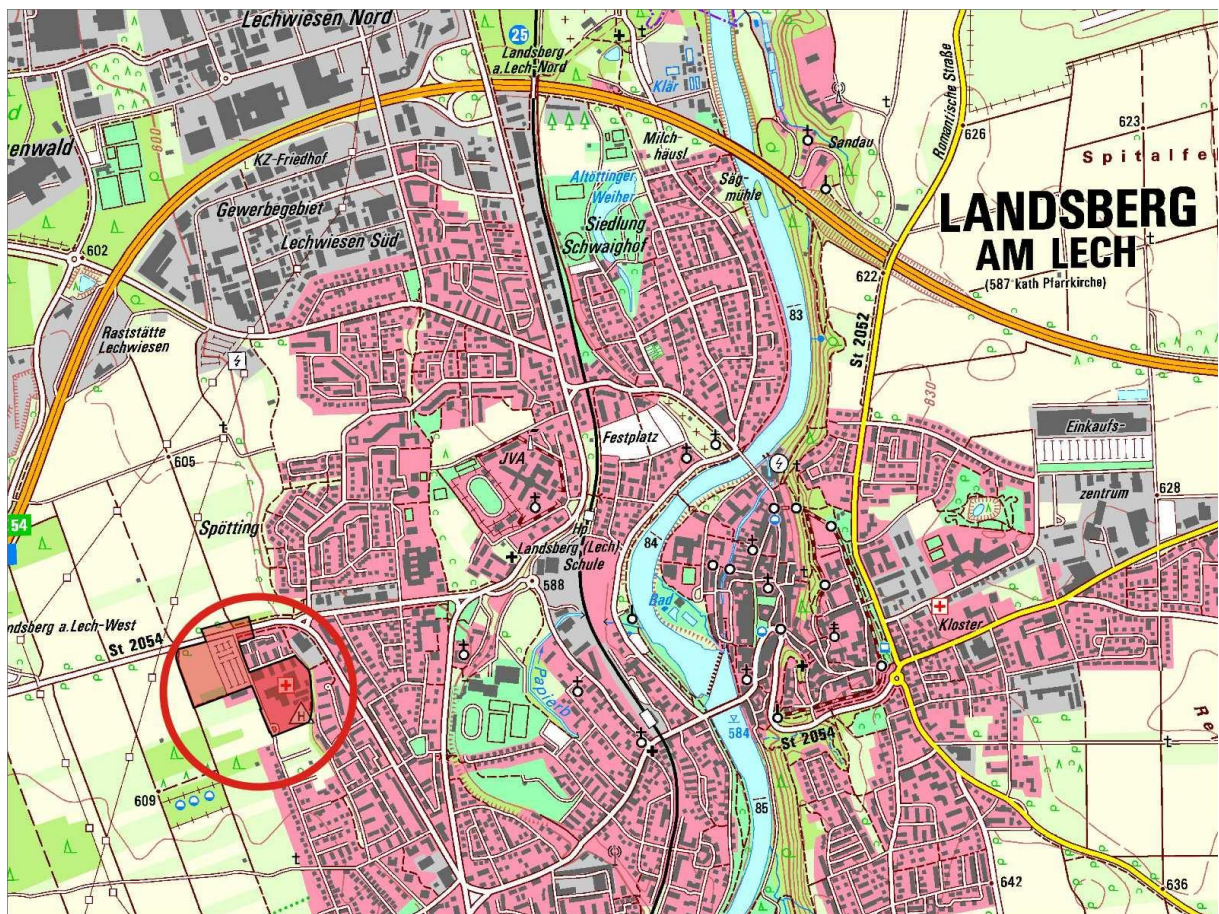


Stadt Landsberg am Lech

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

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 15.10.2025



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2450 "Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 15.10.2025

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 VERFASSTER

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

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
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	29
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	32
B	Begründung	39
1	Anlass und Ziele der Planung	39
2	Lage, Größe und Nutzung	39
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	40
4	Übergeordnete und fachliche Vorgaben	42
5	Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzung	52
6	Begründung der Festsetzungen	57
7	Örtliche Bauvorschriften	69
8	Infrastruktur und Versorgung	71
9	Flächenbilanzierung	72

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 __.__.____ beigelegt.

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 72) 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

Zulässig sind in der Fläche für Gemeinbedarf Klinikum:

- Klinikgebäude sowie dem Krankenhaus angegliederte Einrichtungen
- Arztpraxen, dem Zwecke der Gesundheit dienende therapeutische Einrichtungen und medizinische Dienstleistungen sowie eine Apotheke

- Die der Versorgung des Klinikums 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
Gemeinbedarf:
Pflegeheim

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 Umkleideräumen 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

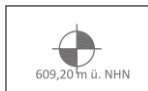
Max. zulässige Gebäudehöhe (GH), hier 20,0 m

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

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Oberkante des Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude **darf maximal den in der Planzeichnung festgesetzten Wert** betragen.

(s. Planzeichnung)

ROK

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

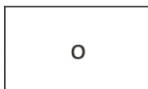
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

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.

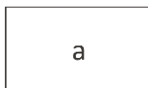
2.3 Bauweise und Baugrenzen



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 gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO 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)



Baugrenze 2

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten und müssen mindestens eine lichte Höhe von 3,0m zwischen Unterkante Baukörper und natürlichem Gelände aufweisen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO 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)



Baugrenze 3 (abstandsflächenrelevant)

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO 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 gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO 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 mehrgeschossige Erker

gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Innerhalb dieser Umgrenzungslinie können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB mehrgeschossige Erker, Vorbauten und Loggien zugelassen werden.

(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).

Die Abstandsflächen baulicher Anlagen innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Parkhaus regeln sich im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nach den festgesetzten Baugrenzen 1 und 2 sowie der

festgesetzten Rohfußbodenhöhe (ROK) und maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH).

Die Abstandsflächen baulicher Anlagen entlang der Baugrenzen 3 regeln sich im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nach den festgesetzten Baugrenzen 3 sowie der festgesetzten Rohfußbodenhöhe (ROK) und maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH).

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)



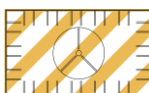
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Eigentümers-Geh- und Radweg
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(s. Planzeichnung)



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. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

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

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu gestalten, sowie – unter Berücksichtigung der Nutzung als Parkanlage – 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. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

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

Die Anlage von dezentralen Versickerungsstrukturen und / oder Retentionsmulden zur natürlichen Versickerung / Sammlung / Verdunstung des Oberflächenwassers ist 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. 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).

Angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen ist sicherzustellen, dass die Bäume und Gehölze so angelegt und gepflegt werden, dass die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere Aspekte wie Wurzelwerk, Schattenwurf oder überhängende Äste.

(s. Planzeichnung)

Zu pflanzender Baum

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Pflegeheim ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingezeichneten zu pflanzenden Bäume (Str) und die Bestandsbäume können angerechnet werden.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Klinikum sind mindestens 53 Bäume I. oder II. Ordnung sowie 14 Bäume III. Ordnung zu pflanzen.

Bei der Pflanzauswahl sind mindestens 50% gebietseigene Arten gemäß der Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu verwenden.

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 Baum schutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung geschützt werden.

Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

(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 Anfahrschäden und Verdichtung geschützt werden.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzendes Gehölz/Hecke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es sind Sträucher/kleinwüchsige Gehölze gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu verwenden. Entfallende Gehölze sind wertgleich gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.9) zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten

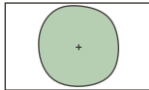
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Vorhandener Gehölzbestand ist so weit wie möglich zu erhalten und darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Dies umfasst:

- Schutz des Wurzelbereiches vor dem Befahren durch und dem Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaterial im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten
- Schutz der Gehölze vor mechanischen Schäden

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

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Vorhandener Baumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten und darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Dies umfasst:

- Verbot von Bodenauftrag im Kronentraufbereich
- Abgrabungsverbot im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten
- Schutz des Wurzelbereiches vor dem Befahren durch und dem Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaterial im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten
- Schutz des Baumes vor mechanischen Schäden

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 **72.765 Wertpunkten** auszugleichen. Diese werden über das Ökokonto des Landkreises Landsberg am Lech verrechnet. **Folgende, bereits abgenommene Maßnahmen wurden dem Projekt zugeordnet:**

- Flst. 560, Gemarkung Issing, Gemeinde Vilgertshofen: „Artenreiches Extensivgrünland mit Feldgehölz als Trittsteinbiotop“
- Flst. 1867, Gemarkung und Gemeinde Weil: „Laichhabitate für Amphibien nahe des Baches, Erlengruppen und Weidensträucher, Feldgehölze, Extensivgrünland, Reptiliensteinhaufen, Wurzelstöcke“
- Flst. 1854, Gemarkung und Gemeinde Weil: „Laichhabitate für Amphibien nahe des Baches, Erlengruppen und Weidensträucher, Extensivgrünland, Wurzelstöcke“
- Flst. 2175, Gemarkung und Gemeinde Weil: „Umwandlung von Intensivgrünland zu einer struktur- und artenreichen Vorgeländhecke mit eingebauten Seigen für Amphibien wie Laub- und Springfrosch, einzelnen Überhältern sowie einer Mahdgutübertragung und Initialsaumsaat auf dem Freiflächenanteil.“

2.7 Artenschutz-Festsetzungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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 heimischer Vogelarten zwischen 01.10. und 29.02. zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

Um die umliegenden Quartiere sowie Jagdhabitate der Fledermäuse während der Abbruch- und Bauphase zu sichern und deren Funktion aufrecht zu erhalten, sind sämtliche Arbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen 01.04. und 30.09. 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. 1000 m², unterhalb der zu pflanzenden Gehölze, ein Krautsaum (u.a. Ackerdistel, Gänsedistel, Kratzdistel, Wilde Karde, Wiesenflockenblume) (s. Anhang des Fachgutachtens zur saP, LARS consult 09/25) angelegt.

V 3 Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude nicht direkt beleuchtet werden. Insbesondere die Gehölzbereiche sind möglichst komplett von Lichtemissionen freizuhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt.

Grundsätzlich ist Licht im Baugebiet ausschließlich zweckgebunden einzusetzen und die Intensität auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtkegel sind grundsätzlich nach unten hin auszurichten und nach oben hin lichtdicht abzuschirmen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist soweit wie möglich zu verzichten; es ist zu prüfen, in welchen Bereichen ggf. Lichtemissionen (z.B. durch die Verwendung von Bewegungsmeldern, Dimmung zu bestimmten Uhrzeiten bzw. gezielte Abschaltung) weiter reduziert werden können.

V 4 Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze dürfen nur zwischen 01.10. und 29.02. erfolgen. Die Gehölze sind, falls Rodungen erst im Herbst 2025 oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, im Jahr vor der Rodung erneut auf Strukturen sowie regelmäßig genutzte Brut- und Ruheplätze von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen, da zwischenzeitlich eine Besiedelung stattgefunden haben kann.

Vorhandene genutzte Brut- und Ruheplätze müssen in Absprache mit der uNB ausgeglichen werden. Vorhandene Strukturen mit Potential für Lebensstätten sind vor der Rodung mit einem Einwege-Verschluss entsprechend der Vorgaben der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern¹ zu verschließen.

¹ <https://www.tierphys.nat.fau.de/files/2021/06/einwegverschlusse-an-baumen-und-gebauten.pdf>

Sollten große Mengen Mulm oder streng geschützte, xylobionte Käferarten festgestellt werden, sind die Torsi zu erhalten und an geeignete Standorte zu verbringen.

Bei Eingriffen in den Gehölzbestand sowie direkt angrenzende Bereiche ist die DIN 18920 zu beachten. Angrenzende Biotopflächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

V 5 Bauzeitenbeschränkung Gebäudeabrisse

Die Gebäudeabbrüche sind in der Zeit vom 01.10 bis 29.02., im Beisein der artenschutzfachlichen Baubegleitung durchzuführen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist durch die artenschutzfachliche Baubegleitung zu überprüfen, ob potentielle Lebensstätten an den Gebäuden besetzt sind oder frischer Fledermauskot vorhanden ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die uNB und hNB zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Am Gebäude *Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Str. 58* ist der Abbruch zwischen 15.08. und 30.11. und damit außerhalb der engeren 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 Einwege-Verschluss entsprechend der Vorgaben der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern² 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. Sollte der angegebene Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind die weiteren potentiellen Quartierstrukturen (Außenverkleidung/Blendern) im Herbst zu entfernen und die restlichen Abbrucharbeiten im Laufe des Winters bis spätestens 29.02. durchzuführen.

V 6 Artenschutzfachliche Baubegleitung (AFBB)

Die fachlich qualifizierte, artenschutzfachliche Baubegleitung (AFBB) ist für den gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten, sowie für die Begleitung der Maßnahmen vor und nach der Bauphase, einzusetzen. Die AFBB muss Erfahrungen mit den betroffenen Artgruppen und ähnlich gelagerten Fällen vorweisen können. Der UNB sind Name, Erreichbarkeit und fachliche Qualifikation (insb. Erfahrungen mit Fledermäusen) der AFBB rechtzeitig, vor Baubeginn mitzuteilen.

² <https://www.tierphys.nat.fau.de/files/2021/06/einwegverschlusse-an-baumen-und-gebauten.pdf>

Die AFBB stellt sicher, dass die festgesetzten Vorgaben eingehalten werden. Der Vorhabenträger verpflichtet die AFBB vor Baubeginn alle ausführenden Baufirmen und die mit Bauarbeiten betrauten Personen in einem Vororttermin in die landschaftspflegerischen Anforderungen einzuweisen. Die AFBB 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. Sie hat während der Bauphase einmal monatlich Bericht an die uNB zu erstatten. Nach Beendigung ist ein Abnahmetermin mit der uNB zu vereinbaren.

V 7 Vermeidung von transparenten Barrieren und Spiegelungen von Glas

Bei Verglasungen sind die Hinweise der *Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten* „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (2023), „Vogelschlag an Glasflächen“ (LfU, 2019), „Glasflächen und Vogelschutz“ (LBV, 2010), „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022), zu berücksichtigen, um Kollisionen von Vögeln zu vermeiden. Es müssen beim Einbau von Fenstern und Glasflächen mit zusammenhängenden Glasbereichen >6 m² oder bei Gebäudebereichen mit hoher Durchsicht oder flächiger Spiegelung der Umgebung sowie bei transparenter Eckverglasung auf mindestens einer Seite geeignete Materialien, die von wissenschaftlich anerkannten Einrichtungen als wirksam getestet wurden, als vogelschlagreduzierende Maßnahmen eingesetzt werden. Der individuelle Nachweis der Eignung dieser Maßnahmen bzw. Materialien ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

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:

CEF 1 Ausgleich des Quartiers des Großen Abendseglers

Als Ausgleich für den Verlust des Quartiers des Großen Abendseglers sind 6 winterfeste Spaltenkästen an den festgelegten Standorten am Klinikum (s. Anhang des Fachgutachtens zur saP, LARS consult 09/25) auf gleicher Höhe wie das ursprüngliche Quartier anzubringen. An Anbringungspunkt 1 (s. Anhang des Fachgutachtens zur saP, LARS consult 09/25) 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.

Eine kurze Fotodokumentation ist der uNB und hNB nach Fertigstellung der Maßnahme vorzulegen.

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 ermöglichen³.

Sobald der Ausgleich erfolgt ist, ist ein Monitoring zu beginnen. Dies hat im Jahr der Herstellung, sowie in den Jahren 2, 4 und 6 nach dem Ausgleich stattzufinden und soll den Umsiedlungserfolg feststellen. Ggfls. sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB und hNB zu ergreifen. Ein Bericht über die Ergebnisse des Monitorings ist bis 01.10. des jeweiligen Jahres an die uNB und hNB mitzuteilen.

Ergänzend zu den oben genannten Maßnahmen, sofern im Bauablauf die Möglichkeit besteht, soll nach dem Abbruch, während der Bauphase eine Aufständierung 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 vier Fledermauskästen an der Westfassade des Pflegeschulgebäudes, welches sich derzeit im Bau befindet und direkt südwestlich an das Plangebiet anschließt, anzubringen (s. Anhang des Fachgutachtens zur saP, LARS consult 09/25). Eine kurze Fotodokumentation ist der uNB und hNB nach Fertigstellung der Maßnahme vorzulegen.

³ Zahn und Hammer, 2017

Sobald der Ausgleich erfolgt ist, ist ein Monitoring zu beginnen. Dies hat im Jahr der Herstellung, sowie in den Jahren 2, 4 und 6 nach dem Ausgleich stattzufinden und soll den Umsiedlungserfolg feststellen. Ggfs. sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB und hNB zu ergreifen. Ein Bericht über die Ergebnisse des Monitorings ist bis 01.10. des jeweiligen Jahres an die uNB und hNB mitzuteilen.

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, **spätestens aber im Frühjahr 2026 erfolgen**. Dies muss unter Beteiligung der AFBB und der uNB geschehen. Bei den Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (u.a. Hängebirke, Holzapfel, Waldkiefer) zu verwenden.

Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 3362/0, welches ca. 2,3 km westlich des Stieglitz-Reviers liegt, festgesetzt (Maßnahmenplan: s. Anhang des Fachgutachtens zur saP, LARS consult 09/25). Diese Fläche ist für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Herstellung großräumig fachgerecht und sorgfältig zu pflegen und der aufgewertete Zustand durch die entsprechenden Anpflanzungen und Ansaat entsprechend sicherzustellen (z.B. Verzicht auf Düngung bzw. den Einsatz von Pestiziden). Während der Unterhaltungspflege sind fehlende Strukturelemente (z.B. abgestorbene Gehölze) ggf. zu ergänzen.

Eine kurze Fotodokumentation ist der uNB und hNB nach Fertigstellung der Maßnahme vorzulegen.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme ist im Jahr der Herstellung, sowie in den Jahren 2, 4 und 6 nach Herstellung ein einem Termin/Jahr durch eine Besatzkontrolle zu erfassen. Das Ergebnis ist der uNB und hNB bis 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

CEF 4 Ausgleich von 14 Brutpaaren Gebäudebrüter

Ein Ausgleich von insgesamt 14 Brutpaaren des Mauerseglers und Feldsperlings ist im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Davon ist die Hälfte (21 Stk.) der Nistkästen an Bestandsgebäuden und die Hälfte (21 Stk.) am Neubau anzubringen. Es sind zu jeweils gleichen Teilen Kästen für den Mauersegler und den Feldsperling anzubringen (s. Maßnahmenplan im Anhang des Fachgutachtens zur saP, LARS consult 09/25).

Eine kurze Fotodokumentation ist der uNB und hNB nach Fertigstellung der Maßnahme vorzulegen.

2.8 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.

Verkehrs- geräusche

Bei zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräumen sind an den in Abbildung A gekennzeichneten Fassaden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung (verglaste oder teilverglaste Vorbauten, Wintergärten, Laubengangerschließung etc.) vorzusehen.

Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten, lärmabgewandten Seite belüftet werden können.



Abbildung A: Fassaden, an denen der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche einen Wert von 45 dB(A) überschreitet

Hinweis: Infolge der im Gutachten festgestellten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und der Pegelzunahme auf aufgerundet 3 dB ist der Bau eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Breslauer Straße / Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße sowie die Einführung eines Tempolimits von maximal 70 km/h durchzuführen.

Gewerbe- geräusche

a) Öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018 sind an den in Abbildung B gekennzeichneten Fassaden nur zulässig, soweit im Rahmen der Baugenehmigung durch ein Fachgutachten nachgewiesen werden kann, dass

- der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der exakten Lage des Fensters (insbesondere des Stockwerks) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ohne weitere Maßnahmen einhält,

ODER

- aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung (z. B. architektonische Selbsthilfe, fest- oder teilverglaste Schallschutzkonstruktionen) die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem öffnenbaren Fenster nicht überschritten werden.

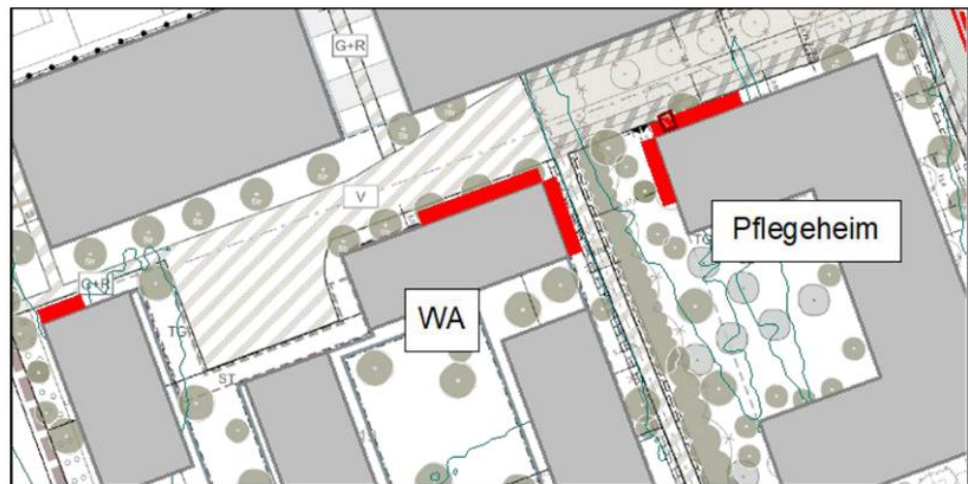


Abbildung B: Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbergeräusche

b) Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (Parkhaus, Facharztzentrum, Funktionsneubau des Klinikums) ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden.

Zudem ist der Nachweis zu führen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Tagzeit die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

c) Die Zufahrt des Parkhauses ist mit einem akustisch unauffälligen Fahrbahnbelag mit $D_{StrO} = 0$ dB auszuführen. Die Ostfassade an der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße, die Südfassaden – mit Ausnahme der Öffnung für die Ein- und Ausfahrt – sowie die zum Durchgang zwischen den beiden Gebäudeteilen gerichteten Fassaden sind vollständig geschlossen mit einem Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 15$ dB auszuführen. Weiterhin sind die Durchfahrten zwischen den beiden Parkhausteilen einzuhausen.

d) Zufahrt und Rampe der Tiefgarage zum Facharztzentrum sind mit einem akustisch unauffälligen Fahrbahnbelag mit $D_{StrO} = 0$ dB auszuführen. Innenwände und / oder Decke im Rampenbereich sind entsprechend dem Stand der Technik schallabsorbierend (Absorptionsgrad bei $f = 500$ Hz größer 0,7) zu verkleiden. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertig fixiert auszuführen.

2.9 Sonstige Festsetzungen

Pflanzliste Bei Gehölzpflanzungen (insbesondere der Ortsrandeingrünung) sind die nachfolgenden gebietseigenen Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Rot-Buche

Fagus sylvatica

Spitzahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Frangula alnus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus sylvestris

Sträucher/kleinwüchsige Gehölze

Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Hainbuche	Carpinus betulus
Kriechrose / Feldrose	Rosa arvensis
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa ssp. spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Zimtrose	Rosa majalis

Kletterpflanzen/Ranker:

Waldrebe	Clematis vitalba
----------	------------------

Dachbegrünung:

Braunelle	Prunella grandiflora
Erd-Segge	Carex humilis
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Frühlings-Segge	Carex caryophylla
Gelber Lauch	Allium flavum
Golddistel	Carlina vulgaris
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum

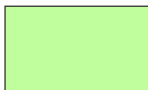
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Thymian	Thymus serpyllum
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Weißer Fetthenne	Sedum album
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias

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

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen **bzw. daran angrenzend (straßenbegleitende Bäume, im Plan mit „Str“ gekennzeichnet)** können auch Gehölze gem. GALK-Straßenbaumliste gepflanzt werden.

Des Weiteren können Gehölze gemäß Empfehlungen hinsichtlich des Klimawandels der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau gepflanzt werden.

Thuja-/Scheinzypressen-Hecken sowie Kirschlorbeer-Hecken sind nicht zulässig.



Flächen für die Landwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

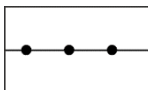
(s. Planzeichnung)



Waldfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

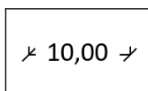
(s. Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

(s. Planzeichnung)

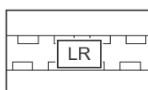


Bemaßung

gem. § 9 Abs 1 Nr 1 u. 3 BauGB

hier: 10,0 m

(s. Planzeichnung)

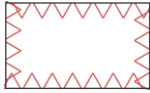


Leitungsrecht

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)

**Umsetzung
des
Schwamm-
stadt-
konzepts**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Dem Abfluss des Niederschlags folgend sind folgende Maßnahmen hintereinander anzuordnen:

- Dächer auf Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen (s. örtliche Bauvorschrift)
- Fassadenbegrünungen sind erwünscht (s. örtliche Bauvorschrift)
- Überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen ist möglichst einer Regenwassernutzung zuzuführen (Toilettenspülung, Bewässerung). Weiterhin überschüssiges Wasser ist über außenliegende Fallrohre zur Geländeoberfläche zu leiten und dort oberflächlich über offene oder überdeckte Rinnen begrünten Verdunstungs- und Versickerungsmulden zuzuleiten.
- Abgeleitetes Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen und von Außenanlagen ist in erster Linie zu verdunsten und in zweiter Linie zu versickern. Dazu sind schwach belastete, flache und begrünte Versickerungsmulden (Einstautiefe bis 30 cm) nach dem DWA A 138-1 zu planen. Die Fläche der Versickerungsmulden muss mindestens 1/9 des versiegelten Flächenanteils der Grundstücksfläche betragen. Technische, unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn die beschriebenen Versickerungsmulden aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar sind.
- Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls in erster Linie zu verdunsten und in zweiter Linie zu versickern. Dazu sind schwach belastete, flache und begrünte Versickerungsmulden (Einstautiefe bis 30 cm) nach dem DWA A 138-1 zu planen. Die Fläche der Versickerungsmulden muss mindestens 1/9 des versiegelten Flächenanteils betragen.

Technische, unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn die beschriebenen Versickerungsmulden aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar sind oder nicht ausreichen und 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-
versiegel-
ung**

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Nicht überdachte Park- und Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drainpflaster 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 wasserundurchlässigen 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 Dachneigung 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 Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude.

Bei Flachdächern sind Abkröpfungen mit einer Neigung bis zu 30° im Bereich der Attika mit einer Höhe bis zu 1,0m zulässig.

(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).

Dächer 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).

Spielplatzgestaltung

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

Es gilt die Spielplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech (Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung - SpS)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit: 01.10.2025).

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: 01.09.2025).

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.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf: Pflegeheim sind zudem im straßenabgewandten Innenhof Abgrabungen und Aufschüttungen zur Schaffung eines, an die Erdgeschossfußbodenhöhe angepassten Gartens für die Bewohner der Demenzabteilung zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung 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



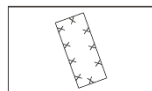
Flurgrenze Bestand



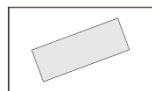
Flurnummer Bestand



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude, Abbruch



Gebäude, geplant



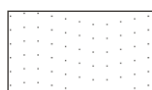
Wasser- bzw. Abwasserleitung, geplant



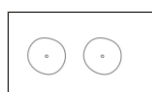
Hubschrauberlandeplatz, Bestand



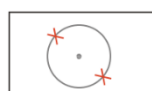
Geh- und Radweg, geplant



Verkehrsgrün, geplant



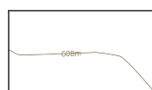
Straßenbegleitende Baumpflanzung, geplant



Bestandsbaum, ggfs. Rodung erforderlich

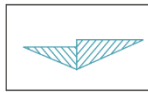


Gehölzpflanzung/Hecke, zu roden



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.

Altlasten

Neben den bekannten zwei Altdeponien (s. Begründung) sind keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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 Wasserzuzug 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 Niederschlagswasser	Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) 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 Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung Gewerbliches Abwasser sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Ladesäuleninfrastruktur	Es wird auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (GEIG) verwiesen.
Landwirtschaftliche Emissionen	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.
Kampfmittel	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 (AllMBI. S. 136). 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.
Starkregen	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).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Ergänzende Hinweise

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.

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.

Plangenaugigkeit/Regelwerke

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 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 den Norden des Plangebietes (nördlich 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

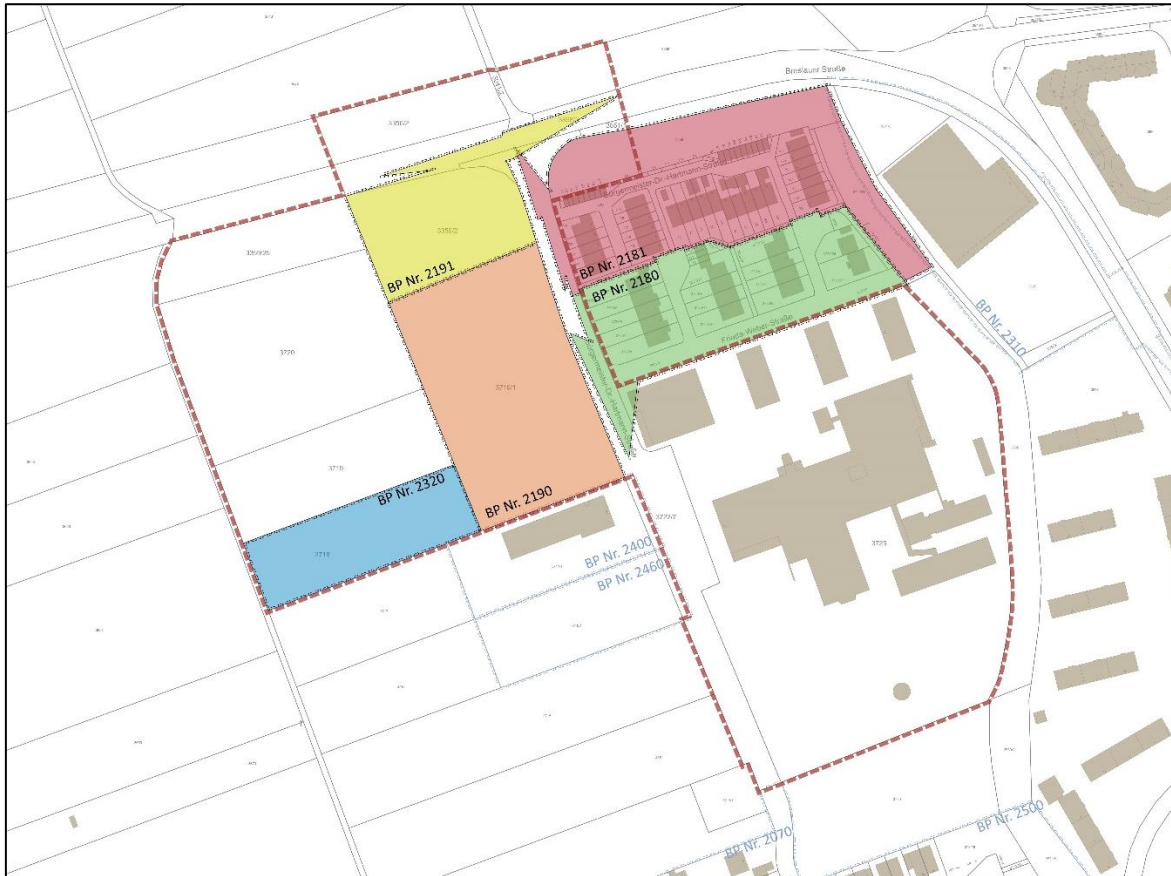


Abbildung 2: Übersicht der im, und angrenzend an den Geltungsbereich gelegenen Bebauungspläne

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).

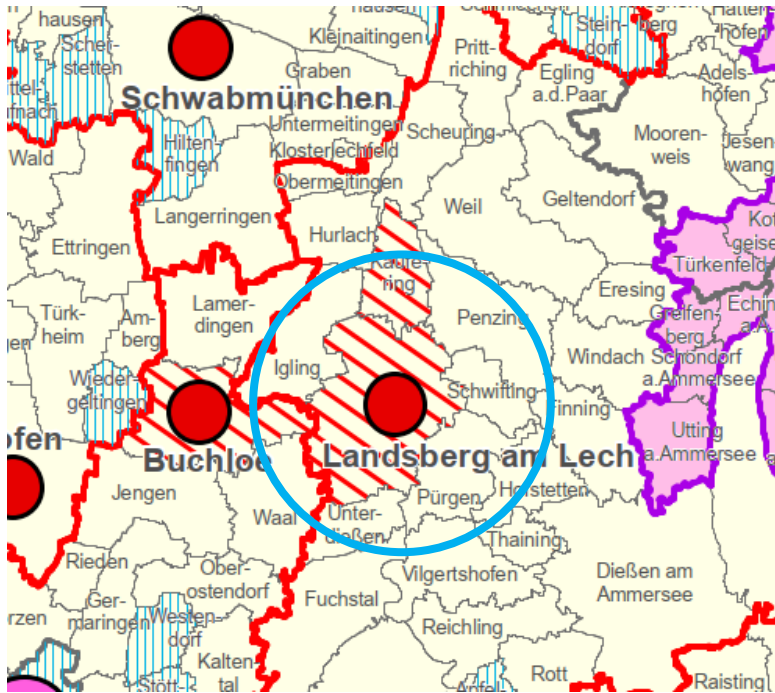


Abbildung 3: Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern (Quelle: Bayerische Staatsregierung)

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

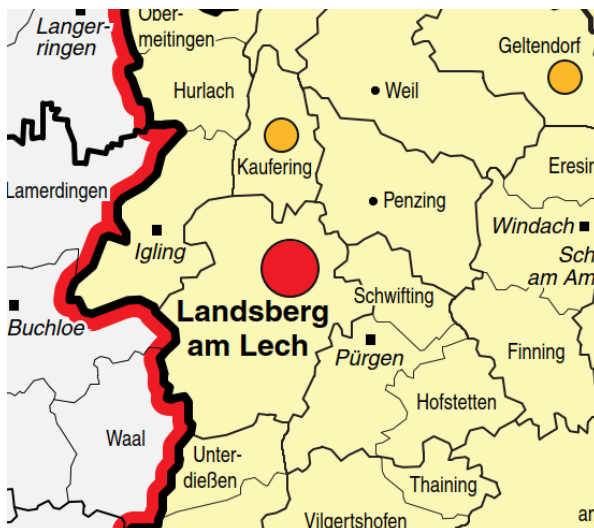
- | | |
|---|--|
| <p>1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen</p> | <p>(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.</p> <p>(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.</p> |
|---|--|

- | | |
|---|--|
| 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 | <p>(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.</p> <p>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> |

- | | |
|--|---|
| 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 | <p>(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.</p> <p>(G) In allen Teilräumen sollen Einrichtungen der Geburtshilfe flächendeckend und bedarfsgerecht vorgehalten werden.</p> <p>(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.</p> |

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 1 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.

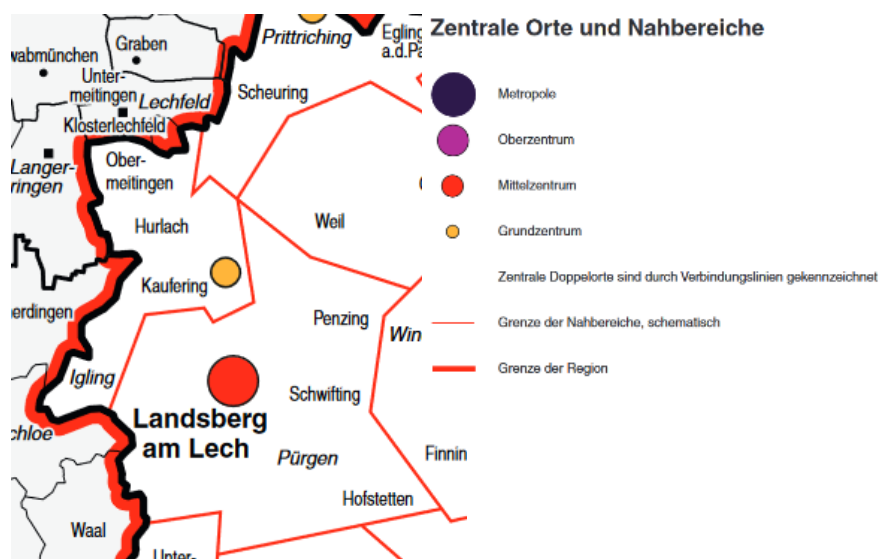
A I 4 Klimawandel und Lebensgrundlage

(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 Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Dem kann jedoch entgegengestellt werden, dass eine entsprechende Entwicklung 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 Fachärzteshauses 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.

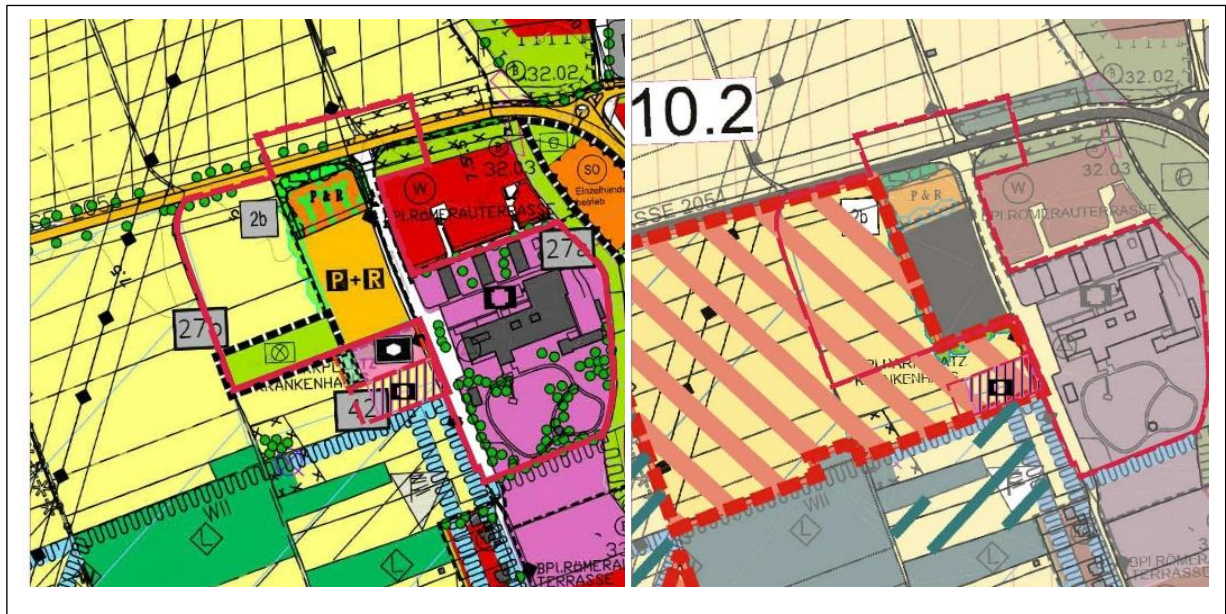


Abbildung 4: Auszug aus der aktuellen 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (links) sowie der 29.Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts)

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). 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)⁴. 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 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 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.

4.4 Baugrund, Hydrogeologie und Altlasten

Durch das geologische Büro Dr. Behringer wurde ein baugeologisches 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 baugelogeische 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 baugelogeischen Gutachtens wurde kein erhöhter Schadstoffgehalt festgestellt, so dass der Bodenaushub auf Grundlage dieser Untersuchungen vom geologischen Büro Dr. Behringer als ZO-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).

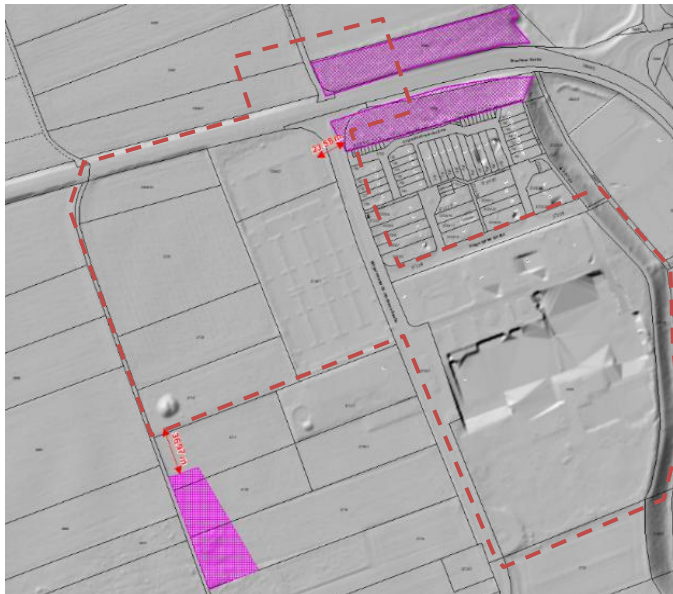


Abbildung 5: Darstellung der Altdeponien im Nordosten des Geltungsbereiches bzw. südwestlich angrenzend (zur Verfügung gestellt von der Abfall-/Bodenschutzbehörde, 18.07.2024).

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.

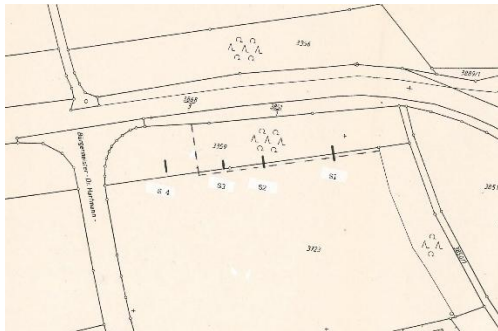


Abbildung 6: Auszug aus der Altdeponieuntersuchung Fl.-N: 3359 vom 14.11.1994

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

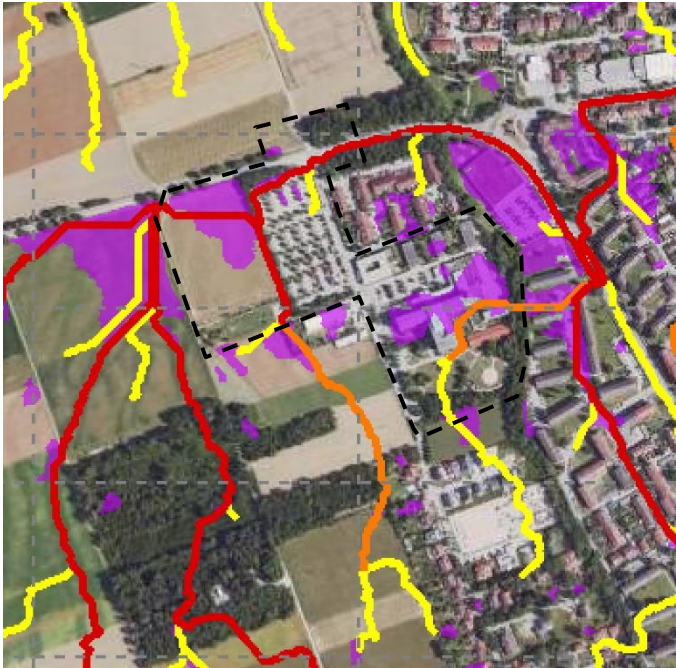
Das südlich des Geltungsbereiches gelegene Wasserschutzgebiet wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt, da es sich im abstromigen Bereich befindet.

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 potentielltem 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 Aufkanten

Abbildung 7: Auszugs aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Bereich des Klinikums (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

tungen, 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).

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 zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisiert werden: **Aktuell wird jedoch die Erschließung von Westen, auf Höhe des angrenzenden Feldweges, geprüft. Aus Sicht des zuständigen staatlichen Bauamtes Weilheim könnte dieser zugestimmt werden (unter der Bedingung, dass die bisherige Einmündung der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“) geschlossen bzw. zurückgebaut würde).**

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 Radwegeflächen 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 zeitgemäßen 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 8: 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 9: 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, Kindermedizin, Kardiologie, 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 psychiatrische Klinik der kbo, welche an das Fachärztezentrum angrenzt, soll zudem um ein drittes Geschoss erhöht werden.**

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 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 und des Parkhauses 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“. Erschließungsmöglichkeiten von Süden aus sind durch die Ausbildung der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ als verkehrsberuhigte Wohnstraße im südlichen Verlauf nicht möglich. Aktuell wird noch die Erschließung von Westen, auf Höhe des angrenzenden Feldweges, geprüft. **Von der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ geht die einzige neu zu schaffende Erschließungsstraße Richtung Westen, über welche die Wohnbebauung, das Pflegeheim aber auch das Parkhaus erschlossen wird, ab. Da eine tatsächliche Realisierung zum aktuellen Zeitpunkt nicht garantiert ist, erfolgt im Bebauungsplan nur eine entsprechende hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung.**

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.⁵ Dies lässt sich ebenerdig nicht mehr bewältigen. Aus diesem Grund wird ein entsprechend dimensioniertes, fünfgeschossiges **Parkhaus** eingeplant. **Die aktuelle Parkhausplanung bietet in ihren beiden, durch Fahrstege miteinander verbundenen, Baukörpern ausreichend Platz.** 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. **Dafür liegen ein Energie- und ein**

⁵ 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).

Schwammstadtkonzept vor. Daraus resultierende Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart.

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.

Östlich des Parkhauses entsteht eine Parkfläche (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage), wodurch dieser Bereich am neuen Stadteingang freigehalten und Abstand zwischen der Bebauung und dem bestehenden Wohngebiet geschaffen wird. Nordöstlich 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 vorgeschlagenen Grundstücksgröße (5943 m²) einer GRZ von 0,85, welche somit über dem in §17 BauNVO empfohlenen Höchstwert für sonstige Sondergebiete (0,80) liegt. Dies Stadt sieht diese dichte Bebauung als vertretbar an, zumal das Parkhaus von umfassenden Grün- bzw. Freiflächen umgeben ist. 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 **sowie das Pflegeheim** erfolgt aufgrund der Weitläufigkeit des Geländes (Klinikum)

bzw. der funktionsräumlich erforderlichen zwei Eingänge (Pflegeheim) die Festsetzung eines konkreten **Höhenbezugspunktes**, so dass die ROK die in der Planzeichnung maximal festgesetzte Höhe betragen darf. Im Bereich des Pflegeheims werden zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt, da die **Demenzabteilung aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit der Bewohner zwingend ca. 1,15 m über Geländeoberkante liegen muss.**

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 Reihenhausbauung der „Frieda-Weber-Straße“ wird für den nördlichen Teilbereich eine Gebäudehöhe von **10,0m** bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoß mit einer maximalen GH von **14,0m** ist erst zurückgesetzt von der Gebäudeaußenkante zulässig. **Die psychiatrische Klinik der kbo, welche an das Fachärztezentrum angrenzt, soll zudem um ein drittes Geschoss erhöht werden, weshalb die Gebäudehöhe dort mit 10,6 m festgesetzt wird.**

Für das Parkhaus wird eine Gebäudehöhe von 16,5m festgesetzt, was eine bis zu fünfgeschossige Bauweise ermöglicht, für Pflegeheim wird die Gebäudehöhe auf 13,5m begrenzt, was einer viergeschossigen Bauweise entspricht. 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 (in Teilen) die Wohnbebauung** 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 ein Baufenster für ein Clubhaus festgesetzt.

Im Bereich zwischen den beiden Baukörpern des Parkhauses wird eine **Baugrenze 2** eingeführt, welche die Doppelnutzung der Fahrstege in den oberen Geschossen sowie des ebenerdigen Geh- und Radweges würdigt.

Um eine klare Gebäudekante und Raumwirkung für das Pflegeheim zu erhalten, erfolgt die Festsetzung einer Umgrenzung für Erker, so dass deren Lage (umfasst auch Vorbauten und Loggien) geregelt ist.

Das Verkehrskonzept sieht eine möglichst weitgehende 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. 810 Stellplätze (s. Ziffer 5) auf fünf 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 sowie der in der Planzeichnung festgesetzten **Stellplatzflächen** (Pflegeheim, Klinikum, Besucherstellplätze 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.

Für das **Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parkhaus** ergeben sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. durch die festgesetzten Baugrenzen 1 und 2 sowie der

festgesetzten Rohfußbodenhöhen (ROK) und maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH). Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt. Eine Vermaßung ist nicht erforderlich. Hier ist es das städtebauliche Ziel, die erforderlichen Baukörper für die notwendigen Stellplätze auf der knappen Fläche unterzubringen und der geplanten Erschließungsstraße eine Raumfassung zu geben. Durch die gewählten Regelungen wird die Funktion der Abstandsflächen bzgl. Belichtung, Belüftung und Brandschutz nicht beeinträchtigt: Auf Grund der Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten sind bereits jetzt schon hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten, welche eine Gefährdung von Nachbargebäuden ausschließen. Ferner wurde seitens der Architekten überprüft, dass das Parkhaus für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar ist (jeder Punkt des Parkhauses ist in einer Entfernung von 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar). Im Hinblick auf Belüftung ist ebenso von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Die beiden Gebäude sind so angeordnet, dass von einem ungehinderten Luftfluss im umgebenden Gebiet ausgegangen werden kann. Zudem werden die angrenzenden Flächen zu Freiluft-Sportzwecken (Tennisplätze, Bolzplatz) bzw. als Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) genutzt und bleiben (bis auf das Clubhaus am Tennisplatz) mehr oder weniger unbebaut. Bei der maximalen Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen ist jedoch von einer erheblichen Verschattung der genannten angrenzenden Nutzungen auszugehen. Nach Abwägung des städtebaulichen Ziels – der Schaffung und Bündelung von ausreichenden Stellplätzen – wird diesem Ziel Vorrang gegenüber der Verschattung der direkt angrenzenden Nutzungen (Tennisplatz, Bolzplatz, öfftl. Grünfläche) eingeräumt. Die Belange der Lüftung und des Brandschutzes werden wie beschrieben hinreichend berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Aufstockung der **Psychiatrie (kbo)** werden die Abstandsflächen zum Fachärzteezentrum geringfügig überschritten. Zwar ist von einer geringfügigen Verschattung der Gebäude auszugehen, diesem kann aber durch eine entsprechende Raumnutzung (z.B. keine Büros, Aufenthaltsräume in den verschatteten Bereichen) begegnet werden. Durch den Abstand der beiden Gebäude von mehr als 5 sind gemäß Art. 28 BayBO keine Brandwände erforderlich, so dass der Brandschutz gewährleistet ist. Im Hinblick auf Belüftung ist ebenso von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Daher werden die Abstandsflächen zwischen **Psychiatrie und Fachärzteezentrum** abweichend von der städtischen Satzung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, d.h. durch die festgesetzten, abstandsflächenrelevanten Baugrenzen 3 sowie die festgesetzten Gebäudehöhen.

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 (s. nachfolgender Systemschnitt).

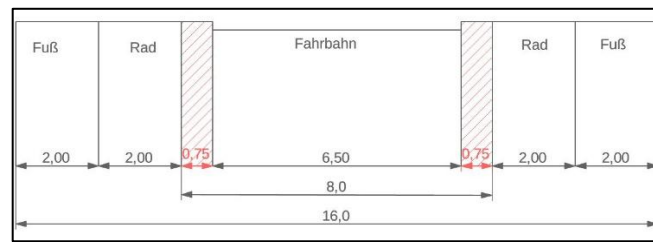


Abbildung 10: Systemschnitt der geplanten Fahrbahnaufteilung der "Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße"

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 11: 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 Reihenhausbauung an der „Frieda-Weber-Straße“ und wird nach Westen hin verlängert (Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Eigentümer-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 neuen Wohnquartier (Mitarbeiterwohnungen des Klinikpersonals) 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“. **Das Wegestück im Bereich des Klinikgeländes, welcher im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits hinweislich enthalten ist, wird in Zukunft – wie die übrigen Geh- und Radwege im Plangebiet – als öffentlicher Eigentümer-Geh- und Radweg festgesetzt, da diese vorrangig der Binnenerschließung der „privaten“ Nutzungen dienen und die Unterhaltungspflicht bei den privaten Eigentümern liegt, aber durch die öffentliche Widmung gleichzeitig die öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet ist.**

Im Zuge der weiteren Planungsschritte (Erschließungsplanung) sollten die Quermöglichkeiten 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
- **Freihaltung/Abstand zum bestehenden Wohnquartier**
- 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

Östlich des Parkhauses entsteht eine Parkfläche (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage), wodurch dieser Bereich am neuen Stadteingang freigehalten und Abstand zwischen der Bebauung und dem bestehenden Wohngebiet geschaffen wird.

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 auf den Grundstücken wird auf die Fläche bezogen festgesetzt. Pro 300m² Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Gemeinbedarf: Pflegeheim ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Durch diese Vorgabe wird eine umfassende Durchgrünung des Gebietes erreicht. Für das Sondergebiet: Parkhaus und die Fläche für Sport- und Spielanlagen ist eine ausreichende Eingrünung bereits über die Ortsrandeingrünung (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) bzw. im Falle des Parkhauses die straßenbegleitenden Bäume gewährleistet. Auf dem Klinikgelände (Fläche für Gemeinbedarf: Klinikum) erfolgt die Festsetzung einer festen Anzahl von zu pflanzenden Bäumen (52 Bäume I. und II. Ordnung; 14 Bäume III. Ordnung). Hier ist im Zuge der Klinikerweiterung die Freiflächengestaltung bereits soweit vorangeschritten, dass eine Bilanzierung der zu fällenden Gehölze und entsprechender

Ersatzpflanzungen vorgenommen wurde. Durch die festgesetzte Pflanzliste wird gewährleistet, dass mindestens 50% Prozent der Gehölzpflanzungen gebietseigene Arten sein müssen.

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 daher nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünter 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 wassergefährdeten 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 10 % sowie interner und externer Ausgleichsmaßnahmen ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 72.765 Wertpunkten, das durch das Ökokonto des Landkreises Landsberg am Lech ausgeglichen werden soll. Konkrete, bereits abgenommene Maßnahmen wurden dem Projekt bereits zugeordnet. Diese befinden sich auf den Flst. 1867, 1854 und 2175 der Gemarkung und Gemeinde Weil sowie auf Flst. 560 der Gemarkung Issing, Gemeinde Vilgertshofen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen findet sich im Anhang des Umweltberichts.

6.7 Artenschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen basieren auf Grundlage des Fachgutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (**Fachgutachten zur saP, LARS consult 09/25**). Die Ausführungen werden im zugehörigen Umweltbericht ebenfalls aufgegriffen.

6.8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Geräuschquellen ein:

- Verkehrswege (St 2054 / Breslauer Straße, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße, geplante Stichstraße zur Erschließung des Parkhauses und der der Wohnnutzung, Autobahn A 96, B 17)
- Gewerbliche Schallquellen innerhalb des Bebauungsplans (Parkhaus, Tiefgaragenzufahrt für Facharztzentrum, oberirdische Stellplätze, Lieferverkehre zu Klinikum, Facharztzentrum und Pflegeheim, technische Gebäudeausstattung)
- Sport- und Freizeitanlagen (geplante Tennisplätze und Bolzplatz)

Außerdem werden in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die Nutzungen des Plangebiets Geräusche verursacht. Als Geräuschquellen sind hier insbesondere zu nennen:

- Gewerbliche Schallquellen (siehe oben)
- Gesteigertes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden öffentlichen Straßen
- Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, ggf. Kreisverkehr)

Weiterhin ist durch die Verlegung der Hubschrauberlandestelle mit geänderten Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu rechnen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden, als auch die in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen prognostiziert und anhand einschlägiger Regelwerke beurteilt werden (s. Müller-BBM, Bericht M166802/03, 03.09.2025).

Verkehrsrgeräusche im Plangebiet

Hinsichtlich der Verkehrsrgeräuschsituation kommt die Untersuchung zu den Ergebnissen, dass es beim geplanten allgemeinen Wohngebiet, dem Pflegeheim und dem Klinikum (Bestand und Funktionsneubau) sowohl tags als auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (ORW) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (IGW) kommt. Ferner sind im Bereich der Freiflächen Überschreitungen des IGW für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags, insbesondere in der geplanten Parkanlage und ferner auf den Sportanlagen zu erwarten.

Verkehrsrgeräusche in der Nachbarschaft

Was die Nachbarschaft betrifft, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete bereits im Bestand (Prognose-Nullfall) tagsüber und nachts im Bereich der Bürgermeister-Dr-Hartmann-Straße 60-70 um 1-2 dB überschritten. An den übrigen Immissionsorten eingehalten. Die häufig in der Rechtsprechung genannten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden deutlich unterschritten. Durch die im Prognose-Planfall höhere Verkehrsbelastung insbesondere der Bürgermeister-Dr-Hartmann-Straße, der Installation einer Lichtsignalanlage sowie die geänderte bauliche Situation und die damit verbundenen zusätzlichen Schallreflexionen an den Plangebäuden (Parkhaus, Facharztzentrum) wäre eine Erhöhung der Schallimmissionen an der Nachbarbebauung zu erwarten. Diese Erhöhung beträgt richtlinienkonform aufgerundet bis zu 3 dB tags und nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dann tagsüber und nachts um 4-5dB überschritten.

Um diesen Überschreitung zu begegnen, hat der Stadtrat unter Einbezug der anderen zu berücksichtigenden Belange beschlossen, eine Kombinationslösung aus Kreisverkehr und Tempolimit 70 km/h zu realisieren. Als weitere Lösungen käme der Verzicht auf eine Ampelanlage und einen Kreisverkehr in Frage, d.h. im Prinzip die Beibehaltung der bisherigen Kreuzungssituation. Diese Variante ist aber aus verkehrlicher Sicht nicht zu bevorzugen – der Knotenpunkt in seinem derzeitigen vorfahrtgeregelten Ausbau ist nach Einschätzung des Verkehrsgutachtens künftig mit Qualitätsstufe D gerade noch leistungsfähig genug. Der alternative Verbau eines geräuschkindernden – auch in Kombination mit einem Kreisverkehr – ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und würde für die Anwohner zu einer kaum wahrnehmbaren Verbesserung führen, weshalb die Stadt auch diese Varianten verworfen hat. Die Errichtung von Lärmschutzwänden kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage, da diese eine Höhe erreichen müssten, die den Straßenraum im Stadteingangsbereich empfindlich stören würden (hierzu ergänzende Betrachtungen zu Müller-BBM-Bericht Nr. M166802/05 vom 23.09.2025). Aus diesem Grund bevorzugt der Stadtrat die Kombinationslösung aus Kreisverkehr und Tempolimit 70 km/h. Die bei dieser Lösung noch bestehenden geringen Überschreitungen werden unter Berücksichtigung der anderen Belange (Ampelanlage aus verkehrlicher Sicht nicht empfehlenswert; geräuschkindernder Fahrbahnbelag unwirtschaftlich/nicht effizient; Lärmschutzwand städtebaulich kritisch) dabei in Kauf genommen, um das verfolgte Ziel, die Umsetzung des Gesundheitscampus', im Sinne des öffentlichen Interesses zu gewährleisten. Nach Einschätzung der Stadt sind die nachbarschaftlichen Belange dabei im Sinne der Abwägung ausreichend berücksichtigt. Zumal die prognostizierten Überschreitungen nur sehr gering sind und eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft laut Müller-BBM in jedem Fall ausgeschlossen werden kann.

Im Bebauungsplan kann nur der Kreisverkehr festgesetzt werden – entsprechende Verkehrsflächen sind hierzu bereits in der Planzeichnung berücksichtigt. Bei der Einführung eines Tempolimits 70 km/h handelt es sich um eine verkehrsrechtliche Anweisung, welche nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann. Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan-Entwurf nur ein entsprechender Hinweis in der Immissionsschutzfestsetzung.

Gewerbegeräusche im Plangebiet

Hinsichtlich der Gewerbegeräuschsituation ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet, dem Pflegeheim und im Klinikum (Anlieferung, Rettungswagenanfahrt, Bereich Südwest) ebenso tags und nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft

Die Immissionsrichtwerte der Nachbarschaft werden dagegen tags und nachts an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Beurteilungsrelevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen sind am nordöstlichen Eckbereich des nordöstlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet durch die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses zu erwarten. In der Nachbarschaft werden die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten eingehalten.

Sportgeräuschsituation

Die Sportgeräuschsituation wurde anhand der Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV in Höhe von 55 dB(A) in der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr, sowie 50 dB(A) in der Ruhezeit von 07:00 bis 09:00 Uhr geprüft. Die Richtwerte werden an allen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet und am Pflegeheim eingehalten.

Hubschrauberlandestelle

Ebenfalls wurde die Verlegung der Hubschrauberlandestelle schalltechnisch geprüft. Im Bebauungsplan Nr. 2500 „Römerauterrasse 5“ für das im Süden angrenzende Wohngebiet wurden aufgrund der Hubschrauberlandestelle vorsorglich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Das resultierende bewertete Bauschalldämmmaß gemäß der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Nordseite muss mindestens 40 dB und an der West- und Ostseite mindestens 35 dB betragen.
- Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern zur Belüftung an der Nord-, West- oder Ostseite sind mit zusätzlichen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Diese Maßnahmen sind mit Bezug auf die DIN 4109-2:2018 auch nach der geplanten Verlegung geeignet, für dieses Wohngebiet ausreichend Schallschutz im Gebäudeinneren sicherzustellen.

Fazit

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet unterschiedliche Anforderungen vorliegen, die teilweise überschritten werden. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan übernommenen Schallschutzmaßnahmen kann jedoch grundsätzlich eine schalltechnische Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit den angrenzenden Nutzungen hergestellt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind diese Maßnahmen auf Grundlage der dann konkretisierten Planung in einem Schallimmissionsschutznachweis im Detail festzulegen.

6.9 Sonstige Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Teilflächen der Flurstücke 3356 und 3359 werden im Bebauungsplan als Waldflächen festgesetzt, da diese Flächen von den Fachbehörden entsprechend eingestuft werden.

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.

Seitens des Landkreises wurde ein Konzept nach dem **Schwammstadtprinzip** in Auftrag gegeben (LARS consult 03/2025). Ziel ist die Vermeidung der Abflusskonzentration und die Erhöhung der Verdunstung. Um dieses Ziel zu erreichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt, welche durch den Planungsansatz der Regenwasserkaskade miteinander zu verknüpfen sind: Die Hochbauten sind mit begrünten Flachdächern zu planen – diese können den Aufstau und die anschließende Verdunstung von Regenwasser ermöglichen. Soweit möglich sind Fassadenbegrünungen zur Erhöhung der Verdunstung und Kühlung von Fassaden vorzusehen. Nähere Information und Richtlinien siehe BuGG Bundesverband GebäudeGrün e.V. und FLL Fassadenbegrünungsrichtlinie (FLL 2018). Überschüssiges Dachwasser ist möglichst einer Regenwassernutzung zuzuführen. Abgeleitetes Wasser von Dachflächen, Verkehrsflächen und aus Außenanlagen ist in erster Linie zu verdunsten und in zweiter Linie zu versickern. Dazu sind flache und begrünte Versickerungsmulden zu planen, deren Fläche muss mindestens 1/9 des versiegelten Flächenanteils der Grundstücksfläche betragen muss. Mit versiegelten Flächenanteil ist konkret der „Rechenwert der Bemessung“ AC gemeint, der nach Gleichung 2 in Verbindung mit Tabelle 9 des DWA-A 138-1 zu ermitteln ist. Damit kann auf aufwändige Technik (Spezielle Substrate, Speicherkästen, Baumrigolen etc.) verzichtet werden. Die Anlagen können zur Erhöhung der Verdunstung und Kühlung mit Bäumen bepflanzt werden. Laub und Mähgut ist regelmäßig zu entfernen. Technische, unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn die beschriebenen Versickerungsmulden aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar sind. Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls in erster Linie zu verdunsten und in zweiter Linie zu versickern.

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. **Bei Flachdächern sind Abkröpfungen mit einer Neigung bis zu 30° im Bereich der Attika mit einer Höhe bis zu 1,0m zulässig (s. nachfolgende Abbildung).**

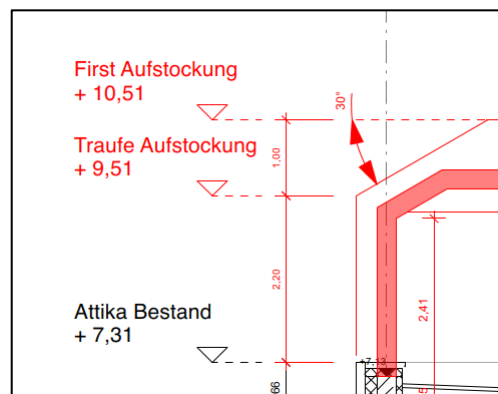


Abbildung 12: Abkröpfung bei einem Flachdach mit 30° Neigung auf eine Höhe von 1,0m

Die Dächer der Hauptgebäude sind dabei aus stadtökologischen Gründen und im Sinne des Schwammstadtkonzeptes 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. **Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf: Pflegeheim sind zudem im straßenabgewandten Innenhof Abgrabungen und Aufschüttungen zur Schaffung eines, an die Erdgeschossfußbodenhöhe angepassten Gartens für die Bewohner der Demenzabteilung zulässig.** Geländeänderungen sind mit den Geländeverhältnissen 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 Energiekonzept

Für das Baugebiet „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ wurde ein Energiekonzept aufgestellt (Ingenieurbüro Bäurle, 22.09.2025).

Ziel des Energiekonzeptes ist es, aufzuzeigen wie der Energieverbrauch in den Bereichen Raumheizung, Warmwasserbereitung und Stromanwendung reduziert werden kann und wie zusätzlich CO₂-Emissionen durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen eingespart werden können.

Es werden die Potenziale zu Energieeinsparung und zur Nutzung regionaler erneuerbarer Energien aufgezeigt.

Damit die Potenziale im Bereiche Energieeinsparung voll ausgenutzt werden können, sollten die neu zu bauenden Gebäude den Energiestandard Effizienzhaus-40 aufweisen. Neben einer hocheffizienten Gebäudehülle ist hier auch der Einbau effizienter Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung das Mittel zum Ziel.

Im Bereich Nutzung regionaler erneuerbarer Energie wurden am Standort „Klinikum, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ die Bereiche Photovoltaik und oberflächennahe Geothermie identifiziert.

Die Beheizung der Gebäude und die Warmwassererzeugung kann somit hocheffizient mittels Wärmepumpen erfolgen. Als Wärmequelle käme am Standort Grundwasser oder Erdwärme (Erdsonden) in Frage. Ein Großteil des benötigten Stroms für den Antrieb der Wärmepumpen kann direkt vor Ort über Photovoltaik erzeugt werden. Neben den Dachflächen sollten hier auch die Fassadenflächen der Gebäude (insbesondere der beiden Parkhäuser) mit einbezogen werden.

Damit die möglichen Potenziale voll ausgeschöpft werden können, ist das Erarbeiten eines grundstück-übergreifenden Konzeptes zu prüfen (Quartierskonzept).

Die Erschließung von Erdwärme ermöglicht es überdies eine passive Kühlung der Gebäude im Sommer kostengünstig und energiesparend zu realisieren. Bei der Planung der Gebäude sollten die Folgen des Klimawandels von Beginn an mitgedacht werden. Eine aktive Kühlung der Gebäude verursacht einen hohen Energiebedarf und ist daher zu vermeiden. Wird die Gebäudekühlung von Beginn an mit geplant, wird ein mögliches Nachrüsten (in der Regel nur als energieintensive aktive Kühlung möglich) vermieden.

Weitere Potenziale sind bei Klinikbau im Bereich der Kraftwärmekopplung vorhanden. Die Nutzung von Abwärme aus dem Klinikbetrieb in den benachbarten Liegenschaften stellt ein weiteres mögliches Potenzial dar.

Bei der Planung der Gebäude sollten darüber hinaus die Aspekte der Elektromobilität mit behandelt werden. Intelligente Ladestationen für Elektroautos können dazu beitragen den Vorort erzeugten Photovoltaikstrom optimal zu nutzen. Das öffentliche Stromnetz kann somit entlastet werden.

9 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 (s. auch Kapitel 8).

10 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.214	13,0
Fläche für Gemeinbedarf: Klinikum	34.707	40,3
Fläche für Gemeinbedarf: Pflegeheim	7.032	8,2
Fläche für Sport- und Spielanlagen: Tennisplatz	4.763	5,5
Sonstiges Sondergebiet: Parkhaus	5.943	6,9
Öffentliche Grünfläche: Bolzplatz	1.743	2,0
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	2.247	2,6
Öffentliche Verkehrsfläche: Straße	11.604	13,5
Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radwege	1.061	1,2
Öffentliche Verkehrsfläche: verkehrsberuhigt	1.498	1,7
Öffentliche Verkehrsfläche: landwirt. Betrieb	45	0,1
Flächen für die Landwirtschaft	1.989	2,3
Wald	2.344	2,7
Gesamter Geltungsbereich	86.226	100