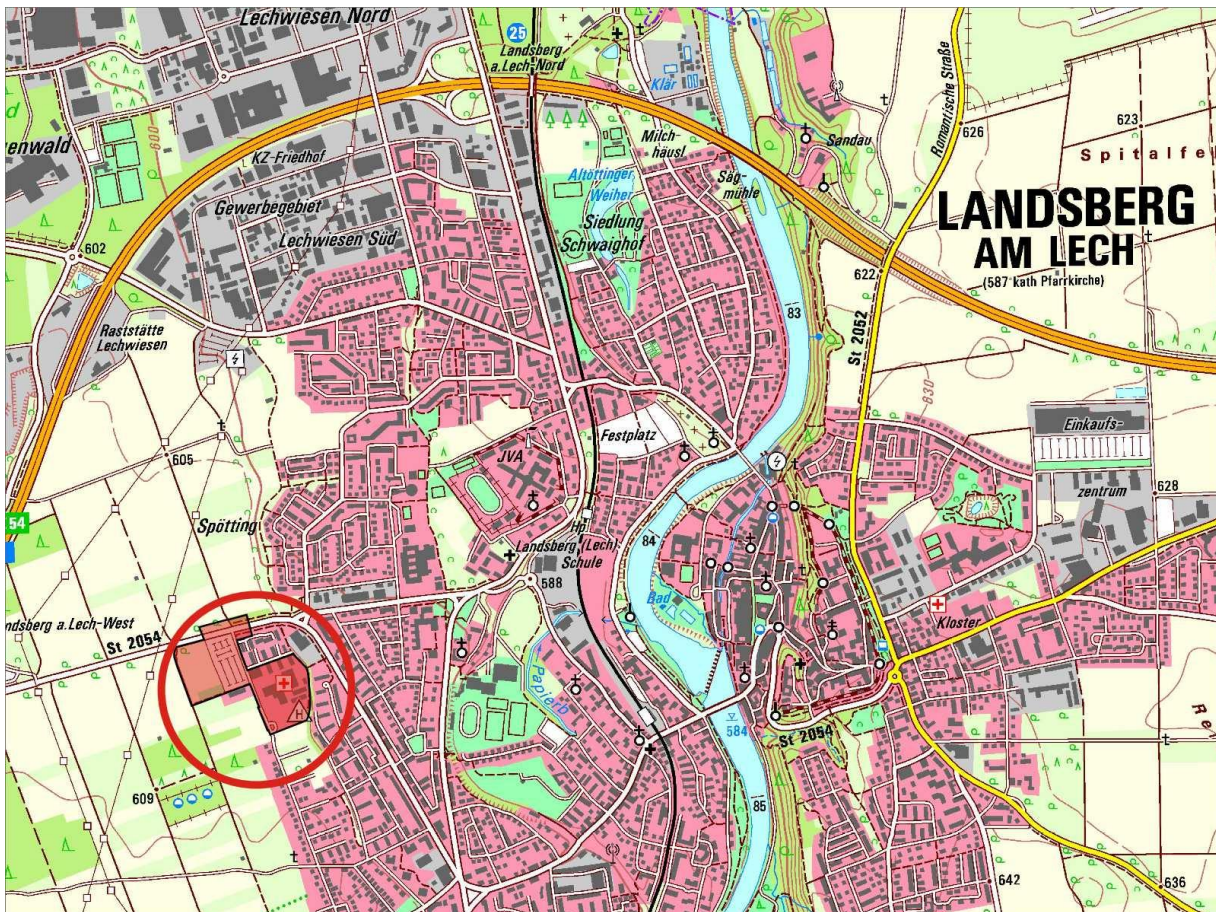


Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2450 "Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 17.03.2025



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2450 "Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße"
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 17.03.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86866 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128-0
Telefax: 08181 128-180
E-Mail: kontakt@landsberg.de
Web: www.landsberg.de

Vertreten durch: Oberbürgermeisterin
Doris Baumgartl



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	22
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	24
B	Begründung	31
1	Anlass und Ziele der Planung	31
2	Lage, Größe und Nutzung	31
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	32
4	Übergeordnete und fachliche Vorgaben	34
5	Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzung	44
6	Begründung der Festsetzungen	49
7	Örtliche Bauvorschriften	57
8	Infrastruktur und Versorgung	58
9	Flächenbilanzierung	58

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die Fl.-Nrn.: 3359/2, 3359/25, 3718, 3719, 3719/1, 3720, 3725 sowie Teilflächen der Flurnummern 3041/2, 3356, 3356/2, 3359, 3851/1, 3868/3 und 3722/7 der Gemarkung Landsberg am Lech bei einer Größe von ca. 8,63 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil (planungsrechtliche und örtliche Bauvorschriften) in der Fassung vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ werden die Inhalte der nachfolgenden Bebauungspläne, welche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ liegen, überplant und treten außer Kraft.

<u>Name</u>	<u>Datum Rechtskraft</u>
Bebauungsplan Nr. 2180 „Römerauterrasse 4“	05.04.1995
Bebauungsplan Nr. 2181 „Römerauterrasse 4“ 1. Änderung	06.07.1998
Bebauungsplan Nr. 2190 „Parkplätze Krankenhaus“	30.11.1993
Bebauungsplan Nr. 2191 „Parkplatz Krankenhaus“ 1. Änderung u. Ergänzung	21.02.2003
Bebauungsplan Nr. 2320 „Bolzplatz West“	04.12.2009

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 58) und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Landsberg am Lech, den __.__.____

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ der Stadt Landsberg am Lech tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Landsberg am Lech, den __.__.____

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr. Hartmann-Straße“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

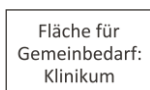
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

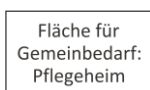
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Fläche für Gemeinbedarf: Klinikum

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Fläche für Gemeinbedarf: Pflegeheim

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB

Zulässig sind in der Fläche für Gemeinbedarf Pflegeheim:

- Altenwohn- und Pflegeheim sowie dem Altenwohn- und Pflegeheim angegliederte Einrichtungen und Einrichtungen der Tagespflege

- Die der Versorgung des Altenwohn- und Pflegeheimes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie sonstige, dem Betrieb dienende Nebenanlagen
 - Stellplätze/Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- (s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Fläche für
Sport- und
Spielanlagen
Tennisplatz

Fläche für Sport- und Spielanlagen: Tennisplatz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Nicht-überdachte Tennisplätze
- Innerhalb der festgesetzten Baugrenze: Errichtung und Betrieb eines Clubheims einschließlich Umkleieräumen und sanitären Anlagen mit der in der Planzeichnung eingetragenen maximal zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe.
- Ballfangzäune
- Stellplätze, Zu- und Abfahrten
- dem Betrieb dienende Nebenanlagen

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

SO
Parkhaus

sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Parkhaus

gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Parkhaus mit öffentlichen und privaten Stellplätzen
- Zu- und Abfahrten
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie sonstige, dem Betrieb dienende Nebenanlagen

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,60

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,60

gem. § 16 und § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB

Darüber hinaus darf die Grundfläche von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

GR 150m²

Max. zulässige Grundfläche (GR), hier 150 m²
gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

VI

Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier VI
gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

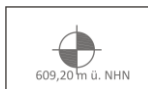
GH =
max. 20,0m

Max. zulässige Gebäudehöhe (GH), hier 20,0 m
gem. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Gemessen von der zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG), bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die maximal zulässigen Dachhöhe überschreiten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Höhenbezugspunkt Fläche für Gemeinbedarf: Klinikum
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Oberkante des Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude darf maximal 609,20 m ü. NHN betragen.

(s. Planzeichnung)

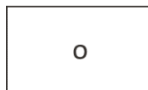
ROK

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

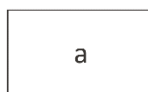
Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:
Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,3 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



offene Bauweise (o)
gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



abweichende Bauweise (a)
gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze
gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)



Baulinie

gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Baulichen Anlagen sind entlang der Baulinie zu errichten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für Tiefgarage, einschließl. eingeschossige Tiefgaragenabfahrten und Nebenräume/Fahrradabstellanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

Innerhalb der Umgrenzung sowie innerhalb der Baugrenzen/Baulinien sind Tiefgaragen einschließlich eingeschossiger Tiefgaragen-Abfahrten und Nebenräumen sowie überdachten Fahrradabstellanlagen zulässig.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzung sowie innerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig.

(s. Planzeichnung)

Garagen/ Nebenanlagen

gem. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig.

Abstandsflächen gem. § 6 BayBO

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Landsberg am Lech in ihrer jeweils aktuellen Fassung (derzeit: 27.04.2023).

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
inkl. Seitenflächen
(s. Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(s. Planzeichnung)



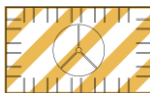
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh und Radwege
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; landwirtschaftlicher Betrieb
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(s. Planzeichnung)



**Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr: Hubschrauberlande-
stelle im öffentlichen Interesse (PIS)**
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.
(s. Planzeichnung)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Bolzplatz

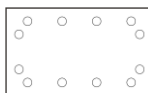
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz sind ein Bolzplatz sowie sonstige Anlagen zum Ballspielen und sockellose offene Ballfangzäune bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.

Die Fläche ist – unter Berücksichtigung der Nutzung als Bolzplatz – mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist pro 300 m² mindestens ein Baum II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu verwenden. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume können angerechnet werden. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

Die Pflanzung giftiger Gehölze wie Eibe oder Kegel-Eibe ist nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Flächen ist je angefangene 5 m Laufmeter Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume können angerechnet werden. Entfallende Bäume und Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

Die übrigen Flächen sind durch Einsaat einer geeigneten gebietseigenen Saatgutmischung und Pflanzung autochthoner Gehölze anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der Vermeidungsmaßnahme V2 ist ein Kraut- und Staudensaum anzulegen (siehe V 2 unter Ziff. 2.7).

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen. Die genaue Lage ist variabel.

Es sind Bäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu verwenden. Die Anzahl der Bäume gem. Planzeichnung ist bindend. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

Die Mindestgröße darf 16/18 cm Stammumfang nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum beträgt mindestens 24 m³. Baumquartiere

in befestigten Flächen sind unterflur mit einem überbaubaren Straßenbaums substrat zu erweitern.

An Fahrspuren angrenzende Bäume sollten mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung geschützt werden.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, regelmäßiger Abstand, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

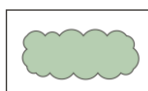
Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen entlang des Straßenraumes. Regelmäßiger Abstand untereinander, die genaue Lage ist variabel.

Es sind Bäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu verwenden. Die Anzahl der Bäume gem. Planzeichnung ist bindend. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

Die Mindestgröße darf 16/18 cm Stammumfang nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum beträgt mindestens 24 m³. Baumquartiere in befestigten Flächen sind unterflur mit einem überbaubaren Straßenbaums substrat zu erweitern.

An Fahrspuren angrenzende Bäume sollten mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung geschützt werden.

(s. Planzeichnung)

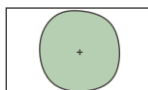


Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entfallende Gehölze sind wertgleich gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entfallende Bäume sind wertgleich gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

**Private
Grundstücke/
unbebaute Flächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze zugelassen und erforderlich sind, naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasser-durchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Schotter- bzw. Steingärten (definiert als zusammenhängende Flächen über 2m² Umfang, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) sind nicht zulässig.

**Erdüber-
deckung und
Begrünung von
Tiefgaragen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial bzw. Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials bzw. Substrats mindestens 1,50 m für Bäume I. Ordnung und 1,00 m für Bäume II. Ordnung betragen. Auf Tiefgaragendecken ist die erforderliche Mindesterdüberdeckung auch mittels Geländemodellierung, z. B. in Form von Pflanzinseln zulässig.

Hiervon ausgenommen sind oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß BayKompV nach aktuellem Projektstand in Höhe von **85.195 Wertpunkten** auszugleichen. Diese werden über das Ökokonto des Landkreises Landsberg am Lech verrechnet. Eine konkrete Maßnahmenzuordnung erfolgt im weiteren Verfahren.

2.7 Artenschutz-Festsetzungen

**Vermeidungs-
und Minimie-
rungsmaßnah-
men**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1 Allgemeine Bauzeitenregelung

Baumaßnahmen sind außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1.

Oktober und 29. Februar zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Um dies zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen. Der Baubeginn ist daher in den Zeitraum von August bis März zu legen.

Um die umliegenden Quartiere, sowie Jagdhabitats der Fledermäuse während der Abbruch- und Bauphase zu sichern und deren Funktion aufrecht zu erhalten, sind sämtliche Arbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (April bis Oktober) am Tag durchzuführen.

V 2 Anlage eines Kraut- und Staudensaums für den Stieglitz

Zur Stärkung des randlich des Eingriffsbereiches vorkommenden Stieglitzreviers wird östlich und westlich der bestehenden Heckenstruktur, die sich nördlich des aktuellen Parkplatzes befindet, auf einer Fläche von insgesamt ca. 1000m², unterhalb der zu pflanzenden Gehölze, ein Krautsaum (u.a. Ackerdistel, Gänsedistel, Kratzdistel, Wilde Karde, Wiesenflockenblume) angelegt (s. Planzeichnung).

V 3 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

V 4 Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar erfolgen. Die Gehölze sind, falls Rodungen erst im Herbst 2025 oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, im Jahr vor der Rodung erneut auf vorhandene Strukturen zu überprüfen, da zwischenzeitlich eine Besiedelung stattgefunden haben kann.

Wird eine Lebensstätte festgestellt, muss diese zusätzlich ausgeglichen werden. Vorhandene Strukturen mit Potential für Lebensstätten sind vor der Rodung mit einem Einwege-Verschluss zu verschließen. Bei Eingriffen in den Gehölzbestand

sowie direkt angrenzende Bereiche ist die DIN 18920 zu beachten.

V 5 Bauezeitenbeschränkung Gebäudeabrisse

Die Gebäudeabbrüche sind in der Zeit vom 01.10 bis 29.02., im Beisein der artenschutzfachlichen Baubegleitung durchzuführen. Kann der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden, muss vor Beginn der Abbrucharbeiten durch die artenschutzfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob potenzielle Lebensstätten an den Gebäuden besetzt sind. Sollte dies der Fall sein, muss die Brut oder Wochenstube abgewartet werden.

Am Gebäude *Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Str. 58* ist der Abbruch ab Mitte August bis Ende November und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Wochenstubenzeit von Fledermäusen sowie vor dem Winterschlaf von Fledermäusen durchzuführen. Vor dem Abbruch ist spätestens Anfang August das Quartier des Großen Abendseglers mit einem Einwegverschluss zu verschließen. Da weitere Quartiere innerhalb der Gebäude nicht ausgeschlossen werden können, darf nur bei abendlichen Temperaturen über 7°C im Beisein der artenschutzfachlichen Baubegleitung (s. V 6) abgebrochen werden. Hiermit wird sichergestellt, dass ein Ausflug von sich möglicherweise noch in den Gebäuden befindlichen Fledermäusen ermöglicht wird oder diese durch die Baubegleitung evakuiert werden können.

V 6 Artenschutzfachliche Baubegleitung

Die artenschutzfachliche Baubegleitung ist für den gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten einzusetzen. Sie ist über alle, den Artenschutz betreffenden Maßnahmen zu informieren und hat die Aufgabe, mögliche Verbotstatbestände durch regelmäßige Kontrollen und Abstimmungen mit den Baufirmen zu vermeiden. Ihr obliegt die Koordination der Abbrucharbeiten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

V 7 Vermeidung von transparenten Barrieren und Spiegelungen von Glas

Bei großflächigen Verglasungen sind die Hinweise von Rössler et. al. (2022) zu berücksichtigen, um Kollisionen von Vögeln zu vermeiden.¹

CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

¹ Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

CEF 1: Ausgleich des Quartiers des Großen Abendseglers

Als Ausgleich für den Verlust des Quartiers des Großen Als Ausgleich für den Verlust des Quartiers des Großen Abendseglers sind 6 winterfeste Spaltenkästen an den festgelegten Standorten am Klinikum (s. Anhang) auf gleicher Höhe wie das ursprüngliche Quartier anzubringen. An Anbringungspunkt 1 (s. Anhang) müssen 2 Kästen ostseitig und ein Kasten südseitig angebracht werden. Bei der Anbringung ist darauf zu achten, dass die Zwergfledermäuse nicht gestört werden und der Anflug in ihr Quartier frei bleibt. An Anbringungspunkt 2 (s. Anhang) müssen zwei Kästen südseitig und ein Kasten nordseitig angebracht werden.

In dem *Neubau Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße 58* sind an derselben Stelle des ursprünglichen Quartiers in die Fassade integrierte Fledermauskästen, in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet, zu verbauen.

An den montierten Kästen sowie am Neubau müssen künstliche Lautattrappen angebracht werden, um die Abendsegler auf das neue Quartier aufmerksam zu machen. An den Kästen in direkter Nähe zum Zwergfledermaus dürfen während der Wochenstubezeit keine Lautattrappen installiert werden, um eine Störung der Zwergfledermaus auszuschließen.

Der vorzeitige Ausgleich muss so früh wie möglich erfolgen, um eine Annahme nach dem Abbruch zu ermöglichen².

Sobald der Ausgleich erfolgt ist, ist ein Monitoring bis 3 Jahre nach dem Abbruch der Gebäude durchzuführen, um den Umsiedlungserfolg nachzuweisen bzw. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu ergreifen.

Ergänzend zu den oben genannten Maßnahmen, sofern im Bauablauf die Möglichkeit besteht, soll nach dem Abbruch, während der Bauphase eine Aufständering mit Fledermauskästen an der Stelle des ursprünglichen Quartiers installiert werden.

Da ein Verlust der Lebensstätte des großen Abendseglers dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.

CEF 2 Ausgleich des potentiellen Quartierverbundes der Zwergfledermaus

Innerhalb des Plangebiets ist von einem Quartierverbund der Zwergfledermaus auszugehen. Während der Erfassungen wurden an den zum Abriss geplanten Gebäuden keine Quartiere nachgewiesen. Da jedoch mehrere potentiell geeignete Strukturen vorhanden sind und deren Nutzung im Quartierverbund nicht auszuschließen ist, sind drei weitere Fledermauskästen an der Westfassade des Pflegeschulgebäudes, welches sich

² Zahn und Hammer, 2017

derzeit im Bau befindet und direkt südwestlich an das Plangebiet anschließt, anzubringen.

CEF 3 Ausgleich von zwei Brutrevieren des Stieglitzes

Als Ersatz für den Verlust von zwei Brutrevieren des Stieglitzes ist auf ca. 1.000 m² eine Heckenstruktur mit Krautsaum (u.a. Ackerdistel, Gänsedistel, Kratzdistel, Wilde Karde, Wiesenflockenblume) anzulegen. Die Anpflanzung muss vor der Rodung der Bestandsgehölze erfolgen. Bei den Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (u.a. Hängebirke, Holzapfel, Waldkiefer) zu verwenden.

Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 3362 (Gemeine Landsberg am Lech), welches ca. 2,3 km westlich des Stieglitz-Reviers liegt, festgesetzt.

2.8 Immissionsschutz

Von der Stadt wurde ein immissionsschutzfachliches Gutachten beauftragt, welches sich momentan noch in Bearbeitung befindet. Das Gutachten und eventuell daraus resultierende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.9 Sonstige Festsetzungen

Pflanzliste

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen sind bei Gehölzpflanzungen die nachfolgenden gebietseigenen Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Roterle	Alnus incana
Kiefer	Pinus sylvestris
Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Stileiche	Quercus cerris
Silbereiche	Salix alba
Linde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Dreispitziger Ahorn	Acer buergerianum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne 'Robin Hill'	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Robinie 'Unifolia'	Robinia pseudoacacia 'Unifolia'
Sand-Birke	Betula pendula
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus - 'Frans Fontaine'
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Wildapfel	Malus sylvestris
Herzblättrige Erle	Alnus cordata
Gold-Erle	Alnus incana ‚Aurea‘

Sträucher/kleinwüchsige Gehölze

Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Kriechrose / Feldrose	Rosa arvensis
Kreuzdorn	Rhamnus
Wein- Rose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Zimtrose	Rosa majalis

Kletterpflanzen/Ranker:

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus veitchii
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

Dachbegrünung:

Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum
Golddistel	Carlina vulgaris
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Fetthenne	Sedum album weiße
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen können auch Gehölze gem. GALK-Straßenbaumliste gepflanzt werden.

Thuja-/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.

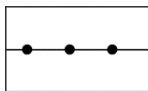


Abgrenzung befristete Festsetzung für temporäre Stellplätze

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Bis zur Umsetzung / zum Baubeginn der baulichen Vorhaben auf der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen: Tennisplatz sind auf der Fläche Stellplätze und Zufahrten zulässig.

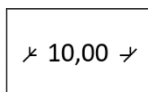
(s. Nebenzeichnung auf Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

(s. Planzeichnung)

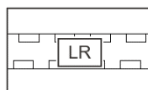


Bemaßung

gem. § 9 Abs 1 Nr 1 u. 3 BauGB

hier: 10,0 m

(s. Planzeichnung)



Leitungsrecht

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzung von Flächen mit möglichen Altlasten/Aufschüttungen, innerhalb des Geltungsbereiches

gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Im Falle eines baulichen Eingriffes ist in Abstimmung mit der hierfür zuständigen Fachbehörde eine gutachterliche Prüfung erforderlich. Zudem hat im Rahmen des Baus eine Aushubüberwachung zu erfolgen.

(s. Planzeichnung)



Fläche eingeschränkter Bebauung: gassichere Bauweise

gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Bauliche Anlagen sind gassicher auszuführen.

(s. Planzeichnung)

**Niederschlags-
wasser**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden.

Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind nur in den Bereichen zulässig, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich nachweislich belegt wurde. Die Nachweise sind vor der Ausführung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

**Boden-
versiegelung**

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Nicht überdachte Park- und Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasser-rückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/PD/FD

Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach, (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für Haupt- und Nebengebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$DN_{SD} =$
10-25°

Zulässige Dachneigung Satteldach

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 10-25°

Mindest- und Maximalneigung des Daches.

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für Haupt- und Nebengebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$DN_{PD/FD} =$
0-15°

Zulässige Dachneigung Pultdach, Flachdach

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 0-15°

Mindest- und Maximalneigung des Daches.

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für Haupt- und Nebengebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht, Glasdächer und Dachbegrünungen bzw. -bekiesungen sowie Photovoltaikmodule als wasserführende Schicht (Ersatz der Dacheindeckung).

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht der Nutzung durch Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen dienen, mit einer

extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischen Anlagen ist zulässig

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 44a BayBO

Solartechnische Anlagen, wie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen, sind zulässig. Bei Dächern ohne Attika müssen diese einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Fassadengestaltung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen).

Stellplätze und Stellplatzgestaltung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze ist nach der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln (derzeit: 12.05.2021).

Werbeanlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Es gilt die Satzung für Außenwerbeanlagen (AWS) der Stadt Landsberg am Lech in ihrer jeweiligen gültigen Fassung (derzeit: 06.02.2017).

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

Es gilt die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in ihrer jeweiligen gültigen Fassung (derzeit: 12.12.2019).

Geländemodellierung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in erforderlichem Maße zur Einpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe in das natürliche Gelände zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4.1 Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



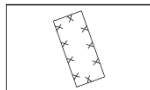
Flurgrenze Bestand



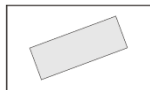
Flurnummer Bestand



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude, Abbruch



Gebäude, geplant



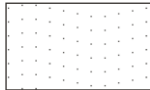
Wasser- bzw. Abwasserleitung, geplant



Hubschrauberlandeplatz, Bestand



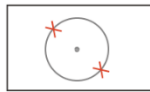
Geh- und Radweg, geplant



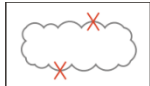
Verkehrsgrün, geplant



Straßenbegleitende Baumpflanzung, geplant



Bestandsbaum, ggfs. Rodung erforderlich

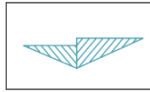


Gehölzpflanzung/Hecke, zu roden



Höhenlinie

4.2 Nachrichtliche Übernahme



Sichtdreieck



Biotop
hier: Biotop-Teilfläche Nr. 7931-0032-004



Umgrenzung von Flächen mit möglichen
Altlasten/Aufschüttungen



Elektroleitung, Bestand



Wasserleitung, Bestand



SW-Kanal, Bestand



Telekomleitung, Bestand

4.3 Sonstige Hinweise

Abfallverwertung Grundsätzlich ist die Wertstofftrennung für die Vorbereitung zur Wiederverwendung gemäß § 3 Abs. 1 GewAbfV i. V. m. § 8 Absatz 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu beachten.

Abwasser Die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen darf nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.

Die etwaige Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadwerke Landsberg KU) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodulen dürfen darüber hinaus keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

An den zukünftigen Gebäuden sollten weiterhin die Hinweise zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 beachtet werden, um zu verhindern, dass sich das Tötungsrisiko für Vögel an großen Glasfronten erhöht. Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung.

Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als

2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Boden- und Baudenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler in der Nähe des Plangebietes.

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon sind laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Landsberg am Lech) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Maßnahmen in und an denkmalgeschützten Gebäuden, bzw. Ensembles sowie in deren Umgebung sind grundsätzlich nach Art. 4 -6 DSchG erlaubnispflichtig. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch keine denkmalgeschützten Gebäude.

Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich, Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Ferner wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35-Brandschutz, verwiesen.

**Hinweise zur
Versickerung von
Niederschlags-
wasser**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TREGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar (etwas im Falle des Vorhandenseins von Altlasten), ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb

	<p>von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung Gewerbliches Abwasser sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.</p>
Landwirtschaftliche Emissionen	<p>Auf Grund der, an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.</p>
Kampfmittel	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).</p> <p>Gemäß einer 2021 durchgeführten Kampfmittelerkundung (Büro UPIS, Fassung vom 29.07.2021) kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern und anderen Kampfmitteln mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p>
Starkregen	<p>Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden (s. auch Ziffer 4.5 in der Begründung).</p> <p>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p>
Ergänzende Hinweise	<p>Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Trafostationen, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich, behält sich die Stadt vor.</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass neue und bestehende Ver- und Entsorgungstrassen nicht überbaut bzw. nicht bepflanzt werden dürfen. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.</p>
Plangenaugigkeit/Regelwerke	<p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung</p>

oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür wird seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Regelwerke und technische Vorschriften (insbesondere DIN 18005-1, DIN 4109-1 und -2) können im Rathaus der Marktgemeinde während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Zur zukünftigen Sicherstellung der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung beabsichtigt das seit 1968 an der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ in Betrieb befindliche Klinikum Landsberg, in Abstimmung mit dem Landratsamt und der Stadt, den Standort in den kommenden Jahren zu einem **Gesundheitscampus** weiterzuentwickeln. Diese Maßnahmen dienen einer nachhaltigen Sicherung des Klinikstandortes und gewährleisten eine zukunftsorientierte Entwicklung der für die Region und überregional (Einzugsbereich München) bedeutsamen Einrichtung zur Sicherung der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung.

Als erster Schritt hierzu konnte bereits der Bau einer Pflegeschule südlich des Kindergartens realisiert werden (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2460 "Pflegeschule"). In den kommenden Jahren soll ein großer **Funktionsanbau** im Süden des heutigen Klinikums entstehen. Im Norden des heutigen Klinikgeländes ist die Realisierung eines **Facharztzentrums** einschließlich Gesundheitsamt geplant. Hierzu ist der Abriss von drei Bestandsgebäuden erforderlich. Im Westen des Plangebietes sollen dringend für die Personalgewinnung benötigte **Mitarbeiterwohnungen** (ca. 120 Wohneinheiten) untergebracht werden. Um auf die neu entstehende Stell- und Parkplatzsituation zu reagieren, wird zudem ein gemeinsames **Parkhaus** westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ gebaut. Ferner ist in Ergänzung zum Klinikum ein **Senioren- und Pflegeheim**, ebenfalls westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ geplant. Der bestehende **Bolzplatz** im Süden des Geltungsbereiches wird im Zuge der Planung in nach Norden des Plangebietes (westlich des geplanten Parkhauses) verlegt. In diesem Bereich sollen zukünftig auch die **Tennisplätze** des Tennisvereins der Justiz (TVJ) untergebracht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses komplexe Vorhaben zu schaffen, hat der Stadtrat in seinen Sitzungen am 11.11.2020 sowie am 19.06.2024 hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2450 "Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße" beschlossen.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt wird.

2 Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand, an einer der Hauptzufahrtsstraßen ins Stadtgebiet, der „Breslauer Straße“. Der Bereich ist topographisch relativ eben und liegt auf ca. 610 m ü. NHN. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 3359/2, 3359/25, 3718, 3719, 3719/1, 3720, 3725 sowie Teilflächen der Flurnummern 3041/2, 3356, 3356/2, 3359, 3851/1, 3868/3 und 3722/7 der Gemarkung Landsberg am Lech bei einer Größe von ca. 8,63 ha.

Im Osten des Plangebietes befinden sich die Bestandsgebäude des Klinikums. Mittig gelegen durchquert die „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ den Geltungsbereich. Der Westen wird – mit Ausnahme des öffentlichen Klinik-Parkplatzes – landwirtschaftlich genutzt. Ganz im Südwesten befindet sich ein öffentlicher Bolz- und Streetballplatz (wird im Zuge der Planung verlegt).

Nördlich des Plangebietes verläuft die „Breslauer Straße“. Im Osten wird der Geltungsbereich durch dichte Gehölzbestände an einer Hangkante abgegrenzt, welche das Plangebiet von dem östlich gelegenen Lebensmitteleinzelhändler sowie südlich daran anschließenden Mehrfamilienhäusern trennt. Südlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: LDBV Bayern)

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne befinden sich im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes (s. Abbildung):

<u>Name</u>	<u>Datum Rechtskraft</u>
Bebauungsplan Nr. 2180 „Römerauterrasse 4“	05.04.1995
Bebauungsplan Nr. 2181 „Römerauterrasse 4“ 1. Änderung	06.07.1998
Bebauungsplan Nr. 2190 „Parkplätze Krankenhaus“	30.11.1993

Bebauungsplan Nr. 2191 „Parkplatz Krankenhaus“ 1. Änderung u. Ergänzung 21.02.2003

Bebauungsplan Nr. 2320 „Bolzplatz West“ 04.12.2009

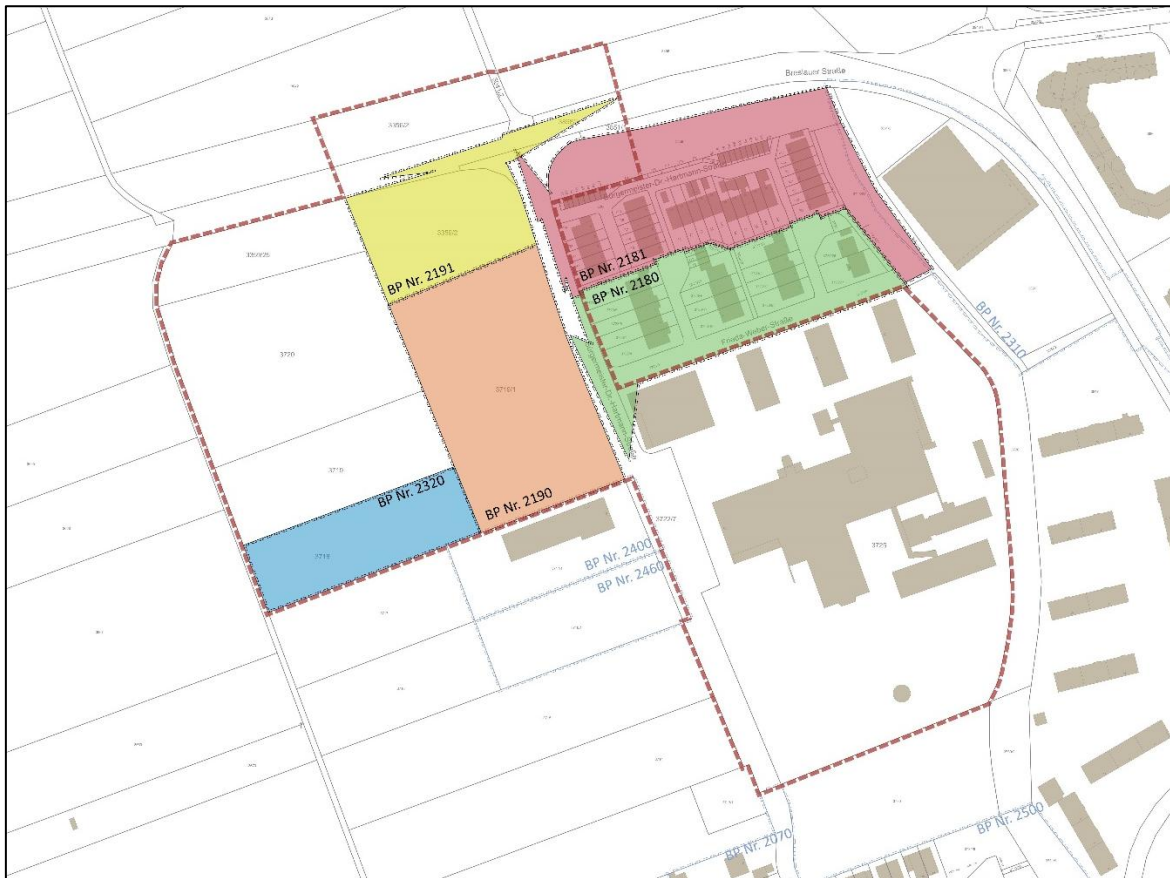


Abbildung 2: Übersicht der im, und angrenzend an den Geltungsbereich gelegenen Bebauungspläne

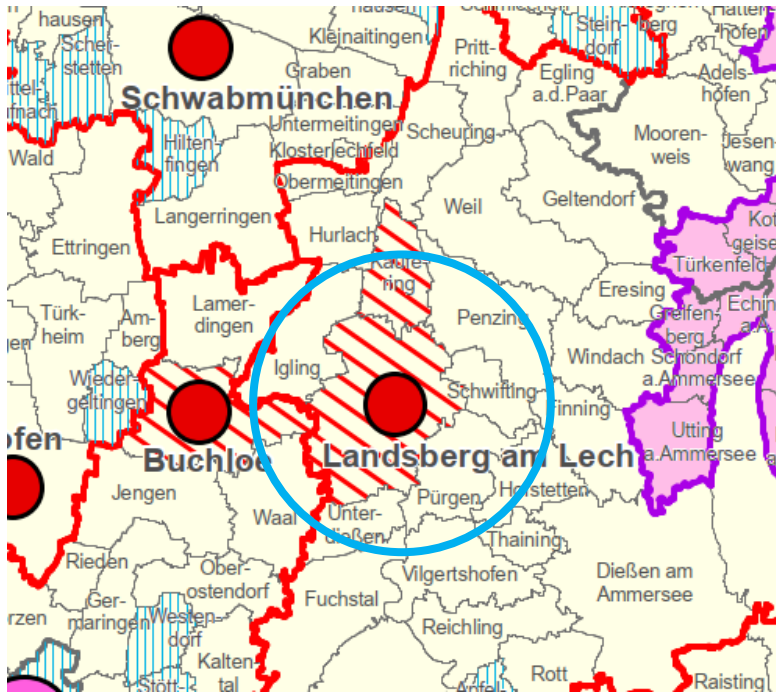
Die Bebauungspläne des Klinikparkplatzes (Nr. 2190 u. 2191) sowie des Bolz- und Streetballplatzes (BP Nr. 2320) befinden sich vollumfänglich innerhalb des Plangebietes. Von den beiden Bebauungsplänen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung an der „Frieda-Weber-Straße“ bzw. der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ (Nr. 2180 u. 2181) werden nur Teilbereiche auf den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen (Teilbereich der Fl.-Nr. 3359) vom gegenständlichen Bebauungsplan überdeckt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ werden die Inhalte der genannten Bebauungspläne, welche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2450 „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ liegen, überplant und treten außer Kraft.

4 Übergeordnete und fachliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt (s. Abbildung).



Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung einschlägig:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

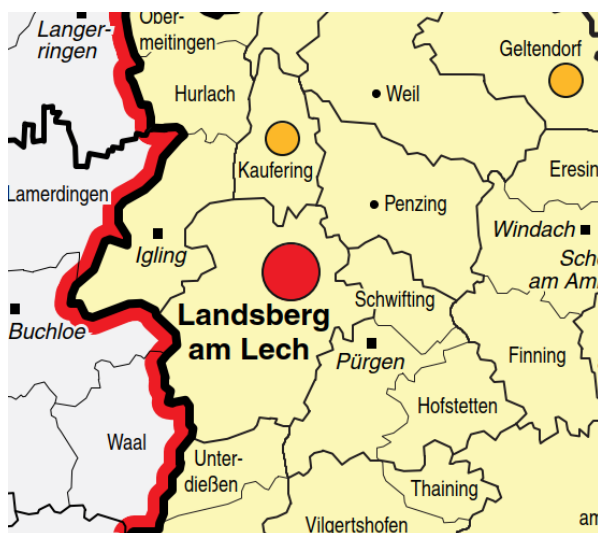
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen	(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge	(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
1.3.1 Klimaschutz	(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.
1.3.2 Anpassungen an den Klimawandel	(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
1.4.1 Hohe Standortqualität	(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
2.1.7 Mittelzentren	(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen	(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot	(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
8.1 Soziales	(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.
8.2 Gesundheit	(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten. (G) In allen Teilräumen sollen Einrichtungen der Geburtshilfe flächendeckend und bedarfsgerecht vorgehalten werden. (G) In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.

4.2 Regionalplan München (Region 14)

Die Stadt Landsberg am Lech liegt in der Planungsregion des Regionalen Planungsverbands München (RPV) und damit des Regionalplanes München (Region 14).

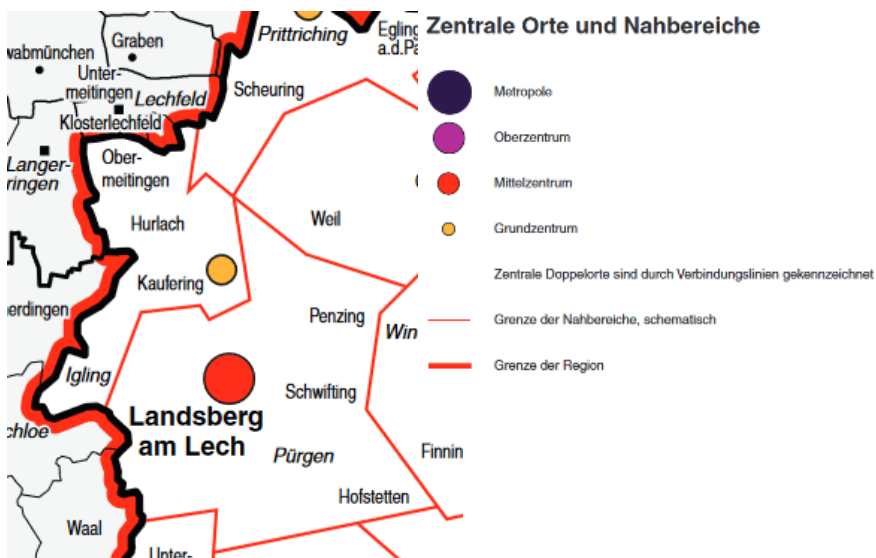


A I 2 Demographischer Wandel und soziale Struktur	(G 2.3) Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.
A I 4 Klimawandel und Lebensgrundlage	(G 4.1) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

A II Zentrale Orte

(Z 1) Als Grundzentren werden folgende Gemeinden festgelegt:

Landkreis Landsberg am Lech: Dießen am Ammersee, Fuchstal, Geltendorf, Kaufering, Prittriching, Reichling, Schondorf am Ammersee/Utting am Ammersee



Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich Einwohner einer Gemeinde für die Grundversorgung zum jeweils nächstgelegenen Zentralen Ort orientieren. Als Mittelzentrum muss Landsberg am Lech neben der Grundversorgung allerdings auch Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs (wie etwa ein Klinikum) für einen weit größeren Verflechtungsbereich zu Verfügung stellen. Der Einzugsbereich des Klinikums wird aus diesem Grund weit größer als der unmittelbare Nahbereich von Landsberg am Lech sein.

B II 1 Leitbild

(G 1.2) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

B II 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

(Z 4.1) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Zusammenfassung

Die gegenständliche Planung wird dem Ziel der Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebensverhältnisse (LEP-Ziel 1.1.1) gerecht. Hierzu wird das Klinikum bedarfsgerecht erweitert und zukunftsweisend entwickelt. Dabei wird im besonderen Maß auf einen möglichst ressourcenschonenden und flächensparenden Ansatz (LEP-Grundsatz 1.1.3 sowie LEP-Grundsatz 3.1; Regionalplan-Grundsatz 1.2) bei der Umsetzung von vertikalen Bauten geachtet.

Allerdings steht die Planung dabei im Spannungsfeld zu dem LEP-Ziel 3.2, demnach vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Dem kann jedoch entgegengestellt werden,

dass eine entsprechende Arealentwicklung des Klinikums nur an dem bisherigen Standort förderlich ist und die direkte Nähe für störungsfreie und reibungslose Betriebsabläufe unausweichlich sind. Des Weiteren ist zu beachten, dass es sich bei den geplanten Neubauten um die reine Deckung des klinischen Eigenbedarfes handelt und diese nicht dem freien Markt zugeführt werden. Infolgedessen kann in diesem speziellen Fall von dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung abgesehen werden. Eine Zersiedelung findet entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms ebenso wenig statt (LEP-Ziel 3.3).

Mit der südlichen Erweiterung des Klinikums sowie dem Bau eines Pflegeheims und eines Fachärzتهاuses mit integriertem Gesundheitsamt wird darüber hinaus ein wichtiger Beitrag zur flächendeckenden und bedarfsgerechten medizinischen Versorgung in der Region geleistet (LEP-Ziel 8.2). Gleichzeitig werden soziale Einrichtungen geschaffen, die den demografischen Wandel berücksichtigen und eine nachhaltige Versorgung sicherstellen (LEP-Ziel 8.1).

Diese Erweiterung ist Teil der umfassenden Entwicklung des Gesundheitscampus am Klinikum Landsberg am Lech, die im Rahmen eines Masterplans festgelegt wurde. Insgesamt werden durch die Bauleitplanung die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans München (Region 14) aufgegriffen und berücksichtigt. Das Klinikum erfüllt damit auch zukünftig seine wichtige Funktion als Mittelzentrum zur Gesundheitsvorsorge und trägt entscheidend zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in der Region bei. Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten planerischen Zielen und Vorgaben.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech datiert auf den 10.08.2001 (Bekanntmachungsdatum). Darüber hinaus liegt in der Fassung vom 31.10.2014 eine aktualisierte Fassung als sogenannter „informeller Flächennutzungsplan“ vor, in welchem bis dato alle rechtswirksamen Änderungen, bis einschließlich der 49.Änderung, berücksichtigt wurden.



Abbildung 3: Auszug aus der aktuellen 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (links) sowie der 29.Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts)

Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes im näheren Umfeld des Plangebietes ist die 87. Änderung, welche im Zuge der ebenfalls zum Gesundheitscampus gehörenden, vorgezogen entwickelten Pflegeschule, vorgenommen wurde (s. Abbildung links). Das Klinikgelände östlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ wird hierin bereits als Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich ist insofern nicht nötig. Der Klinik-Parkplatz westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ wird als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Park & Ride dargestellt. Die unbebauten Flächen weiter westlich werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

In der ebenso rechtswirksamen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2010 erfolgte im Bereich westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ zudem die Darstellung „Landschaft Offenhalten – Aufforstungen sind ausdrücklich nicht erlaubt“ (s. Abbildung rechts)³. Im Süden erfolgt die Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz.

Da diese Darstellungen mit der geplanten zukünftigen Nutzung nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren geändert.

4.4 Kommunale Gesamtstrategie „Landsberg 2035“

Die Stadt Landsberg am Lech verfügt seit 2018 über die Kommunale Gesamtstrategie „Landsberg 2035“, in der das Thema Gesundheit in vielfältiger Weise angesprochen ist. Im Handlungsfeld 1: Bildung + Soziales wird das Ziel formuliert, die Gesundheitsförderung in Zusammenarbeit mit Partnern zu intensivieren und ein optimales Gesundheitswesen sowie eine entsprechende ärztliche Versorgung im Stadtgebiet zu sichern. Die vorliegende Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Klinikums und eines Gesundheitscampus und trägt damit zu der vorgegebenen Zielsetzung der kommunalen Gesamtstrategie bei.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Es befinden sich allerdings einige Bau- und Bodendenkmale im weiteren Umfeld. Aufgrund der Entfernung sind durch die geplanten Vorhaben jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Landsberg am Lech) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

³ Hinweis: Die 29. Änderung wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in dem „informellen Flächennutzungsplan“ aus 2014 und damit auch nicht in der 87. Änderung dargestellt, ist aber ungeachtet dessen rechtswirksam.

4.4 Baugrund, Hydrogeologie und Altlasten

Durch das geologische Büro Dr. Behringer wurde ein baugelogisches Gutachten erstellt (AU-21 655, Stand 29.11.2021).

Bebaubarkeit

Es erfolgten sieben schwere Rammsondierungen zu einer Charakterisierung des Baugrundes mit einer Tiefe zwischen 6,30 m und 9,40 m. Zudem wurden neun weitere Bohrungen ausgeführt (Tiefe zwischen 5,00 und 10,00 m unter Geländeoberkante). Die Einteilung der Schichten am jeweiligen Bohrstandort können dem Gutachten entnommen werden. Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Gründungen für Gebäude – soweit es die Lasten erlauben und bei gegebenem Kenntnisstand – als Flachgründung über Streifen- und Einzelfundamente oder alternativ über eine bewehrte Bodenplatte erfolgen kann.

Grundwasser

Bei den Erkundungsarbeiten wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 598,6 m NN kein Grundwasser angetroffen. Der Bemessungswasserspiegel wird nach Schätzung unterhalb von 600 m NHN angenommen. Somit ist für das geplante Bauvorhaben nicht mit drückendem Grund- und Sickerwasser zu rechnen.

Versickerung

Durch das vorliegende baugelogische Gutachten ist klar, dass eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser möglich und daher auch anzustreben ist. Allerdings wurden hoch durchlässige Kiese (>10-3 m/s) ermittelt. Daher sind bei ggf. unterirdischen Versickerungsanlagen zwingend erhöhte Anforderungen an die Vorreinigung zu beachten bzw. sollte auch aus wirtschaftlichen Erwägungen möglichst über dem bewachsenen Oberboden versickert werden.

Altlasten

In den Proben des baugelogischen Gutachtens wurde kein erhöhter Schadstoffgehalt festgestellt, so dass der Bodenaushub auf Grundlage dieser Untersuchungen vom geologischen Büro Dr. Behringer als Z0-Material eingestuft wird.

Die Abfall-/Bodenschutzbehörde hat darüber hinaus im Laufe des Verfahrens auf zwei gefahrenverdächtige Altdeponien innerhalb bzw. im Nahebereich des Plangebietes hingewiesen: Zum einen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 3356 und 3359 sowie zum anderen südwestlich des Geltungsbereiches auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 3715, 3716 und 3717 (s. nachfolgender Lageplan links).

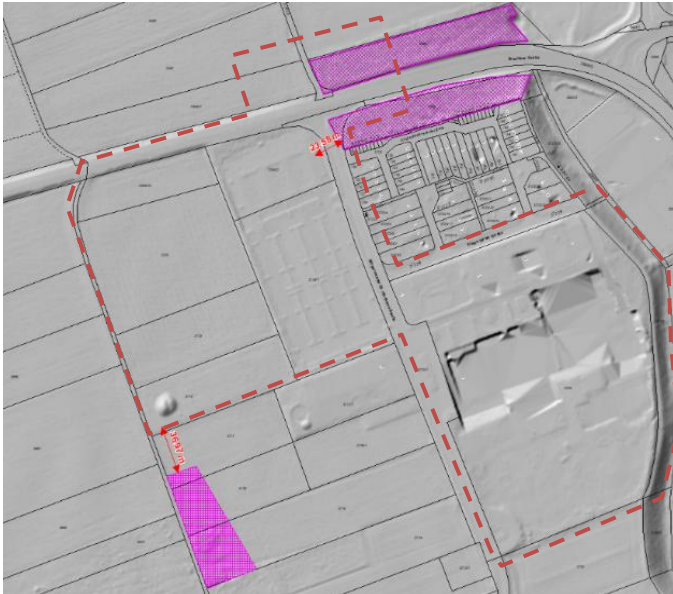


Abbildung 4: Darstellung der Altdeponien im Nordosten des Geltungsbereiches bzw. südwestlich angrenzend (zur Verfügung gestellt von der Abfall-/Bodenschutzbehörde, 18.07.2024).

Hinsichtlich der südwestlich auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 3715-17 gelegenen Altdeponie erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Sinne eines worst-case Migrationsszenarios die Festsetzung einer gassicheren Bebauung in einem 60m-Radius als Vermeidungsmaßnahme.

Bei der Altdeponie auf der Fl.Nr. 3359 handelt es sich um eine ehemalige, wiederverfüllte Kiesentnahmestelle. Diese wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerauterrasse 4“ 1994 untersucht und mittels Schürfproben abgegrenzt (Gutachten vom 14.11.1994; Lageplan s. nachfolgende Abbildung). Da der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes außerhalb dieser Abgrenzung liegt, kann eine Beeinträchtigung der Altdeponie, einschließlich des im angrenzenden Bebauungsplan „Römerauterrasse 4 – 1. Änderung“ festgesetzten Passiventgasungsgrabens, ausgeschlossen werden.

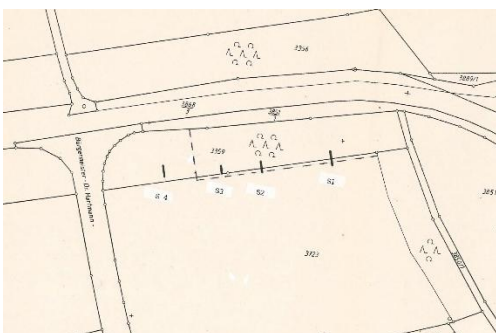


Abbildung 5: Auszug aus der Altdeponieuntersuchung Fl.-N: 3359 vom 14.11.1994

Sollte hinsichtlich der Altdeponie nördlich der „Breslauer Straße“ auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.: 3356 im Zuge des geplanten Kreisverkehrs tatsächlich ein Eingriff erforderlich sein, ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob die Baumaßnahmen durch den Kreisverkehr und die damit in Verbindung stehenden Versiegelungen) einen Einfluss auf die dort vorhandene Altdeponie hat. Zudem ist im Rahmen des Baus eine Aushubüberwachung erforderlich (s. Festsetzung).

4.5 Wasserrechtliche Belange

Wasserschutzgebiet

Das südlich des Geltungsbereiches gelegene Wasserschutzgebiet wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt, da es sich im abstromigen Bereich befindet.

Hochwasser und Starkregen

Innerhalb des Gebietes liegen keine Still- oder Fließgewässer. Das Plangebiet befindet sich weder in einem (amtlich festgesetzten) Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten liegen die nächstgelegene HQ₁₀₀-Hochwassergefahrenfläche in über einem Kilometer östlicher Entfernung des Lechs. Insofern wird von einem geringen Hochwasserrisiko ausgegangen.

Aus den letzten Jahren sind keine Überflutungen infolge von Starkregen bekannt. Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen können grundsätzlich überall auftreten. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) führen mehrere potentielle Fließwege bei Starkregen durch das Plangebiet. (gelb= mäßiger Abfluss; orange = erhöhter Abfluss; rot = starker Abfluss. Ferner werden im nördlichen Bereich des Klinikgeländes sowie südlich der Breslauer Straße Geländesenken mit potentiellem Aufstaurisiko verzeichnet (lila). Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann.

Von den Bauherren sollten im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem ist darauf zu achten, dass der natürliche

Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

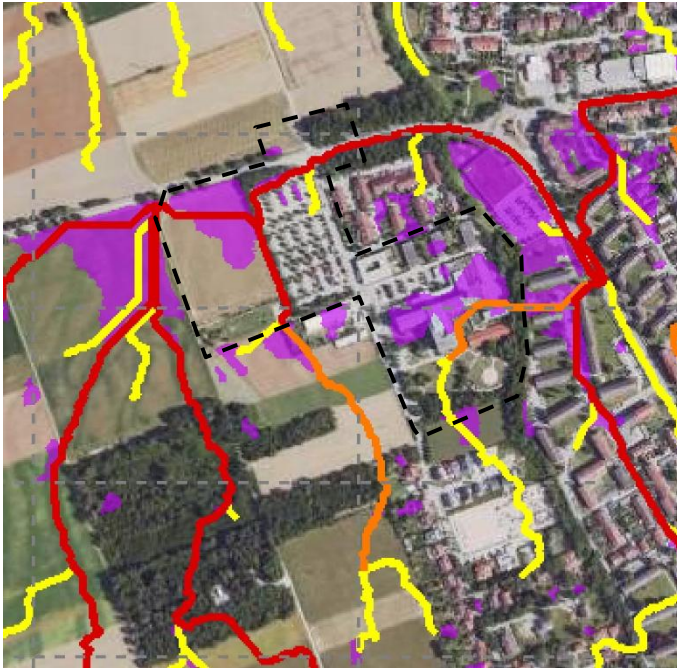


Abbildung 6: Auszugs aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Bereich des Klinikums (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt im Plangebiet über die „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“, welche das Plangebiet von Nordwest nach Südost durchquert und im Norden in die Breslauer Straße mündet. Um die zukünftige verkehrliche Situation an diesem Knotenpunkt mit zu erwartender wachsender Frequentierung zu regeln, wird in dem hierfür in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten (Bernard Gruppe, Projekt-Nrn: P501115, Stand: 20.11.2024) empfohlen, den Knotenpunkt St2054 (Breslauer Straße), Abzweigung Bgm.-Dr.-Hartmann-Str. zukünftig mit einem Kreisverkehr vorzusehen. Entlastungsmaßnahmen des betreffenden Knotenpunktes, wie sie seitens der Anwohner bei einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 22.11.2024 gefordert wurden, können allerdings nicht realisiert werden: weder ist aus Sicht des zuständigen staatlichen Bauamtes Weilheim eine neue bzw. weitere Erschließung des Plangebietes weiter westlich möglich. Einer neuen/weiteren Erschließung könnte nur zugestimmt werden, wenn hierfür eine verkehrliche Notwendigkeit bestünde. Entsprechend der Prognose im Verkehrsgutachten ist dies jedoch nicht der Fall. Auch kann das staatlichen Bauamt Weilheim keine gesonderte bzw. direkte Zufahrt des geplanten Parkhauses vom Kreisverkehr und/oder der Staatsstraße in Aussicht stellen, da die Fachbehörde von negativen Wechselwirkungen auf den Kreisverkehr und damit auf die Staatsstraße ausgeht.

Der Geltungsbereich ist sehr gut an den Stadtkern Landsbergs sowie an den überörtlichen Verkehr über das Drehkreuz B17 und A96 angebunden. Ein Anschluss über die öffentlichen Verkehrsmittel ist zudem über die Haltestelle des Stadtbusses (Linie 2) am Klinikum sichergestellt. Aufgrund des

direkten Anschlusses an den westlichen Stadtrand ist die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad über die bestehenden beidseitigen Fahrradwege an der „Breslauer Straße“ ebenso gegeben.

Die Kanal- und sonstige Leitungsanschlüsse erfolgen über einen Ausbau der vorhandenen Leitungen in der „Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße“. Aufgrund der topologischen Höhenverhältnisse ist ein Druckentwässerungssystem zu errichten. Die Freispiegelableitung von Schmutzwasser ist nicht möglich. Dies ist bei den weiteren Planungen unter Beachtung der Entwässerungssatzung EWS der Stadtwerke Landsberg zu berücksichtigen.

5 Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzung

1968 siedelte das städtische Krankenhaus an den jetzigen Standort an der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ um. Gleichzeitig wurde in dem Gebäude die Berufsschule für Krankenpflege mit über 70 Arbeitsplätzen untergebracht. 1990 begannen die Sanierung und Erweiterung des Krankenhauses in insgesamt 5 Bauabschnitten. Im fünften und bisher letzten Bauabschnitt, welcher 2011 abgeschlossen wurde, erfolgte die Sanierung der Allgemein- und Versorgungsbereiche sowie der Ausbau eines ambulanten OP-Zentrums. Seit 2002 hat das Klinikum die Rechtsform eines selbstständigen Kommunalunternehmens mit aktuell 830 Mitarbeitern, 221 Betten und ca. 35.000 Patienten pro Jahr.

Um das Klinikum zukunftsfähig zu machen, soll es in den kommenden Jahren Schritt für Schritt in einen **Gesundheitscampus** transformiert werden: durch einen großen Funktionsneubau samt größerer Notaufnahme, neuem OP-Trakt mit vergrößerter Intensivstation und Mutter-Kind-Zentrum, einer neuen Pflegeschule (bereits im Bau), einem Facharztzentrum einschließlich Gesundheitsamt, einem Pflegeheim sowie dringend benötigten Mitarbeiterwohnungen. Ferner sind auch die erforderlichen Erschließungsverkehre, Parkplatzangebote sowie die Bereitstellung von Fuß- und Radwegflächen neu zu regeln.

Folgende **Planungsziele** hat der Stadtrat in seinen Sitzungen am 11.11.2020 (Sitzungsvorlage BV-5787/2020-42) und am 19.06.2024 (BV-6909/2024-42) dazu beschlossen:

- Sicherung und Stärkung des Standortes Klinikum Landsberg am Lech zur gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung
- Schaffung von Wohnungen
- Aufwertung Ortsrand mit angrenzendem Offenland
- Schaffung Angebot an Naherholung und Erhalt Bolzplatz
- Ökologisch nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung und Energieversorgung
- Anpassung und Aufwertung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung folgender Aspekte:
 - Stadträumlich qualitätsvoller Ortseingang
 - Schaffung von sicheren und gut nutzbaren Fuß- und Radwegen, insbesondere im Kreuzungsbereich „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ / „Breslauer Straße“
 - Fußwegeverbindung entlang der Hangkante im Osten und Süden von Flurnummer 3725, Gemarkung Landsberg am Lech
 - Schaffung zeitgemäßes Angebot an Stellplätzen für Pkw, Rad, Motorrad

Mit den beteiligten Planungsträgern (Landkreis, Klinikum, Stadt) wurde auf Grundlage dieser Ziele eine **kooperative Standortentwicklung** aufgenommen. Hierbei wurden die Anforderungen der verschiedenen Nutzer in Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmaß an das Planungsgebiet definiert und dementsprechend der Städtebau entwickelt. Herausforderung dabei war, die für den Betriebsablauf erforderlichen Aspekte mit einer städtebaulich verträglichen Anordnung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen zu vereinbaren. So ist eine maßvoll verdichtete, qualitätvolle Bebauung vorgesehen, welche sowohl die Belange der angrenzenden Bestandsbebauung würdigt als auch den neuen Stadtrand im verträglichen Übergang zum Offenland abbildet. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage für absehbare Zeit den **neuen Stadtrand** in diesem Bereich darstellen. Deshalb ist ein harmonischer Übergang zwischen der freien Landschaft auf der einen Seite und dem bestehenden Siedlungskörper auf der anderen Seite eine zentrale städtebaulichen Zielsetzung der Planung.



Abbildung 7: Bestehende Bebauung am aktuellen Stadtrand, Landsberger Westen (Quellen: Luftbild: LDBV Bayern, 2023; Fotos: LARS consult)

Die Ergebnisse hieraus mündeten in einem **Masterplan**, welcher als Gesamtkonzept für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dient und als solcher die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan darstellt. Dieser Masterplan wurde vom Stadtrat der Stadt Landsberg in seiner Sitzung am 20.11.2024 verabschiedet (s. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 8: Vom Stadtrat am 20.11.2024 verabschiedeter Masterplan (ocker: Bestand; dunkel: geplante Neubauten)

Natürlich spielen funktions-räumliche Zwänge hinsichtlich des Klinikbetriebes bei der Anordnung der Nutzungen eine große Rolle. So ist es aus Gründen der Betriebsabläufe erforderlich, dass der geplante, dreigeschossige **Funktionsneubau** an das bestehende Klinikgebäude angrenzt, was aufgrund des Umfangs und der Größe des Anbaus nur südlich des Bestandsgebäudes möglich ist. Hier sollen zukünftig die Funktionen Stationärer OP-Trakt, Intensivtherapie, Sterilgutversorgung, Geriatriestation, Notaufnahme, Bereitschaftsdienstzimmer, Erweiterung Kindermedizin, Kinderstation, Gynäkologische Station und Palliativmedizin-Station untergebracht werden. Auf dem Flachdach sind ein Dachgarten und PV-Module vorgesehen. Mit dem Funktionsneubau wird sich der Patientengarten verkleinern und der Hubschrauberlandeplatz muss von seinem jetzigen Standort in den westlichen Teil des Patientengartens verlegt werden.

Das **Fachärztehaus** wird im Sinne von kurzen Wegen direkt nördlich des Klinikums errichtet. Hierzu ist der Abriss von drei Bestandsgebäuden (Verwaltung, Krankenpflegeschule und Gesundheitsamt) erforderlich. Unter anderem folgende Nutzungen werden auf einer Geschossfläche von ca. 9.700m² voraussichtlich untergebracht: Gesundheitsamt, Medizinische Versorgungszentren (MVZ), Facharztpraxen (Strahlentherapie, Augenheilkunde, Kindermedizin, Dermatologie, Neurologie, Kardiologie, Rheumatherapie, Allgemein- und Viszeralchirurgie, Psychiatrische Institutsambulanz), eine

Physiotherapiepraxis. Praxen für Allgemeinärzte/Hausärzte sind nicht geplant. Für die Unterbringung eines Teils der Stellplätze soll eine Tiefgarage errichtet werden. Um einen möglichst störungsfreien Anschluss an die bestehende Wohnbebauung der „Frieda-Weber-Straße“ zu schaffen, wird das (zur Unterbringung der benötigten Flächen erforderliche) dritte Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet.

Die anderen Nutzungen sind westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“, welche als zentrale Erschließungsachse das Plangebiet von Nord nach Süd durchgequert, vorgesehen. Durch die zurückversetzte Anordnung der großen Kubaturen des viergeschossigen **Pflegeheims** (ca. 150 Pflegeplätze) vis-à-vis dem Klinikum sowie des nördlich anschließenden, gemeinsamen **Parkhauses** wird – unter Aufgreifen des, bereits schon beim vorgezogenen Bau der Pflegeschule berücksichtigten Straßenabstandes – eine neue, klare Raumkante geschaffen, welche in Zukunft die „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ von Westen her fasst und als bauliches Gegengewicht zum Klinikum wirkt.

Die für die Personalgewinnung dringend benötigte **Wohnbebauung** wird ganz im Westen des Plangebietes untergebracht. Zentrale Anlaufstelle des neuen Quartiers bildet ein im Norden angelegter Platz, welcher winkelförmig von den Wohngebäuden eingefasst wird. Bei der Ausgestaltung des Quartiersplatzes sollte auf eine qualitativ hochwertige Ausführung sowohl der Gebäude, als auch der privaten und öffentlichen Freiflächen geachtet werden. Die Gebäude sollen dem Quartier in ihrer Anordnung, Größe und Dachform einen möglichst eigenständigen Charakter verleihen. Die beiden verwendeten Typologien unterscheiden sich bewusst in der Gebäudetiefe (die nach Süden ausgerichteten Gebäude sind schmaler), da von einer Laubengangerschließung ohne nordorientierte Wohnungen ausgegangen wird). Die genauen Abmessungen sind im Rahmen einer Hochbauplanung zu erbringen. Durch eine verdichtete Bauform ist die Realisierung von ca. 120 Wohneinheiten möglich. Die Errichtung der größeren Gebäude ermöglicht eine deutliche dichtere Bebaubarkeit der Fläche wodurch gleichzeitig eine Freiraumqualität ähnlich bei Einzelhausbebauung realisierbar ist.

Im Zuge der Planung wird ferner der bestehende **Bolzplatz** (ca. 1.675 m²) aus Platz- und aus Immissionsschutzgründen nördlich des Wohnquartiers verlegt (neue Fläche ca. 1.500 m²). In diesem Bereich sollen zukünftig auch die **Tennisplätze** des Tennisvereins der Justiz (TVJ) untergebracht werden, welche an ihrem momentanen Standort, der Justizvollzugsanstalt Landsberg, weichen müssen.

Die verkehrliche **Erschließung** erfolgt von und zur „Breslauer Straße“ (Staatsstraße) über die „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“. Alternative Erschließungsmöglichkeiten sind durch die Ausbildung der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ als verkehrsberuhigte Wohnstraße im südlichen Verlauf nicht möglich. Von der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ geht die einzige neu zu schaffende Erschließungsstraße Richtung Westen, über welche die Wohnbebauung, aber auch das Parkhaus erschlossen wird, ab.

Da die Kreuzung „Breslauer Straße“ / „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ aus verschiedenen Aspekten kritisch gesehen wird (Verkehrsaufkommen, Geschwindigkeit, Eingliederung in den Verkehrsfluss, Querungsmöglichkeit) ist der Umbau zu einem **Kreisverkehr** vorgesehen. Hierdurch werden die Gefahrenmomente und Geschwindigkeiten reduziert und für Fußgänger und Radfahrer sichere Querungsmöglichkeiten geschaffen. Ferner wird der Verkehrsfluss flüssiger.

Im Plangebiet soll ein durchgehendes Fuß- und Radwegekonzept umgesetzt werden. Dieses befindet sich momentan noch in Abstimmung. Jedoch werden im Masterplan bzw. Bebauungsplan bereits entsprechend dimensionierte Verkehrsflächen vorgehalten. Weiterhin wurde Wert darauf gelegt, durch die geplante Fuß- und Radwegebeziehung das Baugebiet mit dem übrigen Siedlungskörper zu verbinden und das Plangebiet nach außen hin offen und zugänglich zu machen. Auch die Möglichkeit einer Weiterführung vom geplanten Kreisverkehr zum Park&Ride-Parkplatz an der Autobahn A 96 soll dabei berücksichtigt werden. Zudem sollen in weiteren Planungsschritten die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger in der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ gestärkt werden, da die geplanten Nutzungen mit dem Klinikum interagieren und somit von einer hohen Frequentierung auszugehen ist. Auch wird auf eine gesicherte, barrierefreie und überdachte Fahrradparkierung geachtet.

Angesichts der geplanten, vielfältigen Nutzungen sowie der vorbelasteten Bestandssituation geht die Stadt von einem hohen Stellplatzbedarf aus. Das Verkehrsgutachten kommt auf insgesamt 981 Stellplätze, wobei 125 davon in der Tiefgarage unter dem Fachärzteezentrum untergebracht werden können. Unter Berücksichtigung der Besucherstellplätze des Pflegeheims geht die Stadt davon aus, dass für ca. 820 Stellplätze eine Sammelanlage erforderlich ist.⁴ Dies lässt sich ebenerdig nicht mehr bewältigen. Aus diesem Grund wird ein entsprechend dimensioniertes, viergeschossiges **Parkhaus** eingepplant. Die aktuelle Parkhausplanung bietet mit 100 m Länge und 50 m Breite auf acht Splitleveln (Halbgeschosse) Platz für etwa 820 Stellplätze. Die bewusst gewählte Lage im Einmündungsbereich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ in die „Breslauer Straße“ stellt sicher, dass der Parkierungsverkehr auf kürzestem Weg geleitet wird, ohne das Klinikumfeld und die südlich angrenzende Wohnbebauung zu belasten.

Vor dem Hintergrund der sensiblen Stadtrandlage wird ferner besonderes Augenmerk auf die Integration der Bebauung in die Landschaft gelegt. Durch den Erhalt möglichst viele **Grünstrukturen** gerade im Norden entlang der „Breslauer Straße“ und im Osten des Klinikums entlang der Hangkante sowie den Aufbau einer umfassenden Eingrünung im Westen des Plangebietes soll eine angepasste Einbindung im Übergangsbereich zum Offenland gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals aufgewertet werden. Ferner wird das Plangebiet selbst durch möglichst durchgängige und standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen aufgelockert und durchgrünt. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Eingrünung, Rückzugsbereiche für Flora und Fauna) in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden. Durch weiterführende Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzliste, Wasserrückhalt etc. soll die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert und der Wasserrückhalt auf dem Grundstück gewährleistet werden. Aktuell befindet sich hierfür sowohl ein Energie- als auch ein Entwässerungskonzept in Arbeit. Daraus resultierende Maßnahmen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens im Bebauungsplan berücksichtigt.

⁴ bei der Ermittlung der Stellplatzzahlen im Verkehrsgutachten wurde der Stellplatzbedarf anhand der Anwesenheiten der Nutzer ermittelt. Beim Pflegeheim wird dementsprechend von 62 Stellplätzen ausgegangen. Entgegen dieser Annahme geht der Betreiber jedoch von einem maximalen Bedarf von nur 30 Stellplätzen aus. Entsprechend ist die Zahl der Stellplätze im Gutachten etwas höher, als das, wovon die Stadt ausgeht (Stellplatzzahl im Parkhaus ca. 820 Stellplätze).

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Klinikgelände einschließlich dem Fachärzthehaus wird als **Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Klinikum)** festgesetzt und setzt somit die im Flächennutzungsplan bereits entsprechende Darstellung auf Ebene des Bebauungsplanes verbindlich um. Konsequenterweise erfolgt auch für die Fläche des geplanten Pflegeheims die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Pflegeheim)**. Beide Bereiche kennzeichnen sich dadurch aus, dass sich in Ihnen Anlagen, welche der Allgemeinheit dienen, befinden bzw. geplant sind. Durch die Konkretisierung Zweckbestimmungen sowie der jeweils zulässigen Nutzungen werden die allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Ziele hinreichend zum Ausdruck gebracht.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird südwestlich des geplanten Kreisverkehrs ein **sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Parkhaus** festgesetzt, welches der Unterbringung eines Parkhauses mit öffentlichen und privaten Stellplätzen, der erforderlichen Zu- und Abfahrten sowie von Nebenanlagen dient.

Westlich des Parkhauses erfolgt die Festsetzung einer **öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Bolzplatz**, was der ursprünglichen Festsetzung entspricht (BP Nr. 2320). Die Fläche soll möglichst naturnah entwickelt werden, weshalb die Vorgaben zur bisherigen Bolzplatzfläche größtenteils übernommen werden. Bei den angrenzenden Tennisanlagen steht aufgrund der geplanten Nutzung, insbesondere des Bodenbelags, eine naturnahe Gestaltung nicht im Vordergrund. Zudem handelt es sich bei den Nutzern um einen eingeschränkten Personenkreis. Aus diesen Gründen wird für diesen Bereich keine öffentliche Grünfläche, sondern eine **Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung: Tennisplatz)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Für die geplante Wohnbebauung wird klassischerweise ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Hier sind gemäß § 4 BauNVO neben Wohngebäuden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering zu halten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche sowie Vorgaben zu den zulässigen Vollgeschossen und maximalen Gebäudehöhen.

Grundfläche

Die festgesetzten zulässigen **Grundflächenzahlen (GRZ)** für das Klinikum (0,60), das Pflegeheim (0,40) sowie das Allgemeine Wohngebiet (0,40) stellen auf eine verträgliche bauliche Dichte ab und

gewährleisten gleichzeitig eine hohe Durchlässigkeit und Freiraumqualität sowie die Begrenzung der Versiegelung. Darüber hinaus darf nach BauNVO § 19 die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für das Sondergebiet: Parkhaus wird die maximale **Grundfläche (GR)** in absoluten Quadratmetern festgesetzt. Die 5.100m² entsprechen bei der Grundstücksgröße (8.493 m²) einer GRZ von 0,60, welche deutlich unter dem in §17 BauNVO empfohlenen Höchstwert für sonstige Sondergebiete (0,80) liegt. Auch für die Fläche für Sport- und Spielanlagen: Tennisplatz erfolgt die Festsetzung einer GR (150 m²) um den Bau eines Clubheims zu ermöglichen. Da auf der Bolzplatz-Grünfläche keine baulichen Anlagen im klassischen Sinne vorgesehen sind, kann Vorgaben bezüglich der überbaubaren Grundfläche verzichtet werden.

Gebäudehöhe

Die Höhenentwicklung wird grundsätzlich über die Festsetzung einer maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK), welche als untere Bezugshöhe dient, sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH= oberer Höhenbezugspunkt), gesteuert. Durch diese Festsetzungen ist die Höhenentwicklung der Gebäude nachvollziehbar und hinreichend bestimmt. Auf eine zusätzliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen mittels Wandhöhen wird verzichtet, da diese aufgrund der vorrangig flach geneigten Dächer (Flach- und Pultdächer bei einer möglichen Dachneigung von 0-15° sowie im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie des Tennisplatzes zusätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 25°) keine städtebauliche Funktion hätten. Die ergänzende Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen erfolgt in erster Linie als rechtlich eindeutige Grundlage für die Erhebung der Erschließungsbeiträge gemäß der städtischen Satzung. Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung zwar mitgesteuert, maßgeblich definiert wird diese jedoch über die Festsetzung der Gebäudehöhe.

Durch die Festsetzung einer maximal **zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK)** im Erdgeschoss soll für die Hauptgebäude sichergestellt werden, dass sich die Baukörper bestmöglich in das Bestandsgelände einfügen. Die ROK wird nur für Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wurde bewusst verzichtet. Grundsätzlich wurde für alle Baugrundstücke von einer ROK 0,3 cm über der Erschließungsstraße ausgegangen. Dieser Wert stellt sicher, dass von der Verkehrsfläche kein Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließt. Für die Fläche für Gemeinbedarf: Klinikum erfolgt aufgrund der Weitläufigkeit des Geländes die Festsetzung eines konkreten **Höhenbezugspunktes**, so dass auf dieser Fläche die ROK maximal 609,20 m ü. NHN betragen darf.

Da der geplante **Klinikanbau** direkt an den Bestand anschließen soll, wird für diesen Bereich eine **Gesamthöhe (GH) von 20,0m** mit sechs Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäude bemisst sich dabei von der zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss, bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika). Bezogen auf die, für den Klinikbereich konkret festgesetzte ROK von 609,20m ergibt sich somit eine absolute Gesamthöhe von 629,20m ü. NHN. Zwar wird nur ein verhältnismäßig kleiner Gebäudeteil die 20,0m ausschöpfen – der restliche Bereich ist momentan dreigeschossig geplant. Jedoch wird bewusst auf eine Feinregulierung der Gebäudehöhe verzichtet, um für eventuell zukünftig erforderlichen Baumaßnahmen ausreichend Spielraum zu lassen.

Im Gegensatz hierzu erfolgt für das geplante **Fachärztezentrum** nördlich des Klinikums eine abgestufte Regulierung der Gebäudehöhen. Zur Gewährleistung eines verträglichen Übergangs zur zweigeschossigen Reihenhausbebauung der „Frieda-Weber-Straße“ wird für den nördlichen Teilbereich eine Gebäudehöhe von **9,0m** bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoß mit einer maximalen GH von **13,0m** ist erst zurückgesetzt von der Gebäudeaußenkante zulässig. In zwei mittig gelegenen Teilbereichen sind zudem, u.a. für ein Technikgeschoß, weitere technische Aufbauten wie die Aufzugschächte, vier Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von **16,0m** möglich.

Für das **Pflegeheim sowie das Parkhaus** wird eine Gebäudehöhe von **13,5m** festgesetzt, welche eine viergeschossige Bauweise ermöglichen. Zum Stadtrand hin nimmt die Höhenabfolge ab. So dürfen die Gebäude in dem **Wohnquartier** eine maximale Höhe von **10,0m** bei drei Vollgeschossen aufweisen. Für das untergeordnete Clubheim auf dem **Tennisplatzgelände** ist ein eingeschossiges Gebäude mit GH von **4,0m** zulässig.

6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Die im Masterplan entwickelten Baustrukturen sichern eine funktionelle Gebäude-Anordnung bei gleichzeitig hoher stadträumlicher Qualität mit der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ als klar eingefasste Hauptachse und abgesetztem, ruhigerem Wohnquartier sowie gut nutzbaren Freizeitstrukturen und hohem Anteil an Frei- und Grünräumen. Damit kann ein hoher Wohn- und Aufenthaltswert für den neuen Stadtrand erzielt werden.

Um dieses städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, werden – mit Ausnahme des Wohngebietes (und des Tennis-Clubheims) – eine abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50m) sowie klar definierte Baufelder festgesetzt. Im Bereich der **Klinikfläche** werden zwei Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt: Für den Funktionsneubau einschließlich dem Bestandsbau sind die Baugrenzen auf die bestehenden und vorgeschlagenen Gebäudestrukturen bezogen, allerdings nach „Innen“ hin großzügig gefasst, um die erforderliche Flexibilität bei der Umsetzung des Gesundheitscampus zu gewährleisten. Der naturnahe östliche Bereich an der Hangkante sowie der Klinikpark im Süden sind bewusst ausgespart, um hier eine Bebauung auszuschließen und Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen möglichst zu minimieren. Zudem wird so ein, mit der Kliniknutzung vereinbarer, Mindestabstand zu den biotopgeschützten Bereichen geschaffen. Die Baugrenzen des **Fachärztezentrums** greifen die geplante Gebäudestrukturen mit dem zurückgesetzten dritten Obergeschoss auf. Zur Gliederung des langen Baukörpers werden auf der Nordseite Gebäudeeinschnitte festgesetzt. Der Abstand zur „Frieda-Weber-Straße“ beträgt 3,0m.

Um die bereits mit der Pflegeschule (BP Nr. 2460) angelegte, klare Straßenfassung der westlichen Seite der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ zu realisieren, werden für das **Pflegeheim und das Parkhaus** in den jeweiligen Bereichen Baulinien festgesetzt. Im Übrigen sind die Baufenster auf die konkrete Objektplanung zugeschnitten, um möglichst klare Vorgaben zu treffen und um die vorhandenen Gehölzstrukturen in beiden Bereichen möglichst erhalten zu können. Für das geplante **Wohngebiet** bilden die Baufenster Innenhöfe, die eine ansprechende Freiraumgestaltung bzw. ein attraktives Wohnumfeld ermöglichen. Der Quartierplatz wird durch die Gebäudestellung räumlich gefasst. Auf der **Tennisplatzfläche** wird zudem in Verlängerung der Südgrenze des Parkhauses ein Baufenster für ein Clubhaus festgesetzt.

Das Verkehrskonzept sieht eine möglichst gehende Freihaltung der oberirdischen (Straßen- und Frei-)flächen vor. Ein Großteil des ruhenden Verkehrs wird über das geplante Parkhaus (Sondergebiet: Parkhaus) abgewickelt. Hier können die erforderlichen ca. 820 Stellplätze (s. Ziffer 5) auf vier Geschossen untergebracht werden. Ferner sind auf dem Klinikgelände (auf Höhe des jetzigen Ankunftsbereichs zwischen Krankenhaus und geplantem Facharztzentrum) sowie dem Pflegeheim und dem Wohngebiet **Umgrenzungen für Tiefgaragen** festgesetzt, innerhalb derer Tiefgaragen einschließlich eingeschossiger Tiefgaragen-Abfahrten und Nebenräumen sowie überdachten Fahrradabstellanlagen zulässig sind. Im selben Sinne sind Stellplätze (sowie Garagen/Carports) nur innerhalb der Bauräume zulässig. Nur für das Pflegeheim wird eine Stellplatzfläche für Gäste der Tagespflege geschaffen. Ferner erfolgt um den Quartiersplatz die Vorhaltung von Flächen für Besucherstellplätze im Wohnquartier. Für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dagegen erfolgen keine räumlichen Vorgaben – diese sind grundsätzlich (unter Einhaltung der Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen/-linien zulässig.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die **Abstandsregelungen** der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Landsberg am Lech in ihrer jeweils aktuellen Fassung (derzeit: 27.04.2023). Dementsprechend beträgt die Abstandsfläche $0,8H$ mindestens jedoch 3m. Ferner genügt vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge eine Abstandsflächentiefe von $0,4H$ (mindestens 3m). Durch die – im Vergleich zu den ansonsten anzuwendenden gesetzlichen Regelungen der BayBO – größeren Abstände wird eine höhere Wohnqualität erreicht und eine Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude/Baugrundstücke erzielt.

6.4 Verkehrsflächen

Das im Geltungsbereich gelegene Teilflurstück der „Bürgermeister-Dr. Hartmann-Straße“ wird in vollem Umfang (Ausnahme: die bereits im BP Nr. 2400 und 2460 als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereiche) als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Breite von ca. 16,0m (auf Höhe Klinikum – Pflegeheim) bietet genügend Spielraum sowohl für die Straße an sich (Bestandsbreite ca. 7,0m) als auch von der Straße baulich getrennte Fuß- und Radwege. Im Bebauungsplan sind bis zum Klinikvorplatz durchgängige, beidseitig getrennte Geh- und Radwege hinweislich dargestellt. Auch der **Kreisverkehr** im Einmündungsbereich der „Bürgermeister-Dr. Hartmann-Straße“ / „Breslauer Straße“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur hinweislich dargestellt, dessen genaue Dimensionierung und Ausgestaltung (einschließlich Geh- und Radwegbegleitung) in den weiteren Planungsschritten noch konkretisiert werden muss. Durch die Vorhaltung entsprechender Flächen besteht die Möglichkeit einer Weiterführung des Geh- und Radwegenetzes vom geplanten Kreisverkehr zum Park&Ride-Parkplatz an der Autobahn A 96 bzw. entlang der Breslauer Straße Richtung Kernstadt.



Abbildung 9: Vorhandene (gelb) und geplante (grün) Wegebeziehungen im/mit dem Plangebiet
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Stadtverwaltung)

Die einzige weitere öffentliche Erschließungsstraße zweigt auf Höhe von der „Bürgermeister-Dr. Hartmann-Straße“ nach Westen ab und endet in einem **verkehrsberuhigten Bereich** bzw. dem Quartiersplatz, von welchem aus das geplante Wohngebiet und die Sportanlagen (Tennis- und Bolzplatz) erschlossen werden. Mit einem Durchmesser von insgesamt 18,50m ist sowohl genügend Platz für den motorisierten Individualverkehr (6,75m), eine Haltebucht (3,75m) auf Höhe des Pflegeheims als auch beidseitige getrennte Geh- und Radwege (jeweils 2,0m) vorhanden (s. hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung). Dieser, von Ost nach West verlaufende **Geh- und Radweg** liegt auf derselben Höhe wie der bestehende Fußweg der Reihenhausbebauung an der „Frieda-Weber-Straße“ und wird nach Westen hin verlängert (Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radwege), so dass zum einen eine Anbindung des Baugebietes mit dem übrigen Siedlungskörper sowie ein schneller, fußläufiger Durchlass in die freie Landschaft vorhanden ist. Ein weiterer Geh- und Radweg wird südlich des geplanten Pflegeheims festgesetzt und ermöglicht eine kurze Wegebeziehung zwischen der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ / dem Klinikum und dem geplanten Parkhaus. Dieser Gehweg besteht zu Teilen bereits schon und diente bisher als Zuwegung zum alten Standort des Bolz- bzw. Streetballplatzes. Über den Vorplatz des Klinikums, auf dessen Höhe der Geh- und Radweg in die

„Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ mündet, kann zudem (über eine Treppe an der Hangkante) der dort im Osten befindliche Lebensmitteleinzelhandel und im Weiteren die ca. 2,5km entfernte Altstadt fußläufig erreicht werden. Von der genannten Treppe an der Hangkante ist ferner auf Wunsch des Stadtrates (Beschluss vom 19.06.2024) eine weitere Gehwegebeziehung vorgesehen. Dazu ist geplant, den bereits vorhandenen, im Laufe der Jahre jedoch verwilderten und nicht mehr genutzten Gehweg entlang der Hangkante, welcher östlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft, zu ertüchtigen und eine Anbindung südlich des Klinikums an die „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ zu schaffen. Hiervon profitieren vor allem die Anwohner des Baugebietes „Römerauterrasse 5“. Im Zuge der weiteren Planungsschritte (Erschließungsplanung) sollten die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger in der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ geprüft und gestärkt werden, da die geplanten Nutzungen mit dem Klinikum interagieren und somit von einer hohen Frequentierung auszugehen ist. Zudem ist auf gesicherte, barrierefreie und überdachte Fahrradstellplätze zu achten.

6.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Möglichst weitgehender Erhalt bzw. Stärkung der Bestandsgehölze
- Aufbau einer neuen Ortsrandeingrünung
- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Aufwertung des Straßenraumes durch straßenbegleitende Eingrünung der Bgm.-Dr.-Hartmann Straße
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der Verkehrssicherheit der Fußgänger in der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße durch Trennung der öffentlichen und privaten Abschnitte (Abgrenzung für Stellplätze) mit privaten Grünstrukturen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Gewährleistung des Wasserrückhalts

Zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und damit Einbindung der Baukörper im Übergangsbereich zum Offenland ist im Westen des Plangebietes auf einem 5,0m breiten, als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Streifen, eine standortgerechte, lockere Ortsrandeingrünung herzustellen. Ziel der Ortsrandeingrünung ist es, durch Unterbrechungen mit Grünstrukturen einen sanften Übergang zwischen der freien Landschaft und den Baukörpern herzustellen. Ein vollständiger, linearer Sichtschutz nach Süden oder Westen muss aus städtebaulicher Sicht dafür nicht hergestellt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind straßenbegleitend auf den Grundstücksflächen des Pflegeheims und des Parkhauses Baumpflanzungen mit einem entsprechenden Krautsaum vorzunehmen (regelmäßiger Abstand untereinander, die genaue Lage ist variabel). Damit soll eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivierung des Baugebietes führt.

Die bestehenden Einzelbäume und größeren Gehölzstrukturen werden (auf Grundlage einer Gehölzvermessung im Klinik-Bereich bzw. einer Luftbildauswertung westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“) als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich des geplanten Parkplatzes und des Pflegeheims kommt es zu größeren Rodungen, welche sofern dies bereits absehbar ist, in der Planzeichnung hinweislich entsprechend dargestellt sind. Zwar sind diese Grünstrukturen nicht durch eine Baumschutzsatzung oder andere Rechtsinstrumente gesichert, dennoch wird versucht, durch die entsprechenden Pflanzgebote die wegfallenden Gehölze quantitativ und qualitativ zu ersetzen. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist der Zeichnung zu entnehmen, die genaue Lage ist jedoch variabel. Durch die festgesetzte Pflanzliste wird gewährleistet, dass es heimische, standortgerechte Baum- und Gehölzsorten verwendet werden.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. Aus diesem Grund sind unbebaute Baugrundstücksflächen, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze zugelassen und erforderlich sind, naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Schotter- bzw. Steingärten (definiert als zusammenhängende Flächen über 2m² Umfang, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) sind nicht zulässig. Im selben Sinne müssen Tiefgaragen und unterirdische Bauteile mit kulturfähigem Bodenmaterial bzw. Substrat von mindestens 0,6 m Stärke hergestellt und dauerhaft begrünt werden. Zudem müssen die nicht überdachten Park- und Stellplätze sind daher nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrüntem Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021). Die ausführliche Methodik und Ermittlung sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen. Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung nach aktuellem Projektstand ergeben sich abzüglich des Planungsfaktors von 20 % ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von **85.195 Wertpunkten**, das durch das Ökokonto des Landkreises Landsberg am Lech ausgeglichen werden soll. Eine konkrete Maßnahmenzuordnung erfolgt im weiteren Verfahren.

6.7 Artenschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen basieren auf Grundlage des faunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS consult, Stand: 17.03.2025). Die Ausführungen werden im zugehörigen Umweltbericht ebenfalls aufgegriffen.

6.8 Immissionsschutz

Die Ergebnisse des von der Stadt beauftragten immissionsschutzfachliche Gutachten werden nach Fertigstellung im Verlauf des weiteren Verfahren ergänzt.

6.9 Sonstige Festsetzungen

Im Bereich der Tennisanlagen erfolgt die Abgrenzung für die **befristete Festsetzung für temporäre Stellplätze** im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB. Da der Zeitpunkt des Umzugs der bisher in der Kernstadt beheimateten Tennisplätze des Tennisvereins der Justiz (TVJ) momentan noch nicht feststeht, sind in dem betreffenden Bereich gemäß der Nebenzeichnung auf der Planzeichnung temporär Stellplätze und Zufahrten zulässig.

Die festgesetzten Bemaßungen geben einen verbindlichen Bezugsrahmen in der Planzeichnung.

Im Bereich des Pflegeheims erfolgt straßenbegleitend, jedoch auf privaten Grund, die Festsetzung einer Fläche für **Leitungsrechte** zugunsten der Stadtwerke Landsberg KU. Zum sicheren Betrieb der geplanten Wasser- und Abwasserleitungen, welche in der Planzeichnung hinweislich dargestellt sind, ist ein Schutzstreifen von 6,0m einzuhalten. Der Bereich des Schutzstreifens, welcher auf privaten Grund fällt, wird mittels des Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert, so dass sichergestellt ist, dass in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Entsprechend der vorliegenden Erkenntnisse zu der **Altdeponie** nördlich der „Breslauer Straße“ auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.: 3356 (s. hierzu Ziffer 4.4 in der Begründung) wird auf dem betreffenden, im Geltungsbereich liegenden Bereich (Umgrenzung von Flächen mit möglichen Altlasten/Aufschüttungen, innerhalb des Geltungsbereiches) festgesetzt, dass im Falle eines baulichen Eingriffes im Zuge des Straßenumbaus, in Abstimmung mit der hierfür zuständigen Fachbehörde eine gutachterliche Prüfung sowie im Rahmen des Baus eine Aushubüberwachung erforderlich ist.

Ebenso erfolgt hinsichtlich der südwestlich auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 3715-17 gelegenen Altdeponie in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Sinne eines worst-case Migrationsszenarios die Festsetzung einer **gassicheren Bebauung** in einem 60m-Radius als Vermeidungsmaßnahme.

Aktuell befindet sich für das gesamte Plangebiet ein Entwässerungskonzept in Arbeit. Daraus resultierende Maßnahmen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens im Bebauungsplan berücksichtigt. Bis dahin gilt, dass gering verschmutztes **Niederschlagswasser** von befestigten Flächen auf dem Baugrundstück selbst zu versickern ist. Zu beachten ist, dass Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser nur in den Bereichen zulässig sind, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich

nachweislich belegt wurde. Die Nachweise sind vor der Ausführung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben konzentrieren sich auf die Dächer sowie auf minimale Regelungen zu Fassaden und Geländemodellierungen.

Dach- und Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dachflächen soll eine möglichst reibungslose Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und das städtebauliche Umfeld unterstützt werden. Im näheren Umfeld befinden sich eine Vielzahl von Funktionsgebäuden, welche mit Flachdach ausgeführt wurden (Pflegeheim, Kindergarten, Psychiatrie, Klinikum). Im Geltungsbereich sind daher in Anlehnung an das bestehende, bauliche Umfeld Flach- und Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig. Flachdächer sind dabei aus stadtoökologischen Gründen, sofern sie nicht der Nutzung durch Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen dienen, zu begrünen. Für das Wohnquartier sowie das Clubhaus der Tennisanlage sind darüber hinaus auch Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° genehmigungsfähig. Neben einer guten städtebaulichen Integration in den Bestand, machen die Festsetzungen eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachflächen zur Solarenergienutzung möglich. Bei der Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind weiterführend grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen unzulässig. Fassadenbegrünungen der Gebäude sind dagegen erwünscht.

Bei Neubauten (ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude) und Dachsanierungen (bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut ab dem 1. Januar 2025) ist in Bayern gemäß Art. 44a BayBO eine Nutzung von Dachflächen durch PV-Anlagen verpflichtend. Die Nutzung von Dachflächen für solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und Energiewende. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine Kombination von extensiver Begrünung und Nutzung durch PV-Anlagen durch Kühlungseffekte die Leistungsfähigkeit von PV-Anlagen erhöhen kann.

Geländemodellierung

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes geregelt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in erforderlichem Maße zur Einpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe in das natürliche Gelände zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null herauslaufen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Plangebietes nicht durch Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird. Zudem soll der natürliche Wasserabfluss nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert oder beeinträchtigt werden.

8 Infrastruktur und Versorgung

Wasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU. Derzeit existiert östlich des Plangebietes in der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße kein Schmutzwasserkanal. „. Aufgrund der topologischen Höhenverhältnisse ist ein Druckentwässerungssystem zu errichten. Die Freispiegelableitung von Schmutzwasser ist nicht möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU und kann über einen Anschluss an die bestehende, öffentliche Wasserleitung in der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße erfolgen.

Abfall

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech, Kommunale Abfallwirtschaft.

Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU. Die bestehende Trafostation und die Stromverteilerkästen müssen dazu bei Bedarf erweitert werden.

Hinweis: Derzeit befindet sich für das Plangebiet ein Energiekonzept in Arbeit. Daraus resultierende Maßnahmen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens im Bebauungsplan berücksichtigt.

9 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.214	13,0
Fläche für Gemeinbedarf: Klinikum	35.207	40,8
Fläche für Gemeinbedarf: Pflegeheim	7.032	8,2
Fläche für Sport- und Spielanlagen: Tennisplatz	4.935	5,7
Sonstiges Sondergebiet: Parkhaus	8.493	9,2
Öffentliche Grünfläche: Bolzplatz	1.675	1,9
Öffentliche Grünfläche	1.159	1,3
Öffentliche Verkehrsfläche: Straße	11.104	12,9
Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radwege	690	0,8
Öffentliche Verkehrsfläche: verkehrsberuhigt	1.498	1,7
Öffentliche Verkehrsfläche: landwirt. Betrieb	45	0,1
Flächen für die Landwirtschaft	3.174	3,7
Gesamter Geltungsbereich	86.226	100