

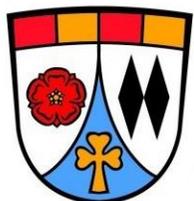
Information zur Zukunft des Krankenhauses in Seefeld

Ergebnisse des Fachbehördengesprächs 16.11.2020,
vorläufige Standortbewertung potentieller Klinikstandorte



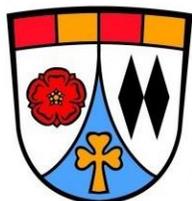
Anlass und Ziel, Prämissen

- ❖ bestehende **Krankenhäuser in Seefeld und Herrsching:**
wichtige Einrichtungen der medizinischen Daseinsvorsorge,
> 18.000 Patienten/ Jahr
- ❖ **am derzeitigen Standort in Seefeld nicht entwicklungsfähig**
- ❖ Zusammenlegung am Standort Herrsching ggf. nicht möglich
- ❖ Suche nach geeigneten Flächen für einen **Neubau**
(190 Betten, Chirurgie, HNO, Innere Medizin)
- ❖ Zeitdruck → **Ziel: Verbleib in der Gemeinde ermöglichen**
durch Bereitstellung einer geeigneten Fläche



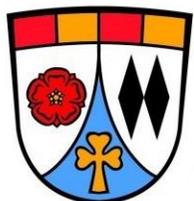
Anlass und Ziel, Prämissen

- ❖ Bedeutsames Thema für die weitere Ortsentwicklung:
neuer Standort und **Nachfolgenutzung** bisheriger Standort
 - ❖ Flächenerfordernis Neubau: ca. 25.000 qm
 - ❖ Inanspruchnahme von Flächen im sensiblen Landschaftsraum birgt **Konflikte**
- Standortentwicklung unter größtmöglicher **Transparenz** und aufbauend auf einem möglichst weitgehenden **Konsens**,
das heißt:



Anlass und Ziel, Prämissen

- ❖ frühzeitige fachliche Bewertung denkbarer Standorte
- ❖ erste fachliche Querschnittsbewertung auf ihre **grundsätzliche Eignung/ Nichteignung**, „Verschlankung“ und Fokussierung der weiteren Diskussion in Bürgerschaft und Gemeinderat, Vermeidung von Diskussionen um fachlich aussichtslose Standorte
- ❖ Abwägung zwischen dem Belang der medizinischen Nahversorgung und der städtebaulichen Standorteignung im Rahmen eines Ratsbegehrens?



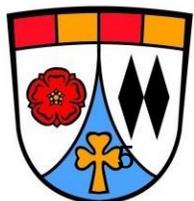
Inhalt



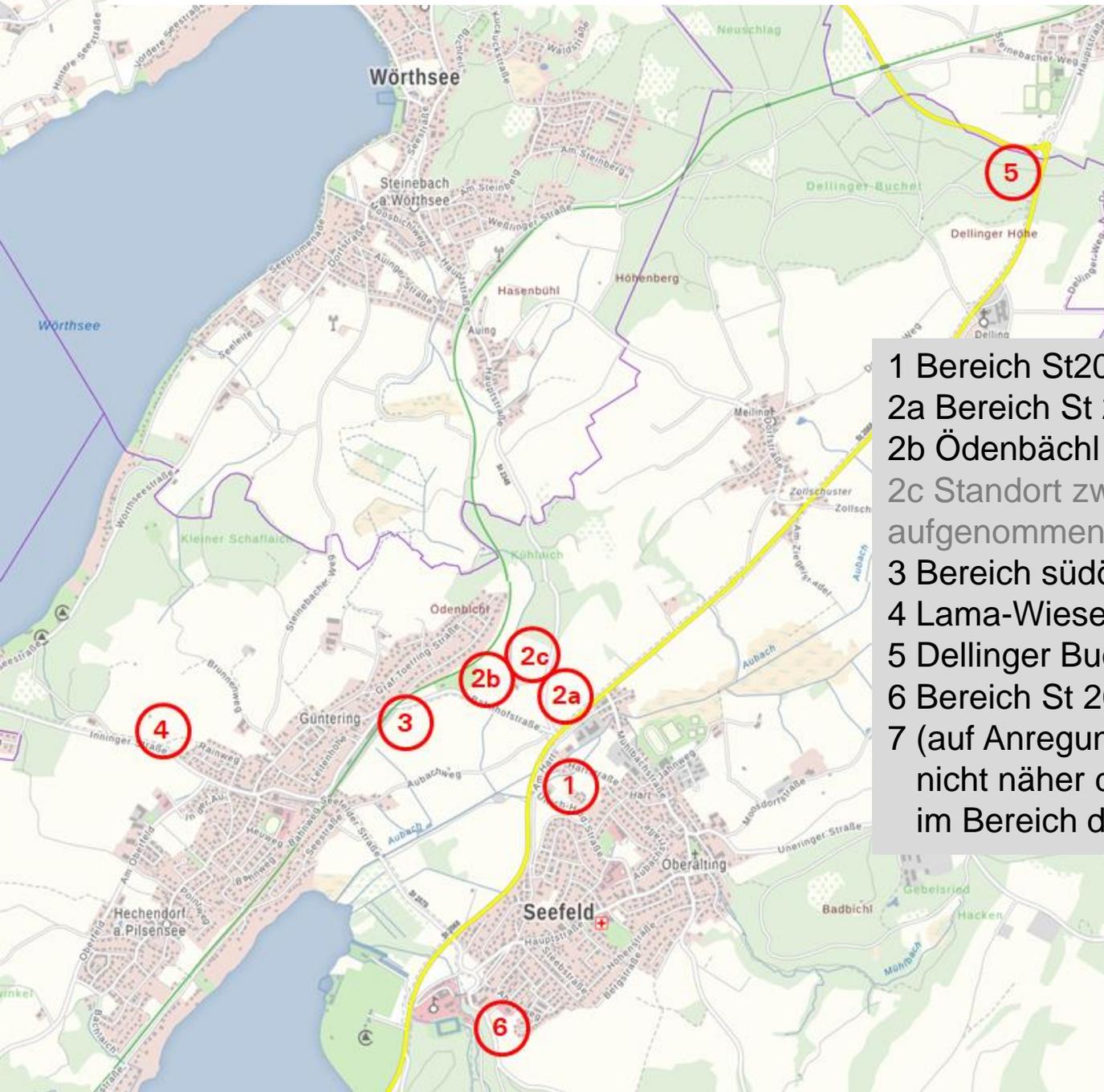
Bewertung von 7 Standorten
Im Rahmen eines Fachbehördengesprächs

Sondierungen
zur Verfügbarkeit der Grundstücke

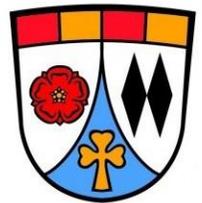
Vorläufige Gesamtbewertung
durch den Gemeinderat



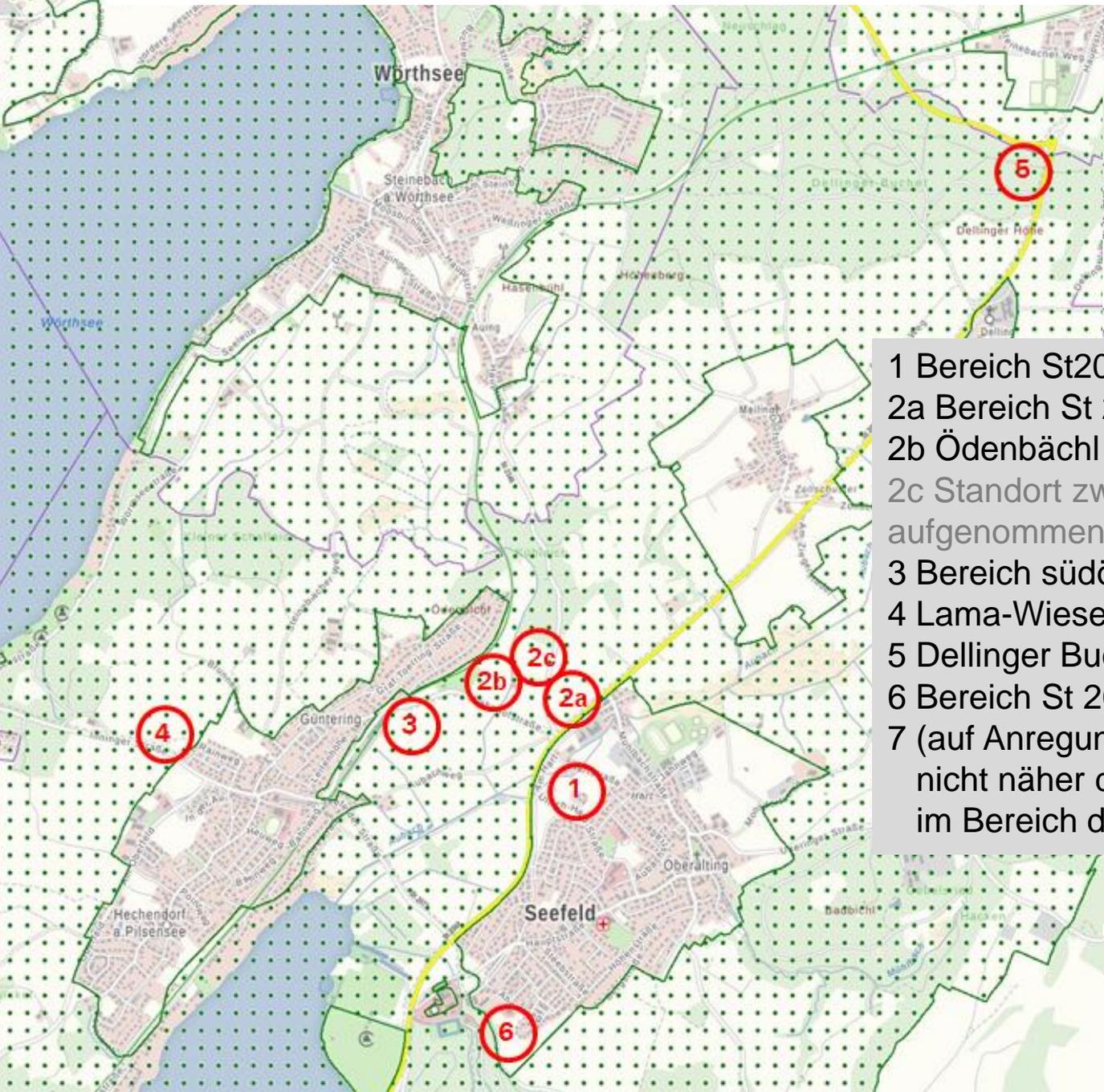
Standortoptionen



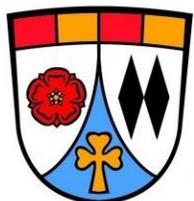
- 1 Bereich St2068/ Münchner Straße/ Ulrich-Haid-Straße
- 2a Bereich St 2348/ St 2068 (Eichenallee)
- 2b Ödenbächl nördlich der Bahnhofstraße
- 2c Standort zwischen Ödenbächl und St2348 (nachträgl. aufgenommen, schriftliche fachbehödl. Bewertung)
- 3 Bereich südöstlich des S-Bahnhof/ Bahnhofstraße
- 4 Lama-Wiese Ortsausgang Hechendorf
- 5 Dellinger Buchet am Weißlinger Kreisel
- 6 Bereich St 2070 südöstlich des Schlosses
- 7 (auf Anregung aus dem Gemeinderat):
nicht näher definierte dezentrale Standorte
im Bereich der kleinen Ortsteile



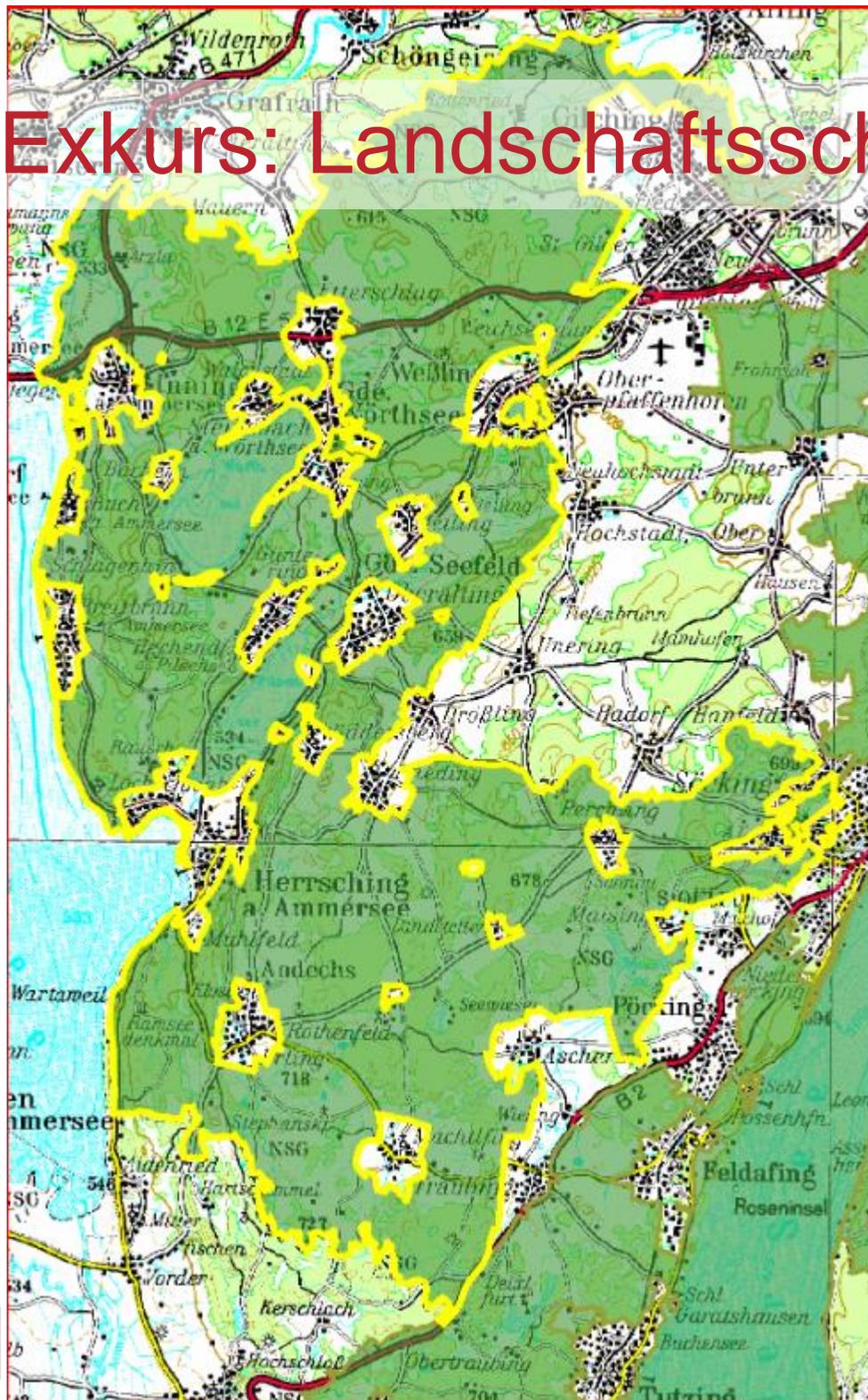
Standortoptionen



- 1 Bereich St2068/ Münchner Straße/ Ulrich-Haid-Straße
- 2a Bereich St 2348/ St 2068 (Eichenallee)
- 2b Ödenbächl nördlich der Bahnhofstraße
- 2c Standort zwischen Ödenbächl und St2348 (nachträgl. aufgenommen, schriftliche fachbehödl. Bewertung)
- 3 Bereich südöstlich des S-Bahnhof/ Bahnhofstraße
- 4 Lama-Wiese Ortsausgang Hechendorf
- 5 Dellinger Buchet am Weißlinger Kreisel
- 6 Bereich St 2070 südöstlich des Schlosses
- 7 (auf Anregung aus dem Gemeinderat):
nicht näher definierte dezentrale Standorte
im Bereich der kleinen Ortsteile



Exkurs: Landschaftsschutz

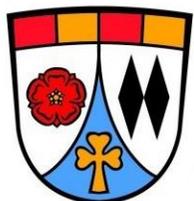


Landschaftsschutzverordnung «Westlicher Teil des Landkreises Starnberg»
des Landkreises Starnberg vom 27.03.1972

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind großräumiger als [Naturschutzgebiete](#). 72% der Landkreisfläche unterliegen dem Landschaftsschutz. Veränderungen sind möglich, wobei die Charakteristik und die Funktion des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll. Daher stehen bestimmte Handlungen unter einem so genannten Erlaubnisvorbehalt.

<https://lk-starnberg.de/LSG>



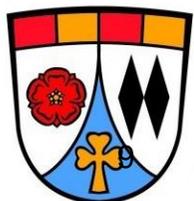
Fachbehördengespräch

16.11.2020



- Regierung v. Obb., Landesplanung
- Regierung von Oberbayern, Regionalplanung
- Landratsamt, Kreisbauamt
- Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Landratsamt, Team Umwelt/Wasserrecht

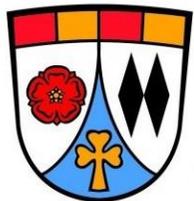
- Starnberger Kliniken GmbH
- Landrat



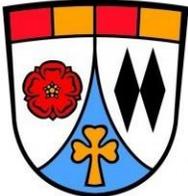
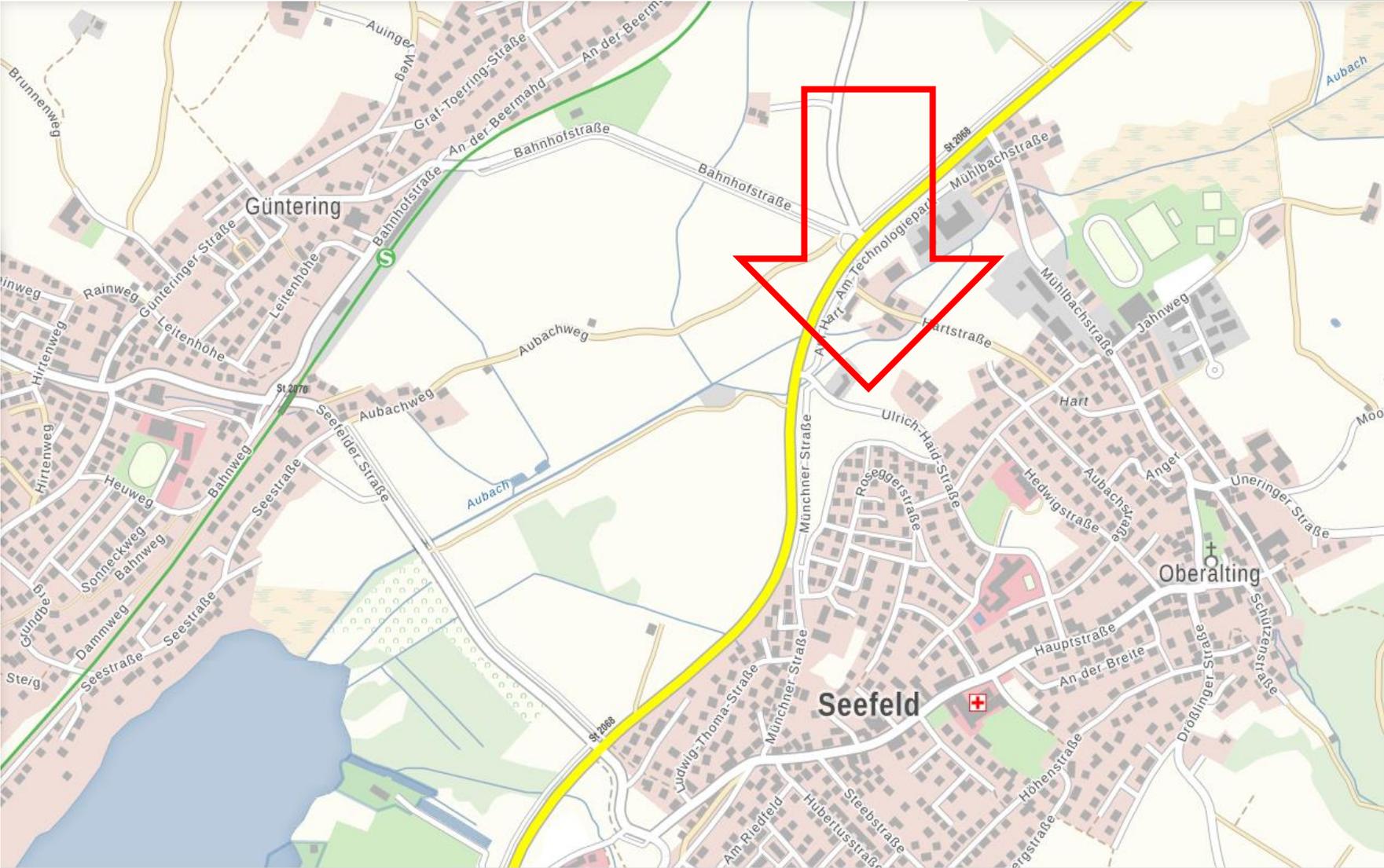
Weitere Teilnehmer



- Bürgermeister Gemeinde Seefeld
- Gemeindeverwaltung
- Vertreter der Fraktionen/ des Gemeinderates
- Vertreter des Gemeinderates/ des Kreisrates
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



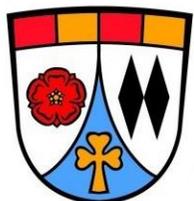
Standort 1



Standort 1



- Anbindung
an geeignete Siedlungseinheit gegeben,
keine Zielkonflikte
- Straßen-Erschließung über St 2068
- Ortsbild – Maßstabskonflikt mit angrenzender Wohnbebauung
- Siedlungsnaher Bereich, keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete
- hochwassergefährdeter Bereich („HQ100“) angrenzend,
wassersensibler Bereich
- Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete (WA/WR) vermeiden!
Beeinträchtigung durch St2068/ Holzhandel/ Tierhaltung
- Ungünstiger Grundstückszuschnitt ;
Wertigkeit der Flächen



Standort 1

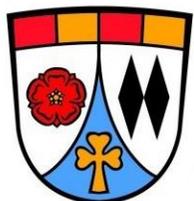


Fazit:

Eine Weiterverfolgung des Standortes ist insgesamt empfehlenswert.

Allerdings ist eine höhere Eignung für Wohnen gegeben.

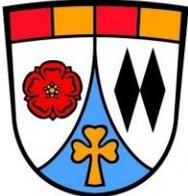
Die Übergänge zur Wohnbebauung sind bzgl. **Ortsbild** und **Immissionsschutz** verträglich auszugestalten. Dabei ist ein ausreichender **Abstand zum Aubach** zu beachten.



Standort 2a



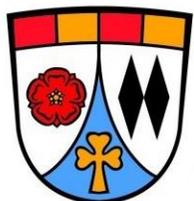
PV



Standort 2a



- Lage im regionalen Grünzug, gerade noch angebunden
- Straßen-Erschließung über St2068
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) → Herausnahmeverfahren, Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet (FFH) angrenzend, Landschaftsbild
- Niederschlagswasserbeseitigung klärungsbedürftig, wassersensibler Bereich/ hoher Grundwasser-Stand
- Beeinträchtigung durch St2068, Sonder-/Gewerbegebiet

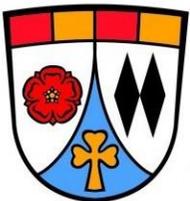


Standort 2a



Fazit:

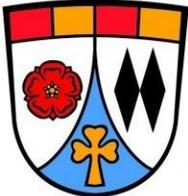
Eine Weiterverfolgung des Standortes ist mit erheblichen Einschränkungen möglich, aber vor dem Hintergrund des Konfliktpotenzials nicht empfehlenswert.



Standort 2b



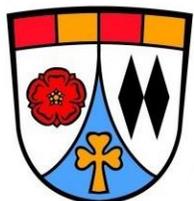
PV



Standort 2b



- Lage im regionalen Grünzug, noch angebunden (besser als 2a)
- Straßen-Erschließung über Lindenallee (oder aufwändig von Osten?)
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Nähe)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) → Ausnahmeverfahren, Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet (FFH) angrenzend (besser als 2a)
- Niederschlagswasserbeseitigung klärungsbedürftig, (hoher Grundwasser-Stand im südl. Bereich)
- (Beeinträchtigung durch Emissionen der Bahn – ggf. Lärmschutzmaßnahmen)
- Grundstücke verfügbar
(zweigleisigen Ausbau der Bahn beachten!)



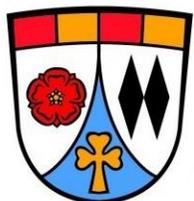
Standort 2b



Fazit:

Eine Weiterverfolgung des Standortes ist insgesamt empfehlenswert. Dabei sind die Flächen vorrangig im westlichen Bereich in Anspruch zu nehmen.

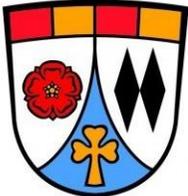
Allerdings erfordert das **Landschaftsschutzgebiet** ein Herausnahmeverfahren.



Standort 2c



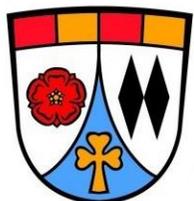
PV



Standort 2c (nachträgl. aufgenommen)



- Lage mittig im regionalen Grünzug, nicht angebunden
- Straßen-Erschließung über St2348
- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Nähe)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) → Ausnahmeverfahren, Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet (FFH) → Abstand
- Niederschlagswasserbeseitigung klärungsbedürftig, (Wasserschutzgebiet (WSG) angrenzend)
- (Beeinträchtigung durch Emissionen der Bahn und St2348 - ggf. Lärmschutzmaßnahmen)
- Grundstücke verfügbar



Standort 2c

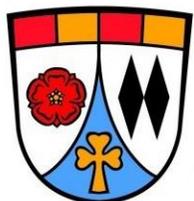


Fazit:

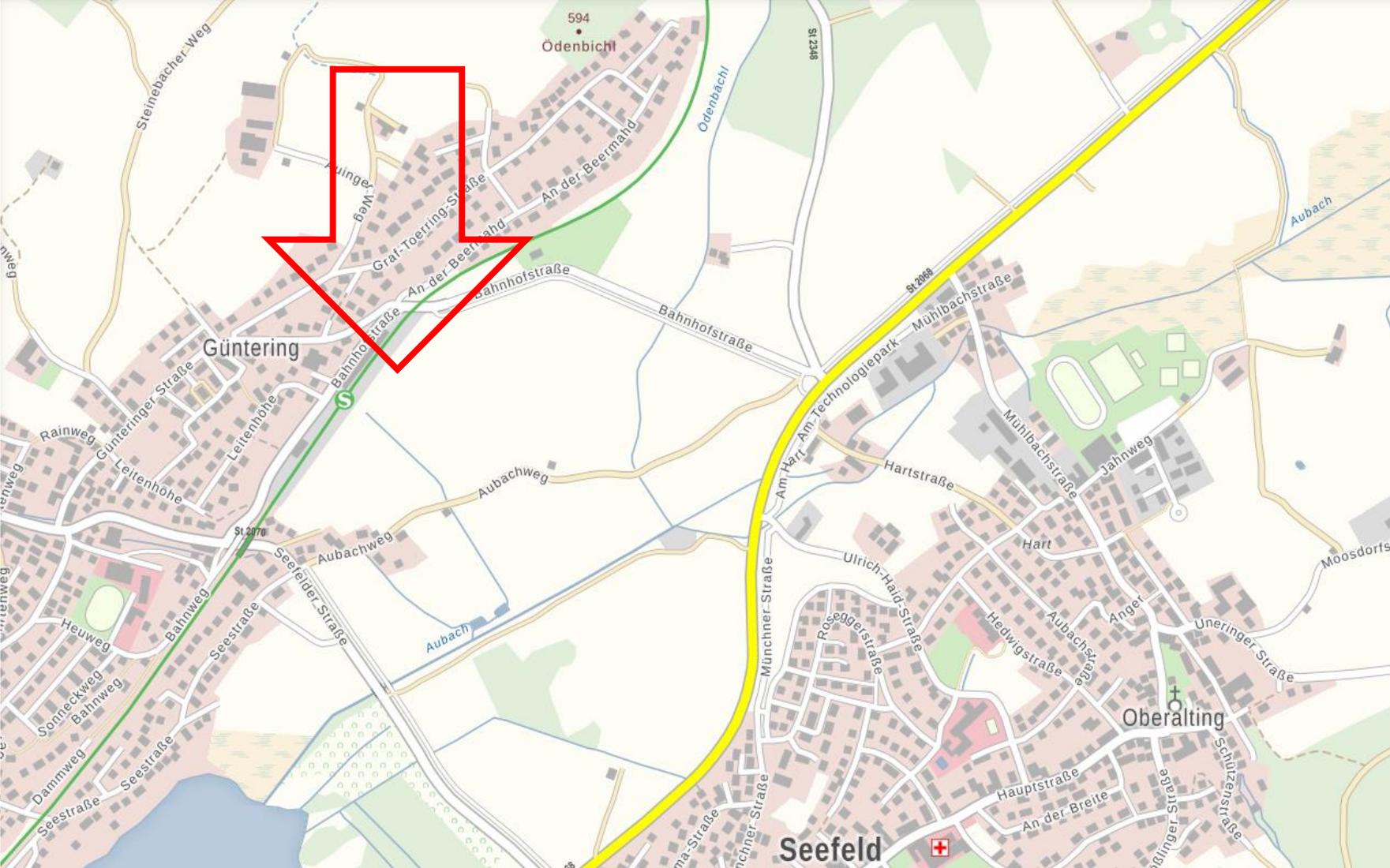
Der Standort in Nachbarschaft zum Standort 2b hat sich **im Nachgang des Fachbehördengesprächs** ergeben. **Eine fachbehördliche Bewertung erfolgte schriftlich.**

Eine Weiterverfolgung des Standortes stößt auf **erhebliche regionalplanerische Bedenken!**

Die verkehrliche Anbindung und die gegenüber den nahegelegenen Standorten landschaftsbildverträglichere Lage sowie die vsl. Verfügbarkeit der Flächen haben die Gemeinde dazu bewogen, den Standort in die Überlegungen aufzunehmen. Allerdings erfordert auch hier das **Landschaftsschutzgebiet** ein Herausnahmeverfahren.

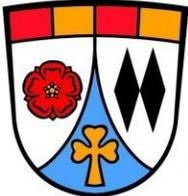


Standort 3



PV

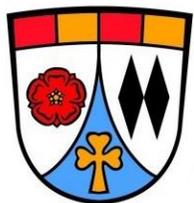
Planu
Äuße
Wirts
Münc



Standort 3



- angebunden (besser als 2a/b),
Lage im regionalen Grünzug
- Siedlungsstrukturell günstig
- hervorragende ÖPNV-Anbindung
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) → Herausnahmeverfahren,
Artenschutz (Brutstandort Kiebitz → evt. nicht lösbar,
Ausnahmegenehmigung erforderlich)
- (Wassersensibler Bereich), Hangwasser!
- Beeinträchtigung durch Gewerbegebiet/ Bahn (→ Gliederung)
- (Altlastenverdacht entlang der Bahn),
starke Neigung im bahnnahen Bereich

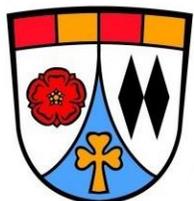


Standort 3

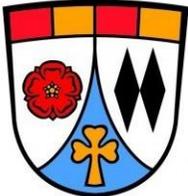
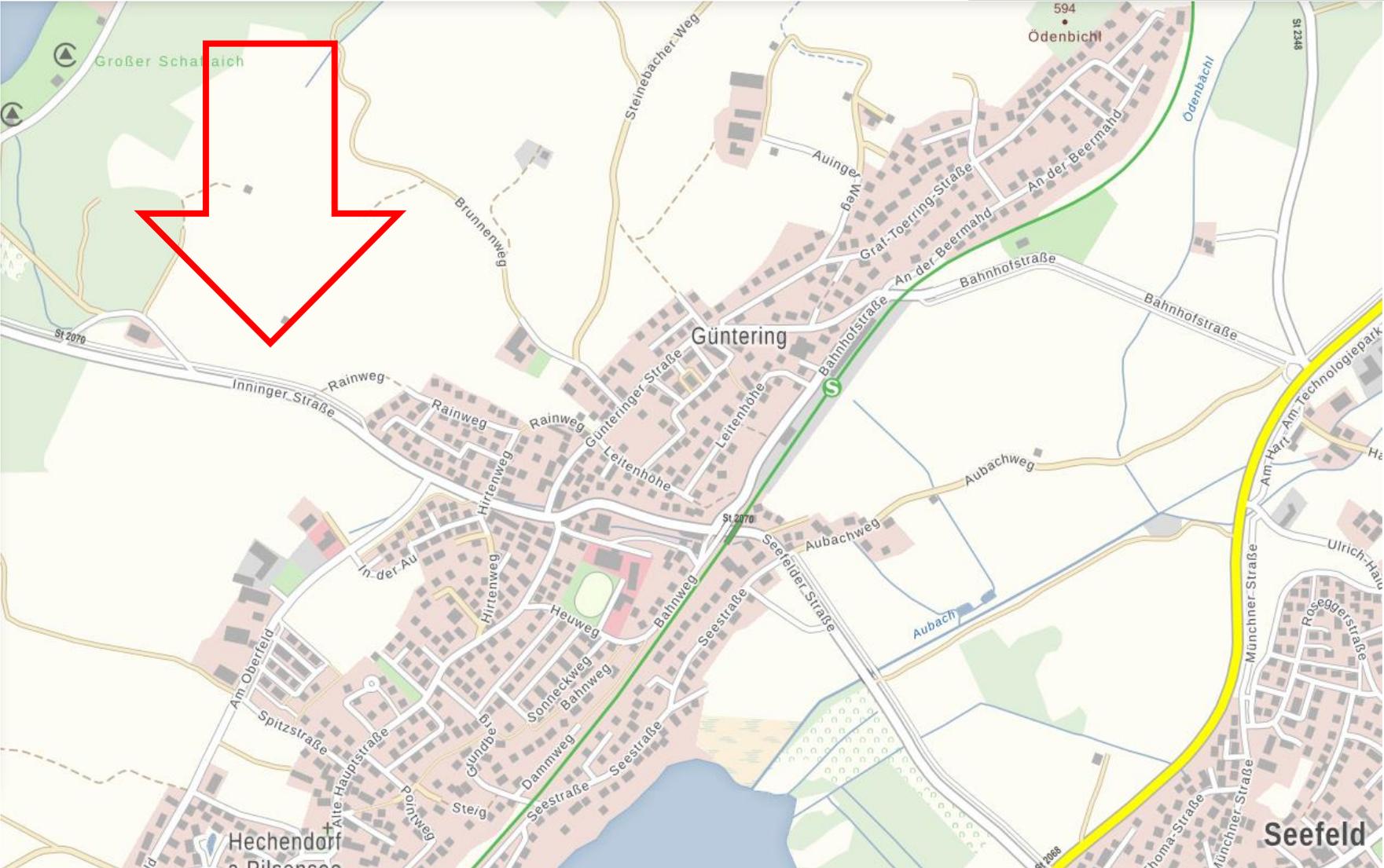


Fazit:

Eine Weiterverfolgung des Standortes ist vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Vorteile insgesamt empfehlenswert. Die bestehenden Restriktionen scheinen überwindbar – allerdings bestehen im **Artenschutz** Hindernisse, die auch zu einem Ausschluss führen können. Eine zu prüfende Lösungsmöglichkeit besteht evt. in einer möglichst weiten **Verschiebung Richtung Süden**, wo keine Kiebitz-Brutstandorte zu verzeichnen sind.



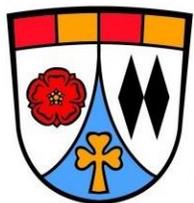
Standort 4



Standort 4



- Nicht im regionalen Grünzug,
bei abgesetzter Lage nicht angebunden
- Straßen-Erschließung über St2070,
ungünstige ÖPNV-Anbindung
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) → Herausnahmeverfahren,
Landschaftsbild
- Ungünstige Versickerungsfähigkeit, Schichtwasser,
Muldenlage, ungünstiger Baugrund
- Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete (WA) vermeiden!



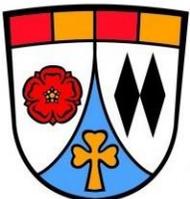
Standort 4



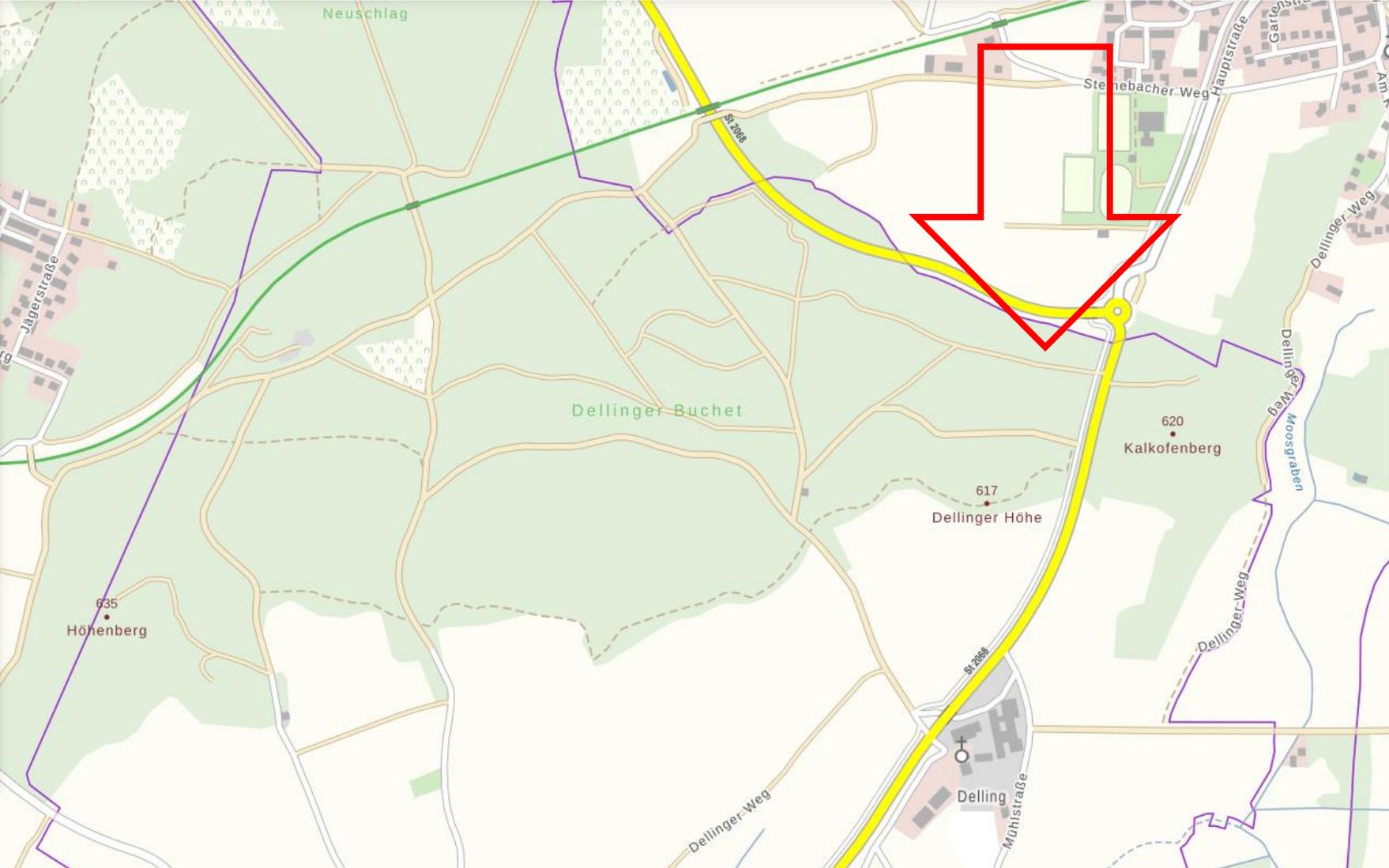
Fazit:

Eine Weiterverfolgung des Standortes ist nicht empfehlenswert.

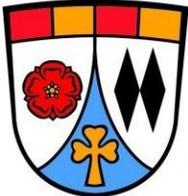
Zwar scheinen die meisten Restriktionen überwindbar,
die **regionalplanerischen und erschließungstechnischen Einschränkungen**
sowie der erhöhte bauliche **Aufwand** und der **Landschaftsschutz**
sprechen in der Summe gegen den Standort.



Standort 5



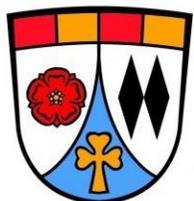
PV



Standort 5



- Lage mittig im regionalen Grünzug, nicht angebunden
(→ Konfliktlösung durch Verlagerung auf Weißlinger Flur?)
- Straßen-Erschließung über St2068
- ungünstige ÖPNV-Anbindung
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) → Herausnahmeverfahren, Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet (FFH) angrenzend
- (keine wasserrechtlichen Restriktionen), (Wasserschutzgebiet (WSG) in 500m Entfernung)
- (keine immissionsschutzrechtlichen Restriktionen)



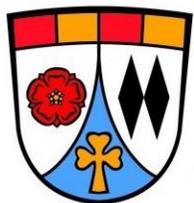
Standort 5



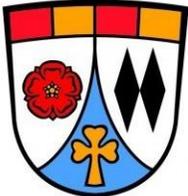
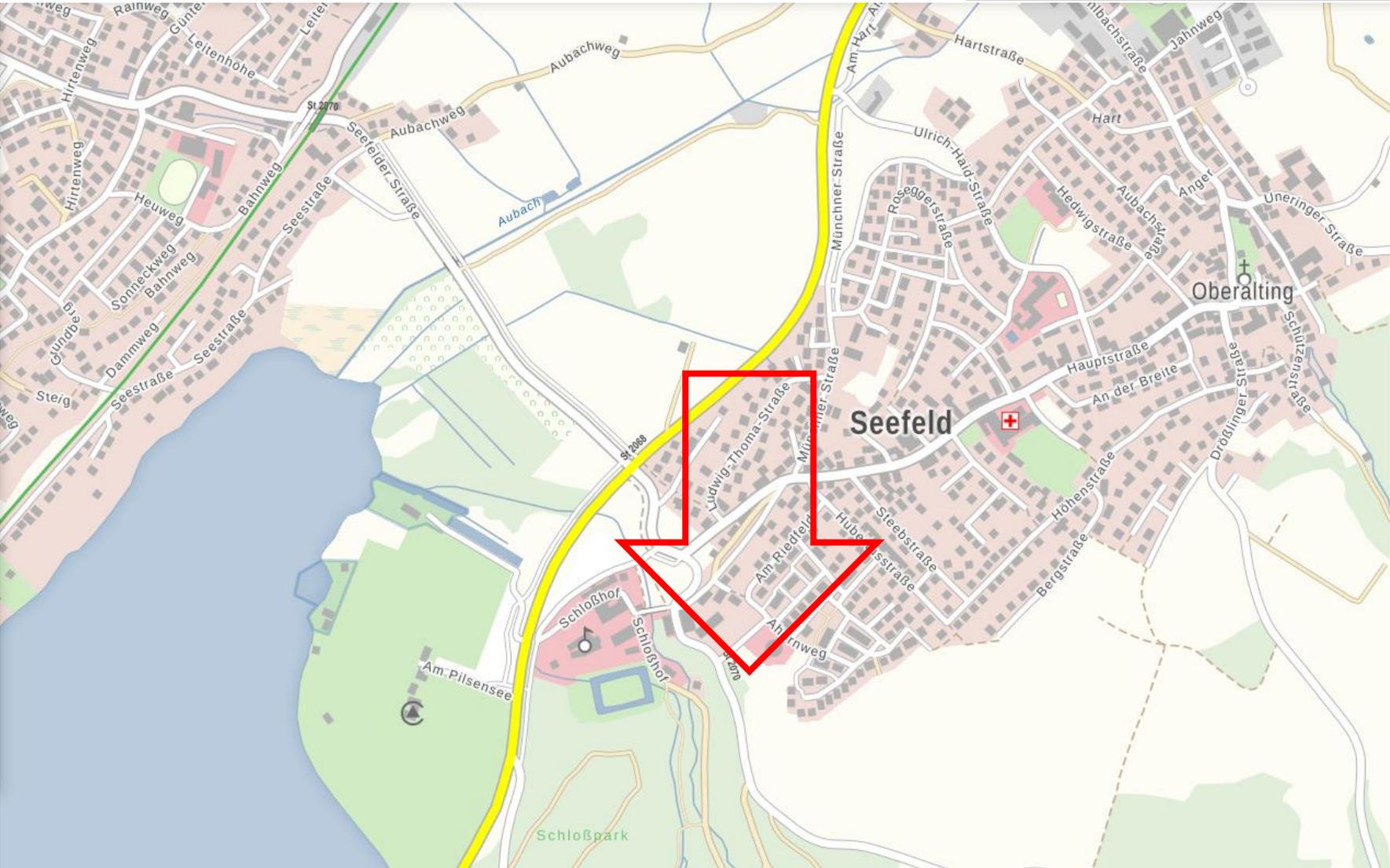
Fazit:

Eine Weiterverfolgung des Standortes ist vor dem Hintergrund der abgelegenen Lage nicht empfehlenswert.

Zudem erfordert das **Landschaftsschutzgebiet** ein Herausnahmeverfahren.



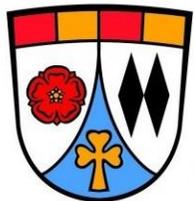
Standort 6



Standort 6



- Anbindung an geeignete Siedlungseinheit gegeben
- Sehr ungünstige Verkehrs-Erschließung
- Nähe zum Schloss – Ortsbild (Denkmalschutz)
- (Keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete direkt betroffen), LSG + FFH angrenzend
- (keine wasserrechtlichen Restriktionen)
- schwierige beengte Verhältnisse - Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete



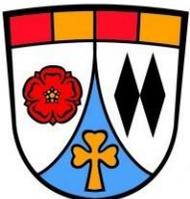
Standort 6



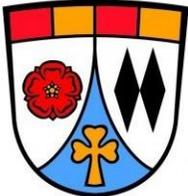
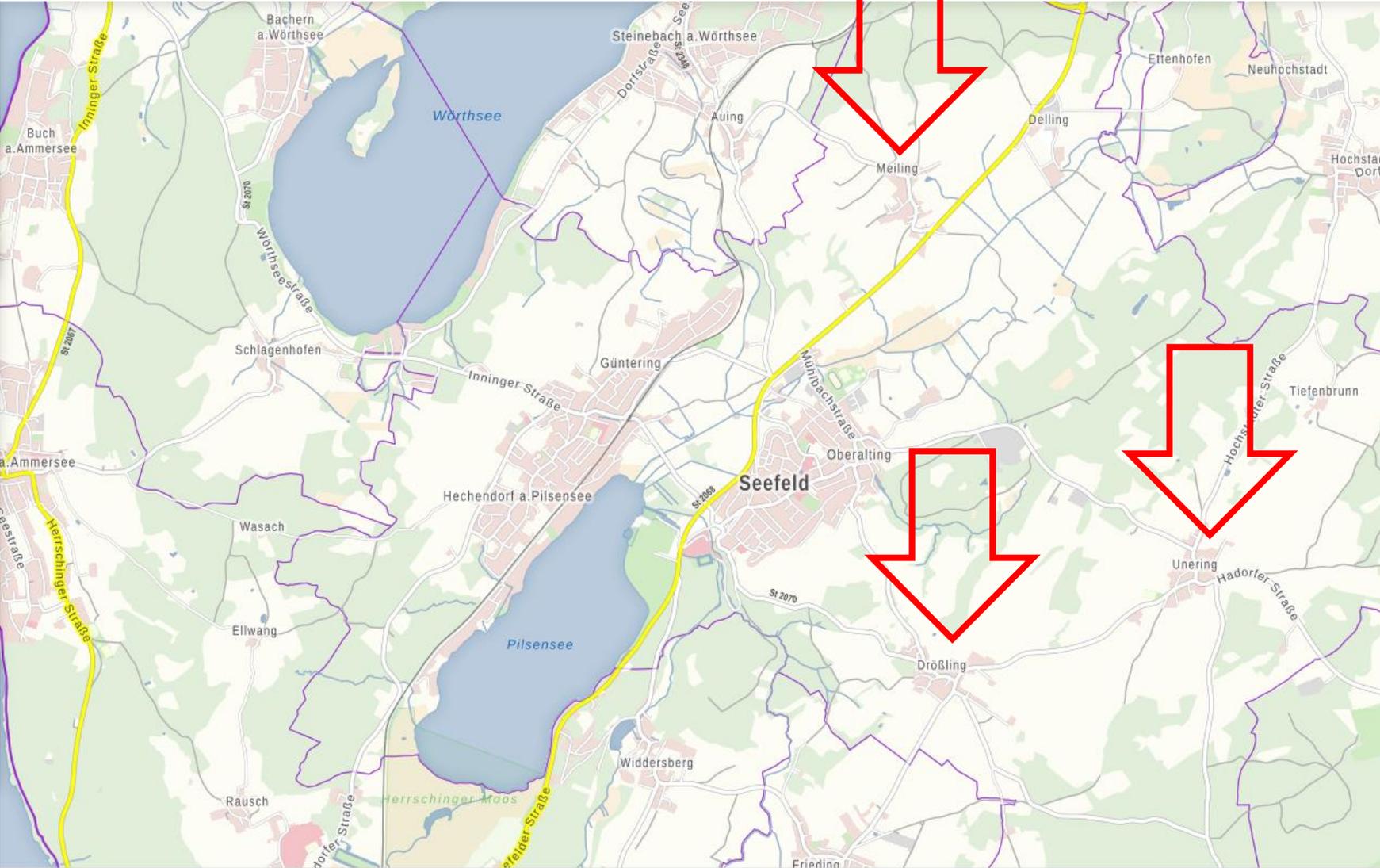
Fazit:

Eine Weiterverfolgung des Standortes ist vor dem Hintergrund des Konfliktpotenzials **nicht sachgerecht**.

V.a. die Beeinträchtigung des Ortsbildes und die mangelhafte Erschließung sprechen gegen den Standort.



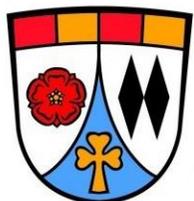
Standorte 7a/b/c



Standort 7a/b/c



- Dezentrale Lage, fehlende Synergieeffekte → nicht geeignet
- Sehr ungünstige verkehrliche Anbindung
- Städtebauliche Überforderung der Ortsteile, Maßstabsproblem
- (Keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete direkt betroffen)
- (keine wasserrechtlichen Restriktionen)
- Lärm- und Geruchsimmissionen aus Landwirtschaft/ Tierhaltung, Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtsch. Betriebe,



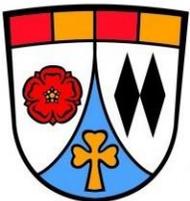
Standort 7a/b/c



Fazit:

Die Standorte in den Ortsteilen werden als nicht sachgerecht angesehen.

Von einer Weiterverfolgung wird aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen dringend abgeraten.



Gesamtergebnis Fachbehörden-gespräch

Standort 1 im Bereich St 2068/Münchner Str/U.-Haid-Str

Standort 2a im Bereich St 2348/ St 2068 (Eichenallee)

Standort 2b Ödenbächl nördlich der Bahnhofstraße

Standort 2c zwischen Ödenbächl und St2348 (nachträglich fachbehördlich bewertet!)

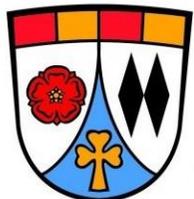
Standort 3 im Bereich südöstlich des S-Bahnhof/ Bahnhofstraße *)

Standort 4 im Bereich Lama-Wiese Ortsausgang Hechendorf

Standort 5 Dellinger Buchet am Weißlinger Kreisel

Standort 6 im Bereich St 2070 südöstlich des Schlosses

Standort 7: nicht näher definierte Standorte im Bereich der kleinen Ortsteile



Gesamtergebnis

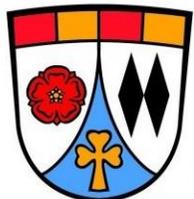


Standort 1: Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist u.a. wegen der Preisvorstellungen nicht gegeben. Darüber hinaus ergeben sich weitere Hinderungsgründe durch die Verlegung von Wertstoffhof und Asylunterkunft, die im Falle einer Realisierung des Standortes erforderlich wäre. Der Standort besitzt zudem eine höhere Eignung als potenzielle Wohnbaufläche.

Standort 2b verspricht nach derzeitiger Einschätzung die günstigsten Realisierungschancen. Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht.

Votum des Gemeinderates

Standort 3 birgt große Risiken ob der Machbarkeit (Artenschutz!) und erfordert daher zunächst umfangreiche Voruntersuchungen. Baugrundproblematik im Hangbereich unterhalb des Bahnhofs und die zwingenden Erschließung über die ausbaubedürftige Lindenallee lassen von einer Weiterverfolgung Abstand nehmen.



Gesamtergebnis

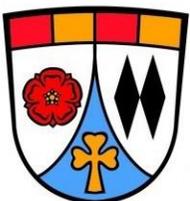


Für die Realisierung einer neuen Klinik am Standort 2b bestehen nach derzeitiger Einschätzung gute Voraussetzungen, sofern die Gemeinde bereit ist, die **planungsrechtlichen Voraussetzungen** hierfür zu schaffen.

Bisher ist lediglich die grundsätzliche Machbarkeit vorgeprüft. Sofern die Gemeinde diesen Standort anbieten möchte, muss nun in einem **förmlichen Bauleitplanverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit** Baurecht geschaffen werden.

In diesem Verfahren mit Bürgerbeteiligung wären dann das Baurecht auszugestalten und die **Details der Bebauung** festzulegen. Ob eine tatsächliche baurechtliche Genehmigungsfähigkeit erreicht werden kann, wird sich letztlich erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zeigen.

Bauherr des Projekts ist der Landkreis Starnberg und nicht die Gemeinde Seefeld.



Bauleitplanverfahren

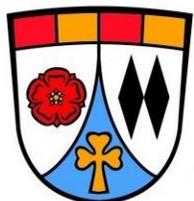


Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde („Planungshoheit“)

Innerhalb des gesetzlich geregelten Aufstellungsverfahrens (nach BauGB) erfolgt

- eine zweistufige Beteiligung der Bürger und
- eine zweistufige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die im Rahmen der Beteiligung eingebrachten öffentlichen und privaten Belange sind durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander gerecht **abzuwägen** (Konfliktlösungsgebot, Optimierungsgebot).



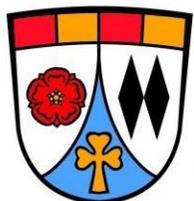
Bauleitplanverfahren



Aufstellung eines Bebauungsplans

Die Ausgestaltung des Baurechts erfolgt unter Klärung städtebaulich relevanter Sachverhalte, ggf. durch Gutachten/ Fachplanungsbeiträge, u.a.:

- Größe, Höhe und Anordnung der Bauvolumina,
- Baugestaltung und Grünordnung,
- Erschließung, ruhender Verkehr,
- Maßnahmen zum Lärmschutz,
- Wasser- und Bodenschutz, Entwässerung,
- FFH-Verträglichkeitsprüfung, artenschutzrechtliches Gutachten (saP)
- Maßnahmen zur Minimierung und der naturschutzrechtliche Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Landschaftsbild und Naturhaushalt
- Änderung der LSG-Verordnung (Herausnahme)



The image shows the exterior of a modern hospital building. The central part of the building is white and features the logo and name 'Klinikum Seefeld'. The logo consists of three stylized mountain peaks in blue and green. To the left, there is a yellow building with several windows. To the right, there is a larger, older building with a brown tiled roof and several dormer windows. In the foreground, there is a paved area with some landscaping, including a small tree and a bush. A sign above the entrance area indicates directions for 'Haupteingang' and 'Liegendanfahrt'.

 **Klinikum**
Seefeld

← Haupteingang

Liegendanfahrt →

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.