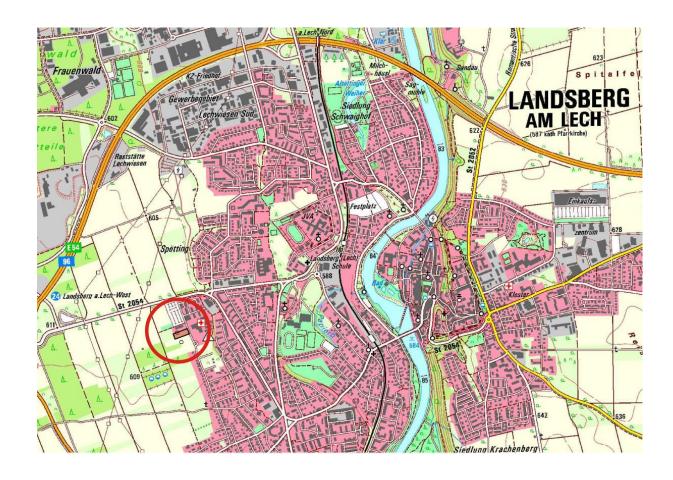
Stadt Landsberg am Lech

87. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Vorentwurf | Stand: 16.08.2023





GEGENSTAND

87. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Begründung Vorentwurf | Stand: 16.08.2023

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech

Katharinenstraße 1 86866 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128-0 Telefax: 08181 128-180

E-Mail: kontakt@landsberg.de Web: www.landsberg.de

Vertreten durch: Oberbürgermeisterin

Doris Baumgartl



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 87700 Memmingen

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



BEARBEITER

Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den	Nothania Muit
	Katharina Munz
	M.Sc. Raumplanung

www.lars-consult.de Seite 2 von 10



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	4
2.2	Regionalplan	5
3	Das Baugebiet	6
3.1	Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches	6
3.2	Geologie, Hydrologie und Boden	7
3.3	Erschließung	8
4	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
4.1	Darstellung im derzeitigen Flächennutzungsplan	8
4.2	Änderungsdarstellung	9
4.3	Weitere planungsrelevante Belange	9
4.4	Landschaftsbild/ Ortsrandeingrünung	9
4.5	Immissionen	10
5	Bedarfsnachweis und Standortentscheidung	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Standortverlegung der Berufsfachschule für Krankenpflege des Landkreises Landsberg	
am Lech (nicht maßstäblich)	4
Abbildung 2: Ausschnitt "Zentrale Orte und Nahbereiche" gem. Regionalplan München	6
Abbildung 3: Lage des Plangebietes	7
Abbildung 4: Darstellung rechtswirksamer FNP	8
Abbildung 5: Änderungsdarstellung	9

www.lars-consult.de Seite 3 von 10



1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Landsberg am Lech plant im nahen Umgriff des Klinikums Landsberg am Lech auf einer Teilfläche der Flurnummer 3716 Baurecht für die Errichtung einer neuen Pflegeschule zu schaffen. Grund für die geplante Standortverlegung der Berufsfachschule ist der schlechte bauliche Zustand des aktuellen, als Pflegeschule genutzten, Funktionsbaus. Da am bisherigen Standort der Pflegeschule langfristig die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums geplant ist, soll die neue Pflegeschule auf einer Teilfläche der Flurnummer 3716 errichtet werden.

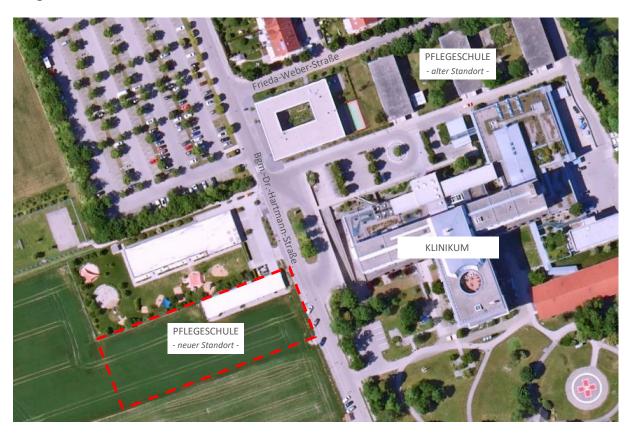


Abbildung 1: Standortverlegung der Berufsfachschule für Krankenpflege des Landkreises Landsberg am Lech (nicht maßstäblich), Quelle Luftbild: LDBV Bayern 2020

Grund für die Standortwahl auf der Flurnummer 3716 ist die unmittelbare Nähe des geplanten Gebäudes zum Klinikum. Denn aufgrund der notwendigen Funktionsverflechtung in Ausbildung und Pflege sind kurze Laufwege zwischen den beiden Gebäuden von absoluter Notwendigkeit für die neue Standortwahl der geplanten Berufsschule.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Um Siedlungsentwicklungen in Regionen bedarfsgerecht steuern zu können, werden in Deutschland

www.lars-consult.de Seite 4 von 10



in jedem Bundesland Kreise und Gebiete in verschiedene "Gebietskategorien" eingeteilt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (in der Fassung Teilfortschreibung 2022), gibt in Bayern raumordnerische Zielvorgaben für die Planung vor und hat sich hierbei grundsätzlich zum Ziel gesetzt, "in allen Teilräumen [..] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten" (Z 1.1.1). Durch die Einstufung von Gemeinden und Städten in unterschiedliche Hierarchiestufen im sogenannten "Zentrale Orte"-System sollen in diesem Zusammenhang möglichst umfassend Funktionen der Daseinsvorsorge in allen Teilbereichen des Bundesgebietes sichergestellt werden. Bezüglich der Gesundheitsinfrastruktur in Bayern setzt das LEP darüber hinaus die Zielvorgabe, dass "in allen Teilräumen [...] flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten [ist]" (Z 8.1). Weiter sind "Berufliche Schulen [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten" (Z 8.3.1).

Die Stadt Landsberg am Lech wird gemäß LEP der Gebietskategorie "Mittelzentrum" zugeordnet. Die im Landkreis liegenden Gemeinden werden darüber hinaus als "Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen" beschrieben. Gemäß LEP gilt für ein Mittelzentrum die Vorgabe darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des mittelfristigen, gehobenen bzw. periodischen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Grundsätzlich erfüllen Mittelzentren, wie Landsberg am Lech, damit in ihrem Einzugsbereich eine Ausbildungs-, Verwaltungs- sowie Versorgungsfunktion und stellen in dem Zusammenhang für die umliegenden Gemeinden auch hochwertige Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge zur Verfügung. Die zur Verfügungsstellung einer bedarfsgerechten Gesundheitsvorsorge mit entsprechenden Bildungsangeboten im Gesundheitssektor ist hierbei angesichts aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen für Kommunen von besonderer Bedeutung, denn vor dem Hintergrund des voranschreitenden demographischen Wandels ist allgemein in den kommenden Jahren mit einer zunehmenden Nachfrage von Gesundheitsdienstleistungen zu rechnen (B 8.1). Das Klinikum Landsberg am Lech mit der angegliederten Berufsschule für Gesundheitspflege erfüllt gemäß Raumplanungsgrundsätzen damit eine wichtige Aufgabe des Mittelzentrums Landsberg am Lech zur Gesundheitsvorsorge, Berufsbildung und zur Sicherstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in der Region.

2.2 Regionalplan

Die Stadt Landsberg am Lech liegt in der Planungsregion des Regionalen Planungsverbands München (RPV) und damit des Regionalplanes München (Region 14). Laut Regionalplan liegt der Planbereich in einem regionalplanerischen Hauptsiedlungsgebiet, wobei in Stadt und Regionalplanung der "Lenkung der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen besonderes Gewicht [zukommt]" (G 2.1).

www.lars-consult.de Seite 5 von 10



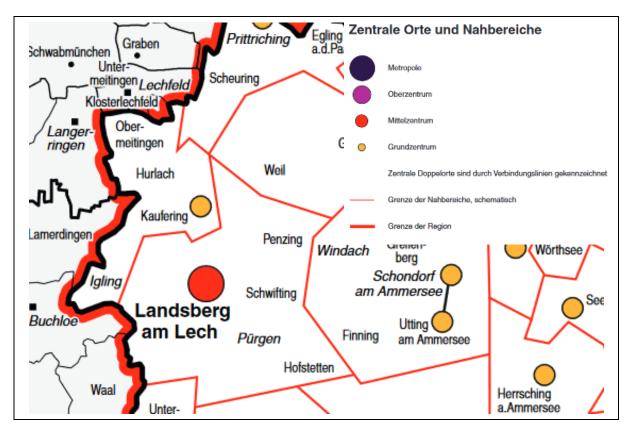


Abbildung 2: Ausschnitt "Zentrale Orte und Nahbereiche" gem. Regionalplan München

Der Regionalplan definiert für Landsberg am Lech und weitere "zentrale Orte" (Unter-, Mittel-Oberzentren, Metropole) zudem einen sogenannten "Nahbereich", welcher als Verflechtungsbereich für die Deckung des Grundbedarfs der Einwohner kleinerer Kommunen in der näheren Umgebung von Landsberg am Lech verstanden werden kann. 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 mittelfristigen, gehobenen bzw. periodischen Bedarfs (wie etwa ein Klinikum) für einen weit größeren Verflechtungsbereich zu Verfügung stellen. Der Einzugsbereich des Klinikums und seiner Pflegeschule zur Berufsausbildung wird aus diesem Grund weit größer als der unmittelbare Nahbereich von Landsberg am Lech sein.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches

Das gegenständliche Planungsgebiet ist ca. 0,4 ha groß und umfasst Teilflächen der Flurnummern 3722/7 und 3716. Der Änderungsbereich liegt westlich des bestehenden Klinikums in der Gemarkung Landsberg am Lech und wird längerfristig den westlichen Rand des Siedlungsgebiets Landsbergs darstellen. Der Planbereich ist weitgehend eben.

www.lars-consult.de Seite 6 von 10



Abbildung 3: Lage des Plangebietes, Quelle Luftbild: LDBV Bayern, 2020

Aktuell wird der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Der nordöstliche Flurstücksbereich wurde bis Sommer 2023 als vorübergehender Standort für Container genutzt. Die Container dienten dem nördlich liegenden Kinderhaus als zusätzliche Raumeinheiten, sind allerdings aufgrund der Aufstockung des Kinderhauses um ein Geschoss ab Mitte 2023 nicht weiter notwendig.

3.2 Geologie, Hydrologie und Boden

Geologisch hat sich die Landschaft im Landsberger Raum maßgeblich während der letzten Eiszeiten geformt. Den Schwerpunkt stellt das Lechtal samt seinen glazifluvialen Schotterterrassen dar, so dass der Planungsraum im Bereich der geologischen Einheit "hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter" (Niederterasse des Lechs) liegt. Laut dem UmweltAtlas Bayern, haben sich auf dem kalkhaltigen Schotter durch Verwitterung und Bodenbildungsprozesse fast ausschließlich Braunerde und Para-braunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.

Im Planbereich selbst liegt zum aktuellen Zeitpunkt keine Baugrunduntersuchung vor. Im Rahmen der Planungen zur Klinikerweiterung wurde allerdings auf den nördlich des Planbereiches liegenden Grundstücken (Flnr. 3359/25, 3359/2, 3720, 3719, 3719/1, 3718, alle Gemarkung Landsberg am Lech) im Jahr 2021 vom Geologischen Büro Dr. Behringer ein Geologisches Gutachten erstellt. Aufgrund des engen, räumlichen Zusammenhangs der beiden Gebiete ist davon auszugehen, dass die im Gutachten getroffenen Aussagen zum Baugrund weitgehend auch in den gegenständlichen Geltungsbereich der Pflegeschule übertragen werden können. Die geologischen Grundverhältnisse stellen hierbei grundsätzlich eine ordnungsgemäße Versickerung sowie eine ausreichende Tragfähigkeit bzw. Stabilität für die geplante Bebauung sicher.

www.lars-consult.de Seite 7 von 10



Es sind aktuell keine gefahrenverdächtigen Flächen (Altlasten) mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplanes in negativer Weise auf das Schutzgut "menschliche Gesundheit" einwirken könnten.

3.3 Erschließung

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Plangebiet über die östlich liegende Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße, welche im Norden in die Breslauer Straße mündet. Der Geltungsbereich ist damit einerseits sehr gut an den Stadtkern Landsbergs und andererseits an das Drehkreuz B17 und A96 angebunden. Ein Anschluss über die öffentlichen Verkehrsmittel ist zudem über die Haltestelle des Stadtbusses (Linie 2) am Klinikum sichergestellt.

4 Darstellung im Flächennutzungsplan

4.1 Darstellung im derzeitigen Flächennutzungsplan

Die Stadt Landsberg am Lech hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.08.2001.

Vor dem Hintergrund zahlreicher Flächennutzungsplanänderungen besteht darüber hinaus zudem eine aktualisierte Planzeichnung des Flächennutzungsplanes (siehe Abb. 4), in der die wirksamen Flächennutzungsplanänderungen berücksichtigt wurden.

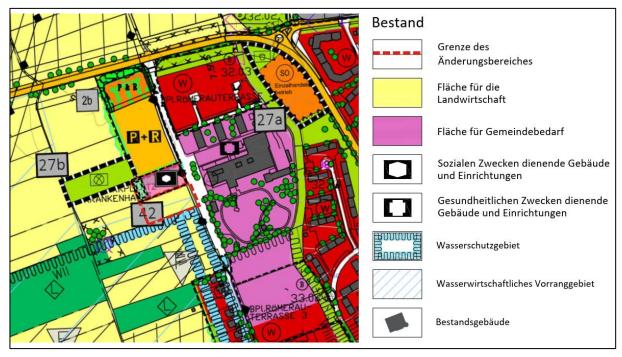


Abbildung 4: Darstellung rechtswirksamer FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 10.08.2001 stellt für den Änderungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird darüber hinaus zudem ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet angegeben.

www.lars-consult.de Seite 8 von 10



4.2 Änderungsdarstellung

In der gegenständlichen Änderung wird im Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Gesundheitliche Zwecke als Art der Nutzung dargestellt.

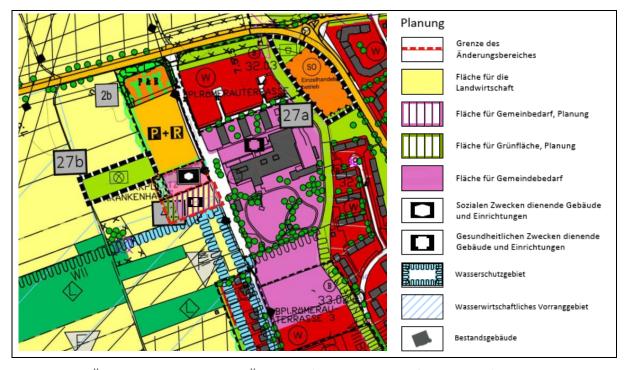


Abbildung 5: Änderungsdarstellung 87. Änderung (Stand Vorentwurf 16.08.2023)

Im westlichen Bereich wird darüber hinaus auf der Flurnummer 3716 die nördlich bestehende Grünfläche zur Ortseingrünung auf der Flurnummer 3717/1 fortgeführt, um eine Randeingrünung und damit einen möglichst konfliktfreien Übergang von großvolumigen Siedlungskörpern und freier Landschaft nach Westen sicherzustellen.

Zu beachten ist, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan bezüglich des wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietes überholt ist. Der gegenständliche Geltungsbereich befindet sich aus diesem Grund aktuell nicht im Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.

4.3 Weitere planungsrelevante Belange

4.4 Landschaftsbild/ Ortsrandeingrünung

Aufgrund der topographisch ebenen Lage des Plangebietes ist das geplante Baugebiet insbesondere von Westen weit einsehbar, jedoch stark durch die bestehenden, recht hohen und damit landschaftsbildprägenden Funktionsgebäude des Klinikums geprägt. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist daher im Westen des Plangebietes eine lockere Eingrünung des Baugebietes vorgesehen.

www.lars-consult.de Seite 9 von 10



4.5 Immissionen

Im Rahmen der mit dem Klinikum in Zusammenhang stehenden Nutzungen ist im Areal mit betriebsbedingtem Geräuschaufkommen, insbesondere durch Verkehr und den Hubschrauberlandeplatz, zu rechnen. Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zudem zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Beides stellt keinen erheblichen Konflikt zur geplanten Nutzung im Baugebiet dar.

5 Bedarfsnachweis und Standortentscheidung

Bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Umwidmung von Landwirtschaftlicher Fläche zu einer Fläche für den Gemeinbedarf, welche baurechtliche Voraussetzungen zur Errichtung einer Pflegeschule schaffen soll. Das Erfordernis für die Nutzungsänderung ergibt sich durch den konkreten Bedarf eines neuen Funktionsgebäudes zur Ausbildung von Pflegekräften. Da am bisherigen Standort langfristig Raum für ein medizinisches Versorgungszentrum erhalten bleiben soll, muss die dringend benötigte Pflegschule an einem neuen Standort errichtet werden. Grund für die Standortwahl auf der Flurnummer 3716 ist die unmittelbare Nähe des geplanten Gebäudes zum Klinikum. Denn aufgrund der Funktionsverflechtung in Ausbildung und Pflege sind kurze Laufwege zwischen den beiden Gebäuden von absoluter Notwendigkeit für die neue Standortwahl der geplanten Berufsschule.

www.lars-consult.de Seite 10 von 10