Stadt Schongau

Standortbewerbung

für den geplanten Klinikneubau im Landkreis Weilheim-Schongau

06. Juli 2022

Inhalt

1. Baugrundstück ... 3
   1.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt ... 3
   1.2. Angemessenheit und Erweiterbarkeit ... 3
2. Planungsrecht ... 4
   2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit ... 4
   2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit / Belange des Natur- und Umweltschutzes ... 5
   2.3. Erfolgsaussichten zur Grundstücksverhandlung ... 7
3. Grundstücksbeschaffenheit ... 8
   3.1. Topographie und Bodenbeschaffenheit ... 8
   3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren ... 8
4. Umfeld und Anbindung ... 11
   4.1. Einflussfaktoren des lokalen Umfelds ... 11
   4.2. Klinik als Lärmemittent ... 12
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung und Abdeckung der Region ... 14
   5.1. Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone ... 14
   5.2. Abdeckung größtmöglicher Fläche im Landkreis/Stadtgebiet innerhalb der 30-Minuten- Fahrtzeitzone 15
   5.3. Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone ... 15
6. Sicherung, Bindung und Gewinnung von Mitarbeitern und medizinischen Fachkräften ... 16
   6.1. Entfernung zum Arbeitsplatz - Analyse der Mitarbeiterfahrzeiten ... 16
   6.2. Medizinischer Nachwuchs - ÖPNV-Anbindung von den Ausbildungsstätten München und Augsburg .. 16
7. Öffentliche Erschließung und Nachhaltigkeit ... 17
   7.1. Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr und Straßen- und Wegenetz in der Region ... 17
   7.2. Anbindung an Ver- und Entsorgungsnetz ... 18
8. Beschaffungskosten ... 19
   8.1. Einheitspreis pro Quadratmeter - Werthaltigkeit des Grundstückes ... 19
   8.2. Baunebenkosten/ Erschließungskosten ... 19

Ausschlusskriterien ... 20
   Kriterium 1.1. - Nachweis der Mindestgrundstücksgröße von 5 ha ... 20
   Kriterium 1.2. - Keine oberirdischen Hochspannungsleitungen auf dem vorgeschlagenen Grundstück ... 20
   Kriterium 1.3. - Keine 100% Grundstücksverfügbarkeit im Zuge der Verhandlungen der Verfahrensstufe II ... 20

1. Baugrundstück

Charakteristika des Baugrundstücks

Das erweiterte Planungsgebiet “Schongau Nord”, in dem sich das angebotene Baugrundstück für das vorgesehene Zentralklinikum befindet, liegt im Norden der Stadt Schongau. Es wird begrenzt von der Hangkante der "Siechenhalde" im Süden, der Bundesstraße B 17 und der Franz-Joseph-Strauß Straße (St2014) von Westen bis Norden sowie der Bahnlinie Augsburg-Landsberg-Schongau von Norden bis Osten. Mit einer Gesamtfläche von ca. 105 ha bietet das Gebiet „Schongau Nord“ auf lange Sicht ein erhebliches Stadterweiterungspotential.

Das für den Neubau des Zentralklinikums vorgesehene Areal – bestehend im Wesentlichen aus sechs großflächigen Einzelgrundstücken - schließt unmittelbar an den südlich gelegenen Standort des Klinikums Schongau an und wird im Norden von der Radwegeverbindung Schongau-Altenstadt (ehemaliger Bahndamm) begrenzt. Auf den westlich angrenzenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mittel- bis langfristig bereits - mit ausreichendem Abstand zum Krankenhausstandort - die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. (Anlage A.1)

1.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,0 Hektar mit einer Entwicklungsoption von ca. 2,1 ha für standortunterstützende Drittnutzungen. Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil (über 75%) bereits im Eigentum der öffentlichen Hand. Es handelt sich um meist große Flurstücke mit guter Teilbarkeit. (Anlage A.1)

Der Zuschnitt des Areals mit einer Länge von ca. 500 m und einer mittleren Breite von ca. 130 - 150 m bietet eine optimale Geometrie für die Errichtung eines modernen Klinikkomplexes. Die günstige rechteckförmige Grundform des Gebietes wird lediglich am östlichen Ende durch den ehemaligen Bahndamm abgerundet. Dieser Bereich bietet sich jedoch für die Organisation der Erschließung an.

Grob orientiert an der Bautypologie vergleichbarer zukunftsgerechter Zentralkrankenhäuser (z.B. Zentralklinikum Georgsheil oder Diepholz), eignet sich das Grundstück hervorragend für einen Klinikneubau. Die Höhenentwicklung einer fünfgeschossigen Bebauung mit zusätzlichen Technikzentralen und Heliport auf dem Dachgeschoss lässt sich gut in die nordöstlich des Areals ansteigende Topographie integrieren. Der Nachweis für eine solche Vereinbarkeit mit Standort und Landschaftsbild wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens “Krankenhausareal Teil I” mit Realisierung einer viergeschossigen Bebauung entlang der sensiblen Hangkante erbracht.

1.2. Angemessenheit und Erweiterbarkeit

Das dargestellte Areal bietet auf Grund des kompakten Zuschnittes der Fläche ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erweiterbarkeit und Angemessenheit der realisierbaren Bebauung. So bestehen keine Einschränkungen, die einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen entgegenstehen. Insbesondere das bestehende Klinikum Schongau bietet – in Ergänzung oder als Alternative zu der verfügbaren Optionsfläche von ca. 2,1 ha - die Möglichkeit, kliniknahe und standortunterstützende Drittnutzungen mit einem hohen Grad an Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu etablieren. Am Standort besteht des Weiteren die Möglichkeit, die Außenanlagen des Zentralklinikums in den Rand- und Übergangsbereichen als ökologische Ausgleichsflächen zu nutzen, damit die Unterhaltskosten für die Pflege der Außenanlagen zu minimieren und Erweiterungsoptionen am Standort für die Zukunft zu sichern.

2. Planungsrecht

2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit

Die grundsätzliche Eignung des Planungsgebietes für die Bauaufgabe und die Bebaubarkeit der Grundstücke ist gegeben. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau ist der Schwerpunkt des Gebietes bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus, Altenheim)“ dargestellt. Die westlichen Teilflächen des Areals weist der Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen sowie sonstige Grünflächen und Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB aus.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mindestens fünfgeschossige Bebauung für das Zentralklinikum sind am Standort darstellbar und lassen sich aus dem kürzlich abgeschlossenen Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 „Krankenhausareal Teil I“ ableiten, in welchem ein Planungskonzept mit einer viergeschossigen Bebauung für einen großen Alten- und Pflegeheimneubau in direkter Nähe zur sensiblen Hangkante entwickelt wurde. Auch aus der Bestandsbebauung des Klinikums Schongau lässt sich eine entsprechende Baumasse begründen.

Regionalplan

Unter den fachlichen Zielen und Grundsätzen des Teil B VIII „Sozial- und Gesundheitswesen“ stellt der Regionalplan der Region Oberland unter Punkt 5 „Krankenhäuser“ fest, dass „(…) durch ein abgestuftes, bedarfsgerecht gegliedertes Krankenhaussystem (…) eine gleichwertige medizinische Versorgung der Regionsbevölkerung sichergestellt (…)“ werden soll. In der Begründung wird unter 5.1.2 festgestellt: „Die Sanierung und der Ersatzbau von Kliniken erscheinen angesichts des Bestandes an verhältnismäßig alten Krankenhäusern in der Region besonders vordringlich.“

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schongau ist das Planungsgebiet schwerpunktmäßig als „Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus, Altenheim)“ ausgewiesen - ergänzt durch Flächen für Wohngebiete (WA und WR) sowie sonstige Grünflächen und Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Sportplatz). Im Rahmen einer moderaten Aktualisierung des Flächennutzungsplanes können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in Übereinstimmung mit den Zielen von Landesplanung und Raumordnung geschaffen werden.

Perspektive Bebauungsplan

Für die Umsetzung der Planung des Zentralklinikums am Standort Schongau bedarf es der üblichen Schritte einer kommunalen Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Hierzu sind in der Regel Fachbeiträge wie Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Immissionsgutachten, Baugrunduntersuchungen sowie landschaftsplanerische Beiträge wie Grünordnung, Umweltbericht und Behandlung der Eingriffsregelung erforderlich. Im Rahmen des erst kürzlich durchgeführten Bauleitplanverfahrens für den Neubau eines Alten- und Pflegeheims an der Hangkante westlich des Klinikums Schongau und der Aufstellung des Rahmenplans Schongau Nord wurden bereits eine Vielzahl an Fragestellungen geklärt. Die Ergebnisse lassen einen erfolgreichen Verfahrensabschluss realistisch erscheinen.

Der Stadtrat der Stadt Schongau hat in der Sitzung am 31.05.2022 den Beschluss gefasst, dass ein Bebauungsplan zu Gunsten des künftigen Klinikgebäudes in einem kurzfristigen Verfahren aufgestellt werden soll und von Verwaltung und kommunalen Gremien zielführend unterstützt wird (Beschluss SR/20220531/Ö4)

Informelle Planungsinstrumente

In den informellen Planungsinstrumenten des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes Ammer-Lech-Land von Peiting, Schongau und Altenstadt (IKEK) und dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 BauGB) der Stadt Schongau (ISEK) wird die Bedeutung des Erhalts und der Weiterentwicklung des Krankenhauses Schongau als zentrale Infrastruktureinrichtung hervorgehoben. Insbesondere im ISEK werden unter den Maßnahmenzielen 5.4.1 der kontinuierliche Ausbau des Krankenhausstandortes, eine kontinuierliche Bedarfsplanung zur Standorterweiterung sowie die Etablierung eines “Medizincampus Schongau” mit entsprechender Flächenbevorratung als wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Schongau formuliert.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des sich im Entwurfsstadium befindlichen Rahmenplans „Schongau-Nord“. Dessen Fläche wird im Süden von der Altenstadter Straße bzw. der Hangkante der „Siechenhalde“, im Westen und

Norden von der B 17 sowie im Norden und Osten von der Bahnlinie 5365 „Landsberg-Schongau“ (Fuchstalbahn) begrenzt. Ein Rahmenplan ist systematisch vor dem Flächennutzungsplan einzuordnen und besitzt keine formelle oder materielle Außenwirkung, sondern wird als vorbereitende Untersuchung zur Entwicklung städtebaulicher Ziele erstellt, dessen Leitbild durch einzelne verbindliche Maßnahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden soll. Er bindet jedoch die Planungsträgerin vor Ort nur in gewissem Umfang. Auf Grund des Entwurfsstadiums des Rahmenplans ist eine, auf den Standort des Zentralklinikums aufbauende Aktualisierung der Planung leicht darstellbar.

Im Zuge der Aufstellung dieses Rahmenplans – der den weiteren Ausbau des Krankenhausstandortes Schongau vorsieht – konnten bereits diverse städtebauliche und landschaftsplanerische Fragestellungen bearbeitet werden, die eine Realisierung der Planung für ein Zentralklinikum am vorgeschlagenen Standort begünstigen, z.B. in den Themenbereichen Immissionsschutz, Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. So enthält der vorliegende Rahmenplan bereits eine Zusammenstellung bzw. Auswertung der notwendigen Grundlagen- bzw. Sekundärdaten für das Planungsareal, eine Beschreibung des Plangebietes getrennt nach den Schutzgütern des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes sowie eine darauf aufbauende Neukonzeption der Flächennutzungen im Planungsgebiet.

2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit / Belange des Natur- und Umweltschutzes

Über den Flächennutzungsplan und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sind die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Schongau dargestellt. Diese formulieren explizit eine Erweiterung des Klinikums Schongau als Zielvorgabe und stützen somit die Realisierung der Maßnahme. Für die Grundstücke des Planungsgebietes und dessen zukünftige Bebauung bestehen keine beschränkenden Faktoren wie Gestaltungssatzungen oder Bindungen in Folge vorhandener naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen. Das aktuelle integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK erhebt die Weiterentwicklung des Krankenhauses Schongau als zentrale Infrastruktureinrichtung zum städtebaulichen Ziel. Eingetragene Baulasten oder Grunddienstbarkeiten betreffen im Wesentlichen nur Randbereiche des Planungsareals und dienen bereits der zukünftigen wirtschaftlichen Versorgung und Erschließung des Areals ohne dessen Nutzbarkeit einzuschränken. Auch bestehen weder Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- oder Windenergie noch natur-, wasser- oder denkmalschutzrechtliche Beschränkungen auf dem Planungsareal. Die zeitnahe Verlegung der noch bestehenden 110-kV-Freileitung wurde bereits initiiert.

Baulasten

Im Planungsgebiet sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Grundstücksflächen teilweise mit Anlagen der Wasser- und Abwasserentsorgung belegt, die aber auf Grund ihrer Situierung keinen negativen Einfluss auf die Bebaubarkeit der Fläche haben.

Das Flurstück 1460/3 wird im südöstlichen Randbereich von einem Mittelspannungs- sowie Fernmeldekabel gequert.

Ein bestehender Schmutzwasserkanal im Südwesten des Planungsgebietes wird zeitnah zu Lasten der Stadtwerke Schongau stillgelegt.

Für die noch bestehende und das Planungsgebiet querende 110-kV-Freileitung mit entsprechender Sicherung ist im Rahmen der Trassenerneuerung eine Verlegung außerhalb des Planungsgebietes bereits in Vorbereitung.

Bebauungspläne benachbarter Gebiete

Im derzeitigen Realisierungsstadium des Rahmenplans, in dessen Umgriff das Planungsgebiet liegt, können noch sämtliche Planungsansätze unter Berücksichtigung des Neubaus des Zentralklinikums aktualisiert werden und ggf. kritische Nutzungen wie z. B. reine Wohngebiete, produzierendes Gewerbe, Industrieanlagen und landwirtschaftliche Betriebe - soweit diese überhaupt vorgesehen sind - für die zukünftige Ansiedlung ausgeschlossen werden.

Im Bestand existieren – neben den unkritischen Nutzungen des bestehenden Klinikums Schongau und des Alten- und Pflegeheims – im näheren Umfeld lediglich zwei Wohngebäude an der Hangkante. Unmittelbar neben dem Krankenhausstandort hat zuletzt der Bebauungsplan “Krankenhausareal Teil I” im Jahre 2017 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke Rechtskraft erlangt. Im Anschluss an das erweiterte Planungsgebiet - mit entsprechendem Abstand zum Baugrundstück - bestehen die rechtskräftigen

Bebauungspläne “Alte Steige” und “Am Hohen Graben” sowie in deren Anschluss die derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungspläne “Südliches Eichenfeld” und “Blumenschule” jeweils mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

Mittelfristig sehen die städtebaulichen Planungen der Stadt Schongau – im Anschluss an das Planungsgebiet des Zentralklinikums – lediglich die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen vor, die sich - durch einen geplanten, die unterschiedlichen Nutzungen trennenden Grünzug - gut mit der Nutzung Zentralklinikum vereinbaren lassen. Weiter nördlich könnte gemäß Flächennutzungsplan - sofern mit der priorisierten Entwicklung des Krankenhausstandortes vereinbar – langfristig ggf. die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen erfolgen.

Biotope und schützenswerte Fauna

Aufgrund ihres Artenreichtums und der Seltenheit ihrer Standorteigenschaften ist die südlich des Planungsgebietes gelegenen Hangkante am „Hohen Graben“ zwar von großer Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Dies spiegelt sich auch in ihrer Ausweisung als Naturdenkmal bzw. geschützter Landschaftsbestandteile wider. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Demgegenüber sind die bestehenden Bau- und Verkehrsflächen sowie die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (Äcker und lntensivwiesen) des Planungsgebietes selbst nur von geringer Bedeutung.

Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Im näheren Umfeld liegen mehrere Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern Flachland erfasst wurden, jedoch keine Auswirkung auf die Realisierung der Planung haben.

Ökologische Ausgleichsflächen

Bei einer Realisierung der Planung für das Zentralklinikum am Standort Schongau ist im Rahmen von Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan oder bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Dazu sind der Ausgleichsbedarf für die neu geplanten Bau- und Verkehrsflächen sowie das Potenzial für Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes zu ermitteln. Dem innerhalb des Planungsgebietes nicht zu deckenden Ausgleichsdefizit können die verfügbaren Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Schongau gegenübergestellt werden.

Das Ökokonto der Stadt Schongau umfasst eine Vielzahl von geeigneten Flächen mit einer derzeitigen Gesamtgröße von über 10 ha sowie weitere Potentialflächen, so dass über das Ökokonto ein "Ausgleichsdefizit" für die Realisierung der Krankenhausplanung problemlos kompensiert werden kann.

Nachhaltigkeit und Flächeneinsparungen

Aus der unmittelbaren Nähe der Neubauflächen zum bestehenden Klinikum Schongau resultiert die Möglichkeit, bestehende Strukturen unter Generierung von Synergieeffekten weiter- oder umzunutzen. Auch durch die bestehenden Fernwärmekapazitäten steht der Standort in besonderen Maß für die Ziele der Nachhaltigkeit und des Flächensparens, wie sie bereits in der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie 2013 und dem Klimaschutzkonzept für den Landkreis Weilheim-Schongau in 2010 verankert und seither immer wieder bestätigt wurden. Kritisch ist anzumerken, dass an dieser Stelle nur einschränkende, nicht aber – in diesem Fall sogar erhebliche - ermöglichende Faktoren im Zusammenhang mit dem Thema Umwelt- und Naturschutz positiv berücksichtigt werden.

Hubschrauberlandeplatz

Am Standort besteht bereits eine Landemöglichkeit für Hubschrauber, genehmigt als Landestelle im öffentlichen Interesse (PIS) angepasst nach § 18 Abs. 4 LuftVO (Code BY509, 47° 49,53‘/010° 53,85‘). Die Genehmigung einer geplanten Verlegung auf das Dach des Klinikneubaus nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch das Luftfahrt-Bundesamt erscheint darstellbar. Limitierende Faktoren (wie z. B. lokale Nebelbildung) sind nicht dokumentiert. Für die bestehende Landestelle wurde eine Analyse der Geräuscheinwirkung erstellt und die resultierenden Emissionen aus Sachverständigensicht als vertret- und hinnehmbar.

2.3. Erfolgsaussichten zur Grundstücksverhandlung

Eigentümer und Verfügbarkeit

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 5,0 Hektar mit einer Entwicklungsoption von circa 2,1 Hektar für weitere standortunterstützende Drittnutzungen. Die Flächen des Plangebietes befinden sich zu über 75 % im Eigentum der öffentlichen Hand die Restfläche ist in Privateigentum.

Die zusätzlichen Flächen für kliniknahe und standortunterstützende Drittnutzungen als Entwicklungsoption für den Standort befinden sich in Privateigentum.

Im Vorfeld haben bereits Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern stattgefunden, die ihre Bereitschaft zur Veräußerung der Flächen mit dem Ziel der Errichtung eines Zentralklinikums am Standort Schongau signalisiert haben.

Die Stadt Schongau hat keinerlei Kenntnis über bestehende gesetzliche, sonstige rechtliche oder tatsächliche Ausschlusskriterien für den Erwerb der Grundstücke.

Die Grundstücke sind – mit Ausnahme eines sanierungsbedürftigen Wohnheimes für Pflegekräfte und Stellplatzflächen - nicht bebaut. Es handelt sich um überwiegend große Flurstücke mit guter Teilbarkeit.

3. Grundstücksbeschaffenheit

3.1. Topographie und Bodenbeschaffenheit

Topographische Lage

Das weitestgehend ebene Planungsgebiet liegt oberhalb der ca. 30 m hohen Hangkante der Siechenhalde und fällt über die Gesamtlänge von ca. 500 m in West-Ost-Richtung leicht von einer Höhe von ca. 715 m ü. NN auf 710 m ü. NN ab.

Geologie und Baugrund

Zur Beurteilung der geologischen Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet wurde eine orientierende ingenieurgeologische Bewertung zum Standort des geplanten Zentralklinikums in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Aus ingenieurgeologischer Sicht handelt es sich um einen hochtragfähigen Baugrund, der übliche, auch größere Gebäudelasten problemlos tragen kann.
- Auch bei ungünstigsten Grundwasser- oder Witterungsverhältnissen hat das Grundwasser keinen Einfluss auf die Baumaßnahme.
- Es liegen keine Erkenntnisse für schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten auf dem Projektareal vor. Ein Altlastenverdacht besteht ausgehend von der durchgeführten Recherche nicht.
- Die anstehenden Kiese sind hoch durchlässig und zur Versickerung von Niederschlagswasser uneingeschränkt geeignet.

Die aufgeführten Anforderungen der geplanten Bebauung können auf dem Baugrundstück somit erfüllt werden.

Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer liegen im Planungsgebiet nicht vor. Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird - auf der Grundlage von Daten aus umliegenden Aufschlüssen - Grundwasser erst auf einer Tiefe von ca. 670 - 675 m ü. NN, und damit mindestens bis zu 30 m unter der Geländeoberkante erwartet.

Das Bauareal liegt abseits bestehender Vorranggebiete für Wasserversorgung und Hochwasserschutz. In den Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Umgriff des Planungsgebietes keine Hochwasserrisiken vermerkt. Aufgrund der topographischen Lage des Planungsareals besteht keine Hochwassergefährdung.

3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren

Altlasten

Nach Auskunft der Umweltschutzverwaltung des Landratsamtes Weilheim-Schongau sind die Flurstücke des Bewerbungsareals nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 BayBodSchG; Stand: 30.06.2022) eingetragen. Die Umweltschutzverwaltung erklärt, dass keine Informationen zu etwaigen Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen auf den Flächen vorliegen.

Der Entwurf des Rahmenplans Schongau Nord vermerkt, dass laut Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Weilheim-Schongau keine gefahrenverdächtigten Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigem Gefahrenpotenzial bekannt sind, die bei der im Planungsareal vorgesehenen Nutzung negativ auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit" einwirken könnten. Es liegen auch keine Anhaltspunkte hinsichtlich überwachungsbedürftiger Bauaushubmaßnahmen vor.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen lediglich in Form bestehender Bau- und Verkehrsflächen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Zum Ausschluss von Kampfmittelverdachtsflächen im Bereich des Planungsgebietes wurde eine historische Erkundung und multitemporale Luftbildauswertung auf Sprengbombenblindgänger der oben genannten Fläche sowie eine Gefährdungsabschätzung bezüglich Kampfmittel in Auftrag gegeben, deren Ergebnis der Bewerbung beiliegt.

Nach Aussage des Gutachtens ergeben sich aufgrund der historischen Recherche keine Hinweise für Kampfmitteleinträge auf dem ausgewiesenen Flächenbereich des geplanten Areals zum Krankenhausneubau. Eine Einstufung des Untersuchungsgebietes als „KMVF Bombentrefferareal" gemäß Anhang C der BFR-KMR oder als „KMVF Bodenkämpfe" gemäß Anhang C der BFR-KMR ist daher nicht erforderlich.

Leitungstrassen

In Folge der notwendigen Sanierung der 110-kV-Freileitung im Planungsgebiet wurde durch die Stadt Schongau bereits im Jahr 2020 die Planung einer neuen Trassierung mit der LVN GmbH vereinbart, um die geplanten Krankenhaus- und Wohnbauflächen von möglichen Beeinträchtigungen durch die bestehende 110-kV-Freileitung zu entlasten (Bau- und Wuchshöhenbeschränkungen, Ortsbild, elektromagnetische Felder, Lärm) und die hohe Attraktivität des Standorts weiter zu steigern.

Die neue Trasse abseits des Planungsgebietes sowie die daraus resultierenden Kosten wurden bereits im Schongauer Stadtrat beraten und mit den beteiligten Grundstückseigentümern abgestimmt. Ein Auftrag zur Realisierung der Trassenverlegung an das Versorgungsunternehmen liegt der Stadt Schongau zur Unterschrift vor. Derzeit erfolgen noch letzte vertragliche Abstimmungen für die zeitnahe Realisierung der Planung.

Das für die Umlegung der 110-kV-Freileitung erforderliche eigenständige Verfahren (Plangenehmigung bzw. Planfeststellung) ist bereits in Vorbereitung.

Der Stadtrat der Stadt Schongau hat in der Sitzung am 31.05.2022 den Beschluss gefasst, im Zuge der notwendigen Erneuerung der 110-kV-Freileitung Schongau Nord eine Trassenverlegung auf Basis der vom Versorgungsunternehmen erstellten Planung durchzuführen (Beschluss SR/20220531/Ö4)

Bestandsbauten

Die Grundstücke sind - mit Ausnahme des sanierungsbedürftigen Wohnheimes für Pflegekräfte und Stellplatzflächen für das Bestandsklinikum - nicht bebaut.

Kulturgüter und archäologische Funde

Im Planungsgebiet liegen keine gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Objekte oder Flächen. Im weiteren Umfeld des Areals "Schongau Nord" sind die nachstehenden drei Bodendenkmäler bekannt (Anlage G.1.2), die aber auf Grund ihrer Entfernung zum Planungsgebiet keine Auswirkungen auf den Standort Krankenhaus haben:

- Körpergräber unbekannter Zeitstellung (Denkmalnummer D-1-8131-0110) südöstlich des Krankenhauses,
- Siedlung unbekannter Zeitstellung (Denkmalnummer D-1-8131-0120) südlich des beruflichen Schulzentrums,
- Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Strecke Augsburg - Füssen (Via Clau-dia) (Denkmalnummer D-1-8131-0092) westlich der B 17.

Schallgutachten

Zur Beurteilung der Einflüsse von Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurde eine Ersteinschätzung zur grundsätzlichen Machbarkeit bezüglich des Zentralklinikums am vorgeschlagenen Standort unter Bewertung der schalltechnischen Einwirkungen durch Verkehr und Gewerbelärm auf das Plan/Baugebiet sowie Auswirkungen durch die Klinik als Lärmemittent erstellt.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Areals mit direkter Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz im Plan-/Baugebiet sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Einwirkungen aus Verkehrslärm - bestimmt von der Bahnstrecke 5365 sowie dem nördlichen Straßenabschnitte der Bundesstraße B17 und Augsburger Straße - vorhanden sind. So kann die Einhaltung der gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1) tagsüber an der östlichen Baugrenze erst mit einem entsprechenden Abstand und nachts nur bei Realisierung entsprechender planerisch-konstruktiver Maßnahmen eingehalten werden.

Eine ähnliche Situation bietet sich auch in Bezug auf den untersuchten Gewerbelärm an der westlichen Grenze des Plangebietes. Hier wird der Richtwert tagsüber jedoch nur sehr geringfügig überschritten (1 dB (A)) und im Nachzeitraum im gesamten Areal bereits überall eingehalten bzw. unterschritten.

Zur Lösung der Problemstellungen zeigt das Gutachten entsprechende architektonische und baukonstruktive Lösungsansätze auf, die eine Realisierung des Klinikneubaus unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermöglichen:

- Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen z. B. durch die Errichtung von Lärmhindernissen (Zweckbauten) an der östlichen Grenze des Planungsareals. Dieser Bereich bietet sich aus Gründen der Erschließung ohnehin für die Organisation des Parkverkehrs des Klinikums an, so dass die Problematik durch die Errichtung von Parkbauten (z. B. Parkdecks) und weitere Nebengebäude ohne wirtschaftliche Nachteile gelöst werden kann.
- Einhaltung ausreichender Schutzabstände zwischen Klinikrandbebauung und der vorgesehenen Baugrenze West. Dieser Bereich ist ohnehin in einem Umfang von 2 ha für die weniger schutzbedürftigen kliniknahen und standortunterstützenden Drittnutzungen (wie z. B. Apotheke, Gesundheitskaufhaus, etc.) vorgesehen, durch deren Errichtung der Schutzabstand gewährleistet und die Lärmsituation für die Klinikbebauung nochmals verbessert wird (Lärmhindernis).
- Schallabschirmung durch parallel zu den Verkehrswegen angeordnete Randbebauung (Zweckbauten, Nebennutzungen)
- Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlaf-/Ruheräume) auf lärmabgewandte Fassadenbereiche (insbesondere für die künftige Randbebauung des Klinikareals)
- Errichtung von schalltechnisch wirksamen Vorbauten (z.B. verglaste Laubengänge oder Loggien) oder Festverglasungen – wenn Grundrissorientierung nicht umsetzbar
- Lüftung von schutzbedürftigen Räumen über lärmabgewandte Fassadenseiten

Das Gutachten legt dar, dass über planerisch-konstruktive Maßnahmen an den künftigen Klinikgebäuden - beginnend bereits im Rahmen des Planungsprozesses - die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte unter wirtschaftlichen Punkten gewährleistet werden kann. Hier kommt der Situierung von Nebennutzungen mit lärmmindernden Effekten an den westlichen und östlichen Grenzen des Areals (wie z.B. Parkbauten im Osten und zudienende Nutzungen im Westen) eine besondere Rolle zu – ein Planungsansatz der bei einer wirtschaftlichen Einteilung der Nutzungen und Erschließung des Areals ohnehin angelegt ist.

4. Umfeld und Anbindung

4.1. Einflussfaktoren des lokalen Umfelds

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt. In nordwestlicher und nördlicher Richtung des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, in östlicher Richtung überwiegen Landwirtschafts- und Waldflächen mit Naherholungspotential. Im Süden und Westen umgeben Siedlungsflächen der Stadt Schongau und der Gemeinde Altenstadt das Plangebiet. Im Norden wird das Areal vom Damm einer aufgelassenen Bahnlinie in SW-NO-Richtung gequert. Von keiner der unmittelbar umgebenden Nutzungen gingen bislang bemerkenswerte einschränkende oder störende Einflüsse für den bestehenden Klinikbetrieb sowie den Betrieb des benachbarten Alten- und Pflegeheims aus.

Anbindung an städtisches Umfeld

Der mit dem Pkw erreichbare 5-km-Umkreis des geplanten Standorts umfasst das Schongauer Stadtgebiet, die Gemeinden Altenstadt und Hohenfurch und reicht in etwa bis zum Hauptplatz in Peiting. Mit dem Fahrrad erreicht man auf zusätzlichen Nebenstrecken ein etwas größeres Gebiet. Über Buslinien sind wesentliche Teile der 5-km-Luftlinien-Zone mit dem ÖPNV erschlossen. Der Bahnhof ist vom Krankenhausstandort mit dem Bus in 5 Min., mit dem Fahrrad in etwa 7 Min. und zu Fuß in etwa 22 Min. erreichbar, die Altstadt in 9 bis 26 Min.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten mit Gastronomie befinden sich im Gewerbegebiet Wiesenweg, das auf dem Weg zum Bahnhof regelmäßig passiert wird. Der Stadtbus fährt dort eine eigene Haltestelle an. Der Individualverkehr von/nach Landsberg/Augsburg/München wird auf der B 17 nördlich des Standorts an einem großen Rewe-Markt in Hohenfurch vorbeigeführt. Die nächsten Nahversorgungsstandorte an der Altenstadter Straße in Schongau und an der Schongauer Straße in Altenstadt sind nur unwesentlich weiter entfernt als das Gewerbegebiet Wiesenweg. Weitere attraktive Standorte von Gastronomie, Sport, Veranstaltungen und Einzelhandel verteilen sich im 5-km-Umkreis auf das Stadtgebiet von Schongau und die benachbarten Gemeinden.

Besondere Attraktivität besitzt die vom Krankenhausberg aus sichtbare und auch mit dem Stadtbus gut erreichbare Schongauer Altstadt, die neben einem malerischen historischen Ambiente eine Vielzahl an Gastronomie, kulturelles Angebot und abwechslungsreichen Einzelhandel sowie zentrale Verwaltungseinrichtungen aufweist. Auch die renommierte Heimerer-Krankenpflegeschule und das Altenheim der Heiliggeist-Spital-Stiftung haben hier ihren Sitz.

In unmittelbarer Umgebung des Krankenhausstandortes sind neue Wohngebiete in Planung und Umsetzung, deren zeitnahe Verfügbarkeit nicht zuletzt auch eine positive Perspektive für die Gewinnung von medizinischem Personal für den Standort bietet:

- “Südliches Eichenfeld” mit kommunalen Mehrgeschosswohnungsbau (bis zu 55 Wohnungen) “Wohnen im Park” sowie Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern (ca. 41 Häuser), teilweise mit Blick auf die historische Altstadt und das Alpenpanorama (10 Min. fußläufige Entfernung zum Krankenhausstandort)
- Genossenschaftliches Wohnen im autofreien Wohngebiet “Blumenschule” auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei am Fuße des Krankenhausbergs (500 m vom Krankenhaus)

Der nächste Kindergarten (Kindergarten “Luftballon”) ist knapp 700 m vom Krankenhaus entfernt, die Einrichtungen einer weiteren Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Blumenschule” unmittelbar am Fuß des Krankenhausberges ist in der Planung vorgesehen. Seitens der Stadt Schongau bestehen bereits erste Planungsansätze über die Ausweitung des Betreuungskonzeptes an kommunalen Kindertagestätten für Kinder von Beschäftigten im Schichtdienst, wovon auch die Mitarbeiter*innen eines Zentralklinikums profitieren würden.

Das Berufliche Schulzentrum Schongau in 1,1 km Entfernung und das grundmodernisierte Schulzentrum mit Grundschule (inkl. Schülerhort und Mittagsbetreuung), Mittel- und Realschule sowie Gymnasium in 2,3 km Entfernung vom Krankenhausstandort erlauben kurze Wege für Familien. Der Neubau des Marie-Eberth-Altenheims in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krankenhausstandort erweitert das Angebot an sozialen Einrichtungen.

Wohnortnahe Sport- und Freizeitinfrastruktur für jede Altersgruppe und eine breite Ausrichtung bieten das Hallenfreibad “Plantsch” mit Saunaland, das Schongauer Eisstadion, Tennisanlagen in Schongau und Hohenfurch, der Schongauer Bikepark und eine Kneippanlage. Unweit des Krankenhausstandortes betreibt ein kleiner Verein eine familiäre Reitanlage. Die Naturbadestelle “Schongauer Lido” am Lech-Stausee mit Eventgastronomie ist ein gern besuchtes Idyll.

Geruchs-, Schadstoff- und Lärmimmissionen

Störfaktoren am bereits etablierten Krankenhausstandort durch im Luftlinien-Umkreis von 5 km liegende Einrichtungen aller Art wurden zuletzt bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das benachbarte "Krankenhausareal Teil I" in 2017 ausführlich begutachtet. Es wurden keine maßgeblichen Einschränkungen für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheims festgestellt.

Zwischenzeitlich wurden zwei immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG zur wesentlichen Änderung bei zwei Betrieben auf der Gemarkung der Gemeinde Altenstadt - und dort nur noch knapp innerhalb des Umkreises von 5 km - durchgeführt. Nach Prüfung durch die Regierung von Oberbayern wurde bescheinigt, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Erhöhung der Geruchs- oder Schadstoffbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten auftritt. Die Emissionen liegen aufgrund neuer hocheffizienter Abgastechnik deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten bzw. teilweise sogar unterhalb der Nachweisgrenze und haben keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Auch vom Standort des in Schongau seit langem beheimateten Papierproduzenten sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (Genehmigung nach BImSchG), der topographischen Lage (40 Höhenmeter unterhalb Krankenhausstandort) und der Lage im Stadtgebiet (deutliche Entfernung zum Klinikstandort abseits der Hauptwindrichtung) keine negativen Effekte dokumentiert.

Bei den sonstigen relevanten Gewerbe- und Industriebetrieben im 5-km-Umkreis handelt es sich überwiegend um Hochtechnologiebetriebe und Betriebe der Lebensmittelproduktion, von denen keine Beeinträchtigungen ausgehen. Die Branche Chemie ist in der Umgebung des Standorts nicht vertreten. Die wenigen in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Misch- und Gewerbegebiete sind hinsichtlich des Gefahrenpotentials unkritisch, da keine Störfallbetriebe dort ansässig sind. Ebenso gehen von den ansässigen Betrieben keine störenden Geruchsimmissionen aus.

Der Besatz an landwirtschaftlichen Betrieben in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes ist unterdurchschnittlich (je ein Betrieb mit Milchvieh- und Pferdehaltung). Ein möglicher Eintrag an Stoffen mit Geruchsemissionen (z. B. Gülle, Festmist oder Klärschlamm) ist durch das nahegelegene Wasserschutzgebiet der Gemeinde Hohenfurch stark eingeschränkt (Verordnung Wasserschutzgebiet Hohenfurch vom 02.07.2019). Auch die nördlich gelegenen großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen (Bestand und Neuplanungen bis zu 35 ha) verhindern durch naturschutzrechtliche Bindungen in diesem Bereich den Eintrag von Stoffen mit Geruchsemissionen.

In einem Abstand von etwa 60 m zum nächstgelegenen Grenzpunkt des Plangebiets begleitet der schmale Ausläufer eines größeren zusammenhängenden Waldgebiets den Südosten der Augsburger Straße auf eine Länge von ca. 300 m. Eine geplante Bebauung wird diesen Abstand deutlich überschreiten, zumal sich die an der Straße gelegenen Grundstücksteile vor allem als Erschließungs- und Versorgungsflächen eignen. Belastungen durch Luftfeuchtigkeit und Ungeziefer sind für das bestehende Krankenhaus und das Alten- und Pflegeheim nicht bekannt und auch für ein geringfügig näher am Waldstück gelegenes Areal nicht zu erwarten.

Die Auswirkung von Lärmemissionen aus Verkehr und Gewerbe im Einflussbereich des Plangebiets und die vorgeschlagenen konzeptionellen Lösungsansätze für eine wirtschaftliche Bewältigung der Anforderungen sind im Gutachten ausführlich dargelegt.

4.2. Klinik als Lärmemittent

Akzeptanz von Lärmemissionen

Das Areal verfügt mit dem Klinikum Schongau über einen etablierten Krankenhausstandort, dessen Akzeptanz im Umfeld über lange Jahre gewachsen ist und dass keine neuen Problematiken im Fall eines Neubaus des Zentralklinikums erwarten lässt. Die klinikspezifischen Lärmemissionen wie Fluglärm, Martinshorn, betriebstechnische Anlagen etc. sind über die vorhandenen Einrichtungen wie dem bereits bestehenden Hubschrauberlandeplatz oder der Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes am Standort bereits eingeführt und sorgen bei den Anwohnern nicht für neue Belastungsszenarien. Ein möglicher Zuwachs an Immissionen (z. B. durch zusätzlichen Straßenverkehr) ist entsprechend leichter zu vermitteln als an einem integrierten oder bislang unbelasteten Standort.

Für den zielgerichteten Umgang mit Lärmemissionen aus dem Klinikbetrieb des Zentralklinikums werden im Gutachten diverse Lösungsansätze dargelegt, deren Berücksichtigung bereits im Planungsprozess angezeigt ist um die erforderlichen Grenzwerte einhalten und die Akzeptanz des Klinikneubaus im Umfeld gewährleisten zu können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 “Krankenhausareal Teil 1” wurde eine Analyse der Geräuscheinwirkung durch den bestehenden Rettungshubschrauber-Landeplatz erstellt und die resultierenden Emissionen aus Sachverständigensicht als vertret- und hinnehmbar eingestuft.

Die abgesetzte Lage oberhalb der Hangkante sorgt für räumliche Distanz und reduziert den Einfluss der Emissionen auf das Stadtgebiet. Durch die neugeplante zweite Zufahrt von Westen kann zusätzlicher Verkehrslärm besser verteilt und kritische Lärmspitzen des Anliefer- sowie Hol- und Bringverkehrs vermieden werden.

5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung und Abdeckung der Region

5.1. Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone

In den Sicherstellungszuschläge-Regelungen des Gemeinsamen Bundesausschusses (G-BA) der gemeinsamen Selbstverwaltung im Gesundheitswesen (https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/gesundheitswesen/selbstverwaltung/gemeinsamer-bundesausschuss.html)wurden geographische Kriterien der Unverzichtbarkeit und des Versorgungsbedarfs festgelegt (https://www.g-ba.de/richtlinien/89/). Gleichzeitig wurden eine Raumgliederungssystematik und ein Analyseverfahren vorgeschrieben, um „das notwendige Maß der Genauigkeit" insbesondere hinsichtlich einer regelmäßigen Überprüfung der Erreichbarkeits- und Versorgungsbedarfsvorgaben sicherzustellen.

Es sollen der Erreichbarkeitsanalyse Teilräume „der niedrigsten geographischen Einheit (Marktzelle)" mit „durchschnittlich nicht mehr als 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner" zugrunde gelegt werden. PKW-Fahrzeiten zum Krankenhaus sollen „ausgehend vom Punkt mit der größten Besiedlungsdichte der Marktzellen" gemessen werden. „Kann keine signifikante Häufung ermittelt werden, wird der geografische Mittelpunkt als Startpunkt verwendet. Dabei wird den Einwohnern einer Marktzelle (…) die gleiche Fahrzeit zugeordnet. (…) Bei der Berechnung der PKW-Fahrzeiten sind von der zuständigen Landesbehörde dann „Algorithmen zu nutzen, die die Topographie, die Verkehrsinfrastruktur und die durchschnittliche Verkehrslage berücksichtigen." Es ist demnach nicht nur zulässig, sondern sogar zwingend erforderlich, die Erreichbarkeit eines Krankenhauses von den geographischen Mittelpunkten mehrerer sehr vereinfacht standardisierter und nur kommerziell verfügbarer MikroPLZ-Gebiete einer Gemeinde aus zu messen, um diese mittlere Erreichbarkeit dann wieder auf die Gesamtbevölkerung der Gemeindegebiet zurück zu beziehen.

Angesichts der Tragweite der durch eine geographische Analyse beeinflussten gesellschaftlichen Entscheidungen darf erwartet werden, dass die Methodik vorgeschriebener Verfahren regelmäßig auf fachliche Aktualität und Genauigkeit überprüft und mindestens die Verwendung amtlicher Daten vorgeschrieben werden. Im Fall der Krankenhausplanung stellt das offizielle Statistikportal der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder mit dem Krankenhausatlas 2016 eine methodisch weitaus präzisere Erreichbarkeitsanalyse der Plankrankenhäuser zur Verfügung. Die dazugehörigen Geodaten sind auf dem Geodaten-Server des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen abzurufen. Methodisch vergleichbar und flexibler ist die Verwendung der Isochronen der OpenRouteServices des Heidelberg Institute for Geoinformation Technologie (HeiGIT). Hier sind die frei verfügbaren Bevölkerungsdaten des GHS POPULATION GRID R2015A der Europäischen Kommission mit einer Zellgröße von 1km² hinterlegt. Für Deutschland sind Zensusdaten von 2011 enthalten. Die Isochronen können als JSON-Datei exportiert werden. Die Berechnung von Isochronen wie auch ihrer Bevölkerung ist direkt auf der Plattform möglich und von jeder/m Nutzer/in durchzuführen und nachzuvollziehen.

Mit Hilfe dieser dem allgemein verfügbaren Stand der Technik entsprechenden Methodik und Datenbasis errechnet sich innerhalb der 30-Min.-Fahrzeitzone um den Standort des Krankenhauses Schongau eine Bevölkerung von knapp 139.000 Personen. Einen Standort in Peißenberg, wie er von Prof. Dr. med. Röder bei der Präsentation seines Strukturgutachtens auf der Klausurtagung des Kreistags in Herrsching als "ideal" bezeichnet wurde, erreichen in dieser Zeit dagegen nur 124.000 Personen. (30-Min-Isochronen)

Unter Berücksichtigung der in gleicher Weise ermittelten Einzugsgebiete aller umliegenden Plan-Krankenhausstandorte ergibt sich innerhalb des Landkreises Weilheim-Schongau ein überwiegend im Westen gelegenes Gebiet mit einem Anteil von 28% der Landkreisbevölkerung (36.175 Personen), für den - ohne die Standorte Schongau und Weilheim - innerhalb von 30 Min. kein weiteres Krankenhaus erreichbar wäre. Daraus ist ein ergänzender Versorgungsauftrag der Krankenhaus GmbH vor allem für den westlichen Landkreis abzuleiten.

Diesen Versorgungsauftrag könnten Standorte in Schongau oder Peißenberg in etwa gleicher Weise erfüllen. Innerhalb von 40 Min. erreichten dann auch noch die meisten der verbleibenden 500 Personen (Standort Schongau) bzw. 650 Personen (Standort Peißenberg) das nächste Krankenhaus. In beiden Fällen wäre genau dasselbe Gebiet im südwestlichsten Teil des Landkreises mit etwa 25 Einwohnern auch innerhalb von 40 Min. weiterhin ohne Zugang zu einer Krankenhausversorgung.

Im östlichen Landkreis überschneiden sich bereits geringfügig die 15-Min-Isochronen einiger Krankenhausstandorte. Im 30-Min-Einzugsgebiet des Krankenhausstandorts Schongau hätten immerhin 44% der Landkreisbevölke-

rung die Wahl zwischen mehreren Krankenhäusern innerhalb einer Fahrentfernung von 30 Minuten. Demgegenüber liegt dieser Anteil im Einzugsbiet eines möglichen zentral gelegenen Standorts in Peißenberg ohne Berücksichtigung der derzeitigen Standorte Weilheim und Schongau aktuell bereits bei 65%. Im ausschließlich vom Standort Schongau versorgten Gebiet (ohne Standort Weilheim) lebten 2011 rund 52.300 Personen, in dem Peißenbergs 54.850 Personen. Allerdings überlagern sich in einem erheblichen Teil des Einzugsgebiets eines möglichen Standorts Peißenberg die 30-Min-Isochronen sowohl mit den 15-Min.- als auch den 30-Min.-Isochronen von bis zu 6 zusätzlichen Krankenhäusern. Das Patientenpotential im 30-Min-Umfeld eines Standorts Peißenberg läge daher insgesamt deutlich unter dem eines Standorts in Schongau.

Die Einzugsgebietsüberlagerungen mit innerhalb (Standort Penzberg) und außerhalb des Landkreises gelegenen Krankenhaus-Standorten werden in der Tendenz umso größer, je weiter ein Zentralkrankenhaus im Osten des Landkreises etabliert ist. Bei einer Aufgabe des Standorts Weilheim zugunsten des Standorts Schongau könnte daher das generelle Patientenpotential des Krankenhauses Penzberg steigen. Ein Neu- oder Ausbau im mittleren Landkreis würde dagegen die wirtschaftlichen Risiken sowohl eines neuen wie der bestehenden Krankenhäuser tendenziell verschärfen, die ja nicht einzig von den Notfallabteilungen abhängig zu machen sind. Es stellt sich daher die Frage, ob das Ziel einer auch wirtschaftlich zukunftssicheren Versorgung der Landkreisbevölkerung wie auch der Bevölkerung in westlich angrenzenden Landkreisen unter Erhaltung bzw. dem Ausbau der Standorte Schongau und ggf. Penzberg ebenso gut oder sogar besser gewährleistet sein kann, als durch ein Zentralkrankenhaus in tatsächlich zentraler Lage des Landkreises.

5.2. Abdeckung größtmöglicher Fläche im Landkreis/Stadtgebiet innerhalb der 30-Minuten- Fahrtzeitzone

Analyse erfolgt durch ENDERA Krankenhausberatung

5.3. Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone

Analyse erfolgt durch ENDERA Krankenhausberatung

6. Sicherung, Bindung und Gewinnung von Mitarbeitern und medizinischen Fachkräften

6.1. Entfernung zum Arbeitsplatz - Analyse der Mitarbeiterfahrzeiten

Hohe Lebensqualität und vielfältige Angebote für einen entspannten Alltag ermöglichen es Mitarbeiter*innen und ihren Angehörigen, ihr Berufsleben in Schongau mit extrem kurzen Wegen und einer exzellenten Work-Life-Balance zu gestalten. Ein Netz von qualifizierten niedergelassenen Ärzt*innen ermöglicht eine effiziente Zusammenarbeit mit dem Krankenhaus. Die beiden Krankenpflegeschulen in Schongau sorgen für einen zuverlässigen Zustrom an Fachkräften verschiedener Fachrichtungen.

Analyse erfolgt durch ENDERA Krankenhausberatung

6.2. Medizinischer Nachwuchs - ÖPNV-Anbindung von den Ausbildungsstätten München und Augsburg

Die Kapazitäten des etablierten Krankenhauses Schongau stellen für niedergelassene Ärzt*innen in seinem Einzugsgebiet eine wichtige Ergänzung ihres eigenen medizinischen Angebots, eine Entlastung bei der notärztlichen Versorgung und damit einen nicht zu unterschätzenden Standortvorteil dar. Um eine zukünftige Mangelversorgung auch hier zu vermeiden, muss in die Erwägungen zur Sicherstellung medizinischen Nachwuchses in der Region auch der potentiell negative Einfluss einer Krankenhausschließung auf die Lage von Allgemein- und Facharztpraxen beachtet werden.

Synergieoptionen im Kooperationsnetzwerk NEVAS der umliegenden Kliniken im Nordwesten und Westen des Landkreises mit einem ZKH Schongau wären ebenfalls zu prüfen.

Die vom Kreistag des Landkreises Weilheim Schongau beschlossene Errichtung von Wohnungen für Pflegekräfte am Standort Schongau zur Stärkung des Ausbildungsstandortes (Kreistagssitzung vom 06.12.2019) kann - unter Ausnutzung von Synergieeffekten – auch bei Realisierung des Zentralklinikums – entweder im Bereich der Flächen für klinikunterstützende Drittnutzungen oder am Standort des bestehenden Klinikums Schongau umgesetzt werden.

Analyse erfolgt durch ENDERA Krankenhausberatung

7. Öffentliche Erschließung und Nachhaltigkeit

7.1. Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr und Straßen- und Wegenetz in der Region

Anbindung Straßen- und Wegenetz

Das Planungsgebiet liegt verkehrsgünstig zwischen der Bundestraße B 17 im Westen, die in Nord-Süd-Richtung Augsburg mit Füssen verbindet, und der kommunalen Augsburger Straße, die im Norden in die B 17 einmündet und im Süden in die Staatsstraße St2014 führt. Diese verbindet das Stadtzentrum, den Schongauer Bahnhof und den Markt Peiting als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums. Die gute überregionale Anbindung wird über die Bundestraße B 472 erweitert, die in West-Ost-Richtung Marktoberdorf mit der Bundesautobahn A8 verbindet und den gesamten Landkreis Weilheim-Schongau durchquert. (Anlage D.2.1) Aufgrund der gemeinsamen Trassenführung der B 17 / B 472 in Form einer Umfahrung um das Mittelzentrum Schongau-Peiting über die Lechtalbrücke besteht zu keiner Tageszeit weder in Ost-West- noch in Nord-Süd-Richtung eine nennenswerte Behinderung des Verkehrs.

Die Erschließung des Planungsgebietes für das Zentralkrankenhaus erfolgt von Osten über die bereits bestehende Zufahrt zum Krankenhaus Schongau (Marie-Eberth-Straße), eine öffentlich gewidmete private Erschließungsstraße des Landkreises Weilheim Schongau. Die Bereitschaft zur Übernahme der Straße in die Baulast der Stadt Schongau wurde dem Landkreis bereits signalisiert.

Von Westen soll die Erschließung des Klinikstandortes und ggf. mittel- bis langfristig weiterer im Norden situierter Gewerbeflächen über eine neu zu schaffende "Zufahrt West" erfolgen, die über die vor Kurzem bereits erweiterte Anschlussstelle Schongau Nord auf die Bundesstraße B 17 mündet und über die Franz-Joseph-Strauß Straße das nahegelegene Altenstadt und den östlichen Einzugsbereich des Zentralklinikums bevorzugt anbindet.

Der Standort verfügt somit in Zukunft über eine redundante und direkte Anbindung an das regionale und überregionale Hauptverkehrswegenetz von zwei Seiten, deren wesentliche Anteile bereits fertiggestellt sind.

Anbindung Schienenpersonennahverkehr

Im Netz der BRB Bayerische Regiobahn ist Schongau der südwestliche Endhaltepunkt der Strecke RB 67 zwischen Augsburg-Oberhausen und Schongau. Die Streckenführung über Weilheim schafft den Anschluss an den Raum München. Zwischen Schongau und Weilheim besteht eine stündliche Verbindung mit einer Fahrdauer von 35 Min. Als unmittelbare Anschlussmöglichkeit fährt hier der RB 6 innerhalb von 30 Min. nach München-Pasing. Der Münchner Hauptbahnhof wird von Schongau aus in 1:20 Stdn. erreicht. Die schnellste Verbindung zum Augsburger Hauptbahnhof besteht mit einem weiteren Umstieg in München-Pasing. Die Fahrzeit von Schongau nach Augsburg beträgt dann insgesamt knapp 1:54 Std.

Mittelfristig ist die Errichtung einer neuen Bahnstation "Krankenhaus Schongau" an der verlängerten Bahnlinie Weilheim-Schongau ("Pfaffenwinkelbahn") bereits vorgesehen. Für die Reaktivierung der Strecke Schongau-Landsberg ("Fuchstalbahn") im Personenverkehr gibt es konkrete verkehrsplanerische Gestaltungs- und Ertüchtigungsvorschläge (Anlage D.5). Für beide Maßnahmen ist ein eigenständiges eisenbahnrechtliches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen langfristiger Standortentscheidungen sind diese Perspektiven unbedingt zu berücksichtigen, zumal die Strecke auch für den Güterverkehr bereits erheblich verbessert wurde.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr hat Mitte 2020 folgenden Sachstand zur Verlängerung der Pfaffenwinkelbahn und zum Neubau der Haltestelle "Krankenhaus Schongau" dargestellt:

„(…) Für die Verlängerung der Pfaffenwinkelbahn über den Bahnhof Schongau hinaus zum Krankenhaus Schongau hat der Freistaat bereits seit Längerem zugesagt, dies im Rahmen des bestehenden Verkehrsdurchführungsvertrags mit der Bayerischen Regiobahn darzustellen. Zusätzlich haben sich der Freistaat und die DB Station & Service AG auf eine Finanzierung der neuen Endstation am Klinikum geeinigt. Allerdings setzt die Verlängerung darüber hinaus eine Erneuerung des Zugfunks und der Leit- und Sicherungstechnik im Bahnhof Schongau sowie auf den angrenzenden Streckenabschnitten voraus (…)" (Bayerischer Landtag, Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Andreas Krahl BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 19.05.2020)

Nach Aussage des verkehrsplanerischen Eckpunktepapiers aus dem Jahr 2021 zur Reaktivierung der Strecke Schongau-Landsberg ("Fuchstalbahn") im Schienenpersonennahverkehr würden die nach Angaben der DB Netz AG für die Erneuerung der Leit- und Sicherungstechnik veranschlagten rund 20 Mio. Euro " (…) aber zum größten Teil für eine ohnehin nötige Erneuerung der Signaltechnik im Bahnhof Schongau anfallen (…)". Somit müssten die notwendigen Investitionen der Verlängerung der Pfaffenwinkelbahn zum Krankenhaus Schongau nur zu einem kleinen Teil angelastet werden.

Durch die angestrebte Reaktivierung der "Fuchstalbahn" für den Personenverkehr würde der Standort eine zusätzliche Bahnanbindung nach Norden erhalten und die Erreichbarkeit des Klinikums für Patienten und medizinisches Personal (z.B. aus Richtung Landsberg bis Augsburg) deutlich verbessert. Dem Deutschlandtakt angepasste Fahrzeiten von 35-38 Min. zwischen Schongau und Landsberg mit guter Anschlussplanung nach Augsburg und München werden nach Durchführung der im verkehrsplanerischen Eckpunktepapier vorgeschlagenen Streckenertüchtigungsmaßnahmen für realistisch gehalten. Grundsätzlich sei auf ähnlichen Regionalstrecken ein stündliches Fahrtenangebot von morgens ca. 5:00 Uhr bis um Mitternacht an allen Tagen der Woche üblich.

„Die Fuchstalbahn schließt eine Lücke im bayerischen Schienennetz" „und bietet auf der stark nachgefragten Achse Schongau – Landsberg – Augsburg eine gute Alternative zum motorisierten Individualverkehr. Die Fuchstalbahn kann mit einem relativ geringen Aufwand für den Personenverkehr reaktiviert werden, da die Infrastruktur in großen Teilen bereits vorhanden ist und in wenigen Jahren in einem sehr guten Zustand sein wird."

Im Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung ist ein Programm zur „Schnellen Kapazitätserweiterung" angekündigt, das auch Streckenreaktivierungen umfasst.

Anbindung Busverkehr

Die Anbindung des Klinikums Schongau an den Bahnhof Schongau in einer Entfernung von 1,5 km erfolgt derzeit direkt über die Linien des Regionalverkehrs Oberbayern (RVO 9824 und 9659) sowie von der Haltestelle Europaplatz am Fuße des Krankenhausbergs über den kommunalen Stadtbus. (Anlage D.3.1) Eine Verlängerung der Stadtbuslinie zum Krankenhaus mit stündlichem bzw. halbstündlichem Takt wurde bereits geprüft und wäre innerhalb des aktuellen Busfahrplans darstellbar. Der Bahnhof ist dann innerhalb von 5 Min., das Stadtzentrum von Schongau innerhalb von 10 Min. erreichbar. Mit dem Fahrrad ist man vom Bahnhof aus in etwa 7 Min., zu Fuß in etwa 22 Min. am Krankenhausstandort.

Am Klinikum Schongau bestehen zwei Haltestellen (HS Kreiskrankenhaus und HS Abzweigung Kreiskrankenhaus) des DB Oberbayernbus. Über zwei Linien (RVO 9824 und 9659) besteht eine direkte Verbindung von und nach Norden bis Landsberg sowie in die nordwestlichen Nachbargemeinden des Ammer-Lech-Landes. Diese beiden Linien sowie der kommunale Stadtbus - dieser bislang ab Haltestelle Europaplatz am Fuße des Krankenhausbergs - verbinden den Klinikstandort im Süden mit dem zentralen Omnibusknotenpunkt am Bahnhof Schongau, an dem Umsteigemöglichkeiten in sämtliche Linien des DB Oberbayernbus im Netzplan des Ammer-Lech-Landes bestehen.

Die Fahrzeit zwischen Landsberg und dem Krankenhaus beträgt mit den Regionalverkehrslinien derzeit 50-60 Minuten. Ihre Fahrzeiten sind im Wesentlichen auf den Schülerverkehr abgestimmt. Die Einrichtung einer Expressbuslinie wird derzeit dem Ziel einer Reaktivierung der Fuchstalbahn nachgeordnet, kann aber eine Übergangslösung darstellen.

Anbindung Radverkehrsnetz

Ein bereits gut ausgebautes Radverkehrsnetz ergänzt die Erreichbarkeit des neuen Zentralklinikums. Noch bestehende Netzlücken des Alltagsradverkehrsnetzes im Ammer-Lech-Land (Schongau-Peiting-Altenstadt) und der Basisrouten des Landkreises sollen in den kommenden Jahren geschlossen werden. Mit der Radwegverbindung nach Landsberg besteht in unmittelbarer Nähe eine Anbindung an das überregionale Kreisnetz des Landkreises Weilheim-Schongau. Kurze lokale Radwegeverbindungen an den Klinikstandort sind bereits vorhanden, die im Radverkehrskonzept geplanten Erweiterungen (z.B. die Ost-West-Tangente über den ehemaligen Bahndamm) werden im Rahmen der Planungen der Stadt Schongau auf Basis des Radverkehrskonzept Ammer-Lech-Land kurz- bis mittelfristig realisiert.

7.2.Anbindung an Ver- und Entsorgungsnetz

Im Rahmen der Standortbewerbung für das Zentralklinikum im Landkreis Weilheim-Schongau wurde seitens der Stadtwerke Schongau (SWS) die aktuelle Situation hinsichtlich der Trinkwasser- und Fernwärmeversorgung sowie der Abwasserentsorgung am geplanten Standort an der Marie-Eberth-Straße überprüft. Das Planungsareal ist

bereits an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser/Abwasser, Fernwärme) der Stadtwerke sowie an Strom (LEW/LVN), Telekommunikation (Telekom) und Breitbandversorgung (LVN) weiterer Versorger angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch eine redundante Erschließung mit einem Leitungsdurchmesser größer 150 mm überdurchschnittlich gesichert. Im Ortsnetz Schongau wird außerdem in 2022 eine zweite Wasserversorgungsgewinnungsanlage in Betrieb genommen, wodurch die generelle Wassergewinnung im Bedarfsfall substituiert werden könnte. Die Versorgungssicherheit ist damit zu jeder Zeit zukunftssicher gewährleistet.

Das aktuelle Kreiskrankenhaus wird bereits über das Schongauer Fernwärmenetz mit einer Anschlussleistung von ca. 2.300 kW versorgt. Am Standort wären mit der aktuellen technischen Ausstattung ca. 1.000 kW zusätzliche Anschlussleistung möglich. Bei höherem Bedarf kann durch geringen technischen Aufwand seitens der SWS eine höhere Anschlussleistung zur Verfügung gestellt werden. Die Schongauer Fernwärme wird aus dem Kraftwerk der Fa. UPM ausgekoppelt und u.a. durch industrielle Abwärme sowie Biomasse erzeugt.

Die Abwasserentsorgung erfordert ebenfalls keine besonderen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen, da ausreichende hydraulische Kapazitäten des naheliegenden Kanalsystems vorhanden sind (DN 800 bzw. DN 1600). Ein zusätzlicher Anschluss ist ohne weiteres möglich. Zusätzliche Abwasserfrachten infolge infrastruktureller Erweiterungen im Einzugsgebiet der Kläranlage Schongau wurden bei der letztjährigen Verlängerung der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis bereits berücksichtigt und sind daher möglich.

Die bereits vorhandene Spartenerschließung des Planungsgebietes liegt – mit wenigen Ausnahmen - nahezu ausschließlich entlang der äußeren Grenzen des Areals, so dass diese weder einer Bebauung des Grundstückes entgegenstehen noch nennenswerte Kosten durch Verlegungsmaßnahmen ausgelöst werden.

Die Stilllegung der auf dem Grundstück vorhandenen Schmutzwasserkanäle ist bereits zeitnah geplant.

8. Beschaffungskosten

8.1.Einheitspreis pro Quadratmeter - Werthaltigkeit des Grundstückes

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Weilheim-Schongau wurden zum 01.01.2022 aktualisiert.

8.2.Baunebenkosten/ Erschließungskosten

Wie unter 7.2 dargelegt, ist das Planungsareal von nahezu allen relevanten Sparten (Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom, Telekommunikation) erschlossen. Lediglich das Medium Erdgas liegt nicht direkt am Planungsgebiet an und müsste - sofern es überhaupt als zukunftsfähig zu bewerten ist - über eine neue Leitungstrasse von Westen herangeführt werden. Durch eine bestehende öffentlich gewidmete private Erschließungsstraße des Landkreises Weilheim Schongau ist das Planungsareal bereits mit dem Hauptverkehrsnetz verbunden. Somit können günstige Bauneben- und Erschließungskosten prognostiziert werden.

Ausschlusskriterien

Kriterium 1.1. - Nachweis der Mindestgrundstücksgröße von 5 ha

Zu den Flächen, welche die Stadt Schongau als Standort für das Zentralklinikum vorschlägt, gehören auch zwei Grundstücke, die mit einer aktuellen Nutzung (Wohnheim für Pflegekräfte, externe Arztpraxen, Dialysezentrum sowie Parkplatzflächen) belegt sind. Bis zur Entscheidung für die Standortsuche für ein Zentralklinikum waren sie auch als Erweiterungsflächen für das Klinikum Schongau (Wohnflächen für Pflegekräfte) vorgesehen. Bei Realisierung des Zentralklinikums am Standort Schongau wären sowohl die Bestandsnutzungen – hier besteht ohnehin ein hoher Sanierungsbedarf – als auch die Erweiterungen (Wohnungen für Pflegekräfte) unter Ausnutzung von Synergieeffekten im Neubaukomplex wie auch am Standort des bestehenden Klinikums integrierbar.

Sollte jedoch die Prüfung der Bewerbung ergeben, dass aus Sicht der Krankenhaus GmbH diese Flächen nicht als Bewerbungsflächen für den Neubau des Zentralklinikums gewertet werden können, stellt die Stadt Schongau vorsorglich fest, dass ein dann bestehendes Delta zur Mindestgrundstücksgröße von 5 ha über zusätzliche im Westen verfügbaren Erweiterungsflächen ausgeglichen werden kann. Hierfür steht - in Absprache mit dem Grundstückseigentümer - die anteilig benötigte Fläche im unmittelbaren Anschluss an die Bewerbungsflächen zur Verfügung. Somit stellt der Sachverhalt kein Ausschlusskriterium aufgrund einer Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße dar.

Kriterium 1.2. - Keine oberirdischen Hochspannungsleitungen auf dem vorgeschlagenen Grundstück

Durch die Stadt Schongau wurde bereits im Jahr 2020 - in Folge der notwendigen Sanierung der bestehenden 110-kV-Freileitung im Planungsgebiet - die Planung einer neuen Trassierung mit dem Versorgungsunternehmen LVN GmbH vereinbart. Ein Auftrag zur Realisierung der Trassenverlegung an das Versorgungsunternehmen liegt der Stadt Schongau zur Unterschrift vor. Derzeit erfolgen noch letzte vertragliche Abstimmung für die zeitnahe Realisierung der Trassenverlegung.

Das für die Umlegung der 110-kV-Freileitung erforderliche eigenständige Verfahren (Plangenehmigung bzw. Planfeststellung) ist durch die LVN GmbH bereits in Vorbereitung.

Der Stadtrat der Stadt Schongau hat in der Sitzung am 31.05.2022 den Beschluss gefasst, im Zuge der notwendigen Erneuerung der 110-kV-Freileitung Schongau Nord eine Trassenverlegung auf Basis der vom Versorgungsunternehmen LVN GmbH erstellten Planung durchzuführen (Beschluss SR/20220531/Ö4)

Somit stellt der Sachverhalt kein Ausschlusskriterium wegen der zum Bewerbungszeitpunkt noch nicht zurückgebauten Hochspannungsleitung dar.

Kriterium 1.3. - Keine 100% Grundstücksverfügbarkeit im Zuge der Verhandlungen der Verfahrensstufe II

Die Flächen befinden sich bereits zum überwiegenden Teil im Eigentum der öffentlichen Hand, die Restfläche ist in Privateigentum.

Im Vorfeld haben bereits Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern stattgefunden, bei welchen deutliche Bereitschaft zur Veräußerung der Flächen mit dem Ziel der Errichtung eines Zentralklinikums signalisiert wurde.