



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan Nr. 84 „Krankenhausareal Teil I“

Begründung

Schongau, den
Geändert

25.10.2016
13.12.2016
16.05.2017

Städtebaulicher Teil
Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnerischer Teil:
EGER & PARTNER, Landschaftsarchitekten BDLA
Austraße 35, 86153 Augsburg, Tel: 0 82 1 - 25 92 94 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation, Standort	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	9
4.	Grundzüge des planerischen Konzepts	11
5.	Planinhalt	13
6.	Auswirkungen der Planung	17

Anhang: **Umweltbericht vom 16.05.2017**
EGER & PARTNER Landschaftsarchitekten BDLA

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Schongau außerhalb des Zentrums in Ortsrandlage, östlich des in kommunaler Trägerschaft stehenden Krankenhauses – einer Einrichtung der Krankenhaus GmbH Landkreis Weilheim-Schongau –, westlich einer mit einem Einzel- und einem Doppelhaus auf großzügig bemessenen Grundstücken realisierten Bebauung, an welche landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Süden grenzt das in der Biotopkartierung Bayern (Flachland) mit Objektnummer 8131-0108-00, Teilfläche Ziffer 01 kartierte Naturdenkmal Magerrasen auf der „Siechenhalde“ und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die innerörtliche Erschließungsstraße „Marie-Eberth-Straße“ begrenzt im Norden einen Teilbereich des Instruktionsgebiets und führt im weiteren Verlauf durch das Gebiet.

Die Entfernung zu der Stadtmitte (Rathaus) beträgt ca. 2.000 m Luftlinie.

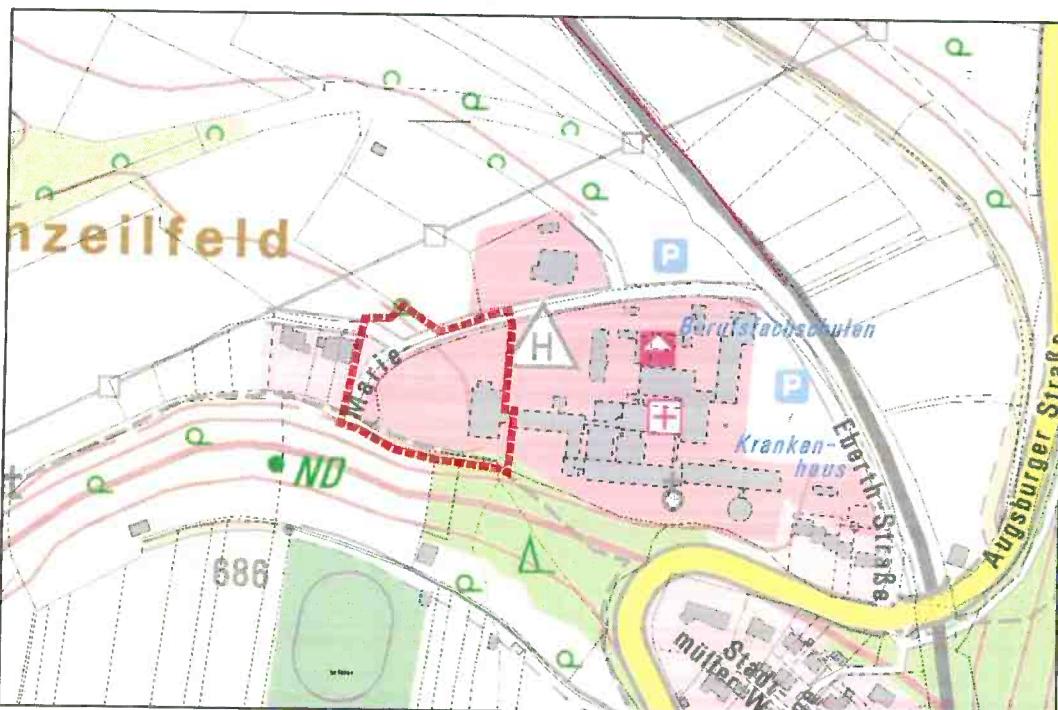


Abb. 1: Digitale Ortskarte (DOK 2014/2015) © BVV (rot: Geltungsbereich)

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Aufstellung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Pflegewohnheims mit ca. 120 Pflegeplätzen als Ersatzbau für das bestehende, stark renovierungsbedürftige Marie-Eberth-Altenheim (noch Bauteil F des Krankenhauses) zu schaffen. Das im Jahre 1964 aus Mitteln einer zweckgebundenen Spende der Generalswitwe Marie Eberth errichtete Altenheim verfügt derzeit über 59 Plätze und müsste, um eine Betriebserlaubnis über das Jahr 2019 hinaus zu erhalten, so der derzeitige Eigentümer, der Landkreis Weilheim-Schongau, mit einem Kostenaufwand von ca. 10 Mio. €, welche insbesondere aus der Erhöhung des Brandschutzes und der Notwendigkeit des Einbaus von Nasszellen resultieren, saniert werden. Der Kreistag hat deshalb im März 2016 beschlossen, das Marie-Eberth-Altenheim an die Grünwalder Firma WOB, die als Bauträger schon zahlreiche Pflegeheime errichtet hat, zu veräußern. Der dringende Bedarf an Pflegeplätzen bei steigender Nachfrage soll damit in hierfür prädestinierter Lage gesichert werden.

Hierzu soll eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Zwecke“ (ca. 0,7275 ha), sowie „Grünflächen“ (ca. 0,147 ha), einer „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 0,152 ha) und eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 0,001 ha) überplant werden.

Der Bebauungsplan erfüllt somit eine der vom Gesetzgeber in § 1 BauGB normierten Aufgaben an die Bauleitplanung, nämlich die sozialen Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen zu berücksichtigen und abzudecken (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes für die Gemeinbedarfsbebauung in Form eines Pflegewohnheimes, welche aus den angrenzenden Lärmquellen Rettungs-Hubschrauber-Landestelle, verkehrlicher Erschließung insbesondere des ruhenden Verkehrs (Parkplätze) und Sportanlagen resultieren, berücksichtigt. Ein weiterer bedeutender Belang ist die

harmonische Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild insbesondere vor dem Hintergrund der topographisch exponierten Lage an einer weit einsehbaren Hangkante mit angrenzendem Naturdenkmal.

2. AUSGANGSITUATION, STANDORT

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Fl.-Nrn. 1458/2 und 1458/4 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1458/3T („Marie-Eberth-Straße“) und Fl.-Nr. 1499T (Geh- und Radweg), Gemarkung Schongau und umfasst mit einer Abmessung von ca. 112 m x 92 m eine Fläche von ca. 10.275 m². Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 4,5 Höhenmeter (von ca. 713,00 m ü.NN auf 717,50 m ü.NN), was einem Gefälle von durchschnittlich 2° oder 3,5 % entspricht. Das südlich angrenzende Gelände des Naturdenkmals „Siechenhalde“ fällt dann zur Stadt hin um ca. 30 m stark ab.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenze der Fl.-Nrn. 1458 (Krankenhaus mit Parkplatz und Rettungs-Hubschrauber-Landestelle mit Freifläche),
- im Norden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 1458/3 („Marie-Eberth-Straße“) dahinter partiell die Nordgrenze der Fl.-Nr. 1457/3 (Nephrocure Kaufering, Außenstelle Schongau [Dialysezentrum], Schlaflabor Schongau), die Südgrenzen der Fl.-Nrn. 1457 und 3482 (landwirtschaftliche Fläche),
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 1500/5 („Marie-Eberth-Straße“) sowie der Flur-Nr. 1500/7 (mit einer Doppelhaushälfte und Doppelgarage bebautes Grundstück) und
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 1293/1 sowie partiell der Nordgrenzen der Flur-Nrn. 1486 und 1485/6 (Naturdenkmal „Siechenhalde“).

2.2. Umgebende Bebauung, Standort und Nutzung



Abb. 2: Bestandsaufnahme mit DOP 20 (04.06.2015)

Wie bereits in Ziffer 1.1 dargelegt, liegt das Bebauungsplangebiet derzeit in Ortsrandlage. Nur im Osten, Nordosten und Westen grenzt Bebauung an. Im Westen sind dies ein Einfamilien- und ein Doppelwohnhaus in 1 ½-geschossiger Bauweise, im Osten ist dies das Krankenhaus. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich bereits das Marie-Eberth-Altenheim, so dass eine so genannte bauliche Vorbelastung vorhanden ist.

Der Standort eignet sich aber nicht nur aus diesem Grund für die Neuerrichtung eines Ersatzbaus in Form eines Pflegewohnheimes, sondern insbesondere wegen des benachbarten Krankenhausstandorts; hier ist ein hohes Potenzial für Synergie-Effekte gegeben, die sich nicht nur auf betriebswirtschaftlicher Ebene darstellen, sondern vor allem auch in der schnellstmöglichen Versorgung der künftigen Bewohner manifestieren.

Im Gegensatz zur Ausweisung von Wohnraum für betreutes Wohnen, bei welcher zentrums- und versorgungsnahe Lage des Standorts von äußerster Wichtigkeit für die künftigen Bewohner aufgrund noch

vorhandener, jedoch oft eingeschränkter Mobilität zur Sicherung einer weitestgehend autarken Selbstversorgung ist, bedarf es derartiger Standortvoraussetzungen für die Errichtung von Pflegewohnheimen nicht.

Dem Standort ist demnach die Nutzung für ein Pflegewohnheim vor dem Wunsch des Investors nach betreutem Wohnen eindeutig Priorität einzuräumen.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Grundstücke stehen im öffentlichen und privaten Eigentum. Soweit es sich um landkreiseigene Grundstücke handelt, befinden sich diese mangels öffentlicher Widmung für bestimmte Zwecke auch nicht im öffentlichen Eigentum, sondern sind dem fiskalischen Bereich des Landkreises zuzuordnen, was letztendlich dazu führt, dass die im Dritteigentum stehenden Flächen (ohne entsprechende dingliche Sicherung oder Dienstbarkeiten) derzeit nicht erschlossen sind.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche/Kampfmittel

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Weilheim-Schongau sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Boden-Belastungen oder sonstigem Gefahrenpotenzial bekannt, die Negativverweise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einwirken können.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte hinsichtlich überwachungsbedürftiger Bauaushubmaßnahmen vor. Auch bei der Planungsträgerin sind derartige Erkenntnisse nicht vorhanden, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen (eventuell aus Baugrundgutachten etc.) ableiten ließen.

2.4.2. Kampfmittel

Es liegen keine Anhaltspunkte für Belastungen durch Kampfmittel vor. Für die Gemeinde besteht insoweit keine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

2.4.3. Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen

Vor Rückbau von baulichen Anlagen ehemaliger Gewerbebetriebe, teils auch beim Rückbau von Büro- und Wohnhäusern, ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen. Dabei sind die Anforderungen der Mitteilungen der Bund/Länder-arbeitsgemeinschaft¹ und Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau², zu berücksichtigen.

2.4.4. Immissionen

Die Planungsträgerin ist sich bewusst, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den Belangen des Immissionsschutzes eine Schlüsselstellung zukommt und hat deshalb das Büro hcon mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung³, speziell hinsichtlich der schalltechnischen Einwirkungen durch Straßen-/Schienenverkehr, Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitanlagen auf die geplante (Wohn-) Bebauung, und damit zur Prüfung der Schallverträglichkeit benachbarter Nutzungen beauftragt. Dieses kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

Auszüge aus dem Gutachten:

„Die Landkreis Weilheim-Schongau in Verbindung mit der 'WOB Immobilien GmbH' beabsichtigt die Errichtung eines Ersatzneubaus für ein Pflege- und Bettenhaus, Marie-Eberth-Straße (Fl.-Nr. 1458/2), 86956 Schongau. In direktem Bezug zum Genehmigungsverfahren ist hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Krankenhausareal Teil 1" durch die Stadt Schongau erforderlich. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist daher zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BlmSchG). Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch umliegende Straßen-Schienenverkehr, Gewerbe-Anlagenlärm sowie Sport-/Freizeitlärm auf die geplante (Wohn-) Bebauung Rechnung getragen werden. Die Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms erfolgt dabei anhand der gebietsspezifischen Orientierungswerte des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 und den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BlmSchV. Die Beurteilung aus Gewerbelärm erfolgt ebenfalls anhand der Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der TA Lärm Die“

¹ Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ 06.11.2003

² Bayerisches Landesamt für Umweltschutz LfU: Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau „Kontaminierte Bausubstanz, Erkundung, Bewertung, Entsorgung, Augsburg 2003

³ Büro hcon hils consult GmbH, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kaufering vom 23.12.2016, Aktenzeichen 16058_bpl_str_gew_spl_bp84_tekturen_gu02_v1

Geräuscheinwirkung aus Sport- und Freizeitanlagen erfolgt anhand der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BlmSchV. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baugrenzen für die Errichtung des Ersatzneubaus gemäß Entwurf zum Bebauungsplan (eine entsprechende Gebäudeplanung, Ausrichtung u.ä. liegt derzeit noch nicht vor) kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:"

Verkehrsgeräusche

In ca. 230 m Luftlinie verläuft die Trasse der Bahnlinie (5365) Landsberg-Schongau (Fuchstalbahn), welche dann ab dem Bahnhof Schongau in die Bahnlinie Schongau-Weilheim, der so genannten Pfaffenwinkelbahn übergeht. Speziell betrachtet wird hierbei der Streckenabschnitt Kinsau-Schongau. Auf der Fuchstalbahn verkehren derzeit mit Ausnahme verschiedener Tourismusfahrten lediglich Güterzüge der Augsburger Localbahn, die überwiegend für die Papierfabrik UPM unterwegs sind. Der Personenverkehr auf dieser Strecke wurde bereits vor Jahrzehnten eingestellt.

Auf lokalpolitischer Ebene (Stadt Schongau und Kreistag des Landkreises Weilheim-Schongau) ist zwar geplant, die beiden Strecken zu verbinden und einen zusätzlichen Haltepunkt am Krankenhaus Schongau zu errichten, derartige Pläne sind jedoch wohl nur schwer umsetzbar.

Einer weiteren Betrachtung sind die Verkehrswege der Bundesstraße B 17, Staatsstraße ST 2014, Augsburger Straße" und Sonnenstraße" zu unterziehen.

Hierzu das Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens:

„An den Rändern/Baugrenzen des überbaubaren Plan-/Baugebiets ist tlw. mit spürbaren Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen zu rechnen. Dabei werden die herangezogenen gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für "sonstige Sondergebiete" bzw. "reine Wohngebiete" von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts nicht eingehalten bzw. tagsüber bis zu 2 dB(A), nachts bis zu 8 dB(A) tlw. deutlich überschritten. Die hierzu als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BlmSchV für "Krankenhäuser/Kur- und Altenheime" von 57/47 dB(A) tagsüber/nachts können jedoch bereits größtenteils eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich im Bereich der Nord-Ost-Ecke des Plan-/Baugebietes ist eine (geringfügige) Überschreitung des nächtlichen Immissionsgrenzwertes um bis zu 1 dB(A) zu erwarten.“

„Aufgrund der im nordöstlichen Plan-/Baugebiet tlw. zu erwartenden Überschreitungen des nächtlichen Immissionsgrenzwertes der 16. BlmSchV durch Einwirkungen aus Verkehrslärm werden aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Reduzierung der derzeitigen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und/oder Einsatz von lärmindernden Fahrbahnbelägen u.a., grundsätzlich erörtert. Da jedoch im vorliegenden Fall derartige (quellennahe) Schallschutzmaßnahmen baupraktisch wohl nicht umsetzbar sind, werden deshalb entsprechende konstruktive Maßnahmen im Bereich der relevanten Nordostfassade (Einfügungsdämpfung auf dem Schallausbreitungsweg) vorgeschlagen und dimensioniert.“

Zwar gelten hier aufgrund der Tatsache, dass bauliche Anlagen an bestehende Verkehrs- und Schienenlärmquellen hin orientiert werden, grundsätzlich die niedrigeren Höchstwerte des Bbl. 1 zu DIN 18005-1, doch können in diesem speziellen Fall wegen der bereits bestehenden Nutzung als Altenheim und eines bisher zu keiner Zeit entstandenen Konfliktpotentials die Höchstwerte der 16. BlmSchV herangezogen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Norden und Nordnordost grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flur-Nrn. 1457 und 3482) an. Diese reichen zum Teil bis auf ca. 15 m an die mögliche künftige Bebauung heran, liegen jedoch nördlich der Verkehrsfläche „Marie-Eberth-Straße“.

Aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft entsteht grundsätzlich keine über den Höchstgrenzen liegende immissionstechnische Belastung des Baugebiets.

Aus diesem Grund sieht das Immissionsschutzgutachten kein Konfliktpotenzial in Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen.

Ferner können von den nördlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen.

Gewerbe- und Anlagengeräusche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im weiträumigen Umfeld mit Einwirkungen durch bestehende und eventuell von geplanten Gewerbegebieten und Anlagen auszugehen.

An bereits bestehender Vorbelastung wäre zu erwähnen:

der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Altenstadter Straße" mit den dortigen Betrieben, wie beispielsweise die Spenglerei Herzig (Flur-Nr. 2235/8, Franz-Rupp-Str. 3) der Bebauungsplan für das Betriebsgelände der Vatter GmbH in Schongau" (u.a. die Flur-Nr. 1525/13, Schönlinder Straße 1-11) die Anlagen und Betriebe im so genannten „Gewerbepark Lang“ (ehemaliges Betonwerk Lang, betreffend u.a. die Grundstücke Flur-Nrn. 3496 und 3220).

An künftig möglicher (planerischer) Vorbelastung wäre zu erwähnen:

im Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurfsstadium) der Stadt Schongau, die vorgesehenen potentiell gewerblich-/industrielle Quartiersflächen.

Hierzu das Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens:

„Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Einwirkungen durch bestehenden und potentiell geplanten Gewerbe- und Anlagenlärm sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für „sonstige Sondergebiete“ bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für „Kurgebiete/ Krankenhäuser/Pflegeanstalten“ von 45/35 dB(A) entlang der Ränder/Baugrenzen des Plan-/ Baugebiets eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 1 dB(A), nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Die in diesem Zusammenhang geführte (überschlägige) „Vorausschau“ im Hinblick auf ein gewerbliches Entwicklungspotential im sog. „Bauquartier Schongau Nord“ verdeutlicht jedoch, dass eine künftige Ansiedlung von lärmintensiven Betrieben und Anlagen nur im eingeschränkten Umfang möglich ist bzw. u.E. mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen gerechnet werden muss.“

– Sport- und Freizeitlärm

Südwestlich des Instruktionsgebiets, in ca. 300 m Entfernung, allerdings mit einem Höhenunterschied von ca. 30 m (unterhalb der Hangkante der „Siechenhalde“, befindet sich das weitläufige Gelände des Beruflichen Schulzentrums Schongau u.a. mit diversen Sportanlagen und dazugehörigen Parkflächen.

Für die Nutzer der Anlage besteht ein Parkplatz unmittelbar westlich des „Beruflichen Schulzentrums“ mit ca. 100 Stellplätzen sowie nördlich des Groß- und Kleinspielfeldes ein Parkplatz bei den Umkleiden mit ca. 12 Stellplätzen.

Das Gutachten weist nach Auswertung aller Nutzungen des Gebiets 3 Zeiträume (Beurteilungszeiträume BU1 bis BU3) gemäß 18. BlmSchV auf, die betrachtet wurden.

Hierzu das Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens:

„Im Hinblick auf die Einwirkungen aus angrenzendem Sport-/Freizeitlärm zeigt sich, dass während der betrachteten maßgeblichen kritischen Szenarien (Beurteilungszeiträume BU1, BU2, BU3) ebenfalls eine Einhaltung des Immissionsrichtwerts (IRW) nach 18. BlmSchV für „Kurgebiete/Krankenhäuser/-Pflegeanstalten“ von 45 dB(A) tagsüber außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten zu erwarten ist.“

– Geräusche Rettungs-Hubschrauber-Landestelle

Die Rettungs-Hubschrauberlandestelle des Krankenhauses befindet sich ca. 30 m Entfernung von der Ostecke der überbaubaren Grundstücksflächen nach Bebauungsplan.

Der Gutachter für immissionsschutz geht in seiner schalltechnischen Einschätzung⁴ u.A. für die Baugrenze Ost von Folgendem aus:

„An der dem Rettungshubschrauber-Landeplatz nächstgelegenen geplanten Rändern/Baugrenzen des überbaubaren Plan-/Baugebiets ist tlw. mit nicht vernachlässigbaren Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Fluglärm des Rettungshelikopters zu rechnen. Hierbei sind Beurteilungspegel aus Fluglärm von tagsüber bis zu 54 dB(A) zu erwarten. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für „reine Wohngebiete“ (WR) von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden tagsüber mäßig um bis zu 4 dB(A) überschritten, wären für „allgemeine Wohngebiete“ (WA) jedoch eingehalten. Nachts ist derzeit nicht von einem Flugbetrieb auszugehen. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BlmSchV für „Krankenhäuser/Kur- und Altenheime“ von 57/47 dB(A) tagsüber/nachts werden jedoch bereits durchwegs eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten.“

Spitzenpegel:

Im Hinblick auf die auftretenden Spitzenpegel beim Start-Überflug ist an den nächstgelegenen Rändern/Baugrenzen des überbaubaren Plan-/Baugebiets mit Maximalpegeln von bis zu etwa $L_{max} = 94$ dB(A) vor der Fassade zu rechnen. Bei angekippten Fenstern sind dabei im Innenraum Pegel von etwa 79 dB(A), bei geschlossene Fenstern unterhalb von 65 dB(A) zu rechnen, die ebenfalls als vertretbar einzustufen sind und anderenorts auch bei lauten LKW-Vorbeifahrten und ähnlichen Geräuscheinwirkungen erlebbar sind.

Fazit:

Die Geräuscheinwirkungen aus dem Rettungshubschrauber-Landeplatz sind vor dem Hintergrund der nur sehr selten auftretenden Ereignisse in Verbindung mit der gesellschaftlich übergeordneten Nutzung (Rettungseinsatz/Notfall) aus Sachverständigensicht als vertret- und hinnehmbar einzustufen.

⁴ hcon, hils consult, Schalltechnische Einschätzung16058_fg_gu01_v1 für den Bebauungsplan Nr. 84 „Krankenhausareal Teil 1“, 86956 Schongau; hier: Überschlägige Analyse der Geräuscheinwirkung durch bestehenden Rettungs-Hubschrauberlandeplatz

2.4.5. Rettungs-Hubschrauber-Landestelle

Nach Kenntnisstand des Luftamtes Südbayern⁵ handelt es sich um eine „als „Landestelle an Einrichtungen von öffentlichem Interesse“ (Public Interest Site - PSI). Starts und Landungen erfolgen dort auf der Rechtsgrundlage des § 25 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Luftverkehrs-Ordnung (LuftVG). Für das Betreiben einer PIS gelten die Regelungen des § 18 Abs. 4 LuftVO mit dortiger Anlage 3. Darüber hinaus sind keine besonderen luftverkehrsrechtlichen Vorgaben wie z.B. Abstandsregelungen zur angrenzenden Bebauung vorgeschrieben. Es wird jedoch darauf hingewiesen: „...dass eine fortschreitende Bebauung im Bereich der Landestelle die Landung eines Rettungshubschraubers ggf. erheblich erschweren kann. Der jeweilige Hubschrauberpilot entscheidet in der Notfallsituation eigenverantwortlich, ob eine Landung auf der PIS angesichts der bestehenden örtlichen Verhältnisse für ihn durchführbar ist. Im ungünstigsten Fall wird sich der Pilot möglicherweise gegen eine Landung am Krankenhaus Schongau entscheiden.“

Die Hubschrauber-Landestelle beschränkt sich auf Starts und Landungen (Flüge) im Rahmen des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes. Von Seiten des Krankenhauses wurden folgende Daten übermittelt:

Jahr	Anflüge	Jahr	Anflüge
2011	23	2014	26
2012	19	2015	10
2013	29		

Tab. 1: Anzahl der Anflüge pro Jahr (Leitstelle Oberland)

Aussagen über einen Nachtflugbetrieb (d.h. die Stunden zwischen dem Ende der bürgerlichen Abenddämmerung und dem Beginn der bürgerlichen Morgendämmerung⁶) liegen nicht vor.

2.4.6. Franz-Josef-Strauß Kaserne

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr⁷ verweist darauf, dass der Geltungsbereich „... ca. 2 km südöstlich der Franz-Josef-Strauß Kaserne mit angegliedertem Flugplatz. Das Baugebiet liegt am Rande der Einflugschneise. Aufgrund der Lage, kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen (Fluglärm) im ausgewiesenen Baugebiet kommen.“

2.4.7. Vorhandene Leitungen

Der Bauraum wird durch eine Abwasserleitung (ehem. Luftwaffenkanal) der Stadtwerke Schongau durchkreuzt. Zur Realisierung der baulichen Anlagen ist aktuell eine Überbauung vorgesehen. Im südlich vorhandenen Geh- und Radweg bzw. in dessen Verlängerung nach Osten befindet sich die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Schongau.

2.4.8. Dingliche Belastungen

Weitere dingliche Belastungen sind nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich im südlichen Grundstücksteil (vom Wendehammer im Westen bis zum südöstlichen Eck) ein ca. 3,7 m breiter und ca. 99 m langer Teil der Feuerwehrumfahrt des angrenzenden Krankenhausareales.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die „Marie-Eberth-Straße“, einer derzeit im Eigentum des Landkreises Weilheim-Schongau steht. Die nicht gewidmete Privatstraße ausreichender Dimensionierung (Straßenbreite durchgehend ca. 8,0 m) mit Anschluss an die „Augsburger Str.“, die wiederum Richtung Norden direkt an die B17, die von Augsburg nach Füssen führt, anbindet und in der anderen Richtung in die Altstadt führt.
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV bzw. den südlich vorhandenen Geh- und Radweg entlang der Hangkante und
- für den ÖPNV über die Haltestelle „Kreiskrankenhaus“ an der „Augsburger Straße“ auf Höhe der Abzweigung der „Marie-Eberth-Straße“ in ca. 500 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich ist für die „Marie-Eberth-Straße“ eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet.

2.6. Niederschlags- und Temperaturdaten

Mittlere Niederschlagshöhe (in 2 m Höhe) und mittlere Lufttemperatur sowie die bayernweiten Durchschnittswerte an Ihrem Standort.

⁵ Schreiben vom 16.03.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁶ vgl. Begriffsbestimmung „Nacht“ gem. Verordnung (EU) Nr. 923/2012, Artikel 2, Nr. 97. Die bürgerliche Dämmerung endet am Abend und beginnt am Morgen, wenn sich die Mitte der Sonnenscheibe 6° unter dem Horizont befindet.

⁷ Schreiben vom 10.04.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr⁸): >13 bis 14 °C ($\varnothing 13,4^{\circ}\text{C}$)
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr): > 1 bis 2 °C ($\varnothing 2,1^{\circ}\text{C}$)
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr): Ø 747 mm ($\varnothing 529\text{ mm}$)
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr): Ø 432 mm ($\varnothing 403\text{ mm}$)

2.7. Energie-Atlas Bayern⁹

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft, Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ bewertet. In der Ersteinschätzung¹⁰ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Marie-Eberth-Straße Nr. 10) werden Erdwärmesonden als „voraussichtlich möglich“ und Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1180 - 1194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1750 - 1799 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 2,8 m/s ermittelt.

2.8. Demographie¹¹

Am 31.12.2015 war eine Belegungsdichte von 2,13 Einwohnern je Wohnung mit 42,52 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 90,4 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 68,28 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 12,42 % und der der Mehrfamilienhäuser 19,26 %.

Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich auf 17,27 %, der 18- bis unter 65-jährigen liegt bei 55,68 % und der der über 65-jährigen bei 27,06 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J¹²) dar. In den Westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Schongau beträgt der errechnete Wert im Jahr 2015 -0,63. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte des Landkreises Weilheim-Schongau (-0,73) aber älter als in Oberbayern (-0,54) und von Bayern (-0,62).

Mittlerweile wurde die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt bis 2034 fortgeschrieben¹³. Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 (mit 12.023 Einwohnern) erfolgt die Vorausberechnung von 12.700 Einwohner bis zum Jahr 2021 und von 13.100 Einwohner für das Jahr 2031 (**bis ca. Ø +54 Einwohnern/Jahr**). Bei der Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 wird eine Steigerung von + 36,9 % der 65-Jährigen oder Älteren (von 2.575 im Jahr 2014 auf 3.500 im Jahr 2034) prognostiziert.

⁸ Sommerhalbjahr 20. März bis 22. September / Winterhalbjahr 23. September bis 19. März

⁹ <http://geoportal.bayern.de/energieatlas>, Datenabruf März 2014

¹⁰ Energie-Atlas Bayern unter www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 10/2016

¹¹ <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/>, Datenabruf März 2014

¹² J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

¹³ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Gemeinde Maisach bis 2034, München, herausgegeben im April 2016, www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

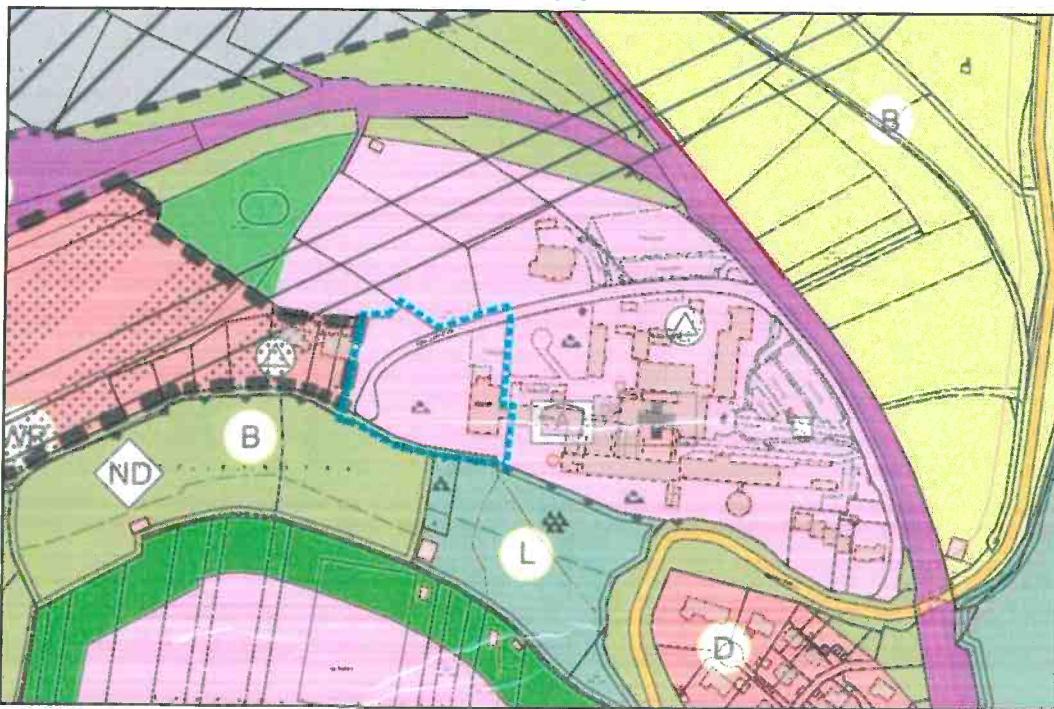


Abb. 3: FNP (cyan: Geltungsbereich)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus, Altenheim)“ dargestellt; der Bebauungsplan als konkretisierender Bauleitplanung kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden; der Flächennutzungsplan bedarf deshalb keiner Änderung.

Umgeben wird das Gebiet im Norden und Osten durch „Fläche für den Gemeinbedarf“, im Süden durch „Flächen für Wald“ und „Grünflächen“ und im Westen „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Randsignatur bzw. Schraffur „WA geplant“.

3.2. Rahmenplan



Abb. 4: Rahmenplan Schongau Nord (cyan: Geltungsbereich)

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung sich befindlichen Rahmenplanes „Schongau-Nord“¹⁴, welcher wiederum, im Norden von Schongau liegend, im Süden von der „Altenstadter Straße“, bzw. der Hangkante der „Siechenhalde“, westlich bis nördlich von der B 17 sowie nördlich bis östlich von der Bahnlinie 5365 „Landsberg-Schongau“ (Fuchstalbahn) begrenzt wird.

In das Plangebiet selbst zieht sich nach den künftigen Festlegungen des Rahmenplans in einen in diesem ausgewiesenen Grünzug hinein, welcher durch den Bebauungsplan reduziert wird.

In ca. 150 m Abstand zum Plangebiet befindet sich die Anlage-Nr. 69.001 der Lech -Elektrizitätswerke GmbH, eine 110 KV Freileitung, für die der Rahmenplan eine Verlegung nach Südsüdwest vorsieht.

Der Rahmenplan besitzt losgelöst seines derzeitigen Entwurfsstadiums zwar grundsätzlich keine formelle, wie materielle Außenwirkung, wurde vielmehr als vorbereitende Untersuchung zur Entwicklung städtebaulicher Ziele erstellt, dessen Leitbild nunmehr durch einzelne, konkrete und verbindliche Maßnahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

Wie der Begriff „Leitbild“ bereits zum Ausdruck bringt, soll ein Rahmenplan in seinem Geltungsbereich eine, systematisch noch vor dem Flächennutzungsplan einzuordnende Stadt- oder Bereichsentwicklung vorgeben, die jedoch lediglich die Planungsträgerin vor Ort in gewissem Maße bindet.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Als Baulücke zwischen dem Marie-Eberth-Altenheim im Osten und der Wohnbebauung mit einem Einzelhaus und zwei Doppelhaushälften im Westen unterliege das Instruktionsgebiet grundsätzlich der Betrachtung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Allerdings kann aufgrund der Größe der Baulücke und der natürlichen Zäsur, welche die vorhandene Baum/Strauchstruktur erzeugt, ein direkter Bebauungszusammenhang nicht mehr gesehen werden, weshalb von einer Außenbereichslage (§ 35 BauGB) auszugehen ist und somit eine Realisierung nur über den Weg der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB möglich ist. Nachdem aufgrund der exponierten Lage des Gebiets die Notwendigkeit detaillierter Festsetzungen besteht, scheidet auch eine Satzung nach § 34 BauGB, die lediglich einzelne Festsetzungen erlaubt, aus.

Dem Rahmenplan „Schongau-Nord“ kommt hierbei, wie bereits dargestellt, die Qualität eines verwaltungsinternen Gutachtens (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu, dessen Vorgaben allerdings die bauleitplanende Behörde bindet. Sofern hiervon abgewichen werden soll, bedarf es der besonderen Begründung.

Die Einschränkung bzw. die Zurücknahme des Grüngürtels, dem eine wichtige ökologische Funktion zukommt, wird mit dem Alleinstellungsmerkmal der Lage neben dem Krankenhaus begründet, welche wichtige Synergie-Effekte zu generieren vermag.

3.4. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Folgende Satzungen und Verordnungen sind für die sowohl für die Umsetzung der Bauleitplanung, wie auch für die Realisierung künftiger Einzelbaumaßnahmen in diesem Bereich einschlägig:

- Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
- Satzung der Stadt Schongau über die Gestaltung von Garagen (Garagensatzung)

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Der Denkmalatlas weist für das Plangebiet lediglich das Naturdenkmal „Siechenhalde“¹⁵ aus. Aufgrund Daten Abrufs vom 11.10.2016 sind weder im Geltungsbereich noch im Grunde mittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler kartiert.

Südlich des Plangebiets, in ca. 1,1 km Entfernung befindet sich das Ensemble der Altstadt Schongau (E-1-90-148-1), dies umfasst die durch Stadtgraben und Stadtmauer begrenzte Altstadt von Schongau. Aus diesem Grund wird aufgrund der Fernwirkung besonderes Augenmerk auf die Einbindung der künftigen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild gelegt. Dem Belang des Ensembleschutzes wird durch die höhenmäßige Abstufung (Abstaffelung hin zur Hangkante) der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs Rechnung getragen.

3.5.2. Karte Biotop/Landschaftsbestandteil

Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über den Schutz des Biotops 8131-0108-001 „Naturdenkmal Magerrasen auf der Sichenhalde“ bzw. des Landschaftsbestandteils „Schongauer Steilhalde und Galgenbichel“ im Gebiet der Stadt Schongau als Landschaftsbestandteil¹⁶ vom 24.11.2003 (geändert durch Verordnung vom 26.11.2007).

¹⁴ Eger&Partner vom 24.06.2009

¹⁵ Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über den Schutz der „Siechenhalde“ in der Stadt Schongau als Flächennaturdenkmal vom 28.07.1982, geändert durch Verordnung vom 26.11.2007

¹⁶ Landschaftsbestandteil vom 24.11.2003, geändert durch Verordnung vom 26.11.2007

3.5.3. Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder festgesetzte „Überschwemmungsgebiete“ noch „wassersensible Bereiche“.

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden.

4.2. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

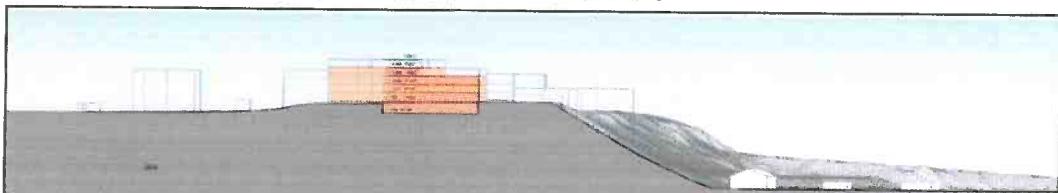


Abb. 5: Höhenentwicklung Blick nach Osten mit Unterdruck des Schwesternwohnheim links und Krankenhaus

Das Planungskonzept ist aus dem Vorhabenshintergrund des geplanten Neubaus eines Pflegewohnheims mit ca. 120 Betten als Ersatz- und Erweiterungsbau (in Bauabschnitten zu realisieren) entstanden. Dem Wunsch des Bauherrn, neben der Nutzung als Pflegewohnheim noch 19 Zimmer für betreutes Wohnen zu integrieren, kann hierbei nicht entsprochen werden, da diese Nutzung zum einen zentrums- und versorgungsnah erfolgen soll und zum anderen auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes bedingt, was aus Gründen der Ortsentwicklung nicht gewollt ist. So entwickelt sich der Hauptbaukörper von der Hangkante im Süden Richtung Norden von einem, die Sichtbeziehung nicht beeinträchtigenden eingeschossigen Vorbau (Südostecke) über einen 3-geschossigen, max. 12 m tiefen bis hin zu einem 4-geschossigen Baukörper zur „Marie-Eberth-Straße“ hin.

Der zwischen Rettungs-Hubschrauberlandeplatz auf dem angrenzenden Krankenhausareal und der „Marie-Eberth-Straße“ vorgesehene Parkplatz bündelt die lärmintensiven Nutzungen und generiert somit eine lärmabgewandte Südseite des Komplexes. Der Abriss des bestehenden Altenheimes erfolgt erst nach Realisierung eines Großteils des Neubaus.

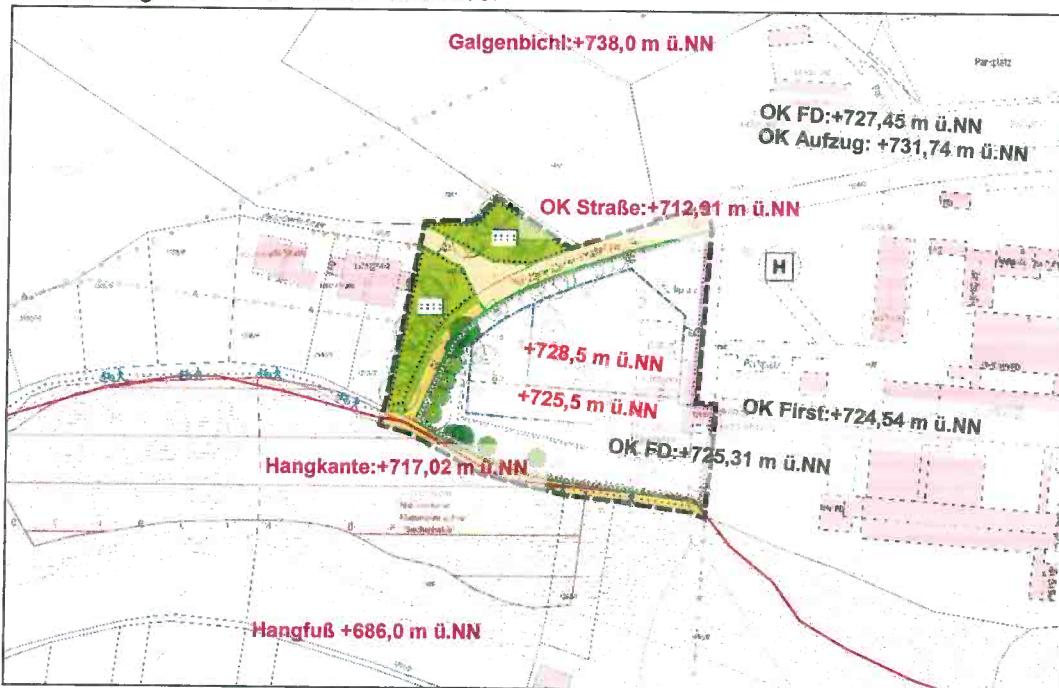


Abb. 6: Höhenkonzept

Das Verkehrskonzept sieht die Beibehaltung der Erschließung über die „Marie-Eberth-Straße“ vor. Diese soll mittelfristig von der Stadt Schongau übernommen werden. Der Parkplatz des Pflegewohnheims wird direkt angedient, so dass der innere westliche Bereich des Areals von Besucher- und Mitarbeiterverkehr weitgehend freigehalten werden kann. Um von der Hangkante abzurücken wird die bestehende Wendemöglichkeit aufgegeben und in den Bereich der Abzweigung des „Marie-Eberth-Straße“ (zu den Hausnummern 14a, 14b und 16) zurückverlegt. Der bestehende Geh- und Radweg an der Handkante wird neu zu der neuen Wendemöglichkeit fortgeführt.

Da die Anlieferung nicht über die Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Fassade) erfolgen soll, wird die Lage verortet.

4.3. Grünordnerisches Konzept

Dem grünordnerischen Konzept liegt insbesondere der Erhalt eines zwar gegenüber dem Rahmenplan verkleinerter, in seiner wesentlichen Funktion jedoch nicht eingeschränkten Grüngürtels zwischen der zur Bebauung freigegebenen Fläche und der westlich gelegenen lockeren Wohnbebauung, zugrunde.

Diese Funktionssicherung erfolgt über die Festsetzung von Pflanzbindungen zum dauerhaften Erhalt der bestehenden Gehölzbestände im westlichen Geltungsbereich sowie über die Festsetzung von Pflanzgeboten in räumlicher Nachbarschaft zu o. g. bestehenden Gehölzflächen sowie zur landschaftlich dominierenden Hangkante. Damit entsteht eine optisch und funktional zusammenhängende Grünfläche, die nur von einer Fuß- und Gehwegeverbindung gequert wird. Um die landschaftliche Einbindung der entstehenden Gebäudekomplexe zu gewährleisten, sieht das grünordnerische Konzept eine Neupflanzung von Bäumen schwerpunktmäßig westlich des Baufensters vor. Damit entstehen neue optisch wirksame Gehölzstrukturen v. a. in den Bereichen, in denen die bestehenden Gehölzstrukturen aus der Blickrichtung Stadt (Süden) eine Lücke aufweisen. In der Summe ermöglicht der Gehölzbestand in Verbindung mit den geplanten Gehölzpflanzungen eine verträgliche Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild sowie die Aufrechterhaltung der Grünverbindung aus dem Rahmenplan.

Die darüber hinaus gehenden Pflanzgebote leisten einen ergänzenden Beitrag zur landschaftlichen Einbindung, sind aber lagemäßig nicht vorgegeben, da ihnen funktional nur eine geringere Bedeutung zukommt.

Die Situierung einer hangparallelen Grünfläche ist zur Wahrung der landschaftlich dominanten und durch Naturnähe geprägten Hangkantsituation erforderlich. Diese Grünfläche trägt auch den Erholungswert der vorgelagerten Fußwegeverbindung.

4.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Lechwerke.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Schongau. Mittelfristig (ca. 2019) ist der Bau einer neuen Wasserleitung in der „Marie-Eberth-Straße“ vorgesehen.
- Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung kann durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier werden folgende Werte angesetzt: Die Fläche für Gemeinbedarf wird einer Nutzung als Wohngebiet gleichgesetzt, wobei die Vollgeschosszahl größer 3, eine rechnerische Geschoßflächenzahl zwischen 0,7 bis kleiner gleich 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung zugrunde gelegt wird, dies ergibt einen Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ¹⁷. Nach Auskunft der Stadtwerke Schongau kann diese Wassermenge durch den Hydrant (DN 100) vor dem Grundstück Fl.-Nr. 1457/3 (Gebäude Marie-Eberth-Straße Nr. 12), ca. 56 m östlich des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Bau der Wasserleitung (wahrscheinlich 2019) soll ein zusätzlicher Hydrant geschaffen werden.
- Die FernwärmeverSORGUNG kann über die Stadtwerke Schongau erfolgen.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist zurzeit mit einer Brandbreite von bis zu 50 Mbit/s zur über 95 % gegeben¹⁸.

Im Rahmen der Straßen-/Wege-Detailplanung wird ein Spartengespräch mit den Versorgern durchgeführt.

4.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Stadtwerke Schongau. In den zu verlegenden Abwasserkanal kann nur Schmutzwasser aufgenommen werden. Mittelfristig (ca. 2019) ist der Bau eines neuen Abwasserkanals in der „Marie-Eberth-Straße“ vorgesehen.
- Für die Abwasserentsorgung soll ein neuer Kanal in der „Marie-Eberth-Straße“ verlegt werden.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. Durch die Fa. GHB Consult GmbH wurde eine Untersuchungsbericht¹⁹ zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Auf Grundlage von drei Baggerschürfen zu Bestimmung der Schichtenfolge bis zu 3,0 m Tiefe unter Geländeoberfläche wurde die Wasserdurchlässigkeit und anhand der Gesamtversiegelung der Flächenbedarf anhand des Arbeitsblattes ATV A-138 (z.B. für eine Füllkörperrigole) ermittelt. Dabei kommt der Sachverständige zu folgender Zusammenfassung:
„Auf dem Grundstück an der Marie-Eberth-Straße 10 in 86956 Schongau wurde tiefreichend eine dicht gelagerte, steinige, kiesige Moräne festgestellt. Nach Auswertung dürfen wir einen rechnerisch ermittelten K_r-Wert²⁰ von $3,3 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ mitteilen. Eine Versickerung ist demnach möglich. Die Sohle ist auf 1,0 m Tiefe aufzulockern. Auf einen ausreichenden Abstand zum Hang ist zu achten.“

¹⁷ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, Feb.2008

¹⁸ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruft Oktober 2016

¹⁹ Geo Hydro Bau Consult GmbH, Untersuchungsbericht AZ 170112-1 vom 30.01.2017

²⁰ K_r-Wert: Durchlässigkeitsbeiwert: 10^{-2} bis 10^{-4} m/s stark durchlässig, 10^{-4} bis 10^{-6} m/s durchlässig

- Anzustreben ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.
- Im Rahmen der Straßen-/Wege-Detailplanung wird ein Spartengespräch mit den Entsorgern durchgeführt.

4.6. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Der westliche Teil der Feuerwehrzufahrt für das angrenzende Krankenhausareal muss, aufgrund der Bebauung durch das Pflegeheim, geändert werden. In Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion WM-SOG verläuft die neue brandschutztechnische Zufahrt von der „Marie-Eberth-Straße“ aus, zunächst auf der Zufahrt zum Krankenhausparkplatz (Fl.-Nr. 1458, westlich der Hubschrauber-Landestelle), dann auf dem Grundstück des Pflegeheimes (parallel zur östlich Grenze Fl.-Nr. 1458/2) und wieder zurück auf das Grundstück des Krankenhausareal (Fl.-Nr. 1458). Auf dem Teilstück des geplanten Pflegeheimes (Fl.-Nr. 1458/2) ist zu Gunsten der Krankenhaus GmbH eine dingliche Sicherung einzutragen.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

5. PLANINHALT

5.1. Fläche für Gemeinbedarf

Der Änderungsbereich wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen nicht den Vorschriften der BauNVO, d.h. es bedarf anders als bei Baugebieten nach der BauNVO - auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht den Festsetzungen insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Als nähere Konkretisierung (Zweckbestimmung) wird der Pflegebereich festgesetzt. Auf die vom Stadtrat gewünschte Begrenzung auf 120 Betten wird verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Rechtsgrundlage erkennbar ist

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossfläche (GF), der Höhe der baulichen Anlage (GH: Gebäudehöhe und Einstellung der Höhe über NN) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z).

5.2.1. Grundflächenzahl/Geschossfläche

Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 bezogen für die Art der künftigen baulichen Nutzung in Relation zu der zur Verfügung stehenden Grundstückfläche angemessen.

Analog hierzu wird die Geschossfläche als absolute Zahl auf 7.100 m² begrenzt. Dem Bauherrn soll unter stringenter Betrachtung der sensiblen Lage und der Fernwirkung des Bauvolumens noch Gestaltungsfreiheit bezüglich Höhen- und Flächenentwicklung eingeräumt werden.

5.2.2. Versiegelte Fläche

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 angehoben. Nicht als Baufläche zählen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen, so dass letztendlich ein maximaler Versiegelungsgrad für das Baugrundstück bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von maximal 60 % resultiert. Unter Einbeziehung der vorhandenen Verkehrsflächen entspricht dies dann einem rechnerischen Versiegelungsgrad von maximal 0,57 %. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von GRZ 0,80 unterschritten.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse/Höhen der baulichen Anlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird die Zahl der Vollgeschosse mit bis zu vier als Höchstmaß und eine Staffelung der Gebäudehöhe festgesetzt. Ob der mehrfach angesprochenen Fernwirkung der baulichen Anlagen war dem Wunsch des Bauherrn nach 5-geschossigkeit Absage zu erteilen. Ein derart hohes Gebäude hätte eine deutliche Änderung der Skylinie mit katastrophalen Auswirkungen auf die Fernwirkung und die Blickbeziehungen sowohl von der historischen Altstadt aus, als auch vom nördlich gegenüberliegenden Galgenbichl bedingt. Dieser Bau hätte nämlich das Schwesternwohnheim um ca. 4 m und das bestehende Altenheim um ca. 7 m überragt.

Um transparente Brüstungen mit einer maximalen Höhe von 0,9 m unterhalb der 4-geschossigen Gebäudeteile zur Absturzsicherung für Dachterrassen anbringen zu können, wird eine Überschreitung für zulässig erklärt.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung von großzügigen Bauräumen durch Baugrenzen, um verschiedene Gebäudekonfigurationen für den Hochbauentwurf zu ermöglichen und so als Kompromiss zwischen den für die Realisierung des Vorhabens benötigten Flächen im Spannungsfeld zu den sensiblen Standortfaktoren berücksichtigen. Insbesondere das möglichst weite Abrücken von der südlichen Hangkante und eines größtmöglichen Erhalts des Grünzugs laut Darstellung im Rahmenplan engt den Spielraum relativ weit ein.

Um dem städtebaulichen Gebot des Anbaus an die Brandwand genüge zu leisten, wird über eine abweichende Bauweise ein Anbau an den verbleibenden östlichen Gebäudekomplex vorgeschrieben. Ferner wird die maximale Gebäudelänge festgeschrieben.

Die Lage der Anlieferung wird östlich im Bereich des Parkplatzes untergebracht.

5.4. Immissionsschutz

Aufgrund der derzeit noch fehlenden (Detail-)Planungen des Baukörpers werden für die Festsetzungsvorschläge deshalb die aktuellen Ränder/Baugrenzen des überbaubaren Plan-/Baugebiets herangezogen."

Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109²¹, sind in nachfolgender Tabelle die Lärmpiegelbereiche nach DIN 4109 basierend auf den hier zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpiegeln" L_a durch Verkehrslärm (Straße+Schiene), Gewerbe-/Anlagenlärm sowie Sport-/Freizeitlärm für die vorgesehenen Ränder/Baugrenzen (Nord, Ost, Süd, West) zusammengefasst. Des Weiteren werden die sich hieraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ nebst weitergehenden Bemessungsgrundlagen (Art des Schallschutzes am Gebäude, Lage und Art) aufgeführt.

Gebäude	Baugrenze	Stockwerk	"maßgeblicher Außenlärmpiegel" L_a	Lärmpiegel- bereich (LPB) gemäß DIN 4109	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	erf. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude			
					Anforderung erf. $R'_{w,res}$ der Außen- bauteile in dB	mech. Lüftungsan- lage / Einzellüfter	Doppelfassa- de / verglaster Balkon / Loggia/ Lauben- gangerschlie- bung		
Ersatzneubau Pflege- und Bettenhaus (max. GH IV)	Nord, Ost, West u. Süd	EG bis 3.OG	57	II	40 ¹⁾	-	--		
	Nord-Ost- Ecke					-	--		
						a)	+		
n.v.	=	nicht vorhanden							
+ a)	=	erforderliche Maßnahme							
	=	alternativ zur erforderlichen Maßnahme							
	=	Aufgrund der häufig besonderen Impulsartigkeit gewerblicher Geräuscheinwirkungen sowie Einwirkungen durch Sport-/Freizeitaktivitäten in Verbindung mit der geplanten Nutzung als Pflege-/Bettenhaus wird auf eine 5 dB erhöhte Anforderungen an das resultierende Schalldämm- Maß der Fassaden abgestellt.							

Tab. 2: Tabelle 24 hcon S. 61/66, Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Außer „Im Bereich des Randes bzw. der Baugrenze Nord-Ost des überbaubaren Plan-/Baugebietes [Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen] ist

²¹ DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIMBI.1991 S.220, AIIMBI. 2002 S. 1156

ebenfalls tlw. mit spürbaren Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen zu rechnen. Hierbei sind Summen-Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehr von tagsüber bis zu 51 dB(A), nachts bis zu 48 dB(A) zu erwarten. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach BBl. 1 zu DIN 18005-1 für "sonstige Sondergebiete" bzw. "reine Wohngebiete" von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden dementsprechend nicht eingehalten bzw. tagsüber bis zu 1 dB(A), nachts bis zu 8 dB(A) tlw. deutlich überschritten. Die hierzu als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BlmSchV für "Krankenhäuser/Kur- und Altenheime" von 57/47 dB(A) können hierbei tagsüber durchwegs sowie nachts im Erd- und 1. Obergeschoss ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten werden. Für ein in diesem Bereich vorgesehenes 2./3. Obergeschoss ist dagegen jedoch nachts eine (geringfügige) Überschreitung von bis zu 1 dB(A) zu erwarten."

Als Folge dessen werden wegen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit der Festlegung zum Gesamtschalldämm-Maß bzw. im Nord-Ost-Bereich Grundrissorientierung bzw. schalldämmende Vorbauten umgesetzt.

5.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

5.6. Örtliche Verkehrsflächen

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen zu Ziffer 2.5 ist vor Erteilung der Baugenehmigungen (diese sind aufgrund Art. 58 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nr. 9 BayBO erforderlich) die Erschließung entsprechend der dort aufgezeigten Alternativen zu sichern.

Als Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer vorhandenen Breite von 6,7 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite (von 5,00 bis 5,55 m RAST 06²²) und entsprechenden Schutzstreifen. Im Bereich der Wendeanlage wird von einem Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge 3-achsiges Müllfahrzeug) nach RAST 06 (Bild 59) ausgegangen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Müllfahrzeuge gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Für die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für das neu zu erstellenden Verbindungsstück (Rückbaubereich) eine Breite von 4,0 m festgelegt, dies ermöglicht einen verkehrsraum von 2,30 m mit einem Sicherheitsraum von je 0,5 m (RASt 06, Bild 19 und Tabelle 3).

5.7. Bauliche Gestaltung

5.7.1. Geländemodellierungen

Wie bereits ausgeführt, weist das natürliche Gelände ein Diagonalgefälle von ca. 4,5 m auf, so dass bei der flächenmäßigen Ausdehnung der künftigen Bebauung die Notwendigkeit der Festsetzung eines unteren Bezugspunktes für die Bemessung der Gebäudehöhen besteht. Nachdem dieser Bezugspunkt sich in etwa im Mittel des innerhalb des Bauraums darstellenden Gefälles befindet, bedingt dies notwendige Abgrabungen bzw. Auffüllungen des natürlichen Geländes. Der Eingriff in die Eigenart des natürlichen Geländes ist notwendig, um sowohl die beabsichtigte Nutzung, als auch Höhenentwicklung und damit weit einsehbare, ortsbildprägende Firstlinien auf einem verträglichen Niveau festsetzen zu können.

5.7.2. Dachgestaltung

Die Planungsträgerin hat bewusst Flachdächer angeordnet, um die Fernwirkung voluminöser Dachflächen zu vermeiden. Mit der Flachdachlösung kann eine optimale Nutzungsmöglichkeit bei geringerer Höhenentwicklung erreicht werden. Die Ausbildung als extensiv begrüntes Flachdach dient umweltfachlichen Aspekten. Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

5.7.3. Werbeanlagen

Die Restriktionen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen resultieren ebenfalls aus dem Leitbild des Konzeptes, die künftigen baulichen Anlagen möglichst unauffällig „einzufügen“. So käme die Anbringung

²² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

großflächiger Werbeträger an der Südfassade einer massiven Störung des Orts- und Landschaftsbildes gleich und ist somit nicht hinnehmbar. Die künftige Nutzung als Pflegeheim erfordert mit Ausnahme eines Identitätslayouts keine weiteren Werbeanlagen, so dass der künftige Betreiber in der Ausübung seiner Tätigkeit keine Einschränkungen erleidet, die seine Wettbewerbsfähigkeit bedrohen könnten. Um Drittbegehrlichkeiten auszuschließen, darf Werbung außerdem nur an der Stätte der Leistungsbringung (Eigenwerbung) erfolgen.

5.8. Fläche für Versorgungsanlagen

Der bestehende Stromverteilerschank auf Fl.-Nr. 1468/4 wird gesichert und mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Weitere für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen (Transformatorenstation) können als Ausnahme (im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauGB) zugelassen werden.

5.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und liegen im öffentlichen Interesse.

Die Festsetzung von Pflanzbindungen dient der Eingriffsminimierung und der Sicherung der Grünverbindung aus den Vorgaben des Rahmenplans.

Zusammen mit den festgesetzten Pflanzgeboten gewährleisten diese eine Einbindung der möglichen Baukörper in das Landschaftsbild. Aufgrund der besonderen, landschaftsbildprägenden Situation (v. a. aus Blickrichtung Süden) sind optisch wirksame Eingrünungsmaßnahmen schwerpunktmäßig im Westen des Geltungsbereichs geboten. Diese Eingrünung hat mit heimischen Laubbäumen zu erfolgen. Die Vorgabe der 'heimischen Laubbäume' trägt der räumlichen Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Nachbarschaft zum Naturdenkmal 'Siechenhalde' Rechnung.

Die Festsetzung von unbebauten und zu begrünenden Flächen parallel zur Hangkante ist ebenfalls zur Bewahrung der besonderen topographischen und landschaftsbildprägenden Situation erforderlich. Diese Festsetzung verhindert ein Heranrücken von Baukörpern an die Hangkante und damit eine unangemessene technische Überprägung dieses sensiblen Raumes. Ebenfalls dient diese Festsetzung der Sicherung der Erholungsfunktion der vorhandenen Fußwegeverbindungen an der Hangkante.

5.9.1. Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Westen und dem geplanten Pflegeheim setzt die Vorgaben der „Rahmenplan Schongauer Norden“ um. Die öffentlichen Grünflächen ermöglichen die Ausbildung eines zusammenhängenden, visuell wirksamen Freiflächenkorridors, der zum einen der landschaftlichen Einbindung der entstehenden Baukörper Rechnung trägt und zum anderen die zukünftige Ausbildung von geschlossenen Grünkorridorverbindungen zwischen der Geländekante (Siechenhalde) im Süden und der ehemaligen Bahnlinie im Norden ermöglicht.

5.9.2. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzung stellt den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sicher. Die vorhandenen Gehölzstrukturen ermöglichen aufgrund ihrer derzeitigen Höhenentwicklung (ohne mittelfristige Entwicklungsdauer) eine sofortige Einbindung des geplanten Baukörpers in die Landschaft. Um ein zeitliches Delta zwischen Entstehung der Baukörper und deren landschaftlichen Einbindung vermeiden zu können, ist ein Erhalt des Gehölzbestandes erforderlich. Die Festsetzung trägt auch der Funktion als „Trenngüter“ Rechnung und setzt damit die Planungs-intention des Rahmenplanes um.

5.9.3. Zu pflanzende und zu haltende Bäume und Sträucher

Diese Festsetzung ergänzt inhaltlich und funktional die Festsetzungen mit flächigen Pflanzverbindungen (siehe 5.9.2). Eine angemessene Eingrünung mit Großgrün ist aufgrund der landschaftlich exportierten Lage zwingend geboten. Dies ist nur über den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen sinnvoll möglich. Lagemäßige Vorgaben werden nur im besonders sensiblen „Randbereich“ zu den öffentlichen Grünflächen getroffen, ansonsten bleibt die Standortwahl zu zukünftigen Baumstandorten den Bauherren überlassen, um die Freiraumgestaltung nicht übermäßig einzuschränken.

5.9.4. Belagsflächen

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Bauweisen in Teilbereichen der zukünftigen Verkehrsflächen trägt den umweltfachlichen Zielsetzungen hinsichtlich eines zeitgemäßen Umgangs mit Niederschlagswässern Rechnung und reduziert damit die quantitativen Anforderungen an die Entsorgung des Niederschlagswassers. Dabei bleibt den Bauherren die Art der technischen Umsetzung freigestellt, insbesondere um Konflikte mit der beabsichtigten Nutzung und/oder der Freiflächengestaltung zu vermeiden.

5.9.5. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtung ausgelöst (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung bereits umgesetzter Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Abbuchung aus dem kommunalen Ökokonto, Fl.-Nr. 456 Gemarkung Schongau. Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt gemäß der Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2003). Der Kompensationsumfang beträgt demnach 3.400 m².

Der Ausgleich erfolgt an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs durch externe Ausgleichsflächen mit deren Maßnahmen auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die in das städtische Ökokonto eingebuchten Fläche (Nr. 190148-00006) auf Fl.-Nr. 459/0 weist eine Größe von 6.133 m² auf. Als Entwicklungsziel wird kurz- bis mittelfristiges Entwicklungsziel ein „naturnaher Weiher mit Gehölzstreifen und Bachlauf“ angestrebt. Nach der Abbuchung von 3.400 m² verbleibt ein Guthaben von 2.733 m². Die Ausgleichsfläche wird dem Eingriff durch die Fläche für Gemeinbedarf zu 100,0 % zugeordnet.

5.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere, durch Planzeichen festgelegte Maße sind messtechnisch zu ermitteln.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 10.275 m²	
private Verkehrsfläche mit Fuß- und Radweg	ca. 1.655 m ²	16,1%
Grünfläche	ca. 1.520 m ²	14,8%
Grundstücksfläche 1458/2	ca. 7.100 m ²	69,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 875 m ²	GRZ = 0,12
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.042 m ²	119 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 1.917 m²	GRZ = 0,27
Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 2.470 m ²	GFZ = 0,35
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.572 m²	34,8%

Tab. 3: Flächenverteilung - Maß der baulichen Nutzung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 10.275 m²	
Verkehrsfläche mit Fuß- und Radweg	ca. 1.520 m ²	14,8%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 10 m ²	0,1%
Grünfläche	ca. 1.470 m ²	14,3%
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 7.275 m ²	70,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.910 m ²	GRZ = 0,40
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.455 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 4.365 m²	GRZ = 0,60
Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 7.100 m ²	GFZ = 0,98

Tab. 4: Flächenverteilung - Maß der baulichen Nutzung - Neu

6.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Grundstücksteilflächen sollen im Wege der Verhandlung erworben werden.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
1458/3	„Marie-Eberth-Straße“	„Verkehrsfläche“ <u>Bisher:</u> Privatstraße Krankenhausareal	ca. 608 m ²
		„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg“ <u>Bisher:</u> Privatstraße Krankenhausareal	ca. 197 m ²
1558/4	Anbindung der Wohnbebauung an der Marie-Eberth-Straße Nr. 14a, 14b und 16	„Verkehrsfläche“ <u>Bisher:</u> Privatstraße	ca. 282 m ²
		„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg“ <u>Bisher:</u> Fußweg	ca. 4 m ²
		„Fläche für Versorgungsanlagen“ <u>Bisher:</u> Standort Stromverteilerschrank	ca. 10 m ²
1499	Geh- und Radweg entlang der Hangkante	„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg“ <u>Bisher:</u> Geh- und Radweg	ca. 408 m ²
1458/2	Marie-Eberth-Straße Nr. 10	„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg“ <u>Bisher:</u> Geh- und Radweg	ca. 20 m ²
<p>Die Festsetzung als „Verkehrsfläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums, alternativ kann diese im Eigentum verbleiben, wenn eine Widmung als Eigentümerweg erfolgt.</p> <p>Die Durchführung der Festsetzung kann dem Eigentümer wirtschaftlich zugemutet werden, da bereits bisher eine Erschließung hierdurch erfolgt.</p>			

Tab. 5: Fremdnützige Festsetzungen

6.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes vermögen keine signifikanten Auswirkungen auf die Infrastruktur zu nehmen. Es wird lediglich der dringende Bedarf nach Pflegeplätzen der Stadt Schongau und ihres direkten Einzugsgebiets gedeckt. Die Maßnahme dient neben der Stärkung der sozialen Infrastruktur auch dem Erhalt und dem Ausbau von Pflegearbeitsplätzen im Stadtgebiet. Negative Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch sind nicht zu befürchten.

6.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Weilheim-Schongau hat im Jahr 2010 ein Klimaschutzkonzept²³ erstellen lassen. Damit möchte der Landkreis die Leitplanken der künftigen Energieversorgung aufzeigen. In der Stadtratssitzung vom 05.07.2011 wurde beschlossen, zu prüfen, wie und mit welchem Aufwand das Klimaschutzkonzept des Landkreises auf die Stadt Schongau übertragen werden kann.

Unabhängig von obiger Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Hauptorten, hier Schongau,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches, des planerischen Ziels und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Schaffung und Sicherung wohnnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Schaffung wohnnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze. Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und

²³ Ludwig-Bölkow-Systemtechnik GmbH: „Klimaschutzkonzept für den Landkreis Weilheim-Schongau“ Studie im Auftrag des Landkreises Weilheim-Schongau, Januar 2010

- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmennetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb des zukünftigen Gebäudes einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele der Gemeinde:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG²⁴, EnEV²⁵, EEWärmeG²⁶) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

6.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6.6. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Der in den Planungsrichtlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet jedoch keine generelle „Baulandsperre“ oder „Versiegelungsverbot“²⁷. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

So erfolgt zwar grundsätzlich die Neuinanspruchnahme einer bisher unbebauten Teilfläche in einem geringen Umfang, doch kann diese bauliche Entwicklung als Lückenschluss betrachtet werden. Es kann auch teilweise auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen und damit eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen. Insbesondere da weder deren Aktivierung realistisch ist, der Flächenbedarf (Pflegewohnheim) kurzfristig befriedigt werden muss (Auslagerung bestehender Plätze während der Neubauphase in umliegende Einrichtungen) und die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen einen längeren Zeitraum benötigen.

Der Bedarf an dieser konkreten Erweiterungsbaufäche kann folglich nur durch den Lückenschluss gedeckt werden. Im Übrigen wird nochmals auf die Synergieeffekte verwiesen.

Durch den vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichflächennachweis über das kommunale Ökokonto kann ebenfalls eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden.

6.7. Vorhandene Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft eine Kanalleitung der Stadtwerke Schongau als Betreiberin der örtlichen Abwasserbeseitigung. Bei Realisierung der Möglichkeiten des geschaffenen Baurechts trägt die Verlegung oder die Mehrkosten, die ein ev. möglicher Überbau verursacht, der Bauherr als Verursacher der Maßnahme.

²⁴ Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)

²⁵ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

²⁶ Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)

²⁷ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

Ferner verläuft auf Fl.-Nr. 1499 (Geh- und Radweg) und südliches Eck der Fl.-Nr. 1458/2 die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Schongau. Da diese Fläche als „Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg“ festgesetzt ist, ergibt sich kein Konflikt mit der geplanten Bebauung. Auf einen entsprechenden Hinweis wird deswegen verzichtet.

6.8. Abweichung vom Rahmenplan

Nachdem durch den Bebauungsplan Nr. 84 die Leitbildfunktion des Rahmenplanes in seiner Struktur erhalten bleibt und lediglich der Grüngang auf eine durchaus verträgliche, funktionserhaltende Größe reduziert wird, sieht die Planungsträgerin in diesem Punkt keine echte Abweichung, sondern lediglich eine Konkretisierung der Zielsetzungen des Rahmenplanes.

6.9. Bauordnungsrechtliche Erschließung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist deshalb eine der folgenden Alternativen zwingend umzusetzen:

- Der Landkreis Weilheim-Schongau übereignet der Stadt Schongau die Straßenfläche, welche dann als innerörtliche Erschließungsstraße gewidmet wird oder
- mit Zustimmung des Landkreises Weilheim-Schongau widmet die Stadt Schongau die Straßenfläche gemäß Art. 53 Nr. 3 BayStrWG als Eigentümerweg (hierbei wird in unwiderruflicher Weise die Straße mit Zustimmung des Grundstückseigentümers den beschränkt oder unbeschränkt öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt) oder
- die Straßenerschließung erfolgt über Grunddienstbarkeit (hier wäre überdies unter anderem auch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich).

6.10. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, kann die Stellplatzsatzung der Stadt Schongau in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung keine Anwendung finden, da sich diese lediglich auf den Wohnungsbau anwendbar ist.

Der übrige Stellplatzbedarf richtet sich vielmehr nach der Verordnung des Bayerischen Staatsministerium des Innern über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung bzw. der Erklärung der Stadt Schongau, dass ein bauaufsichtliches Verfahren nicht eingeleitet wird, gültigen Fassung.

Schongau,

31. Mai 2017

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

