

## Information zur Zukunft des Krankenhauses in Seefeld

Die beiden Kliniken in Seefeld und Herrsching versorgen derzeit gemeinsam mehr als 18.000 Patienten im Jahr, stationär und ambulant und dienen der medizinischen Grundversorgung. Etwa Mitte 2020 wurde die Information bekannt, dass am jetzigen Standort in Seefeld die Klinik nicht saniert und erweitert werden kann.

Zum Zeitpunkt des Bürgerdialogs 2019 war die vom Betreiber als notwendig erachtete Zusammenlegung der beiden Kliniken Herrsching und Seefeld und der Ausbau in eine 190 Betten Klinik mit 3 Fachbereichen (Chirurgie, HNO und Innere Medizin) noch nicht absehbar. Auch die Information, dass es am derzeitigen Standort in der Hauptstraße in Seefeld keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für eine Zusammenlegung vorhanden sind, war noch nicht bekannt.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich nun folgende Voraussetzung:

**Wenn die neue Klinik in der Gemeinde Seefeld verbleiben soll, braucht es einen neuen Standort im Gemeindegebiet.**

## Verfahren zur Standortsuche

Die Entscheidung für einen möglichen neuen Standort soll möglichst transparent getroffen werden und auf einem möglichst weitgehenden Konsens aufbauen.

Da es von Beginn an klar war, dass ein uneingeschränkt geeigneter Standort im Gemeindegebiet von Seefeld nicht leicht zu finden sein wird, hat sich der Gemeinderat entschieden, frühzeitig in einem mehrstufigen Prozess eine Vielzahl von Standortoptionen für einen Klinikneubau auf ihre **grundsätzliche Eignung/ Nichteignung** zu überprüfen und damit die weitere Diskussion in Gemeinderat und Bürgerschaft zu fokussieren und zu verschlanken. Keinesfalls sollen zermürende Debatten um Standorte geführt werden, die sich bei genauerer Betrachtung oder wegen eines grundsätzlichen fachbehördlichen „Vetos“ später als nicht durchsetzbar erweisen.

Insgesamt sieben vorläufig denkbare Standorte wurden zunächst im Rahmen eines Fachbehördengesprächs einer fachlichen Querschnittsbewertung unterzogen. Diese Standorte waren – der Planungsstufe entsprechend – nur ungefähr bestimmt und noch nicht parzellenscharf abgegrenzt.

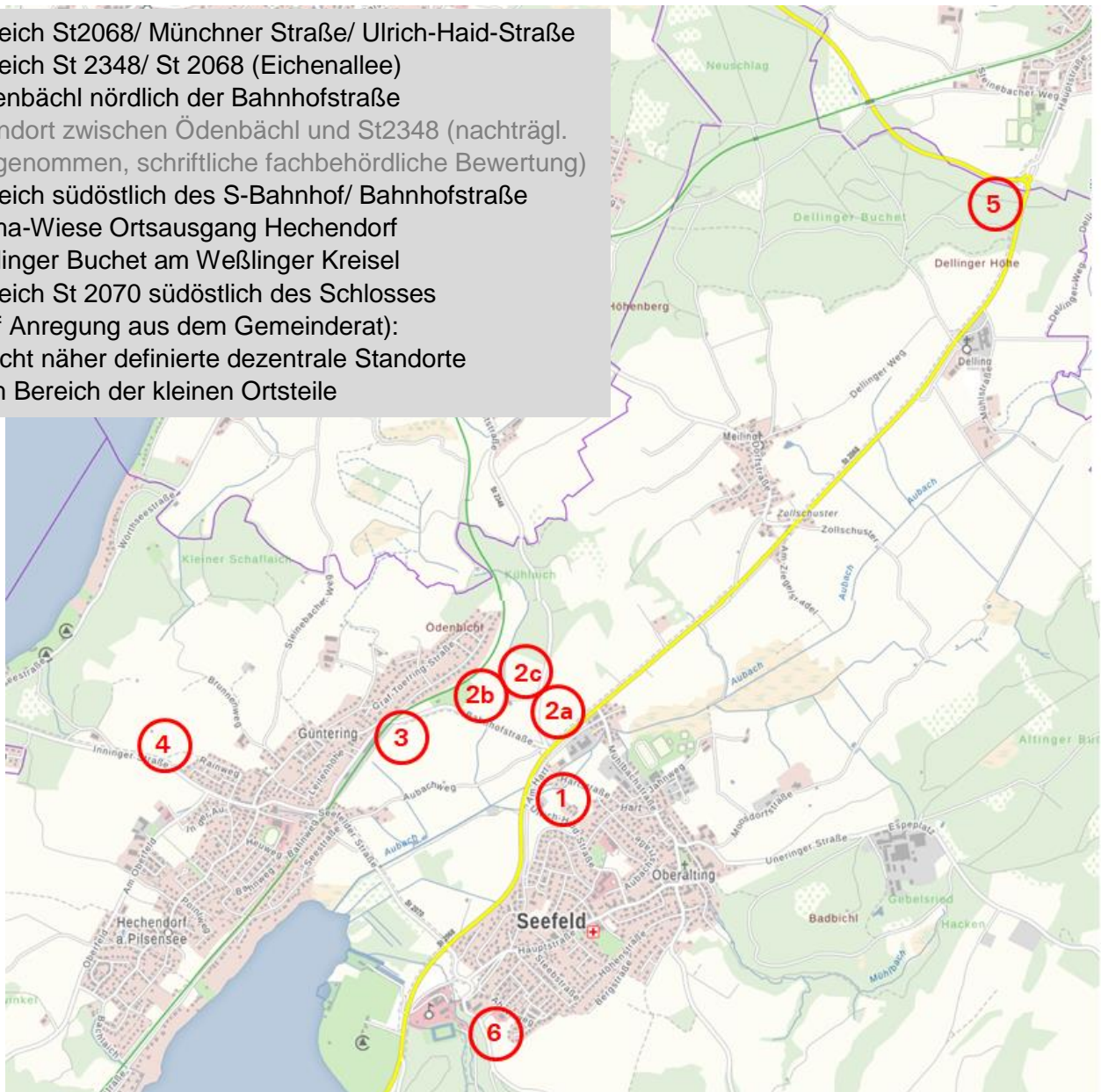
Das Fachbehördengespräch fand dann am 16.11.2020 statt. Beteiligt waren folgende Stellen:

- Die Regierung von Oberbayern, Landesplanung und Regionalplanung (übergeordnete/übergemeindliche, koordinierende Planungsebene)
- Das Kreisbauamt (Fachbehörde beim Landratsamt Starnberg für das Bauen)
- Die Untere Immissionsschutzbehörde (Fachbehörde für den Lärmschutz)
- Die Untere Naturschutzbehörde (Fachbehörde für den Natur- und Landschaftsschutz)
- Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und die Abteilung Umwelt/Wasserrecht beim Landratsamt (Fachbehörden u.a. für den Schutz des Grundwassers und den Schutz vor Hochwasser)
- Die Starnberger Kliniken GmbH (Betreiber des Krankenhauses)

Daneben nahmen Vertreter der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Seefeld (Bürgermeister, Bauamt, Geschäftsstelle), der Fraktionen/ des Gemeinderates, des Kreisrates und des Planungsverbandes teil.

# Standortbewertung

- 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 fachbehördliche 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



Für die grundsätzliche Bewertung standen folgende fachliche Kriterien im Vordergrund:

- Landesplanung: Anbindung der Fläche an eine geeignete Siedlungseinheit (Ziel: Vermeidung von Zersiedelung)
- Regionalplanung: Betroffenheit des Regionalen Grünzuges Nr.4 „Herrschingermoos/ Weißlinger See“ (ausgewiesen zur Sicherung großräumiger Freiraumverbindungen)
- Erschließung Individualverkehr, Entfernung überörtl. Straße
- Erschließung ÖPNV (S-Bahn)
- Siedlungsstruktur, Ortsbild, Denkmalschutz
- Landschaftsschutz, Landschaftsbild, naturschutzfachliche Schutzgebiete (hier v.a.: LSG, FFH, Biotope)
- Hochwassergefährdung, Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbeseitigung
- Immissionsschutz (Emissionsbelastung/ Empfindlichkeit benachbarter Gebiete, Immissionsbelastung durch angrenzende Nutzungen)
- Baugrundverhältnisse, Topographie, Altlasten

### Standort 1

- Anbindung an geeignete Siedlungseinheit gegeben, keine regionalplanerischen Zielkonflikte
- Erschließung für den Individualverkehr über die St2068
- Ortsbild – Maßstabskonflikt mit angrenzender Wohnbebauung
- (keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete)
- Hochwassergefahrenfläche (HQ100) angrenzend; Lage im wassersensiblen Bereich
- Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete (WAWR),  
Beeinträchtigung durch Immissionen von St2068/ Holzhandel/ Tierhaltung
- Ungünstiger Grundstückszuschnitt (2 Teilflächen);  
Wertigkeit der Flächen

#### Fazit des Fachbehördengesprächs:

Aus fachlichen Gründen ist eine Weiterverfolgung des Standortes 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

- Lage im Regionalen Grünzug, gerade noch angebunden (Sondergebiet Technopark)
- Erschließung Individualverkehr über St2068
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) (→ Herausnahmeverfahren),  
europarechtliches FFH-Schutzgebiet angrenzend,  
Beeinträchtigung Landschaftsbild (Einsehbarkeit)
- Niederschlagswasserbeseitigung klärungsbedürftig,  
wassersensibler Bereich/ hoher Grundwasserstand
- Beeinträchtigung durch St2068 sowie Gewerbe-/ Sondergebiet

#### Fazit des Fachbehördengesprächs:

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

### Standort 2b

- Lage im Regionalen Grünzug, noch angebunden (besser als 2a)
- Erschließung Individualverkehr über die Lindenallee (oder aufwändig von Osten?)
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Nähe)
- LSG (→ Herausnahmeverfahren),  
FFH-Gebiet angrenzend (aber besser als 2a)
- Niederschlagswasserbeseitigung klärungsbedürftig,  
(hoher Grundwasser-Stand im südl. Bereich)
- (Beeinträchtigung durch Emissionen der Bahn – ggf. Lärmschutzmaßnahmen)
- Gute Bebaubarkeit, Verfügbarkeit/ keine konkurrierenden Nutzungen  
(zweigleisigen Ausbau der Bahn beachten!)

#### Fazit des Fachbehördengesprächs:

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 (nachträglich aufgenommen)

- Lage mittig im Regionalen Grünzug, nicht angebunden
- Erschließung Individualverkehr über St2348
- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Nähe)
- LSG (→ Herausnahmeverfahren), FFH-Gebiete beidseitig (→ Abstand erforderlich)
- Niederschlagswasserbeseitigung klärungsbedürftig, Wasserschutzgebiet (WSG) angrenzend
- (Beeinträchtigung durch Emissionen der Bahn und St2348– ggf. Lärmschutzmaßnahmen)
- Grundstücke verfügbar

#### Fazit des Fachbehördengesprächs:

(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

- angebunden an geeignete Siedlungseinheit (besser als 2a/b), Lage im Randbereich des Regionalen Grünzugs
- Siedlungsstrukturell günstig
- hervorragende ÖPNV-Anbindung
- LSG (→ Herausnahmeverfahren), Artenschutz (Brutstandort Kiebitz → evt. nicht lösbar, Ausnahmegenehmigung erforderl.)
- (Wassersensibler Bereich), Hangwasser!
- Beeinträchtigung durch Gewerbegebiet/ Bahn (→ Gliederung nach Empfindlichkeit erforderlich)
- (Altlastenverdacht entlang der Bahn), starke Neigung im bahnnahe Bereich

#### Fazit des Fachbehördengesprächs:

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

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

### **Fazit des Fachbehördengesprächs:**

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**

- Lage mittig im Regionalen Grünzug, nicht angebunden  
(→ Konfliktlösung durch Verlagerung auf Weißlinger Flur?)
- Erschließung Individualverkehr über St2068
- ungünstige ÖPNV-Anbindung
- LSG (→ Herausnahmeverfahren),  
FFH-Gebiet angrenzend
- (keine wasserrechtlichen Restriktionen),  
(Wasserschutzgebiet in 500m Entfernung)
- (keine immissionsschutzrechtlichen Restriktionen)

### **Fazit des Fachbehördengesprächs:**

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

Zudem erfordert das Landschaftsschutzgebiet ein Herausnahmeverfahren.

### **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

### **Fazit des Fachbehördengesprächs:**

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**

- 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 landwirtschaftlicher Betriebe

### **Fazit des Fachbehördengesprächs:**

Die Standorte in den Ortsteilen werden als nicht sachgerecht angesehen.

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

**Gesamtergebnis des Fachbehördengesprächs**

Standort 1 im Bereich St 2068/ Münchner Straße/ Ulrich-Haid-Straße

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

\*) Standort 3 steht unter dem Vorbehalt der Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte!

	Standort 1	Standort 2b	Standort 2c	Standort 3
LEP <u>Anbindegebot</u>	Green	Yellow	Yellow	Green
Regionalplanung Reg. Grünzug	Green	Yellow	Red	Yellow
Ortsbild, Siedlungsstruktur	Yellow	Yellow	Yellow	Green
Landschaftsschutz, <u>NatSch/ FFH, Artenschutz</u>	Green	Yellow	Yellow	Red
Individualverkehr- Anbindung	Green	Yellow	Green	Yellow
ÖPNV-Anbindung	Yellow	Green	Yellow	Green
Immissionsschutz	Yellow	Yellow	Green	Yellow
Wasserschutz/ Überschwemmungsgefahr	Yellow	Green	Yellow	Yellow
Grundstückszuschnitt, Erweiterungsfähigkeit	Yellow	Green	Green	Green
Verfügbarkeit/ Wertigkeit (zu erwartender Preis)	Red	Green	Green	Green
Topographie, Baugrundrisiko	Yellow	Yellow	Green	Yellow

**Folgerungen** aus der Einbeziehung der Erkenntnisse aus den anschließenden Verhandlungen der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern und weiterer örtlicher Belange:

- Standort 1 steht aktuell nicht zur Verfügung, da die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sowie deren Preisvorstellungen einem Erwerb für die Errichtung eines Krankenhauses im Wege stehen und der Landkreis haushaltsrechtlich keine höheren Grundstückspreise bezahlen kann. 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 eine höhere Eignung als Wohnbaufläche.
- Standort 2b verspricht nach derzeitiger Einschätzung die günstigsten Realisierungschancen, da die fachliche Beurteilung im Zuge des Standortauswahlverfahrens eine grundsätzliche Eignung ergeben hat und sich lt. Gemeindeverwaltung die Eigentümer hinsichtlich eines Verkaufs positiv geäußert haben.
- Standort 3 birgt große Risiken ob der Machbarkeit (Artenschutz!) und erfordert daher zunächst umfangreiche Voruntersuchungen. Im Gemeinderat wurde in der Zusammenschau mit der Baugrundproblematik im Hangbereich unterhalb des Bahnhofs und der zwingenden Erschließung über die ausbaubedürftige Lindenallee beschlossen, von einer Weiterverfolgung Abstand zu nehmen.

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. Sofern die Gemeinde diesen Standort anbieten möchte, muss in einem **förmlichen Bauleitplanverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit** Baurecht geschaffen werden. In diesem Verfahren wären dann die **Details**, u.a. der Erschließung, die Größe und Anordnung der Bauvolumina, die Maßnahmen zum Lärmschutz sowie die naturschutzrechtliche Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Landschaftsbild und Naturhaushalt festzulegen. Ob eine tatsächliche baurechtliche Genehmigungsfähigkeit erreicht werden kann, wird sich letztlich erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zeigen. Die konkrete Umsetzung des Projekts in baulicher und finanzieller Sicht liegt nicht in der Hand der Gemeinde Seefeld.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München,

Susanne Bauer  
Dipl.-Geogr., Stadtplanerin, Mediatorin

Oliver Prells  
Dipl.-Ing., Stadtplaner, Bauassessor