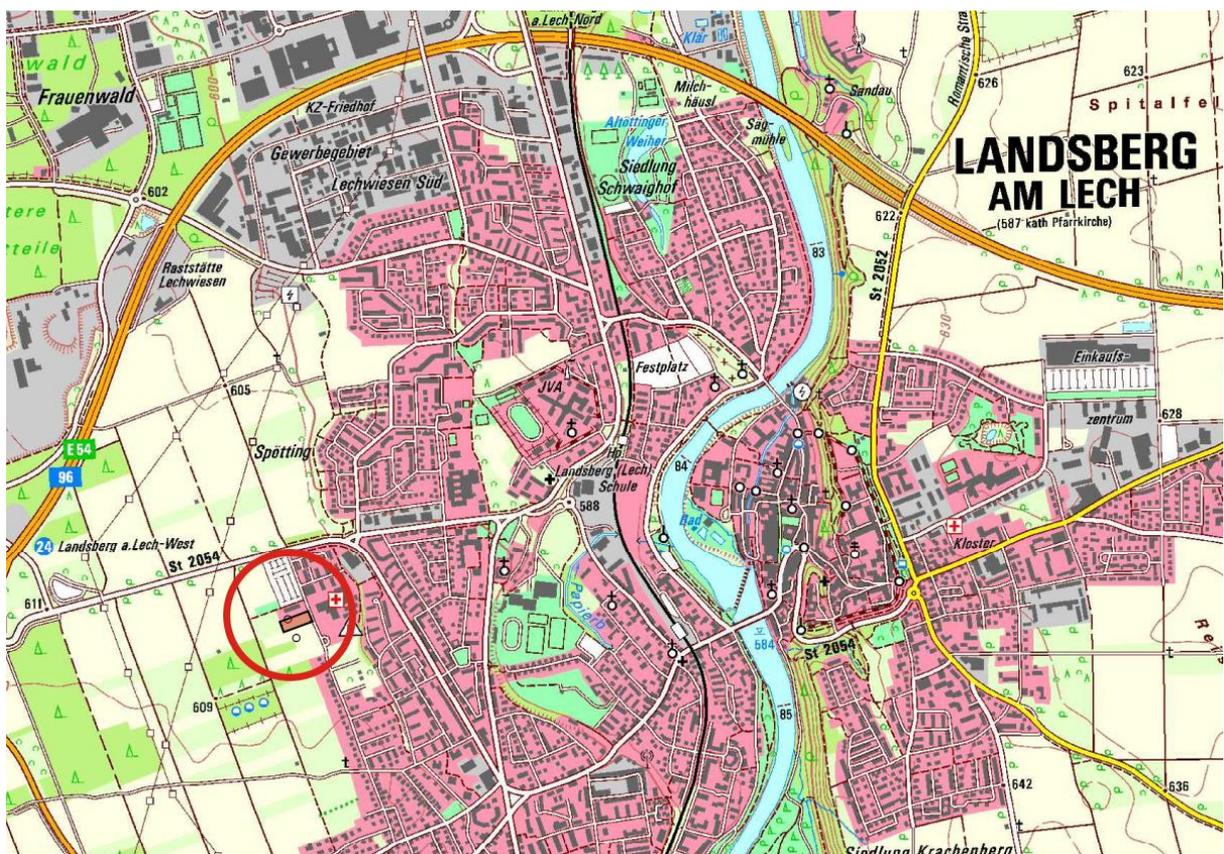


Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2460 "Pflege- schule"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 23.11.2023



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2460 "Pflugeschule"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 23.11.2023

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
Ruth Peinlich - M.Sc. Geographie

Memmingen, den

Katharina Munz
M.Sc. Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	10
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11
2.7	Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen	11
3	Örtliche Bauvorschriften	14
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	15
4.1	Planzeichen	15
4.2	Sonstige allgemeine Hinweise	16
B	Begründung	22
1	Anlass und Ziele der Planung	22
2	Planungsrechtliche Vorgaben	23
3	Das Baugebiet	26
3.1	Lage, Größe und Nutzung	26
3.2	Geologie, Hydrologie und Baugrund	27
3.3	Erschließung	29
3.4	Lärm- und Geruchsemissionen	29
3.5	Bau- und Bodendenkmäler	30
4	Städtebauliche und Grünordnerische Zielsetzung	30
4.1	Art der baulichen Nutzung	31
4.2	Maß der baulichen Nutzung	32
4.3	Bauweisen und Baugrenzen	32
4.4	Verkehrsflächen	34
4.5	Grünordnung	34

4.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	35
4.7	Örtliche Bauvorschriften	36
4.8	Infrastruktur und Versorgung	37
5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	38
5.1	Eingriffsbilanzierung	38
5.2	Maßnahmen zur Kompensation, Ausgleichsbilanzierung	39
6	Artenschutz	42
7	Flächenbilanzierung	43

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Plangebietsinterner Ausgleich	42
Tabelle 2: Flächenbilanzierung	43

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Standortverlegung der Berufsfachschule für Krankenpflege des Landkreises Landsberg am Lech (nicht maßstäblich) (Quelle: LDBV Bayern, 2018)	22
Abbildung 2: Ausschnitt „Zentrale Orte und Nahbereiche“ gem. Regionalplan München	24
Abbildung 3: Rechtswirksamer FNP Landsberg am Lech in der Fassung 31.10.2014	25
Abbildung 4: Geplante 87. FNP- Änderung Landsberg am Lech, in der Fassung Vorentwurf (16.08.2023)	26
Abbildung 5: Lage des Plangebietes (Quelle: LDBV Bayern, 2020)	27
Abbildung 6: Bestehende Bebauung am aktuellen Ortsrand, Landsberger Westen (Quellen: Luftbild: LDBV Bayern, 2023; Fotos: LARS consult)	30
Abbildung 7: Bestandssituation Biotopbewertung (unmaßstäblich) (Quelle: LDBV Bayern, 2018)	39
Abbildung 8: Planung Ausgleichsfläche (unmaßstäblich) (Quelle: LDBV Bayern, 2018)	40

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2460 „Pflegeschule“ 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 Teilflächen der Flurnummern 3722/7 und 3716 der Gemarkungen Landsberg am Lech. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil (planungsrechtliche und örtliche Bauvorschriften) in der Fassung vom __.__.2023. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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 § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

-
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2460 „Pflugeschule“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis __) mit Begründung und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Landsberg am Lech, den __.__.____

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2460 „Pflugeschule“ der Stadt Landsberg am Lech tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Landsberg am Lech, den __.__.____

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



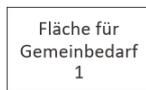
Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2460 „Pflegeschule“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Fläche für den Gemeinbedarf, Pflegeschule

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB

Zulässig sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 1:

- dem Krankenhaus angegliederte Bildungseinrichtungen für Krankenpflege
- sonstige dem Krankenhaus angegliederte soziale oder verwaltungstechnische Einrichtungen

Zulässig sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 2:

- der Versorgung dienende Nebenanlagen
- Gebäude zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

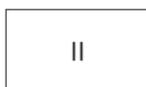


Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,6

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

Die höchstzulässige Grundflächenzahl in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 und 2 beträgt 0,6.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: II

gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung).

ROK =
609,0m NHN

zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK), Erdgeschoss
gem. § 16 und §18 Abs. 1 BauNVO

Die ROK stellt die zulässige Rohfußbodenoberkante für beide Baufens-
ter dar. Eine Über- sowie Unterschreitung der maximal zulässigen ROK
um bis zu $\pm 0,50$ m ist zulässig.

(s. Planzeichnung)

GH =
max. 10,0m

Max. zulässige Gebäudehöhe (GH) in m, hier: 10,0m
gem. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Gemessen von der zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdge-
schoss (EG), bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante At-
tika).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugs-
schächte, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die maximal zulässigen Dach-
höhe überschreiten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenzen

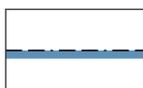
a

Abweichende Bauweise (a)
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der Fläche für den Gemeinbedarf 1 gilt eine abweichende Bauweise
mit der Maßgabe, dass Gebäudeaußenlängen > 50 m zulässig sind.

In der Fläche für den Gemeinbedarf 2 gilt eine abweichende Bauweise
mit der Maßgabe, dass an die Grundstücksgrenzen herangebaut wer-
den darf, sofern sie:

- Eine Gebäudelänge von 15,0m nicht überschreiten
- Sämtliche Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) einhalten



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

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.
Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in ge-
ringfügigem 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. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

Der Baukörper des Hauptgebäudes in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 ist entlang der Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktretten von der Baulinie um bis zu 0,50 Meter ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für private Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

PKW- Stellplätze sind nur ohne Überdachung und innerhalb der Flächen für private Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen

gem. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme (z.B. Wärmepumpe) und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden.

Abstandsflächen

Fläche für den Gemeinbedarf 1

Die Abstandsflächentiefen werden auf das Maß festgesetzt, welches sich aus den Festsetzungen der Baugrenze bzw. Baulinie i.V.m. der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ergibt.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

(s. Planzeichnung)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Grundstückszufahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen bis zu einer maximalen Breite von 12,0m zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünflächen sind mit durchgängiger Vegetationsdecke auszuführen. In dem gekennzeichneten Bereich sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten randlichen Grundstücksflächen im Süden sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung mit Blüh- und Hochstauden oder kleinwüchsigen Gehölzen (Habitus <2m), gemäß Pflanzliste (Ziff. 5.2), anzulegen. Entwicklung durch Einsaat einer geeigneten gebietseigenen Saatgutmischung und Pflanzung autochthoner Gehölze.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist zulässig.

(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 Baumarten II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziff. 5.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume darf 16/18 cm Stammumfang nicht unterschreiten.

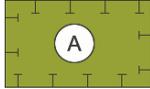
Bei den Pflanzungen ist auf die Einhaltung geeigneter Abstände zu den straßenbegleitenden Leitungen zu achten.

(s. Planzeichnung)

Gartengestaltung

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende bzw. Steingärten (definiert als zusammenhängenden Flächen über 2m² Umfang, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) sind nicht zulässig.

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



Ausgleichsfläche

Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung werden insgesamt 566 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die in der Planzeichnung und in Kap. 5.2 B Begründung bzw. Umweltbericht festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen und deren Funktion durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

Zu entwickeln sind drei Teilflächen mit standortgerechten mehrreihigen Hecken (302 m²) aus gebietseigenen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit vorgelagerten artenreichen Säumen und Staudenfluren (264 m²).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Störungen der in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzen brütenden Vögeln während der sensiblen Brutphase, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten:

V 1 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit

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 und damit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zu beginnen und sukzessive fortzuführen. Ist dies nicht möglich, muss im Vorfeld eine Überprüfung durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung stattfinden. Sollte eine Brut festgestellt werden, können die Arbeiten erst nach Flüggewerden der Jungtiere begonnen werden.

2.7 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Pflanzliste

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

Bäume II. Ordnung

Als Straßenbäume (H 16-18):

Dreispitziger Ahorn	Acer buergerianum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne 'Robin Hill	Amelanchier arborea 'Robin Hill

Robinie 'Unifolia'	Robinia pseudoacacia 'Unifolia'
Sand-Birke	Betula pendula
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus - 'Frans Fontaine'

Für die Ausgleichsfläche:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris

Sommergrüne Sträucher/kleinwüchsige Gehölze:

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

Ranker:

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

Thuja-/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.

Verboten ist die Pflanzung von Gehölzen, welche als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

Es sollte auf einen hohen Anteil dornen- und beerentragender Gehölze geachtet werden.

Gehölze mit giftigen Bestandteilen sind nicht zulässig.

↘ 10,00 ↙

Bemaßung

Maßzahlen in Meter.

Niederschlags- wasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung hat breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige Oberbodenzone zu erfolgen.

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

Des Weiteren wird auf Ziff. 4.2 (Niederschlagswasser und gewerbliches Abwasser und Umgang mit Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen) der Hinweise verwiesen.

Bodenversiegelung

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze auf privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Außenbeleuchtung/ Insektenschutz

Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel (NAV- oder LED-Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur, warmweißes Licht, gekoffert) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

3 Örtliche Bauvorschriften

FD/PD

zulässige Dachform

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

hier: Flachdach (FD), Pultdach (PD)

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachform gilt für Haupt- und Nebengebäude (in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 und 2).

(s. Planzeichnung)

DN=
0-15°

Dachneigung

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

hier: 0-15°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude (in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 und 2).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Fassadengestaltung

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

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

Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen).

Stellplätze und Stellplatzgestaltung

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

Die Anzahl der erforderlichen PKW- Stellplätze ist nach der Mobilitätsatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die notwendigen Pkw-Stellplätze können auch auf den Grundstücken mit den Flurnummern 3359/25, 3359/2, 3720 und 3719/1 nachgewiesen werden. Auf dem Grundstück im Geltungsbereich mit der FlNr. 3716 werden die gem. Mobilitätssatzung notwendigen Fahrradstellplätze untergebracht.

Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sowie außerhalb der Bauflächen im Bereich der Abgrenzung für private Stellplätze zulässig.

PKW-Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, sowie in wasserdurchlässigen Pflasterarten oder als wassergebundene Decken zulässig.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

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

Es ist darauf zu achten, dass erhebliche Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Geländemodellierung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5

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

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

Einfriedungen

An der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nicht unzulässig. An den restlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur sightdurchlässig, als Holz- oder Metallzäune, mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,50 m zulässig.

Mauern, Gabionen und standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja) als Einfriedungen sind im Plangebiet unzulässig. Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig.

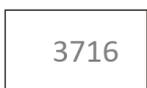
Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen



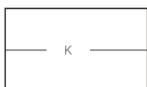
Flurgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand
(Stand April 2023)



Bestandsgebäude



Kabel, Bestand



Wasserleitung, Bestand



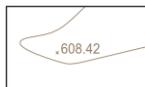
Elektroleitung, Bestand



Abgrenzung Geh- und Radweg, Planung



Gebäude, Planung



Geländehöhe, Bestand

4.2 Sonstige allgemeine Hinweise

Brandschutz

1) 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.

2) 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 Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, 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.

3) 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.

4) 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.

Lärmschutz

Durch spielende Kinder in den Freiflächen des nördlich der Pflageschule liegenden Kindergartens ist bei geöffneten Fenstern in den Klassenräumen eventuell mit Lärmkonflikten zu rechnen. Grundsätzlich gilt, dass Kinderlärm als sozialadäquat hinzunehmen ist. Um dennoch auch in der Praxis eine hohe Unterrichtsqualität sicherzustellen wird empfohlen, dass in den Unterrichtsräumen eine fensterunabhängige Belüftung (mechanische Zwangsbelüftung) vorgesehen wird.

Bodenbeschaffenheit; Altlasten

Westlich des Planbereiches befindet sich eine Altdeponie, welche mit ABuDIS-Nr. 18100201 im Altlastenkataster für den Landkreis Landsberg erfasst ist. Hierzu liegt eine orientierende Untersuchung vor (Arcadis Consult GmbH, Nr. 1314 047 07 001 1314 v. 03.03.2008). Aufgrund des Abstandes kann eine unmittelbare Gefahr ausgeschlossen werden.

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine 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 - § KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs.15.1 V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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.

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 Wasserzug 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.

Hinweis zum Hochwasserschutz bei Extremniederschlägen

Aufgrund der örtlichen Situation und der guten Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet wird das Risiko von Hochwasserschäden bei extremen Wetterlagen im Plangebiet als gering bewertet. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, bei Bedarf geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Gefahrenabwehr auf den Baugrundstücken zu treffen.

Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

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

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.

	<p>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.</p>
Artenschutz	<p>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).</p> <p>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.</p>
Boden- und Bau- denkmäler	<p>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.</p> <p>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.</p>
Landwirtschaftliche Nutzung	<p>Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.</p>
Kampfmittel	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. 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</p>

Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).

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

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 der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Landsberg am Lech während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Landsberg am Lech plant im nahen Umgriff des Klinikums Landsberg am Lech auf einer Teilfläche des 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 sowie die geplante, zeitlich versetzt nachfolgende Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums am bisherigen Standort.

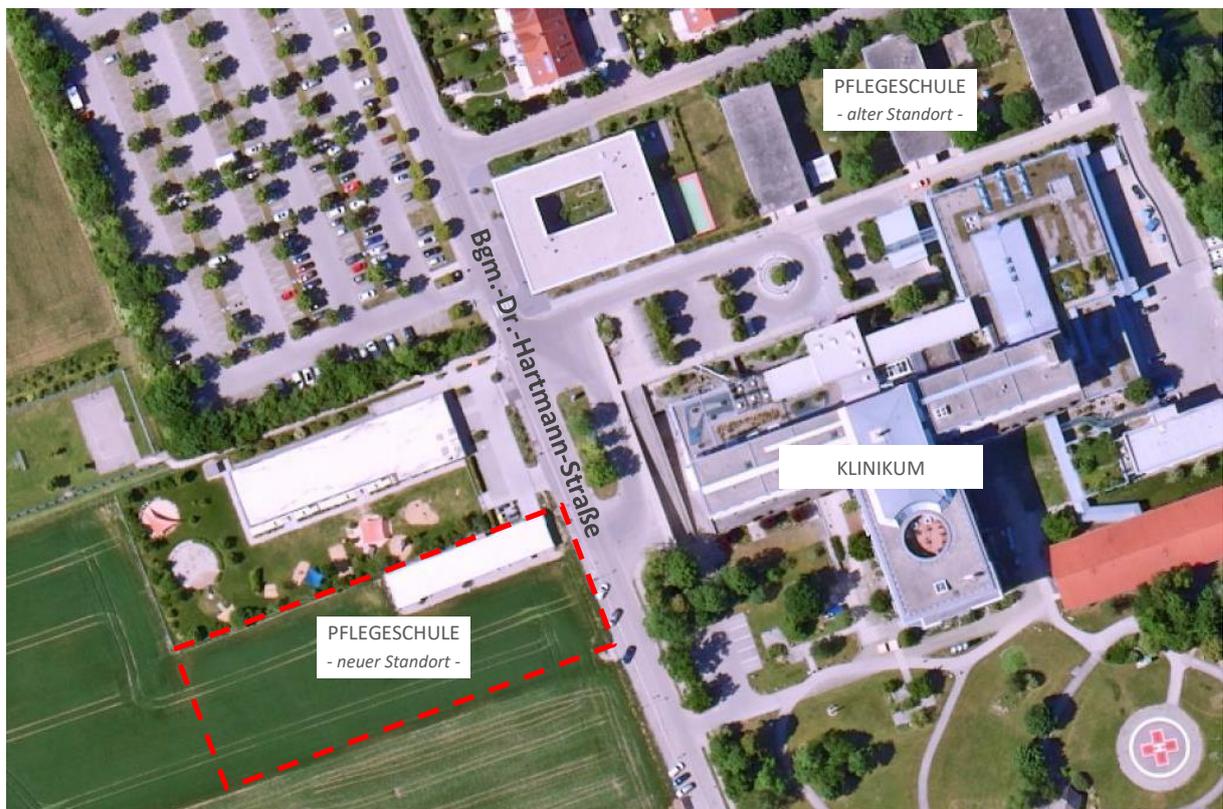


Abbildung 1: Standortverlegung der Berufsfachschule für Krankenpflege des Landkreises Landsberg am Lech (nicht maßstäblich) (Quelle: LDBV Bayern, 2020)

Die Planung für die Verlegung der Pflegeschule ist Teil größer angelegter Planungen für die Entwicklung eines Gesundheitscampus im Areal des Klinikums Landsberg am Lech. Im Rahmen eines Masterplans wurden hierbei Funktionalität, städtebauliche sowie grünordnerische Qualitäten möglicher Standorte für die Pflegeschule, ein Alten- und Pflegeheim, ein geplantes Parkhaus, ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) sowie Gebäude für Wohnungsbau geprüft und diskutiert. Da aus funktionstechnischen Gründen die neue Pflegeschule wieder in geringer räumlicher Distanz zum Klinikgebäude liegen sollte, wurde im Rahmen der Masterplanung die Errichtung der neuen Pflegeschule auf einer Teilfläche der Flurnummer 3716 vorgesehen. Aufgrund der Dringlichkeit für eine zeitige Errichtung der neuen Pflegeschule wird im gegenständlichen Bebauungsplan, und damit vorgezogen zum

vorher erwähnten, großflächig geplanten Entwicklungsvorhaben im Areal des Klinikums, Baurecht geschaffen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Um Siedlungsentwicklungen in Regionen bedarfsgerecht steuern zu können, werden in Deutschland 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 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 Mittelzentrum die Vorgabe, dass Fachplaner und Planungsverbände darauf hinwirken, 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 Ausbildungs-, Verwaltungs-, Versorgungsfunktion und stellen in dem Zusammenhang auch hochwertige Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge für die umliegenden Gemeinden zur Verfügung. Die zur Verfügungsstellung einer bedarfsgerechten Gesundheitsvorsorge mit entsprechenden Bildungsangeboten im Gesundheitssektor ist hierbei 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.

In der Bauleitplanung sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, Regionalplan München (RP 14) B II 1.2 G). Der Neubau der Pflugeschule trägt zu dem Ziel bei, in allen Teilräumen flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten (Ziel 8.2). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Inanspruchnahme der gegenständlichen Fläche erforderlich. Die Planung für die Verlegung der

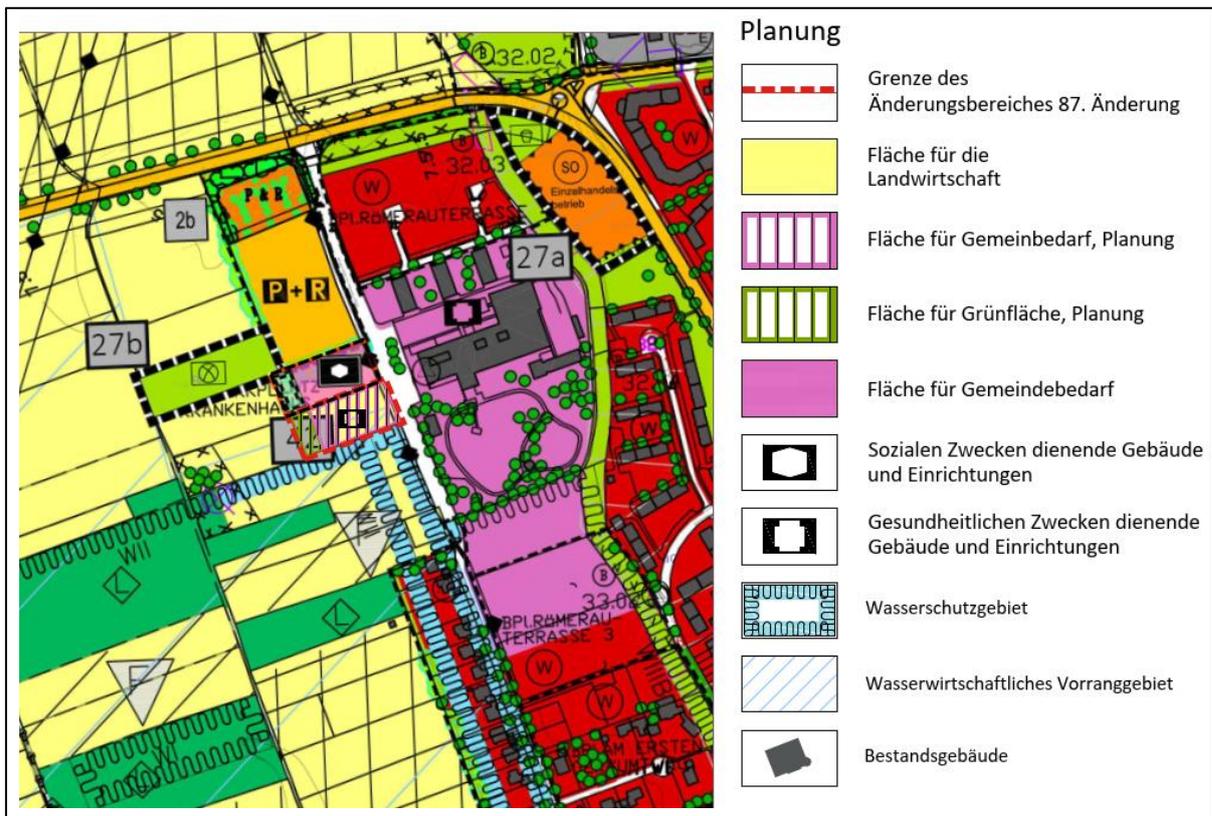


Abbildung 4: Geplante 87. FNP-Änderung Landsberg am Lech

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe und Nutzung

Das gegenständliche Planungsgebiet ist ca. 0,4 ha groß und umfasst Teilflächen der Flurnummern 3722/7 und 3716. Der Geltungsbereich liegt westlich des bestehenden Klinikums in der Gemarkung Landsberg am Lech und wird auf dem Grundstück mit der Flnr. 3716 längerfristig den westlichen Rand Landsbergs darstellen. Aktuell wird der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Der nord-östliche Flurstücksbereich wird zudem bis Januar 2024 als vorübergehender Standort für Container genutzt. Die Container dienen dem nördlich liegenden Kinderhaus als zusätzliche Raumeinheiten, sind allerdings aufgrund der Aufstockung des Kinderhauses um ein Geschoss nun nicht weiter notwendig und werden Anfang 2024 entfernt.



Abbildung 5: Lage des Plangebietes (Quelle: LDBV Bayern, 2020)

3.2 Geologie, Hydrologie und Baugrund

Es liegt ein geotechnischer Bericht der Fa. Geotechnik Augsburg vom 15.03.2023 vor (Projekt-Nr. 1501.23). In dem Bericht werden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse beschrieben, welche nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden:

Allgemeine Baugrundbeurteilung

Entsprechend den Bodenschichten können aufgrund der aufgeführten Untersuchungen und der örtlichen Erfahrungen die einzelnen zu erwartenden Bodenarten und ihre Eigenschaften wie folgt beschrieben, klassifiziert und beurteilt werden.

Schicht 1: Deckschichten

Die Deckschichten sind in steifer Konsistenz als mäßig kompressibel, mäßig scherfest und mäßig tragfähig zu bewerten. Sie sind nur unter Anwendung lastverteiler Zusatzmaßnahmen sowie Akzeptanz der entsprechenden Verformungen zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet.

Sandige Lagen innerhalb der Deckschichten sind bei Wasserzutritt stark fließempfindlich. Weiterhin sind die Böden der Schicht 1 als stark wasser- und frostempfindlich zu bewerten.

Die schwer zu verdichtenden, bindigen Böden der Deckschichten sind wegen ihrer hohen Anforderungen hinsichtlich der Aufbereitung zum Wiedereinbau (z.B. opt. Wassergehalt) nur bedingt geeignet.

Schicht 2: Quartäre Kiessande

Die quartären Kiessande sind in mindestens mitteldichter Lagerung als gering kompressibel, scherfest und gut tragfähig zu beurteilen. In lockerer Lagerung sind sie als kompressibler, geringer scherfest und geringer tragfähig zu beurteilen. Grundsätzlich sind sie aber zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet.

Allgemein ist auf eine große Wechselhaftigkeit und mögliche enge Wechselfolgen der unterschiedlich kornabgestuften quartären Kiese hinzuweisen.

Hydrogeologische Verhältnisse

Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurde in den Baugrundaufschlüssen bis zu den jeweiligen Endtiefen kein Grundwasser angetroffen. In dem Untersuchungsgebiet ist erst in größeren Tiefen (> 20 m) mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den geplanten Gründungskoten bis ca. 4,8 m unter Gelände spielt das Grundwasser somit nur eine untergeordnete Rolle.

Aufgrund der erkundeten Wechselfolge aus besser durchlässigen (Quartäre Kiessande) und schlechter durchlässigen Böden (bindige Deckschichten) kann es im Zuge von langanhaltenden Starkniederschlagsereignissen zu einem lokalen Aufstau von Sickerwässern und dem Zutritt von Schichtenwasser kommen.

Folgerungen für die Baumaßnahme

Nicht unterkellertes Bauteil

Die Unterkante der Bodenplatte des nicht unterkellerten Bauteils (-0,45 m / 608,45 mNN) liegt nach Einmessung der Ansatzpunkte der Baugrundaufschlüsse überwiegend oberhalb der derzeitigen Geländeoberkante, sodass entsprechende Maßnahmen zur Geländemodellierung erforderlich werden. Auf eine frostsichere Gründung mit einer Mindesteinbindetiefe von $\geq 1,0$ m unter Gelände ist zu achten. Es wird empfohlen, die bindigen Böden der Deckschichten (Schicht 1) und die locker gelagerten quartären Kiessande (Schicht 2) mit den Gründungselementen zu durchfahren und die Bauwerkslasten in die mitteldicht gelagerten quartären Kiessande unterhalb von ca. 606,8 mNN abzutragen. Auf eine intensive Nachverdichtung der Aushubsohle wird hingewiesen.

Alternativ zu einer Gründung über Einzel- und Streifenfundamente kann der Lastabtrag über eine statisch dimensionierte Bodenplatte erfolgen. Die Bemessung einer elastisch gebetteten Bodenplatte kann z.B. anhand des Bettungs- bzw. Steifemodulverfahrens erfolgen.

Unterkellertes Bauteil

Die Unterkante der Bodenplatte des unterkellerten Bauteils (-3,69 m / 605,21 mNN) sowie der Aufzugunterfahrt (-4,74 m / 604,16 mNN) kommt in den mitteldichten und bzw. dichten quartären Kiessanden der Schicht 2 zu liegen. Die Bemessung einer elastisch gebetteten Bodenplatte kann z.B.

anhand des Bettungs- bzw. Steifemodulverfahrens erfolgen. Alternativ kann ein Abtrag der Bauwerkslasten über Einzel- und Streifenfundamente erfolgen.

Versickerung

Anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser kann in den feinkornarmen, durchlässigen quartären Kiessanden versickert werden. Für eine Vordimensionierung der Versickerungseinrichtungen zur Abführung von Niederschlagswasser empfehlen wir, unter Berücksichtigung der Ergebnisse des ausgeführten Sickerversuches, bei einer Einbindung der Versickerungseinrichtungen in die unverlehnten quartären Kiessande, unter Berücksichtigung einer Verminderung der Schluckkapazität infolge von Schwebstoffzusetzungen von mittleren Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s auszugehen.

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. Die Ausbildungsschule 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.

Der Kanal- und sonstige Leitungsanschlüsse sollen über einen Ausbau der vorhandenen Leitungen in der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße erfolgen. Im Bereich der Wasserver- und -entsorgung muss hierbei für das Schmutzwasser ein neuer Kanalanschluss gelegt werden. Eine öffentliche Wasserleitung für einen eigenen Trinkwasseranschluss hingegen liegt bereits in der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße und bedarf nur eines eigenen Anschlusses.

3.4 Lärm- und Geruchsemissionen

Das gegenständliche Bauleitplanverfahren soll baurechtliche Voraussetzungen für den Bau einer Pflageschule schaffen. Als Fläche für den Gemeinbedarf, Pflageschule, welche in der Art der Nutzung dem Klinikum zugeordnet werden kann, lässt sich für das Bauvorhaben selbst keine besondere immissionstechnische Schutzwürdigkeit ableiten. Es soll an dieser Stelle jedoch erwähnt werden, dass im Rahmen der mit dem Klinikum in Zusammenhang stehenden Nutzungen, mit erhöhtem Geräuschaufkommen insbesondere durch Verkehr und den Hubschrauberlandeplatz zu rechnen ist.

Bei geöffneten Fenstern in den Klassenräumen der Pflageschule ist durch spielende Kinder in den Freiflächen des nördlich liegenden Kindergartens zudem eventuell mit Lärmkonflikten zu rechnen. Grundsätzlich gilt, dass Kinderlärm als sozialadäquat hinzunehmen ist. Um dennoch auch in der Praxis eine hohe Unterrichtsqualität sicherzustellen wird empfohlen, dass in den Unterrichtsräumen eine fensterunabhängige Belüftung (mechanische Zwangsbelüftung) vorgesehen wird.

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zudem zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

3.5 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. 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 Städtebauliche und Grünordnerische Zielsetzung

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer dringend benötigten Pflegeschule geschaffen werden. Bei der Wahl des Standortes für die neue Pflegeschule ist hierbei die räumliche Nähe zum Klinikum von entscheidender Bedeutung. Westlich des Klinikums gelegen schließt die Pflegeschule an den bestehenden Siedlungskörper an und wird für absehbare Zeit einen neuen Abschluss des Ortsrandes auf der Flurnummer 3716 darstellen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planbereiches zur westlichen Ortseinfahrt über die Staatsstraße 2054 ist der Bereich sehr gut einsehbar, weshalb ein harmonischer Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlungsfläche einerseits und ein städtebaulich verträglicher Übergang zur



Abbildung 6: Bestehende Bebauung am aktuellen Ortsrand, Landsberger Westen (Quellen: Luftbild: LDBV Bayern, 2023; Fotos: LARS consult)

bestehenden Bebauung im Umfeld andererseits im Zentrum der städtebaulichen Zielsetzung der Planung steht.

Aktuell ist der westliche Siedlungsrand Landsbergs stark durch die bestehenden, recht hohen Funktionsgebäude des Klinikums und den bestehenden Sportplatz geprägt. Der Sportplatz mit Fußball- und Streetballplatz soll im Rahmen der großflächig angelegten Planungen zum Thema Klinikum und daran angegliederte Gesundheitsfunktionen in Richtung Staatsstraße verlegt werden. Nördlich der Pflageschule liegt ein II-geschossiger Kindergarten (Flachdach), südlich schließt landwirtschaftliche Fläche und ca. 130m südlich I-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach an (s. Abb.6, Bild 2).

Um einen möglichst störungsfreien Anschluss der geplanten Bebauung gegenüber der bestehenden Bebauung sicherzustellen, soll das städtebauliche Grundkonzept diesen siedlungscharakteristischen Merkmalen Rechnung tragen. Zu diesem Zweck werden spezifische Festlegungen zu Dachform und maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. dem maximal zulässigen höchsten Punkt der Attika von 10,0m getroffen.

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) die bauliche Neuentwicklung so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und zudem eine ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) zulässt. Durch weiterführende Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzliste, Wasserrückhalt etc. soll die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert und der Wasserrückhalt auf dem Grundstück gewährleistet werden. Festsetzungen im Rahmen des straßenbegleitenden Grünstreifens tragen darüber hinaus zu einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums bei.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, Pflageschule nach § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer zum Klinikum angehörigen Pflageschule zu schaffen.

Zulässig sind daher in der Fläche für den Gemeinbedarf 1:

- dem Krankenhaus angegliederte Bildungseinrichtungen für Krankenpflege
- sonstige dem Krankenhaus angegliederte soziale oder verwaltungstechnische Einrichtungen

Im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist zudem entlang der Grundstücksgrenze ein weiteres Baufenster für Nebenanlagen vorgesehen (Fläche für den Gemeinbedarf 2). Der Bereich liegt in unmittelbarem Zusammenhang zum internen Erschließungsbereich des neuen Funktionsgebäudes und ist ausschließlich für untergeordnete Bauungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

- der Versorgung dienende Nebenanlagen
- Gebäude zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.). Der gegenständliche Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Damit werden die angestrebte Bebauung für eine neue Pflageschule und ggf. Erweiterungsoptionen der Pflageschule gewährleistet. Zugleich stellt die GRZ sicher, dass auf dem Grundstück ausreichend Freiflächen als Aufenthaltsräume für die Pflageschüler*innen freigehalten werden. Die Freiflächen verbessern die Arbeitsatmosphäre für Lehrer*innen und Pflageschüler*innen und stellt zudem gleichzeitig ausreichend Flächen für die Versickerung der Dach- und Oberflächenwasser sicher.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 0,5 der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Gebäudehöhe und Höhenlage

Um eine städtebauliche Einordnung des Neubaus in das Umfeld mit der bestehenden Wohnbebauung im Süden und des II-geschossigen Funktionsbaus des Kindergartens im Norden sicherzustellen, wurde die Gebäudehöhe der geplanten Pflageschule auf maximal 10m begrenzt. Die Gebäudehöhe, angegeben in Meter, wird an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt des Gebäudes (Oberkante der Attika) gemessen.

Auf dem Grundstück gilt, dass neue Gebäude mit der Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses auf einer Höhe von 609,0 m NHN liegen dürfen. Dabei ist die Über- sowie Unterschreitung der maximal zulässigen ROK um bis zu $\pm 0,50$ m zulässig. Das bedeutet, die ROK kann zwischen 608,5m bis 609,5m NHN liegen. Durch die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes (Rohfußbodenoberkante) für das Hauptgebäude soll sichergestellt werden, dass sich Baukörper möglichst auf die Nachbargrundstücke abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen dadurch auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Ferner soll eine hochwassersichere Situierung der Gebäude auf dem Grundstück gewährleistet werden.

Angelehnt an den nördlich liegenden Kindergarten sind im gegenständlichen Bebauungsplan maximal II Vollgeschosse zugelassen. Bei II Geschossen scheinen 10m zulässige Gebäudehöhe auf den ersten Blick recht großzügig. Hintergrund dafür ist, dass die Festsetzung zum einen die für den Funktionsbau nötigen, erhöhten Geschosshöhen berücksichtigen muss. Darüber hinaus soll dem Bauherrn etwas Spielraum für ggf. gewünschte Aufbauten wie beispielsweise eine Dachbegrünung in Kombination mit Solarnutzung gelassen werden.

4.3 Bauweisen und Baugrenzen

Gebäude, Gebäudeteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb Baugrenze zu errichten (s. Planzeichnung). Die Baufenster sind so gewählt, dass die angestrebte

Bebauung für eine neue Pflegeschule (mit den dazugehörigen Nebenanlagen) und eventuelle Erweiterungen zum Funktionsbau sichergestellt sind. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist nur 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). Eine Ausnahme stellen der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen dar, welche auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden können.

Im vorderen Bereich des Grundstücks ist im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf 1 aus städtebaulichen Gründen die Einhaltung einer Baulinie entlang der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße einzuhalten. Diese greift die bereits bestehende lineare Anordnung entlang der Erschließungsstraße auf und soll durch die systematische Fortsetzung der Ausgestaltung eines ruhigen, räumlich eingegrenzten Straßenraumes dienen. Zur Einbeziehung eventuell vorhandener baulicher „Eventualitäten“ ist ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktretan von der Baulinie um bis zu 0,50 Meter zulässig.

Im Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der Fläche für den Gemeinbedarf 1 gilt die abweichende Bauweise, wobei Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Abstandsflächen werden auf das Maß festgesetzt, welches sich aus den Festsetzungen der Baugrenze bzw. Baulinie i. V. m. der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ergibt.

Im nördlich liegenden, kleineren Baufenster (Fläche für den Gemeinbedarf 2) gilt ebenso eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, sofern sie eine Gebäudelänge von 15,0m nicht überschreiten und sämtliche Belange des Brandschutzes einhalten werden.

Grund für das zusätzliche Baufenster entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zu vermeiden, dass die der Versorgung dienenden Nebenanlagen für Müll und Fahrradunterstand längsseitig entlang der Straße entstehen. Denn eine solche Entwicklung würde deutlich negative städtebauliche Folgen für den Straßenraum der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße nach sich ziehen und ggf. den Sichtbereich der Einfahrt einschränken. Mit der Festsetzung eines etwas zurückgesetzt liegenden Nebengebäudes (d.h. untergeordnet zum Hauptgebäude) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Baufenster der Fläche für den Gemeinbedarf 2 ist hingegen mit relativ geringen städtebaulichen Negativauswirkungen im vorderen Grundstücksbereich zu rechnen. Eine Bebauung nahe oder direkt angrenzend an die nördlich liegenden Stellplatz- und Müllflächen und einen Gartenteil des Kinderhauses wird darüber hinaus in der vorgegebenen Dimensionierung mit einer maximal möglichen Länge von 15,0m als vertretbar bewertet. Bei Möglichkeit wird allerdings eine Begrünung der nördlich liegenden Wand des Nebengebäudes empfohlen, um aus städtebaulicher Sicht die Wirkung der Wand zum Kindergarten zu minimieren.

PKW- Stellplätze sind nur ohne Überdachung und innerhalb der Flächen für private Stellplätze straßenbegleitend sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Es ist zu beachten, dass vor den Stellplätzen zum Gebäude hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,5 m einzuhalten ist. Detaillierte Vorschriften zum Stellplatznachweis und zur Ausgestaltung der Stellplätze sind den Örtlichen Bauvorschriften (Ziff. 4) zu entnehmen. Besucher und sonstige Parkplätze können voraussichtlich im Genehmigungsverfahren auf den Grundstücken mit den Flurnummern 3359/25, 3359/2, 3720 und 3719/1 nachgewiesen werden.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung und die private Zufahrt der Pflegeschule erfolgt von der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße. Die relativ breite Zufahrt von maximal 12,0m soll die im Notfall nötigen Aufstellflächen für die Feuerwehr sicherstellen und ist in der gesamten Breite aus gleichem Grund von straßenbegleitenden Grünpflanzungen ausgenommen. Die Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße mit den der Pflegeschule vorgelagerten Erschließungsabschnitten (z.B. Geh-/Radweg) ist Teil des gegenständlichen Bebauungsplans, wobei die Grenze zwischen privaten und öffentlichen Bereichen durch die Straßenbegrenzungslinie (s. Planzeichnung) definiert ist. Da im Rahmen des später nachfolgenden Bebauungsplanes zum Klinikum eine Neugliederung der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße erfolgen muss (Aufteilung Geh- und Radweg, straßenbegleitender Grünstreifen, Verkehrsbereich), wird im gegenständlichen Verfahren der zur Pflegeschule anschließende Straßenbereich lediglich als „öffentliche Verkehrsfläche“ definiert. Die Gliederung mit entsprechender Bemaßung der straßenbegleitenden Nutzungsbereiche kann dann zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend der Planungen umgesetzt werden und steht der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht entgegen.

4.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

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

Zur Einbindung der Baukörper in die Kulturlandschaft ist im Süden des Baugebietes auf einem 3,0m breiten, als privaten Grünstrukturen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung gekennzeichneten Streifen, eine standortgerechte, lockere Ortsrandeingrünung herzustellen. Der südliche Bereich kann als Blüh- und Hochstauden ausgeführt oder auch mit kleinwüchsigen Gehölzen (Habitus <2,0m) bepflanzt werden. Ziel der Ortsrandeingrünung ist es, durch Unterbrechungen mit Grünstrukturen einen sanften Übergang zwischen der freien Landschaft und den Baukörpern herzustellen. Im Westen wird diese Funktion durch Festsetzungen einer im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsfläche erfüllt. Ein vollständiger, linearer Sichtschutz nach Süden oder Westen muss aus städtebaulicher Sicht dafür nicht hergestellt werden.

Im Osten des Plangebietes ist straßenbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit soll eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige

Durchgrünung des Zufahrtsbereiches erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivierung des Baugebietes führt. Der Grünstreifen zwischen den Stellplätzen im privaten Bereich und dem öffentlichen Geh- und Radweg in der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße soll darüber hinaus außerdem die Verkehrssicherheit der Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen sicherstellen. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist der Zeichnung zu entnehmen. Damit bei der Umsetzung ein maximaler Pflanzabstand zu den vorhandenen Leitungen in dem Bereich eingehalten werden kann, ist die genaue Lage innerhalb des Grünstreifens variabel. Der Grünstreifen mit einer Breite von 2,5m - 3,3m sollte allerdings (je nach genauer Lage der Leitungen) mindestens einen 1,0m Pflanzabstand zu den Elektroleitungen ermöglichen. Im nordöstlichen Bereich des straßenbegleitenden Grenzstreifens, nördlich der Zufahrt, sind aufgrund der Enge des Grünstreifens und der Lage der Leitungen (hier: Wasser und Elektrizität) keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Die privaten Grünflächen sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Schottergärten sind demnach nicht zulässig.

4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Niederschlagswasserbeseitigung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen flächenhaft oder über Mulden/Rigolen zurückzuhalten bzw. direkt über wasserdurchlässige Beläge innerhalb des Grundstückes zu versickern. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser nur in den Bereichen zulässig sind, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich nachweislich belegt wurde. Die Nachweise sind vor der Ausführung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind im Rahmen der des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. Die nicht überdachten Park- und Stellplätze sind daher nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der 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.

Insektenschutz

Zum Schutz von Insekten ist die Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

und in den Privatgrundstücken ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (NAV- oder LED-Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur, warmweißes Licht, gekoffert) zulässig. Außen- und Nachtbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

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 der geplanten Pflugeschule befinden sich aktuell eine Vielzahl von Funktionsgebäuden, welche mit Flachdach ausgeführt wurden (Kindergarten, Psychiatrie, Klinikum). Im Geltungsbereich sind daher in Anlehnung an das bestehende, bauliche Umfeld nur Flachdächer zulässig. Neben einer guten städtebaulichen Integration in den Bestand, macht die Festsetzung darüber hinaus eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachflächen zur Solarenergienutzung möglich. Vor dem Hintergrund einer einwandfreien Entwässerung der Dachflächenwasser sind hierbei Dachneigungen von 0-15° zulässig. 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.

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Attraktivität des Klinikareals – trotz teils massiver Funktionsbauten – bestmöglich sichergestellt werden. Festsetzungen zu Einfriedungen wurden deshalb insoweit getroffen, wie sie landschaftsbild- und stadtbildprägend wirksam werden.

Entlang der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig. Ziel der Festsetzung ist, dass aus dem Straßenraum Sichtbeziehungen in das private Grundstück erhalten bleiben und so fließende Übergänge von öffentlichen (Straßenraum) zu privaten Räumen bestehen bleiben. An den restlichen Grundstücksseiten sind Einfriedungen sichtdurchlässig, als Holz- oder Metallzäune und mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,50 m zulässig. Auch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen dient hierbei dem Erhalt der optischen Durchlässigkeit vom Außenbereich in das Plangebiet. Eine Ausnahme der Regelung stellt Sichtschutz durch Pflanzungen dar, denn standortgerechte Pflanzenhecken sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Unzulässig sind aus ökologischen Gründen nur standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja), Mauern und Gabionen. Letztere verhindern zudem die

Durchgängigkeit des Geländes für Kleintiere. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist aus diesem Grund auch bei Einfriedungen in jedem Fall eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten.

Geländemodellierung

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null herauslaufen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Plangebietes nicht durch Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird. Zudem soll der natürliche Wasserabfluss nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert oder beeinträchtigt werden.

Stellplätze und Stellplatzgestaltung

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück im Baufenster und darüber hinaus im Bereich der Abgrenzung für private Stellplätze zulässig. Gestalterisch ist zu beachten, dass PKW-Stellplätze nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrassen, sowie in wasserdurchlässigen Pflasterarten oder als wassergebundene Decken zulässig sind.

Die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze ist nach der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die notwendigen Pkw-Stellplätze dürfen auch auf den Grundstücken mit den Flurnummern 3359/25, 3359/2, 3720 und 3719/1 nachgewiesen werden. Auf dem Grundstück im Geltungsbereich mit der Flurnr. 3716 werden die gem. Mobilitätssatzung notwendigen Fahrradstellplätze untergebracht.

4.8 Infrastruktur und Versorgung

Wasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU. Derzeit existiert östlich des Plangebietes in der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße kein Schmutzwasserkanal. Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist vorgesehen, das Plangebiet über eine Verlängerung des bestehenden Schmutzwasserkanals entlang der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße anzuschließen.

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.

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.1 Eingriffsbilanzierung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Januar 2022).

Das Plangebiet ist aktuell von einer Ackerfläche, welche einen Biotopwert von 2 Wertpunkten/m² besitzt, sowie einer Verkehrsfläche (0 Wertpunkte/m²) mit Straßenbegleitgrün (3 Wertpunkte/m²) geprägt.

Der Acker wird - abweichend von den methodischen Vorgaben des Leitfadens - mit 2 Wertpunkten/m² und nicht mit dem gemittelten Wert bei geringwertigen Biototypen (3 Wertpunkte/m²) berücksichtigt, da es sich beim gesamten Projektgebiet um eine homogene, geringwertige Ackerfläche handelt und es sich (außerhalb des Straßenraumes) folglich lediglich um einen Biototypen handelt, die Bildung eines gemittelten Wertes demnach zu einer Verfälschung der vorliegenden Bestandsituation führen würde.

Nach Bewertung der Bestandsituation und Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 10 % aufgrund entsprechender Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Bedarf von ca. **3.629 Wertpunkten** (4.032 WP * 0,9). Dieser wird mittels einer dauerhaften, internen Ausgleichsfläche erbracht.



Abbildung 7: Bestandssituation Biotopbewertung (unmaßstäblich) (Quelle: eigene Zeichnung, LDBV Bayern, 2018)

5.2 Maßnahmen zur Kompensation, Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensation der Eingriffsfolgen durch den Bau der neuen Pflageschule erfolgt an der westlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs auf dem Eingriffsflurstück. Die Ausgleichsfläche umfasst ca. 566 m² und setzt sich aus der Ansaat einer artenreichen Saum- und Hochstaudenflur sowie der Pflanzung von Sträuchern und niedrigen Bäumen im lockeren Verbund auf drei Teilflächen zusammen. Die flächige Strauchpflanzung im nordwestlichen Eck der Ausgleichsfläche soll zudem zusätzlich als Sickerfläche fungieren, die Gehölze sind dementsprechend auf dieser Teilfläche anzupassen. Durch die Maßnahme erfolgt einerseits der erforderliche Ausgleich und andererseits wird die Einsehbarkeit des Grundstücks aus der freien Landschaft und die Wirkung auf das Landschaftsbild minimiert.

Die Aufteilung der Ausgleichsfläche kann Abbildung 8 entnommen werden, die genauen Maße den entsprechenden zeichnerischen Planunterlagen.



Abbildung 8: Planung Ausgleichsfläche (unmaßstäblich) (Quelle: eigene Zeichnung, LDBV Bayern, 2018)

Zur Erreichung des Entwicklungsziels „Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K 132)“ ist die Fläche zunächst für mind. 3 Jahre auszuhagern. Hierzu ist pro Jahr je nach Aufwuchsmenge eine 3 – 4-malige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte bereits im Mai durchgeführt werden, um möglichst viele Nährstoffe zu entziehen.

Nach erfolgter Aushagerung ist vor der Einsaat mit einer gebietsheimischen zertifizierten Regio-Saatgutmischung (z. B. mesophile, thermophile Säume) oder einer Mahdgutübertragung von heimischen artenreichen Säumen, die Fläche zu grubbern. Das Saatgut ist nach Ausbringung anzuwalzen. Bei einer Mahdgutübertragung ist das Mahdgut dünn (ca. 5 cm) und gleichmäßig auszubringen. Das Verhältnis von Spender- zu Empfängerfläche liegt in der Regel bei 2 : 1. Die Spenderflächen sowie auch das Saatgut müssen vorab von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech freigegeben werden.

Die Pflege hat über eine späte Mahd alle zwei bis drei Jahre von September bis November, zeitlich und räumlich alternierend (jedes Jahr eine Hälfte bzw. ein Drittel, je nach Turnus), mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach zwei bis drei Tagen, zu erfolgen. Keine Düngung, kein Mulchen und kein Pestizideinsatz. Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Sollten invasive Neophyten oder eine beginnende Verbuschung auftreten (z. B. *Solidago canadensis*, *Impatiens glandulifera*), so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden. Das Vorgehen ist dann zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Im nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche sind zwischen den Saumstrukturen drei Teilflächen mit mehrreihigen Heckenstrukturen mit dem Entwicklungsziel „Mesophile Gebüsch / Hecken (B 112)“ aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung im möglichst lockeren Verbund (Gehölzinseln) anzupflanzen. Zwischen der Teilfläche im nordwestlichen Eck der Ausgleichsfläche und der westlichen Teilfläche soll eine Sichtschneise geschaffen werden. Pflanzqualität: Sträucher und Heister. Ein Pflanzabstand von mind. 4 m ist zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten, wenn Bäume eine Höhe von über 2 m erreichen. Die Bäume 2. Ordnung werden in der mittleren Pflanzreihe ca. alle 5 bis 7 m situiert. Im Südwesten der Hecke sind schwerpunktmäßig Schlehen (*Prunus spinosa*) und Wildrosen zu pflanzen. Außerdem ist darauf zu achten, dass giftige Gehölze nicht zulässig sind.

Es sollten Gehölze gemäß der Pflanzliste in Kapitel 2.6 der Satzung, gepflanzt werden.

Auch das Pflanzgut für die geplanten Gehölzpflanzungen in den drei Teilflächen der Ausgleichsfläche muss nachweislich aus anerkannten, autochthonen (gebietseigenen) Erntebeständen (Herkunftsgebiet 6.1 - 'Alpenvorland') entstammen und den Richtlinien der "Erzeugergemeinschaft Autochthoner Baumschulerzeugnisse" (EAB) entsprechen. Die Verwendung von Pflanz- und Saatgut aus anderen Vorkommensgebieten bzw. abweichender Erzeugerregeln ist unzulässig.

Die Gehölzpflanzungen sind für mind. 5 Jahre mit einem Verbisschutz (Zäunung oder Einzelstammenschutz) zu versehen. Ausgefallene Gehölze werden innerhalb der ersten fünf Jahre nachgepflanzt.

Eine dreijährige Entwicklungspflege ist erforderlich. Dazu werden die jungen Gehölze jährlich ca. zweimal motormanuell in einem Radius von mind. 1 m ausgemäht. Zum Erhalt der Funktionalität sind die Sträucher alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise, räumlich zeitlich alternierend, auf den Stock zu setzen (alle ca. 5 Jahre ca. 1/3 des Bestandes). Die Bäume sind als Überhälter zu belassen.

Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

Tabelle 1: Plangebietsinterner Ausgleich

Bestand	Wertpunkte / m ² Bestand	Planung	Wertpunkte / m ² Planung	Differenz in Wertpunkten	Fläche (m ²)	Ausgleich in WP
A11 Acker	2	K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8	6	264	1.584
A11 Acker	2	B112 Gebüsche / Hecken	10	8	302	2.416
					566	<u>4.000</u>

Die interne Ausgleichsfläche berücksichtigend verbleibt kein weiterer Ausgleichsbedarf, der projektbedingt verursachte Wertpunktebedarf von 3.629 WP kann vollständig erbracht werden.

6 Artenschutz

Der Geltungsbereich kann von mehreren Vogelarten und Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt werden, stellt dabei jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und Verfügbarkeit vergleichbarer Flächen im direkten Umfeld kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Durch die Kulissenwirkung ist er als Brutplatz für bodenbrütende Offenland-Vogelarten nicht geeignet, ebenso sind an dem vorübergehend aufgestellten Containerbau keine geeigneten Strukturen für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse vorhanden.

Für die weiteren planungsrelevanten Arten und Artgruppen liegen keine geeigneten Habitate vor oder sie kommen natürlicherweise nicht im Gebiet vor.

Zur Vermeidung von Störungen der in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzen brütenden Vögeln während der sensiblen Brutphase, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten:

V 1 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit

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 und damit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zu beginnen und sukzessive fortzuführen. Ist dies nicht möglich, muss im Vorfeld eine Überprüfung durch eine

artenschutzfachliche Baubegleitung stattfinden. Sollte eine Brut festgestellt werden, können die Arbeiten erst nach Flüggewerden der Jungtiere begonnen werden.

7 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Private Grundstücksflächen, davon	3976,5	95,7
• Private Grünflächen	298	8,0
• Ausgleichsfläche	566	12,7
Öffentliche Grundstücksflächen, davon	178,8	4,3
• Straßenverkehrsfläche	178,8	4,3
Gesamter Geltungsbereich	4155,3	100