



**GEMEINDE SEEFELD**

## **Umweltbericht**

**zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Ladehof Gut Delling“ sowie zur  
24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**

Fassung: 21.04.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
München

Bearbeiter: Florian Klingebiel, M.Sc. Raumplanung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>3</b>
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
1.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	4
1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	5
1.2.1	Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
1.2.2	Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden	8
1.2.3	Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche	9
1.2.4	Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser	10
1.2.5	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft	11
1.2.6	Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft	12
1.2.7	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete	13
1.2.8	Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
1.2.9	Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	15
1.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten	17
1.2.11	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
1.2.12	Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen	18
1.2.13	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen	18
1.2.14	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	18
1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	20
1.3.1	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
1.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante	20
1.5	Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens auf andere Umweltbelange	20
1.6	Zusätzliche Angaben	21
1.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten	21
1.6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	21
1.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
1.6.4	Datengrundlagen	24

## **1 Umweltbericht**

### **1.1 Einleitung**

#### **1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### Standort und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Seefeld im Bereich des Gut Delling und hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Es umfasst die Flurnummern 256/1, 269 und 270 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Meiling.

##### Art des Gebietes

Für den Bereich der Erweiterung des bestehenden Ladehofs wird der Bauraum vergrößert und ein Sondergebiet festgesetzt. Um den daran anschließenden Ladehof herzustellen und zu sichern, wird dieser Bereich als Fläche für Nebenanlage „Fläche für Anlieferung/Entsorgung“ festgesetzt. Die neu geplante Mühlstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in ihrer neuen Ausdehnung gesichert. Um für den damit verbundenen Eingriff die Ausgleichsflächen bereits vorzeitig zu sichern, werden Flächen für den Ausgleich (3 Teilflächen) festgesetzt. Durch das Planungsgebiet selbst verläuft das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01, welches im weiteren Bauleitplan-Verfahren verlegt werden soll. Der Antrag zur Herausnahme des Planungsgebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet ist bereits gestellt.

##### Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Erweiterung des bestehenden Ladehofs sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einen geplanten Erweiterungsbau, um weitere ca. 100 m<sup>2</sup> zu vergrößern, sodass dieser an den Ladehof grenzt.

Als Art der Nutzung ist analog zum bestehenden Baurecht auf dem Betriebsgelände ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologiedienstleister und Systemlieferant ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Baugrenze, welche an den Bauraum des bereits geplanten Erweiterungsbaus anschließt, eine Grundfläche von 106 m<sup>2</sup> sowie eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 592,6 m über Normalnull definiert. Es sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen, die vollständig mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdecke von 20 cm zu versehen, flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Für die gesamten Dachflächen ist ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 einzuhalten. Südlich des Erweiterungsbaus befindet sich zudem eine private Grünfläche zum Erhalt des dortigen alten Baumbestandes.

Der Bereich für die Erweiterung des Ladehofs ist durch eine Umgrenzung von Flächen von Nebenanlagen festgesetzt und dient der Anlieferung und Entsorgung. Die Zufahrt erfolgt von Norden über einen definierten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Mühlstraße. Durch die geplante Erweiterung ist eine Verschiebung der Mühlstraße in Richtung Osten notwendig. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Zu beiden Seiten der Straße sind Ausgleichsflächen vorgesehen, welche in drei Teilbereiche unterteilt sind. Teilbereich A1 verläuft an der östlichen Seite entlang der Mühlstraße. In diesem Bereich ist eine lockere Baumreihe aus mind. 10 Stiel-Eichen herzustellen. Teilbereich A2 befindet sich zum einen nordöstlich der Straße und zum anderen auf der westlichen Seite entlang des Ladehofs. In Teilbereich A2 sind jeweils freiwachsende, zweireihige Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten

Sträuchern herzustellen. Teilbereich A3 befindet sich südöstlich und -westlich der Straße. Der Teilbereich ist als Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte in Kombination mit der Pflanzung von mind. 15 landschafts- und regionaltypischen Streuobstbäumen vorgesehen.

Die Baumpflanzungen haben festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Zudem sind ausgefallene Bäume und Sträucher in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

#### Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 1,0 ha) umfasst folgende Flächen:

Betriebsfläche (versiegelt):	ca. 0,07 ha
Betriebsfläche (unversiegelt)	ca. 0,05 ha
Straße:	ca. 0,14 ha
Landwirtschaftliche Fläche:	ca. 0,65 ha
Ausgleichflächen:	ca. 0,09 ha

#### Wichtigste Ziele des Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete Erweiterung der TQ Systems GmbH zu ermöglichen, um die betrieblichen Abläufe und die langfristige Nutzbarkeit des Standortes sicherzustellen und zu optimieren. Die Verkehrsinfrastruktur muss in diesem Zuge entsprechend angepasst werden. Außerdem soll die bestehende Ausgleichsfläche sowie der weitere Eingriff in Natur- und Landschaft kompensiert und eine hochwertige Begrünung hergestellt werden.

### **1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

*Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **1.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Nach Einschätzung der Gemeinde ist der Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes ausreichend, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 ausreichend zu berücksichtigen.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, den vorliegenden Umweltbericht auf ihren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad hin zu prüfen und gegebenenfalls Anmerkungen zu geben, wie dieser zu erweitern ist. Andernfalls bleibt der Umfang und Inhalt der Umweltprüfung im weiteren Bauleitplanverfahren unverändert.

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie

nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann.

## **1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

In den folgenden Kapiteln wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Planungsgebietes beschrieben. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine fünfstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet positive Auswirkungen, nicht erhebliche Auswirkungen sowie negative Auswirkungen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen in den Kapiteln 1.2.1 bis 1.2.10 erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa)-dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Hinsichtlich der unter ee – hh (Anlage 1 BauGB) aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen unter den Pkt. 1.2.11 bis 1.2.14 erstellt.

### **1.2.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Pflanzen**

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die auf dem Betriebsgelände der TQ Systems GmbH vorhandenen un bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen werden überwiegend von artenarmen, intensiv gepflegten Rasenflächen sowie einzelnen frei stehenden Bäumen mit überwiegend mehr als 40 cm Stammumfang eingenommen. Charakteristische Baumarten sind unter anderem Stieleiche (*quercus robur*), Gemeine Esche (*fraxinus excelsior*) und Spitzahorn (*acer platanoides*). Darüber hinaus ist entlang der Mühlestraße eine Strauchhecke bestehend aus Liguster (*liguster vulgare*) vorhanden.

Östlich der Mühlestraße befindet sich die Ausgleichfläche Öko-Lfd.-Nr. 88639. Diese hat eine Größe von ca. 0,9 ha und das Entwicklungsziel ist: Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur sowie Grünland. Aktuell besteht die Ausgleichsfläche insbesondere aus einer Vielzahl von Straucharten sowie jungen Bäume mit einem Stammumfang von unter 20 cm und entsprechendem Unterwuchs. Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche befinden sich vereinzelt Stieleichen (*quercus robur*) sowie mehrere teilweise mehrstämmige Hainbuchen (*carpinus betulus*). Im Osten ist eine dichte Strauchvegetation vorhanden, die u.a. aus Liguster (*liguster vulgare*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) besteht. Darüber hinaus sind vereinzelt Hagebutten- (*rosa canina*) sowie junge Haselnusssträucher (*corylus avellana*) in diesem Bereich lokalisiert. Im

Süden befinden sich vor allem junge Eschen (*fraxinus excelsior*) und eine Stieleiche (*quercus robur*) sowie Knäuelgras im Unterwuchs. Im Westen zur Mühlstraße ist die Ausgleichsfläche vor allem durch Eschen (*fraxinus excelsior*) sowie Silberweiden (*salix alba*) charakterisiert.

Östlich der Ausgleichsfläche befindet sich zudem eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche. Im Norden ist außerhalb des Planungsgebietes eine alte Eichenallee lokalisiert, deren Bäume über 100 cm Stammumfang aufweisen und die Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets 7933-371 „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ ist.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Planungsbedingt wird sich die Versiegelung insbesondere durch die Erweiterung des Ladehofs im Westen und die Verlegung der Mühlstraße in Richtung Osten um ca. 0,16 ha erhöhen. Dabei kommt es zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Ausgleichs- sowie Teilen der Landwirtschaftsfläche und der unversiegelten Bereiche des Betriebsgeländes. Der Baumbestand auf dem Betriebsgelände bleibt überwiegend erhalten und wird südlich des Ladehofs durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt des Baumbestandes“ geschützt.

Um dem Vegetationsverlust entgegenzuwirken, werden zu beiden Seiten des neuen Straßenverlaufs Ausgleichsflächen in drei Teilbereichen festgesetzt. Östlich der Mühlstraße im ersten Teilbereich (A1) ist eine lockere Baumreihe aus mind. 10 Stiel-Eichen herzustellen. Außerdem sind im zweiten Teilbereich (A2) frei wachsende, zweireihige Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen, wobei mind. fünf verschiedene Arten zu pflanzen sind. Der dritte Teilbereich (A3) ist als Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte in Kombination mit der Pflanzung von mind. 15 landschafts- und regionaltypischen Streuobstbäumen vorgesehen. Dabei ist regionales Saatgut bzw. Wiesendrusch mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % und innerhalb eines repräsentativen, ca. 3 x 10 m Flachland-Mähweisenstreifens mind. 25 krautige Wiesen-Arten zu verwenden. Es sind großwüchsige Streuobstbäume mit weiten Abständen zu pflanzen. Bei der Sortenauswahl sind überwiegend Apfelsorten, ergänzt durch Birne, Zwetschge oder Kirsche, zu verwenden. Die Baumpflanzungen haben festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen, um frühzeitig der Kompensation beizutragen. Zudem sind ausgefallene Bäume und Sträucher in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Darüber hinaus sind auch die Dachflächen des im Rahmen des Bebauungsplans vergrößerten Erweiterungsbaus vollständig mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdecke von 20 cm zu versehen, flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase ist davon auszugehen, dass die Neupflanzungen wachsen und somit zunehmend zur Kompensation des Vegetationsverlustes und der damit einhergehenden negativen Umweltauswirkungen beitragen.

Ergebnis: Insgesamt negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **Tiere**

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH,

Stand März 2026). Aufgrund der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen von 9 Brutvogelarten im Gebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Stieglitz (*carduelis carduelis*), Wiesenweihe (*circus pygargus*), Wachtel (*coturnix coturnix*), Wachtelkönig (*crex crex*), Goldammer (*emberiza citrinella*), Gelbspötter (*hippolais icterina*), Schafstelze (*motacilla flava*), Rebhuhn (*perdix perdix*) und Klappergrasmücke (*sylvia curruca*).

Eine Betroffenheit aller weiteren saP-relevanten Arten kann hingegen sicher ausgeschlossen werden.

Da eine Betroffenheit der genannten Arten durch die Planung im Sinne der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden kann, werden gegenwärtig vertiefte Untersuchungen i.S. von Bestandserfassungen durchgeführt. Die weiteren Ergebnisse der Untersuchungen mit ggf. notwendigen Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

**Biologische Vielfalt**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Flächen, die für die biologische Vielfalt von besonderem Wert sind, z.B. sehr artenreiche oder seltene Biotoptypen (z.B. Magerwiesen, Magerrasen und Moore) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet umfasst teilweise nicht heimischen Arten, intensiv landwirtschaftlich genutzte und versiegelte bzw. bebaute Flächen. Die Flächen haben daher keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt.

Da gegenwärtig noch vertiefte Untersuchungen i.S. von Bestandserfassungen durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sicher auszuschließen, kann dahingehend noch keine abschließende Beurteilung erfolgen. Die weiteren Ergebnisse der Untersuchungen mit ggf. notwendigen Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung einer privaten Grünfläche zum Erhalt des alten Baumbestands</li> <li>▪ Festsetzung von Dachbegrünung</li> <li>▪ Festsetzung von Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Gehölze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zum Baumschutz</li> <li>▪ Pflanzliste</li> <li>▪ Hinweisliche Vorgaben zur Außenbeleuchtung (Artenschutz)</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung von 3 Teilflächen als Ausgleichsflächen (lockere Baumreihe, freiwachsende Hecken sowie Flachland-Mähwiese in Kombination mit Streuobstbäumen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ --</li> </ul>

## **1.2.2 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden**

### **Bodenfunktionen**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet weist ein ausgeprägtes Relief auf. Die Geländehöhen sinken von Norden (ca. 582 m ü. NHN) nach Süden (ca. 572 m ü. NHN) ab. Auf dieser Distanz von etwa 175 m ergibt sich ein Gefälle von rund 5,7 % (ca. 3,3°). In ost-westlicher Richtung fällt das Gelände von ca. 579 m ü. NHN im Westen auf ca. 572 m ü. NHN im Osten ab. Dies entspricht einer Neigung von ca. 9,3 % (ca. 5,3°) auf einer Strecke von 75 m.

Der Boden nimmt insbesondere Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Wasserspeichermedium, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ein. Dort, wo Boden durch anthropogene Einflüsse überprägt ist, sind diese Funktionen eingeschränkt oder zerstört. Dies betrifft im Planungsgebiet die bereits versiegelten Flächen der Mühlstraße und des bestehenden Ladehofs östlich der Straße. Insgesamt sind ca. 0,21 ha des Geltungsbereichs im Bestand bereits versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 21 %. Östlich der Mühlstraße befindet sich eine Ausgleichs- sowie eine Landwirtschaftsfläche.

Nach der digitalen geologischen Karte Bayerns (BayernAtlas, 1:25.000, dGK 25; LfU 2023, Lizenz CC BY 4.0, Stand 2026) handelt es sich bei der geologischen Einheit im Planungsgebiet um würmeiszeitlichen Geschiebemergel. Gemäß der Bodenübersichtskarte von Bayern (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, dGK 25; LfU 2023, Lizenz CC BY 4.0, Stand 2026) besteht der aufgelagerte Boden fast ausschließlich aus Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm kies.

Für das Planungsgebiet liegt zudem eine geologische Einordnung zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen (Büro Geofuchs Geodienste GmbH, Stand 23.03.2026) vor, welche vertiefende Aussagen über die genauere Zusammensetzung des Bodens gibt. Es wurde bis 0,3 m Tiefe unter GOK ein aufgefüllter, schluffig, sandiger Oberboden erbohrt. Im bestehenden landwirtschaftlichen Acker ist der Boden umgebrochen. Die oberflächennahen Böden wurden bis 0,4 - 0,5 m Tiefe durch den Pflug erfasst und zeichnen sich durch sandig, stark schluffige Zusammensetzung aus. Im Übergangsbereich zwischen Ackertiefe und anstehender Moräne wurde bis 0,6 m Tiefe eine überwiegend weiche Konsistenz des anstehenden tonig, sandigen Schluffs festgestellt. Im Liegenden stehen Moränenablagerungen aus Schluff, Ton und untergeordnet Sand sowie Kies mit Steinen an.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Im Zuge der Bauarbeiten kann die zeitweilige Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen bspw. für Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze nicht ausgeschlossen werden. Da es sich hierbei um eine temporär begrenzte Nutzung handelt, ist nicht mit dauerhaften, erheblichen Bodenbeeinträchtigungen zu rechnen.

Planungsbedingt wird sich die Versiegelung insbesondere durch die Erweiterung des Ladehofs im Westen und die Verlegung der Mühlstraße in Richtung Osten um ca. 0,16 ha auf 0,37 ha erhöhen. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 37 % des Planungsgebietes. Im Bereich von Neuversiegelungen ist ein vollständiger Verlust der beschriebenen Bodenfunktionen anzunehmen.

Betriebsphase: In der Betriebsphase sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Insgesamt sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schadstoffbelastungen/ Altlasten / Kampfmittel**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß durchgeführter Bodenbeprobungen im Rahmen des Baugrundgutachtens (Büro Geofuchs Geodienste GmbH, Stand 23.03.2026) konnten keine Anhaltspunkte zu Belastungen festgestellt werden. Es liegen keine Hinweise vor, die auf Kampfmittel hindeuten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Mit Auswirkungen auf Schadstoffbelastungen, Altlasten und Kampfmittel im Boden ist nicht zu rechnen.

Sollten bei den Aushubarbeiten jedoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gem. Art. 1 BayBodSchG das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Ergebnis: Insgesamt sind keine negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
▪ --	▪ Hinweise zu Bodenveränderungen
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	
Das Schutzgut Boden wird in der Eingriffs-Ausgleichsermittlung im weiteren Verfahren berücksichtigt.	

### **1.2.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet (ca. 1,0 ha) umfasst einerseits einen Ladehof der TQ-Systems GmbH im Westen, welcher als Anlieferungs- und Entsorgungsfläche fungiert. Dieser wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mühlstraße erschlossen. Andererseits ist östlich der Mühlstraße eine Ausgleichs- und eine Landwirtschaftsfläche lokalisiert. Innerhalb des Planungsgebiets sind somit bereits ca. 0,21 ha versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 21%.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Planungsbedingt kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 0,16 ha durch die Vergrößerung der Ladehoffläche inkl. eines Erweiterungsbaus sowie die Verlagerung der Mühlstraße. Dies entspricht einer Versiegelung von ca. 0,37 ha des Planungsgebietes und somit einem Versiegelungsgrad von ca. 37 %.

Gemäß dem Ziel der Bundesregierung soll bis zum Jahr 2030 der tägliche Flächenverbrauch bundesweit auf 30 ha pro Tag reduziert werden. Bayern hat sich durch die Koalitionsverträge 2018 und 2023 zu dieser Zielsetzung bekannt. Der tägliche

Flächenverbrauch in Bayern soll bis 2030 auf 5 ha pro Tag reduziert werden. Diese Richtgröße ist seit Februar 2021 auch im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 Abs. 2) enthalten.

Das bayerische Ziel von 5 ha Flächenverbrauch am Tag entspricht umgerechnet auf das Gebiet der Gemeinde Seefeld einer Fläche von etwa 24,7 m<sup>2</sup> täglichem Flächenverbrauch. Damit erschöpft die Gemeinde Seefeld durch die vorliegende Planung ihren Flächenverbrauch etwa 65 Tage.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase ist mit keiner weiteren Flächeninanspruchnahme zu rechnen.

Ergebnis: Insgesamt sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Keine Festsetzung und Hinweise erforderlich.
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 1.2.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser

### Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m auf dem Gut Delling die Grundwassermessstelle Nr. 25185, welche vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim betrieben wird. An der Grundwassermessstelle liegt der Höchste Wasserstand (HHW) bei 536,36 m ü. NN, der Mittlere Wasserstand (MW) bei 535,83 m ü. NN und der Niedrigste Wasserstand (NNW) bei 535,24 m ü. NN. Da das Planungsgebiet auf einer Geländehöhe von ca. 590 m ü NN lokalisiert ist, beträgt der Grundwasserflurabstand somit ca. 55 m.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Aufgrund des großen Abstandes des Grundwassers zur Geländeoberkante sind direkte Eingriffe in den Grundwasserkörper nicht anzunehmen. Eine Änderung des Grundwasserspiegels infolge von Versiegelung und einer dadurch verursachten Reduzierung der Grundwasserneubildung oder sonstige indirekte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es planungsbedingt lediglich zu ca. 0,16 ha zusätzlicher Versiegelung kommt.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Entwässerung / Versickerung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die oberflächennahen Moränenablagerungen im Boden sind sehr schwach wasserdurchlässig bis undurchlässig. Niederschlagswasser kann daher nicht versickern und wird aufgrund des Gefälles nach Süden in tiefere Geländebereiche oberflächennah abfließen (Büro Geofuchs Geo Dienste GmbH, Stand: März 2026).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Planungsbedingt kommt es insbesondere aufgrund der Erweiterung des Ladehofs und der Verlegung der Mühlstraße zu einer zusätzlichen Versiegelung. Gemäß des vorliegenden Baugrundgutachtens (Büro Geofuchs Geo Dienste GmbH, Stand: März 2026) ist der Boden aufgrund der anstehenden Moräne nicht zur Versickerung geeignet. Daher sollte gesammeltes Niederschlagswasser seitlich abgeführt und über Retentionsbecken zeitverzögert und gedrosselt einer ständig freien Vorflut zugeführt werden. *Ein Konzept zum Regenwassermanagement wird daher im weiteren Verfahren erarbeitet.*

**Oberflächengewässer**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
▪ Festsetzung von Dachbegrünung	▪ --
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	

**1.2.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Klima im Landkreis Starnberg ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 8,0 °C (Climate Service Center Germany (GERICS), Klimaausblick Landkreis Starnberg). Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1.039,3 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist als ausgeglichen einzustufen, da im Bestand mehr als ca. 80 % des Planungsgebiets unversiegelt sind. Neben diesen unbebauten Freiflächen im Planungsgebiet wird das Klima maßgeblich von den angrenzenden weitläufigen Freiflächen um das Gebiet beeinflusst, die eine bedeutende Funktion für die Kaltluftentstehung und den Kaltlufttransport einnehmen. Die nördlich angrenzende alte Eichenallee hat ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Mikroklima.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Die Luftqualität und Durchlüftung sind aufgrund der genannten Freiflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ebenfalls positiv zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Planungsbedingt kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung einer ca. 0,16 ha großen Fläche. Diese zusätzliche Versiegelung umfasst die bestehende Ausgleichsfläche sowie landwirtschaftliche Freiflächen. Dadurch gehen die positiven klimatischen Funktionen der Flächen verloren. Gleichzeitig führt ein erhöhter Versiegelungsgrad zu einer

zusätzlichen Aufheizung im Gebiet. Für das Mikroklima sind jedoch auch die angrenzenden Freiflächen mit Klimaschutzfunktion entscheidend. Diese bleiben dauerhaft erhalten und tragen auch zukünftig durch die nächtliche Kaltluftentstehung zu einem angenehmen Mikroklima im Gebiet bei. Darüber hinaus sind zu beiden Seiten des neuen Straßenverlaufes der Mühlstraße Ausgleichsflächen mit einer Vielzahl von Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Diese wirken sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima und die Luftqualität aus.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase ist aufgrund des vergrößerten Ladehofs sowie dem geplanten Erweiterungsbau mit einer geringfügig erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen. Diese führt vrs. zu einer erhöhten Belastung der Luft durch Schadstoffe und Abgase.

Ergebnis: Insgesamt sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung von Dachbegrünung</li> <li>▪ Festsetzung einer privaten Grünfläche zum Erhalt des alten Baumbestands</li> <li>▪ Festsetzung zu Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten von Gehölzpflanzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zum Baumschutz</li> <li>▪ Pflanzliste</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung von 3 Teilflächen als Ausgleichsflächen (lockere Baumreihe, freiwachsende Hecken sowie Flachland-Mähwiese in Kombination mit Streuobstbäumen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ --</li> </ul>

**1.2.6 Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha und befindet sich im östlichen Bereich des Gut Delling. Durch die alte Eichenallee nördlich des Planungsgebietes sowie die Ausgleichs- und Landwirtschaftsfläche ist das Betriebsgelände der TQ System GmbH in diesem Bereich weitestgehend eingegrünt. Es ergeben sich vor allem in Richtung Osten weite Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bautätigkeiten kann es zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund von z.B. Bauzäunen, Kränen, Baustelleneinrichtungen usw. kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur temporär auftreten, sind diese als gering einzustufen.

Durch die Planung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen geplanten Erweiterungsbau bis an den vorgesehenen Ladehof heranführen zu können. Die Erweiterung orientiert sich in der Höhenentwicklung an der maximal zulässigen Wandhöhe des bestehenden Baurechts und umfasst lediglich eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.

Eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann daher ausgeschlossen werden. Planungsbedingt kommt es zudem durch die Erweiterung des Ladehofs sowie die Verlegung der Mühlstraße nach Osten zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 0,16 ha. Diese versiegelten Flächen werden östlich des bereits bestehenden Betriebsgeländes der TQ Systems GmbH angeordnet. Dafür werden Flächen der derzeitigen Kulturlandschaft erschlossen und in den bebauten Siedlungsbereich einbezogen.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, beschränkt sich die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß. Darüber hinaus ist auf dem Betriebsgelände eine private Grünfläche festgesetzt, um den bestehenden Baumbestand zu erhalten. Zu beiden Seiten der neuen Straßenführung sind zudem Ausgleichsflächen mit diversen Baum- und Strauchpflanzungen geplant, die zu einer Randeingrünung des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft beitragen. Erhebliche negative Fernwirkungen können dadurch vermieden werden.

Betriebsphase: Durch die Eingrünung zu beiden Seiten des neuen Straßenverlaufs der Mühlstraße werden potenzielle Fernwirkungen auch während der Betriebsphase vermieden.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung der zulässigen Wandhöhe</li> <li>▪ Festsetzung von Dachbegrünung</li> <li>▪ Festsetzung einer privaten Grünfläche zum Erhalt des alten Baumbestands</li> <li>▪ Festsetzungen zu weiteren Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung des Planungsgebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ --</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	

**1.2.7 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Teilbereich des Planungsgebietes, welcher sich östlich der Mühlstraße befindet, ist im nach § 26 BNatSchG geschützten und rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ lokalisiert. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von über 16.000 ha.

Zudem grenzt das Planungsgebiet im Norden an eine alte Eichenallee, welche Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 7933-371 „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ ist (Bayernatlas Umweltdaten, abgerufen am 25.03.2026).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Durch die Vergrößerung der Ladehoffläche sowie die Verlagerung der Mühlstraße nach Osten, werden Teile (ca. 0,75 ha) des durch § 26

BNatSchG geschützten und rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiets bebaut und versiegelt. Planungsbedingt können diese Teilflächen somit nicht mehr zur Erreichung der Ziele des Landschaftsschutzes beitragen, welche u.a. den Schutz des Naturhaushalts, die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Naturgüter sowie den Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft umfassen. *Eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" ist daher notwendig und wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beim zuständigen Landratsamt beantragt. Es ist vorgesehen, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf den östlichen Fahrbahnrand der neuen Mühlstraße in den betroffenen Bereichen zu verlegen.*

Die Eichenallee, die Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 7933-371 „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ ist, wird durch die Planung räumlich nicht tangiert. Um Tatbestände einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen FFH-Gebiets auszuräumen, wird parallel zur gegenständlichen Planung im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand Januar 2026) dargelegt, dass es planungsbedingt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des FFH-Gebietes kommt. Die FFH-Vorprüfung wird als gesonderter Teil den Verfahrensunterlagen hinzugefügt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen begünstigen zudem ebenfalls den Schutz des FFH-Gebietes vor Beeinträchtigungen, sodass die Ziele die mit diesem einhergehen.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **1.2.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet sind keine Boden- und/oder Baudenkmäler vorhanden. In unmittelbarer Nähe auf dem Gut Delling, welches u.a. als Betriebsgelände der TQ Systems Group fungiert, befinden sich jedoch folgende Denkmäler:

- Bodendenkmal: D-1-7933-0156: Burgstall und abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Delling") mit Wirtschaftshof und barocker Gartenanlage.
- Bodendenkmal: D-1-7933-023: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Hofmarkskirche und Kath. Hofkapelle St. Georg in Delling und ihres Vorgängerbaus.
- Baudenkmal: D-1-88-132-8: Gutshof Delling; Gutshaus, Ostteil des ehem. Nebengebäudes des Schlosses Delling, zweigeschossiger Satteldachbau mit gewölbten Erdgeschossräumen, 16./18. Jh.
- Baudenkmal: D-1-88-132-9: Kapelle St. Georg, schlichter Satteldachbau mit Dachreiter, Zentralraum mit eingezogenem Chor und Vorjoch, 1774/75 erbaut; mit Ausstattung.
- Baudenkmal: D-1-88-132-26: Eichenallee, die Straße Seefeld-Delling begleitend, Ende 18. Jh. durch Clemens Anton Graf v. Toerring angelegt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Planungsbedingt ist mit keinen Auswirkungen auf die Boden- und Baudenkmäler zu rechnen, da diese räumlich nicht von der Erweiterung des Ladehofs bzw. der Verlegung der Mühlstraße tangiert werden.

Ergebnis: Insgesamt sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Es sind keine Festsetzungen und Hinweise erforderlich.
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **1.2.9 Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung**

### **Verkehr und Lärm**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird im Bestand bereits durch die Mühlstraße tangiert und ist somit bereits erschlossen. Die Mühlstraße selbst ist hierarchisch betrachtet eine gemeindliche Straße der Gemeinde Seefeld. Nordwärts schließt die Mühlstraße an die St 2068 an, welche Richtung Norden zur BAB A 96 und Richtung Süden über Seefeld nach Herrsching führt.

Thema Lärm?

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase können, verursacht durch Baustellenverkehr und z.T. geräuschintensive Bauarbeiten, deutlich erhöhte Lärmemissionen im Vergleich zur Bestandssituation entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 66 Abs. 2 BImSchG die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen“ maßgebend ist. Unter Zugrundelegung der darin genannten Grenzwerte und der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Im Zuge der Vergrößerung des Ladehofs ist eine Verlegung der Mühlstraße erforderlich. Der neue Straßenverlauf wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert. Die Änderung des Straßenverlaufs wurde auf das notwendige Minimum beschränkt und erfolgt ausschließlich in dem Umfang, der für die Herstellung des Ladehofs erforderlich ist. Dabei schließt die neue Straßenführung unmittelbar an die bestehende Verkehrsführung an, sodass eine nahtlose Anbindung gewährleistet wird und die Funktionsfähigkeit des Straßenraums erhalten bleibt.

Diese Lösung stellt sowohl die ordnungsgemäße Erschließung des Betriebs als auch eine geordnete städtebauliche Einbindung sicher.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase ist aufgrund des vergrößerten Ladehofs sowie dem geplanten Erweiterungsbau mit einer geringfügig erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen. Diese führt vrs. zu einer erhöhten Belastung der Luft durch Schadstoffe und Abgase.

Ergebnis: Insgesamt sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Natürliche und künstliche Belichtung**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Da der Bereich des Planungsgebietes, welcher sich westlich der Mühlstraße befindet, bereits als Ladehof der TQ Systems GmbH genutzt wird, sind die umliegenden Bereiche bereits im Bestand künstlich belichtet.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase ist insbesondere in den Wintermonaten von einer Beleuchtung der Baustelle auszugehen. Dadurch kann es zu zusätzlichen Lichtimmissionen kommen. Aufgrund der temporären Begrenzung der Baustellenbeleuchtung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Betriebsphase: Durch die Vergrößerung des Ladehofs und die Verlegung der Mühlstraße nach Osten wird sich der Bereich, der künstlich beleuchtet wird, vergrößern. Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen können die Auswirkungen der Lichtverschmutzung reduzieren.

Ergebnis: Insgesamt sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Erholung**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist für die Öffentlichkeit aktuell nur über die Mühlstraße begehbar, welche keinen Fußweg aufweist und im Norden an die Staatsstraße 2068 grenzt. Westlich der Mühlstraße befindet sich das Betriebsgelände der TQ Systems Group, welches für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die bestehende Ausgleichsfläche östlich der Mühlstraße sind nicht als Erholungsfläche vorgesehen, da keine Wege oder Erholungsmöglichkeiten wie Bänke, Parkstrukturen oder Verschattungsflächen durch größere Bäume vorhanden sind. Die außerhalb des Planungsgebietes im Norden angrenzende Eichenallee kann von Spaziergängerinnen und Spaziergängern genutzt werden und führt im Osten in größere Waldbereiche.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Planungsbedingt verändert sich durch die Vergrößerung des Ladehofs, die Verlegung der Mühlstraße nach Osten und die Entwicklung neuer Ausgleichsflächen zu beiden Seiten der Straße die Bestandssituation.

Während der Bauphase ist aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit und der Immissionsbelastung infolge von Bauarbeiten keine Erholungsfunktion gegeben. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsphase: Da weiterhin kein Fußweg an der Mühlstraße geplant ist und keine Zugänglichkeit des Betriebsgeländes oder Ausgleichsflächen vorgesehen sind, kommt es zu keiner signifikanten Veränderung der Erholungsfunktion.

Ergebnis: Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Erschütterung, Strahlung, Wärme, Schadstoffe)**

Über die bereits beschriebenen Vorbelastungen des Planungsgebietes hinausgehende Belästigungen durch Erschütterung (ggf. mit Ausnahme der Bautätigkeiten), Strahlung, Wärme oder Schadstoffe ist nicht zu rechnen.

Staubentwicklungen und Geruchsmissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als gering eingeschätzt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Es sind keine Festsetzungen oder Hinweise erforderlich.
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten

In der folgenden Matrix sind die Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Umweltbelange	Wechselwirkungen (übergreifende Prozesse)							
	Mensch	Tiere / Pflanzen / biolog. Vielfalt	Boden	Fläche	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Natura 2000
Mensch	-	-	-	-	-	-	-	-
Tiere / Pflanzen / biol. Vielfalt	-	-	X	X	-	-	-	-
Boden	-	X	-	X	X	X	-	-
Fläche	-	X	X	-	-	-	-	-
Wasser	-	-	X	-	-	-	-	-
Klima/Luft	-	-	X	-	-	-	-	-
Landschaft	-	-	-	-	-	-	-	-
Natura 2000	-	-	-	-	-	-	-	-

X = erhebliche Wechselwirkungen zu erwarten,

- = keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

- Arten und Lebensräume – Tiere und Pflanzen:  
Verlust von Grünflächen und Gehölzen durch Überbauung und damit Verlust von Nahrungshabitaten für Tiere
- Boden und Klima:  
Verlust von unversiegelten Flächen, die eine relativierende Wirkung auf das Aufheizen der Belagsflächen im Sommer haben
- Boden und Arten/Lebensräume:  
Verlust von unversiegeltem Boden und dem Lebensraumangebot für bodenbewohnende Lebewesen
- Boden (Puffer- und Filterfunktion) und Wasser (Grundwasser):  
Verlust von unversiegeltem Boden führt zu eingeschränkter Puffer- und Filterfähigkeit und damit zu Auswirkungen auf die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate

Aus diesen Wechselwirkungen – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

#### **1.2.11 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass aufgrund fehlender räumlicher/planungsrechtlicher Entwicklungsmöglichkeiten weder bauliche noch sonstige Veränderungen an der Bestandssituation des Ladehofs eintreten würden. Dadurch würde eine Verlegung der Mühlstraße in Richtung Osten obsolet werden und die bestehende Ausgleichsfläche, die Landwirtschaftsflächen sowie das Landschaftsschutzgebiet könnten in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass es keine Auswirkungen auf die beschriebenen Umweltbelange geben würde.

#### **1.2.12 Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen**

Über die bereits in den Kapiteln zu Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie Auswirkungen infolge von möglichen Wechselwirkungen zwischen Umweltbelangen sind keine zusätzlichen Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt anzunehmen.

#### **1.2.13 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen**

Es sind keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt. Daher ist eine Kumulierung mit Auswirkungen von anderen Vorhaben nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Planungsgebiets ist ferner nicht davon auszugehen, dass es zu einer Übernutzung oder einer Einschränkung der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen kommt.

#### **1.2.14 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

##### Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Gemäß §13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes sind bei Planungen die festgelegten Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Dazu gehört die Einsparung und Vermeidung von CO<sub>2</sub> über den gesamten Lebenszyklus von Baumaßnahmen. Der Lebenszyklus von Gebäuden und Infrastruktur umfasst verschiedene Phasen (vgl. DIN EN 15978), welche Herstellung, Errichtung, Nutzung, Entsorgung und Recycling umfassen. In allen diesen Phasen entstehen Treibhausgasemissionen.

##### Datengrundlage und Methodik

Um die Umweltauswirkungen im Sinne der erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Baumaßnahme zu ermitteln, wurde die Studie „Benchmarks für die Treibhausgasemissionen der Gebäudekonstruktionen“ von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen für die Bewertung der konstruktionsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen genutzt. Diese umfasst einen Datensatz von 50 Gebäuden, von denen 46 Büro- und 4 Wohngebäude sind. Das Gebäude wird als „Massivbauweise“ klassifiziert.

Zudem wurde die Studie „Emerging trends in lifecycle assessment of building construction for greenhouse gas control: implications for capacity building“, welche im „Discover Applied Sciences“ vom Springer Verlag veröffentlicht wurde, zur Bewertung der betriebsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen herangezogen. Die darin angegebenen Referenzwerten für den Energieaufwand des Gebäudebetriebs liegen zwischen 100 - 200 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> pro Jahr. Der Energieaufwand für den Nutzerstrom variiert zwischen 10 - 20 CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> pro Jahr. Aufgrund der Nutzung des Gebäudes werden die vorliegenden Referenzwerte gemittelt für die betriebsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen angenommen.

Weitere Treibhausgase wie bspw. Methan wurden nicht in die überschlägige Bilanzierung inkludiert.

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Bau von Gewerbegebäuden

Für die Konstruktions- bzw. Herstellungsphase wird ein Treibhausgaspotenzial von ca. 8,6 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> Gewerbefläche / a für ein Gebäude in Massivbauweise angenommen. Für den Gebäudebetrieb fallen ca. 150 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> Gewerbefläche / a an. Für den Nutzerstrom fallen zudem etwa 15 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> Gewerbefläche / a an. Das entspricht insgesamt einem CO<sub>2</sub>-Äquivalent von ca. 173,6 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> Gewerbefläche / a. Bei Gewerbegebäuden wird als nutzbare Fläche von 75 % der Geschossfläche ausgegangen.

Diese Werte sind beispielsweise durch den Einsatz emissionsarmer Rohstoffe beim Bau oder der Nutzung erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung oder die Einsparung von Wärmeenergie durch bessere Dämmmaterialien reduzierbar. Im Rahmen der überschlägigen Emissionsschätzung für die Bereitstellung der gebauten Umwelt werden im Folgenden dennoch für alle geplanten Gebäude die oben genannten Werte angenommen, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Rohstoffen, Materialien und zu verwendenden Energien beinhaltet.

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Bereitstellung von Verkehrsinfrastruktur und deren Nutzung

Für die Bereitstellung der Verkehrsinfrastruktur fallen ebenfalls CO<sub>2</sub>-Emissionen an. Hierbei ist zu unterscheiden, dass die Nutzung selbst vorwiegend Emissionen durch den Verkehr entsteht und nicht auf die Fläche umzulegen ist.

Gemäß einer Studie des Betonverbands Straße, Landschaft, Garten e.V. (SLG) (2015) fallen bei regulärer Asphaltbauweise für die Herstellung, den Transport der Baustoffe, den Einbau sowie die Entsorgung Emissionen von ca. 48 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> an. Der betrachtete Zeitraum beträgt hierbei jeweils 30 Jahre. Diese Werte werden ebenfalls überschlägig für alle neu zu errichtenden Verkehrsflächen angenommen.

Die verkehrsbedingten Emissionen konnten im Rahmen der vorliegenden überschlägigen Bilanzierung nicht zuverlässig ermittelt werden.

#### Ergebnis

Bei einer maximalen Geschossfläche von ca. 424 m<sup>2</sup> und einer nutzbaren Fläche von 75 % kann für die Bereitstellung und Nutzung der Gebäude ein entsprechender GWP von ca. 55 t CO<sub>2</sub> / a ermittelt werden. Das entspricht bei einem üblichen Betrachtungszeitraum für Gebäude von 50 Jahren einem CO<sub>2</sub>-Äquivalent von ca. 2.760 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent.

Außerdem entstehen durch das Planungsvorhaben ca. 3.564 m<sup>2</sup> Verkehrs-, Park und Rangierfläche, welche voraussichtlich als asphaltierte Flächen hergestellt werden. Dies entspricht beim Betrachtungszeitraum von 30 Jahren einem GWP von insgesamt ca. 5.132 t CO<sub>2</sub> Äquivalent für die Herstellung und den letzten Abbruch der Verkehrsinfrastruktur.

#### Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von besonders anfälligen Gebieten, wie z.B. Überschwemmungsgebieten oder thermisch stark vorbelasteten Gebieten, sodass eine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht gegeben ist. *Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Topographie des Planungsgebietes ist im weiteren Verfahren jedoch ein Konzept zum Regenwassermanagement notwendig.*

### **1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

*Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **1.3.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

*Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **1.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante**

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

Die Vergrößerung des Ladehofs sowie des geplanten Erweiterungsbaus der TQ Systems GmbH wurde auf das notwendige Maß reduziert. Vor diesem Hintergrund ist die Verlagerung der Mühlstraße dennoch alternativlos. Durch die großflächigen Ausgleichsflächen zu beiden Seiten der neuen Straßenführung mit entsprechenden Baum- und Strauchpflanzungen wird zudem zur Kompensation der Auswirkungen auf die Umweltbelange beigetragen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht zu geringeren Umweltauswirkungen geführt hätten.

### **1.5 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens auf andere Umweltbelange**

Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Aufgrund seiner zukünftig zulässigen Nutzung handelt es sich bei der Planung nicht um gefährdungsrelevante Vorhaben.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge von Unfällen und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt nicht ausgegangen werden.

## 1.6 Zusätzliche Angaben

### 1.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten

#### Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, werden die vorliegenden bzw. aktuell in Bearbeitung befindlichen Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt.

Folgende Methoden bzw. technische Verfahren wurden bei der Erstellung der Fachgutachten angewendet:

#### Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

- Lebensraumkartierung
- Abschichtungstabelle
- Auswertung der Artenschutzkartierung (ASK)

#### Baugrundgutachten:

- Drei schwere Rammkernbohrungen
- Acht gerammte Kleinbohrung DN 60-80

#### Technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Es liegen zu folgenden Inhalten keine Angaben vor:

- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

### 1.6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

*Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zur Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 1.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbelang	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering	Planungsbedingt kommt es zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Ausgleichs- sowie Teilen der Landwirtschaftsfläche und der unversiegelten Bereiche des Betriebsgeländes. Um dem Vegetationsverlust entgegenzuwirken, werden zu beiden Seiten des neuen Straßenverlaufs Ausgleichsflächen mit diversen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.  Aufgrund der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen von 9 Brutvogelarten im Gebiet nicht

**Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Ladehof Gut Delling“ und zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Seefeld**

Stand: 21.04.2026

		sicher ausgeschlossen werden. Daher werden gegenwärtig vertiefte Untersuchungen i.S. von Bestandserfassungen durchgeführt. <i>Die weiteren Ergebnisse der Untersuchungen mit ggf. notwendigen Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.</i>
2. Boden	Gering	Die Versiegelung erhöht sich durch die Planung um ca. 0,16 ha auf 0,37 ha. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 37 % des Planungsgebietes. Im Bereich von Neuversiegelungen ist ein vollständiger Verlust der beschriebenen Bodenfunktionen anzunehmen.
3. Fläche	Gering	Planungsbedingt kommt es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 0,16 ha.
4. Wasser	Keine	Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Wegen des großen Abstandes des Grundwassers zur Geländeoberkante sind direkte Eingriffe in den Grundwasserkörper nicht anzunehmen. Der Boden ist aufgrund der anstehenden Moräne nicht zur Versickerung geeignet. <i>Ein Konzept zum Regenwasser-management wird daher im weiteren Verfahren erarbeitet.</i>
5. Luft und Klima	Gering	Durch die Planung gehen unversiegelte Flächen mit positiven Auswirkungen auf das Klima verloren. Für das Mikroklima sind jedoch die angrenzenden Freiflächen entscheidend. Diese bleiben dauerhaft erhalten und tragen auch zukünftig durch die nächtliche Kaltluftentstehung zu einem angenehmen Mikroklima im Gebiet bei. Es ist mit einer geringfügig erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen. Diese führt vrsl. zu einer erhöhten Belastung der Luft durch Schadstoffe und Abgase.
6. Landschaft	Keine	Durch die Eingrünung zu beiden Seiten des neuen Straßenverlaufs der Mühlstraße werden Fernwirkungen vermieden.
7. Kultur- und Sachgüter	Keine	Diverse Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in unmittelbarer Nähe auf dem Gut Delling. Diese werden von der Planung aber nicht tangiert.
8. Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	Gering	Es ist mit einer geringfügig erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen. Diese führt vrsl. zu einer erhöhten Belastung der Luft durch Schadstoffe und Abgase. Der künstlich beleuchtete Bereich wird vergrößert. Da kein Fußweg an der Mühlstraße geplant ist und keine Zugänglichkeit des Betriebsgeländes und der Ausgleichsflächen vorgesehen sind, kommt es zu keiner signifikanten Veränderung der Erholungsfunktion.

9. Natura 2000	Keine	<p><i>Eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" ist daher notwendig und wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beim zuständigen Landratsamt beantragt.</i></p> <p>Um Tatbestände einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen FFH-Gebiets auszuräumen, wird parallel zur gegenständlichen Planung im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand Januar 2026) dargelegt, dass es planungsbedingt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des FFH-Gebietes kommt.</p>
----------------	-------	--

*Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **1.6.4 Datengrundlagen**

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

##### **Gutachten:**

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand März 2026)

Baugrundgutachten (Büro Geofuchs Geo Dienste GmbH, Stand März 2026)

Flora-Fauna-Habitat-Vorprüfung (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand Januar 2026)

##### **Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:**

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Bayern Atlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Stand März 2026)

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „UmweltAtlas Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand März 2026)

Kartenmaterial und Grundlagen aus „FIN-Web“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand März 2026)

Kartendienst Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand März 2026)

Klimakarten Bayern 1971 bis 2000 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Regionalplan der Region München (RP 14, in Kraft getreten am 01.04.2019) vom Regionalen Planungsverband München

Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld (Stand: September 2016)