

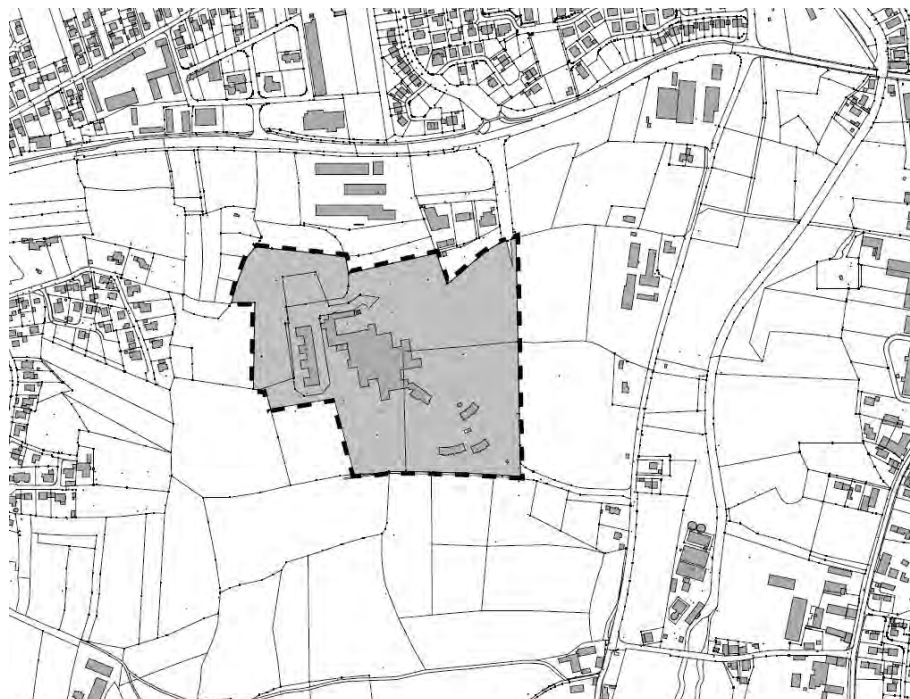


STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“

3. Änderung

Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 17.08.2020

(Textteile in roter Schrift: Änderungen/Ergänzungen gegenüber der 2. Bebauungsplanänderung)

Anlagen

- Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom **17.08.2020**
(Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 13.02.2017, **sowie Ergänzung zum „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 13.02.2017, Ergänzung vom 27.05.2020**
(Büro für Landschaftsökologie, Faunistik und Vegetation - Robert Mayer)
- schalltechnische Untersuchung vom Juli 2008 (C. Hentschel Consult)
- Bodengutachten vom 26.05.2008 (Grundbaulabor Aichach - Wagner)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.08.2020

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit.....	4
2.	PLANGEBIET	6
2.1	Räumliche Lage.....	6
2.2	Erschließungssituation	7
2.3	Altlasten	7
2.4	Umweltbericht	7
2.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	7
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan.....	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	10
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	12
5.1	Verkehrskonzept	12
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	12
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	12
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	12
5.1.5	Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen.....	12
5.2	Wasserwirtschaft.....	13
5.2.1	Wasserversorgung.....	13
5.2.2	Abwasserbeseitigung.....	13
5.2.3	Regenwasserbehandlung.....	13
5.3	Technische Infrastruktur	13
6.	PLANUNGSKONZEPT	14
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	14
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	15
6.1.3	Bauliche Gestaltung.....	18
6.1.4	Werbeanlagen	19
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT.....	19

7.1.1	Grünordnungskonzept zur übernommenen 1. Bebauungsplanänderung.....	20
7.1.1.1	Bestandsaufnahme und -bewertung	20
7.1.1.2	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	20
7.1.2	Grünordnungskonzept zur vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung und der aktuell vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung	23
7.1.2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung	23
7.1.2.2	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	23
8.	SCHALLSCHUTZ.....	27
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	28
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	28

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit

Die Ilmtalklinik soll in mehreren Bauabschnitten in einem Zeitraum von ca. zehn Jahren, ab 2021 bis ca. 2030, erweitert werden. Aufgrund der Änderung der Zielplanung ist eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 35 „Kreiskrankenhaus“ – 2. Änderung vom 01.06.2017) erforderlich.

In vorliegender 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen anhand der finalen Zielplanung angepasst. Des Weiteren ist der Neubau einer Pflegeschule und die Sanierung bzw. der Neubau von Wohnungen im südlichen Bereich geplant. Hierzu sind die Baugrenzen anzupassen und die vorgesehene Nutzung aufzunehmen. Zusätzlich wird ein neues Baufenster südlich der bestehenden Besucherstellplätze vorgesehen. Hier wird die Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes realisiert.

~~Der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm mit der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist eine im Wachstum befindliche Region. Durch die günstige geographische Lage zwischen den Oberzentren München und Ingolstadt erfährt der Landkreis einen stetigen Einwohnerzuwachs.~~

~~Das ehemalige Kreiskrankenhaus Pfaffenhofen a.d. Ilm, die heutige Ilmtalklinik, wurde im Januar 1984 eröffnet und seither bereits mehrfach erweitert.~~

~~Seit 1993 entwickelt sich der Standort durch die enge Zusammenarbeit mit Ärzten, die Ihre Praxen an die Ilmtalklinik verlegt haben, zu einem serviceorientierten Unternehmen mit fachlicher Kompetenz und medizinischer Versorgung auf höchstem Niveau.~~

~~Entsprechend dem technischen Fortschritt in der Leistungserbringung sowie dem Anstieg der Fallzahlen und der Personalzahlen, bietet der Bestand keine angemessene Voraussetzung mehr für einen zeitgemäßen Betrieb, der die medizinischen und hygienischen Anforderungen erfüllt und den wirtschaftlichen Belangen entspricht.~~

~~Der Bestand wurde vom Büro Hitzler Ingenieure analysiert und ein Funktionsprogramm sowie ein Raumprogramm erstellt. Aus diesen Voruntersuchungen geht hervor, dass derzeit neben funktionalen Defiziten in verschiedenen Bereichen auch notwendige Flächen fehlen.~~

Grundlage ist die Wiederbelebung der alten Eingangshalle im Rahmen des 2. Bauabschnittes, d.h. Trennung von Haupteingang für stationäre Patienten und Besucher vom Notfallzugang.

Diesbezüglich ist geplant, das bestehende Gebäude an vier Bereichen am Bestandsgebäude baulich wie folgt zu erweitern:

Bauabschnitt 1a: Aufstockung Richtung Nord-Westen

Bauabschnitt 1b: Aufstockung und eine Erweiterung Richtung Norden

Bauabschnitt 2: Sanierung

Bauabschnitt 3: Erweiterung Richtung Süden und Westen

Bauabschnitt 4: Sanierung

Durch vorgenannte Baumaßnahmen sind Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig.

Für die 2. Änderung ergaben sich Anpassungen des Höchstmaßes der Vollgeschosse und der Baugrenzen in den Bereichen der Erweiterungsbauten. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden ebenfalls die Baufenster im südöstlichen Bereich angepasst, da Differenzen zum ursprünglichen Bebauungsplan bestehen.

Derzeit besteht die Ilmtalklinik aus acht Gebäudeabschnitten, die windmühlenartig gestaffelt angeordnet sind. Die Gebäudehöhen staffeln sich; so sind im Norden Teilbereiche überwiegend nur zwei- bzw. dreigeschossig. Die Gebäudeteile Richtung Süden weisen bis zu vier Geschosse auf. Die Aufstockungen sowie die Erweiterungsbauten passen sich an die Gebäudehöhen der anliegenden Gebäudeabschnitte baulich an. Somit fügen sich die Aufstockungen und Erweiterungen harmonisch in die Topographie der Landschaft ein.

Da der größte Teil der möglichen Erweiterungsflächen bereits aufgebraucht ist, ist eine Erweiterung der Nutzung durch Aufstockung in bereits vorhandenen Gebäudeteilen eine sinnvolle Lösung, dem gestiegenen Raumbedarf gerecht zu werden.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Die Klinik befindet sich in topographisch exponierter Lage auf einer Anhöhe am südlichen Stadtrand von Pfaffenhofen a.d. Ilm, eingebettet in Grün- bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb.: Übersichtskarte (Quelle: Google Maps)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 157, 157/6 und 157/7 der Gemarkung Niederscheyern, sowie der Fl.-Nrn. 2148, 2147/3, 2147/2 und einen Teilbereich der Fl.-Nr. 2147 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 157/2 und 156/4 der Gemarkung Niederscheyern und 2141/3, 2146, 2144/1 und 2145/1 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Osten durch die Fl.-Nr. 2274 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm und 1525, 1532/2 (Krankenhausstraße) der Gemarkung Hettenshausen
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1532 und 1543 der Gemarkung Hettenshausen und einen Teilbereich der Fl.-Nr. 2147 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1542 der Gemarkung Hettenshausen und 157/3, 158/3, 158/2 und 158/5 der Gemarkung Niederscheyern

2.2 Erschließungssituation

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandenen Verkehrsflächen. Die östlich im Plangebiet von Nord nach Süd verlaufende Krankenhausstraße schließt im Norden an die Schrobenhausener Straße an, die in kurzer Entfernung in die Münchener Straße (B13) mündet, sowie südöstlich in die Posthofstraße. Die überörtlichen Erschließungsstraßen sind ausreichend leistungsfähig, den durch das Sondergebiet erzeugten Verkehr aufzunehmen.

Zusätzlich wird die innere Erschließung über drei vorhandene Stichstraßen der Krankenhausstraße gesichert. Über diese sind die im ausreichenden Maße vorhandenen Besucher- und Personalstellplätze erreichbar.

2.3 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

2.4 Umweltbericht

Bestandteil dieser Begründung ist der durch den Landschaftsarchitekten Herrn Norbert Einödshofer erstellte Umweltbericht mit Eingriffsermittlung vom **17.08.2020**.

2.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Bestandteil dieser Begründung ist der durch das Büro für Landschaftsökologie, Faunistik und Vegetation - Robert Mayer erstellte „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 13.02.2017, sowie **Ergänzung zum „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 13.02.2017, Ergänzung vom 27.05.2020**.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.09.2013), Anhang 1 ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum eingestuft.

Ein Grundsatz des LEP 2013 ist die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (vgl. LEP 2013 3.1 (G))¹.

Zu den Zielen des LEP 2013 gehört, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 2013 3.2 (Z))².

Diesem Grundsatz und zentralem Ziel des LEP 2013 wird die Änderung des Bebauungsplanes vollumfänglich gerecht. Die Erweiterung und Aufstockung auf den bestehenden Flächen der Ilmtalklinik gewährleistet, den gestiegenen räumlichen und funktionalen Anforderungen durch das Bevölkerungswachstum in Pfaffenhofen a.d. Ilm und Umgebung Rechnung zu tragen (siehe *Punkt 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit*). Zudem wurden die Baufenster **teilweise zurückgenommen und** nur in Bereichen der geplanten Aufstockungen und Erweiterungen angepasst und **maßvoll geringfügig** erweitert, so dass keine **wesentlich höhere Bebauungsdichte zugelassen wird., als die bisher bereits zugelassene Bebauungsdichte erforderlich wird**

¹Vgl. LEP 2013 3.1 (B): „Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.“

²Vgl. LEP 2013 3.2 (B): „Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.“

3.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

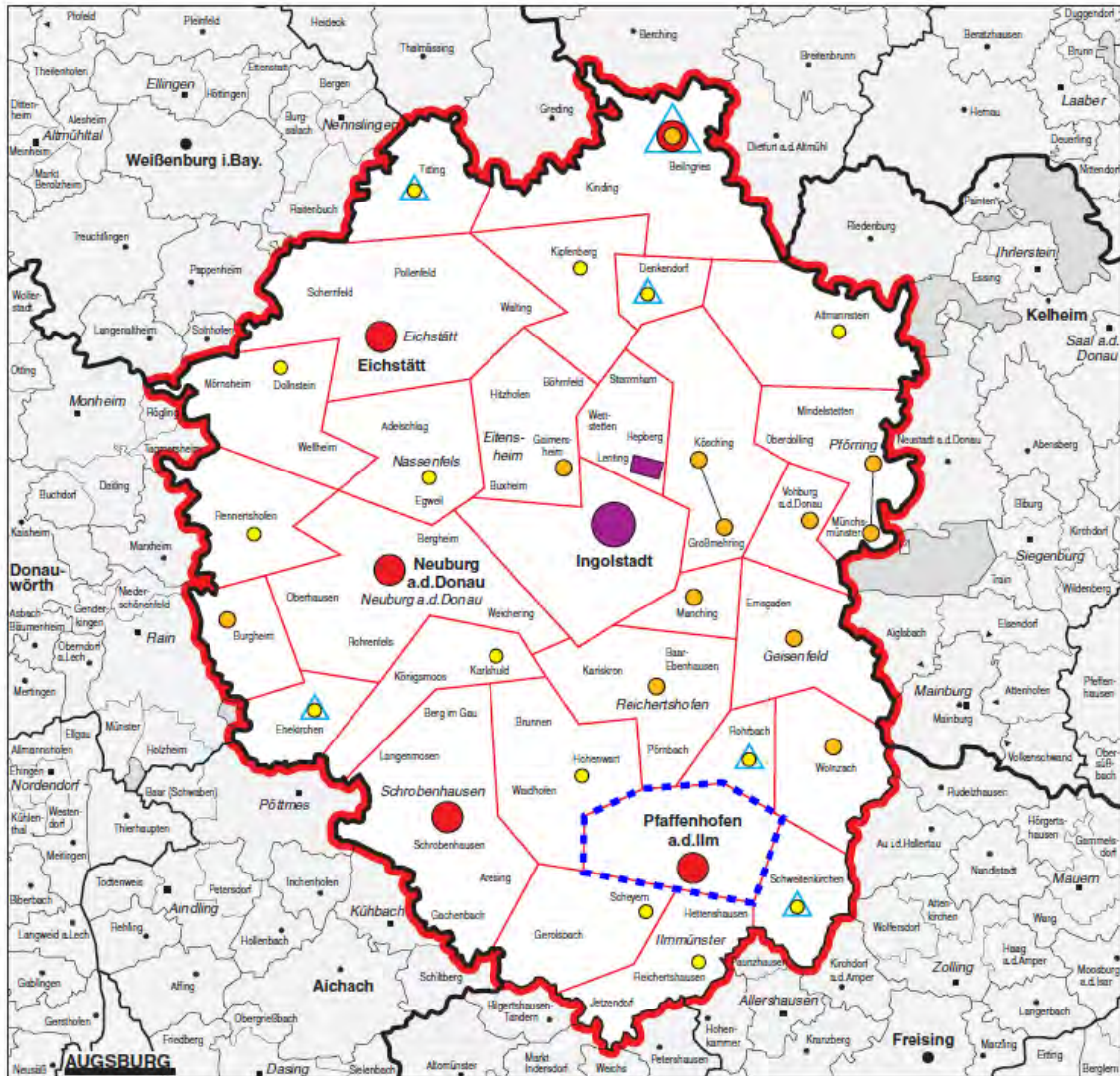


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestufteten Verbindung München – Ingolstadt. Der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm wird dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet ausgewiesen.

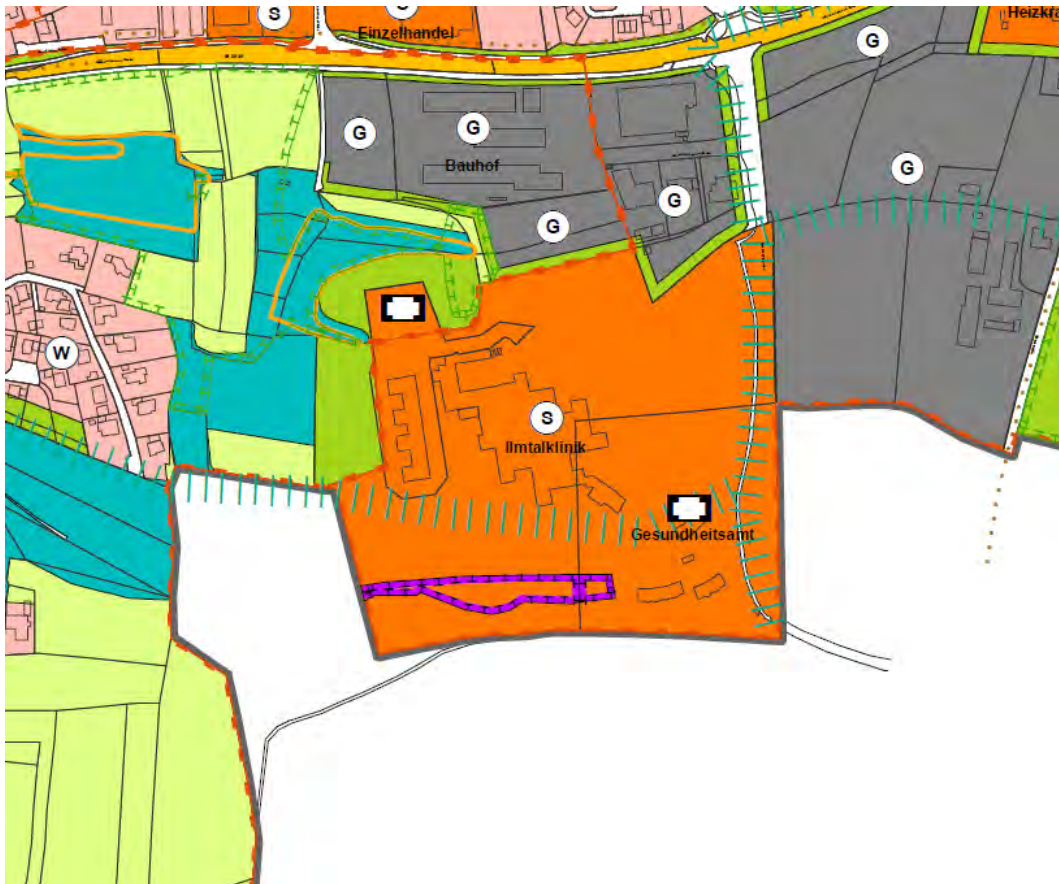


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (06.12.2019)

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Deshalb sollen bei der Bebauung folgende Grundsätze Berücksichtigung finden:

Baukörperstellung/solare Optimierung

Zur Verminderung des nutzflächenspezifischen Wärmebedarfs ist eine optimale Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung solarer Strahlungsenergie erforderlich, da der passive Solargewinn abhängig von der Größe und Qualität der verschiedenen Fassadenflächen ist.

Kompakte Gebäudeformen/Dachformen

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche. Eine kompakte Gebäudeform wird durch die Festsetzung der Dachform erreicht, da flache Dachformen aufgrund ihrer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen sind. Um dies zu sichern, sind ~~nur~~ Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25 ° zulässig.

Stützmauer-/Fassaden-/Dachbegrünungen

Um den Klimaschutz weitergehend Rechnung zu tragen, sind Fassaden- und Dachbegrünungen ausdrücklich erwünscht. Zudem sind Stützmauern mit geeigneten Maßnahmen zu begrünen, um auch hier zum Klimaschutz und zu einer ansprechenden baulichen Gestaltung der Geländesprünge beizutragen.

Umweltschutz – Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB

Das BauGB fordert in § 1a Abs. 5 BauGB Vorbeugemaßnahmen der Gemeinden, um den Anstieg der Erderwärmung in den nächsten Jahrzehnten möglichst gering halten zu können. Zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene geringgehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

Mit Anpassungsmaßnahmen soll die Gemeinde außerdem auf die mit dem Klimawandel einhergehenden Umweltgefahren reagieren. Die entsprechenden Überlegungen sind in den Planungsprozess eingeflossen und in der Begründung enthalten.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die Linie 7 des Stadtbusses von Pfaffenhofen a.d. Ilm an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die Haltestelle befindet sich in der Nähe des Haupteingangs.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen. Für den Besucher- und Personalverkehr sind ausreichend Stellplätze vorhanden (siehe *Punkt 2.2 Erschließungssituation*).

5.1.3 Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege sind in ausreichendem Umfang vorhanden und die Anbindung des Gebiets an das Fuß- und Radwegenetz ist **vollumfänglich** gegeben.

~~5.1.4 Ruhender Verkehr~~

~~Siehe Punkt 4.1.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen~~

5.1.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen

Die Zufahrt erfolgt über die Krankenhausstraße.

Das Plangebiet ist bereits durch ein ausreichend groß dimensioniertes Wegenetz erschlossen. Die Flächen sind in der Planzeichnung als private **Straßen**verkehrsflächen festgesetzt.

Stellplätze für die aktuelle Nutzung sind bereits in ausreichendem Umfang vorhanden. Um ggf. erforderlichen Erweiterungen gerecht zu werden, sind weitere Stellplätze in den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen privaten Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen** möglich.

5.2 Wasserwirtschaft

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende gemeindliche Versorgungsanlage sichergestellt.

5.2.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem der Ilmtalklinik zugeführt.

5.2.3 Regenwasserbehandlung

Laut der Baugrunduntersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ des Grundbaulabors Aichach ist eine Versickerung innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung möglich.

Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist an die bestehenden Kanäle bzw. Versickerungsanlagen auf dem Grundstück anzuschließen.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem zugeführt. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert. Die Ilmtalklinik ist bereits an das Fernwärmenetz der Biomasse Heizkraftwerk GmbH Pfaffenhofen a.d. Ilm angeschlossen. Die Möglichkeit des Anschlusses an das Gasversorgungsnetz ist gegeben. Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschatz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (96 m³/ Stunde über zwei Stunden).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen a.d. Ilm. Abfallbehälter sind gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, dass eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip gewährleistet ist. Zur Abholung sind die Abfallbehälter ordnungsgemäß bereit zu stellen.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem beabsichtigten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet festgesetzt.

Das Sondergebiet Klinikgebiet dient vorwiegend der ambulanten und stationären medizinischen Versorgung der Bevölkerung und der Aus- und Fortbildung sowie der Forschung im medizinischen Bereich. Zulässig sind auch Praxen als Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sowie mit dem Gesundheitswesen in Zusammenhang stehende Büro- und Verwaltungsnutzungen und Betriebe. **Da Fachärzte und deren Praxen jedoch grundsätzlich zentrenrelevante Einrichtungen darstellen und in der Innenstadt angesiedelt werden sollen, sind diese nur ausnahmsweise zulässig, wenn deren Einzugsbereich überörtliche geprägt ist.** Dadurch kann sich das Gebiet zu einem serviceorientierten Unternehmen mit fachlicher Kompetenz und medizinischer Versorgung auf höchstem Niveau noch weiterentwickeln und der Standort der bereits ansässigen Fachärzte gesichert werden. Zusätzlich sind untergeordnet dem Wohnen dienende Gebäude für Personen, die dem Klinikbetrieb zugehören, zulässig. Zulässig sind-z. B. Schwestern- bzw. Personalwohnheime, Wohnheime für Auszubildende und Bereitschaftspersonen. Dies ist für die angemessene Versorgung der Patienten sowie zur Sicherstellung einer optimalen Ausbildung in diesem Berufszweig unerlässlich und damit gewährleistet.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche und über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Beide Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich als Höchstmaß festgesetzt. Ergänzend wurden noch die Teilgebiete SO₄ und SO₅ festgesetzt. Dort wird zusätzlich das Maß der baulichen Nutzung über eine maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull geregelt, um die maximalen Hindernishöhen des Hubschrauberlandeplatzes zu gewährleisten.

Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche entspricht der durch Baugrenzen reglementierten Fläche. Die maximal überbaubare Fläche entspricht ca. ~~26~~30 % des gesamten Geltungsbereichs und ist in Relation gering gehalten. Der Anteil, der als Grünflächen oder als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, beträgt ca. ~~68~~ 64 % des Geltungsbereiches. Lediglich ein Anteil von ca. 6 % ist bereits als bestehende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit liegt die Festsetzung weit unter der nach § 17 BauNVO zugelassenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sondergebiete (GRZ 0,8).

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstmaß passt sich an die bereits bestehende Gebäudeentwicklung an und gewährleistet eine homogene Weiterentwicklung der Ilmtalklinik und wirkt sich nicht negativ auf das Landschaftsbild aus.

Die maximal zulässigen Traufhöhen in SO₄ und SO₅ wurden aus Gründen der Bestimmtheit jeweils als Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Es ergeben sich damit im Teilgebiet SO₄ Traufhöhen zum natürlichen Gelände von ca. 4,5 m hangseitig und bis zu ca. 8,0 m talseitig und im Teilgebiet SO₅ Traufhöhen zum natürlichen Gelände von bis zu ca. 13 m.

Die maßgeblichen Traufhöhen wurden in Abstimmung mit der Ilmtalklinik und deren Gutachter für den Hubschrauberlandeplatz sowie deren Objektplaner festgelegt.

Als Grundlage zur Abstimmung diente nachfolgende Übersicht mit Festlegung der maximal zulässigen Hindernishöhen gegliedert in Radien:



Abb. Übersicht zu Angaben zulässige Hindernishöhen PIS Hubschrauber-Landeplatz (Radienbeurteilung) mit Schnittführung Geländeschnitt geplante Pflugeschule

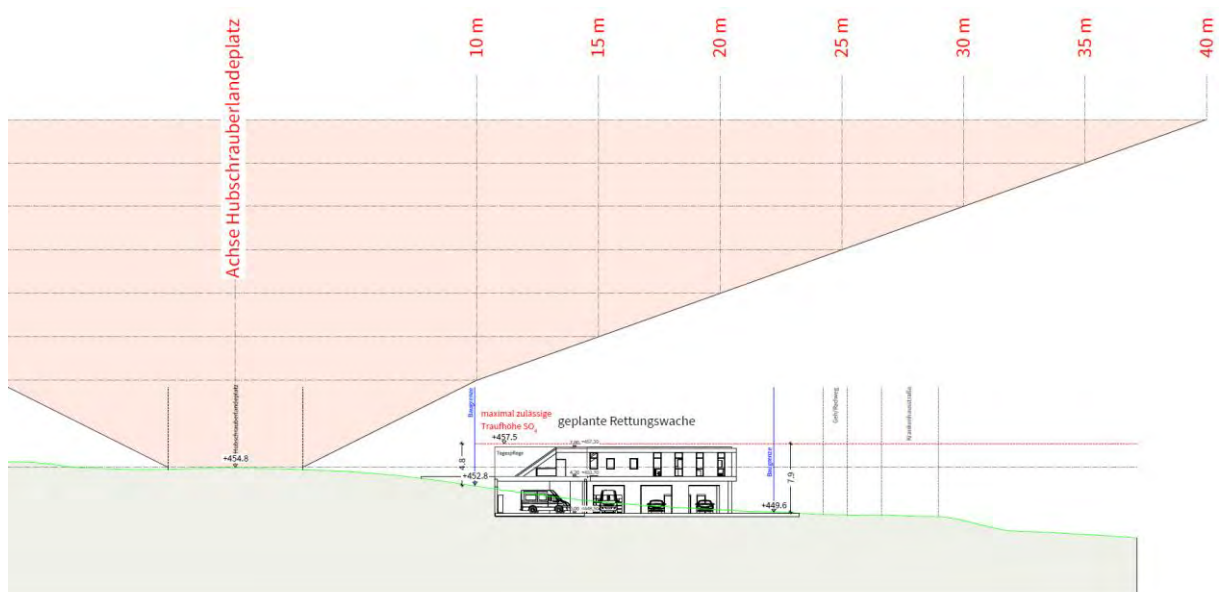


Abb.: Geländeschnitt geplante Rettungswache mit maximal zulässigen Hindernishöhen PIS Hubschrauber-Landeplatz – Radienbeurteilung

Die maßgeblichen Traufhöhen zur Einhaltung der maximal zulässigen Hindernishöhe wurde ergänzend zur Radienbeurteilung durch den Gutachter individuell auf die vorhandene Topographie und die geplanten Bauvorhaben abgestimmt und festgelegt. Dadurch ergaben sich die im nachfolgendem Geländeschnitt dargestellten Traufhöhen für die Teilgebiete SO₄ und SO₅:

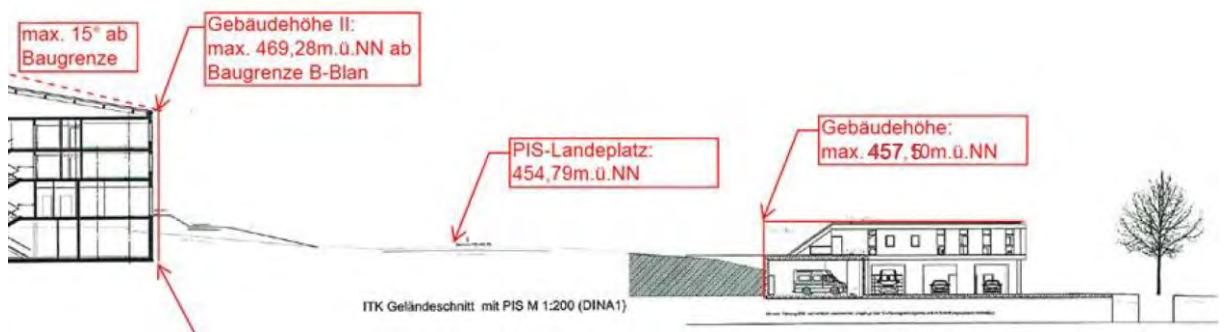


Abb.: Geländeschnitt geplante Rettungswache und Erweiterungsbau Ilmtalklinik (Modulbau) mit individuell abgestimmten maximal zulässigen Hindernishöhen PIS Hubschrauber-Landeplatz (Quelle: dp Architekten vom 03.08.2020 mit Ergänzung Abstimmung vom 07.08.2020)

Aufgrund der an den Hubschrauberlandeplatz heranrückenden Bebauung im Teilgebiet SO₅ war zusätzlich die Dachneigung des nach Westen ansteigenden Pultdachs auf 15° zu begrenzen.

Im Bereich der bestehenden Wohnheime und der geplanten Pflegeschule (südlicher Teil des Geltungsbereichs) sind Festsetzungen zur maximal zulässigen Traufhöhe entbehrlich, da diese topographisch wesentlich niedriger, in großer Entfernung vom Hubschrauberlandeplatz und damit im Randbereich des Anflugtrichters gelegen sind. Dies wurde ebenfalls durch einen Geländeschnitt überprüft und mit der Ilmtalklinik abgestimmt.

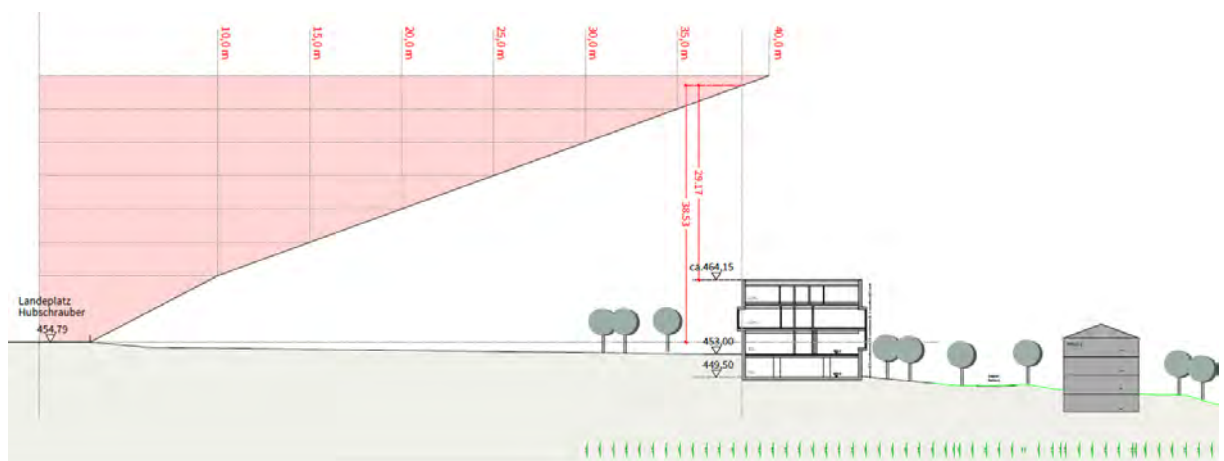


Abb.: Geländeschnitt geplante Pflegeschule mit zulässigen Hindernishöhen PIS Hubschrauber-Landeplatz (Radienbeurteilung)

6.1.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und dessen ~~1.~~ Änderungen hinsichtlich baulicher Gestaltung konnten weitgehend aufgenommen werden.

Die Festsetzung zu Fassadenmaterialien und farblicher Gestaltung wurde weiter gefasst, um der Gebäudeplanung hinsichtlich neuer und energieeffizienter Fassadenmaterialien keine allzu engen Grenzen zu setzen. **Auch die Festsetzungen der 2. Änderung wurden in der 3. Änderung übernommen und lediglich in Teilbereichen modifiziert.**

Die Festsetzungen zu Dachformen wurden beibehalten und die Festsetzungen der Dachdeckungen zur Verwendung zeitgerechter Materialien und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie erweitert. **Zusätzlich wurde die Festsetzung zu Satteldächern mit einer maximalen Dachneigung von 25° aufgenommen, um den Bestand der Wohnheime zu sichern.** Dachaufbauten sind insbesondere für haustechnische Anlagen unabdingbar. Um das Erscheinungsbild der Gebäude nicht übermäßig zu beeinträchtigen, wird deren Höhe auf 2,5 m über Dachhaut beschränkt. Einfriedungen, Geländeänderungen und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden weitgehend beibehalten.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung werden nicht zugelassen, um den einzelnen Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Glasfassaden sind ausdrücklich hiervon ausgenommen, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen. Auch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nahezu uneingeschränkt zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Fassaden- und Flachdachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Wirkungen auf den Klimaschutz ausdrücklich erwünscht.

Aufgrund der bewegten Topographie sind ggf. Stützmauern zur Überbrückung von Geländeübergängen erforderlich. Deren Höhe wurde auf 3,0 m begrenzt. Darüber hinaus sind diese nur innerhalb der Baugrenzen **und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig und durch geeignete Maßnahmen zu begrünen.

Abgrabungen und Auffüllungen sind ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2

ausgeführt werden und müssen einen Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs von mindestens 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grenze des Geltungsbereichs Geländeänderungen stattfinden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund der flurstücksübergreifenden Nutzung keine Grenzabstände einzuhalten.

~~Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) erfolgen.~~

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und nicht blickdicht ausgeführt werden, um eine abschottende Wirkung zu vermeiden.

6.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis zur Höhe einschließlich des ersten Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche betragen ~~und eine Einzelgröße von Höhe zu Länge von 3 auf 15 m nicht überschreiten~~, um die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß zu reduzieren. Zudem soll sich das Gebiet harmonisch in die Umgebung einfügen, weshalb auf die Verwendung von blinkenden und unruhig wirkenden Werbeanlagen sowie Laseranlagen zu verzichten ist. ~~Um die Werbeanlagen auf die Baukörper zu beschränken, werden freistehende Werbeanlagen und das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen explizit ausgeschlossen. Je 20 m Straßenfrontlänge bzw. privater Verkehrsfläche ist eine Fahne zulässig. Die Fahnen können auch in Gruppen zusammengefasst werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Fahnen(-masten) beträgt 10 m bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante.~~ So ist sichergestellt, dass die Gebäude nicht von allzu dominanten Werbebannern überlagert werden und die Anzahl auf ein vertretbares Maß reduziert wird.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

In die vorliegende ~~2.~~ 3. Bebauungsplanänderung wird die 1. Bebauungsplanänderung vollinhaltlich übernommen. Im Folgenden wird daher zunächst die Begründung zur

1. Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2009 ausgeführt. Im Anschluss daran erfolgt die Begründung für die aktuell durchgeführte ~~2.~~ 3. Bebauungsplanänderung.

7.1.1 Grünordnungskonzept zur übernommenen 1. Bebauungsplanänderung

(entspricht Pkt. 5 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung vom 28.05.2009, wobei im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung begriffliche Änderungen hinsichtlich der Grünflächen durchgeführt wurden)

7.1.1.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere: vgl. Pkt. 1.4.2

Schutzgut Boden: vgl. Pkt. 1.4.3

Schutzgut Wasser: vgl. Pkt. 1.4.4

Schutzgut Landschaft: vgl. Pkt. 1.4.6.

7.1.1.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)

- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Durchgrünung des Planungsgebietes)

Erhaltung und Entwicklung bzw. Beseitigung vorhandener Gehölzbestände

Mit der vorliegenden Planung wird weitest möglich versucht, die vorhandenen wertvollen Gehölzbestände auf dem Baugrundstück zu erhalten:

- der vorhandene, als Biotop amtlich kartierte Waldbestand am Nordwestrand des Planungsgebietes
- die beiden besonders wertvollen Eichen am Nordostrand des Planungsgebietes
- die Baum- und Gehölzbestände am Südrand des Planungsgebietes
(der 1. Bebauungsplanänderung)

Hierfür wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um den Erhalt dieser Bestände sicherzustellen.

Für die vorhandenen Gehölzbestände im Zentrum des Planungsgebietes ist eine Beseitigung erforderlich, um die grundlegende Planungsabsicht auf dem Baugrundstück realisieren zu können. Hierbei handelt es sich um ca. 25-jährige Gehölzpflanzungen, die im Zuge der Neubaumaßnahme der Ilmtalklinik (damals Kreiskrankenhaus) Anfang der 80er Jahre hergestellt wurden. Die notwendige Beseitigung dieser Gehölzbestände fließt in die Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft ein (vgl. Umweltbericht/Eingriffsermittlung) und wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Grünordnungsplan (zum Bebauungsplan) vom 17.04.1979 wurde für die nun zu beseitigenden Gehölzbestände die Zweckbestimmung „Schutz- und Deckpflanzung“ festgesetzt. Entsprechend Bayerischem Waldgesetz sind die zu rodenden Gehölzbestände daher nicht als Waldfläche zu bewerten. Eine Ersatzaufforstung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Da für die geplante Bebauung nur z.T. konkrete Planungen vorliegen, können derzeit noch keine konkreten Angaben über den Verlauf notwendiger Erschließungswege, Stellplatzflächen, Feuerwehrezufahrten, sowie die Anordnung und Gestaltung der den Gebäuden zugeordneten Freianlagen getroffen werden. Es sind daher nur zum Teil zeichnerische Festsetzungen zur

Grünordnung sinnvoll möglich. Um jedoch eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes sicherzustellen, wurden zusätzlich entsprechende textliche Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung getroffen.

Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan hierzu folgende Festsetzungen:

- Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeingrünung am Südwestrand, sowie in der Nordostecke des Planungsgebietes
- Festsetzung von **Grünflächen Grundstücksflächen** als Freianlage der Klinik mit Vorgaben zur Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzungen **von Grünflächen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen mit hinsichtlich der** Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen, **sowie der zur** Bepflanzung und Gestaltung der verbleibenden Freiflächen
- Festsetzungen zur Begrünung der innerhalb des Sondergebietes „Klinik“ verbleibenden Freiflächen sowie der ggf. darin befindlichen Stellplätze

Die getroffenen Festsetzungen sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge in Form von entsprechenden Freiflächengestaltungsplänen zu konkretisieren und zur Genehmigung einzureichen. Damit wird eine angemessene Gestaltung der Freianlagen und die Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes sichergestellt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich ein Waldbestand sowie eine Feldhecke, die eine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops Nr. 7434 B180 „Gehölze östlich Niederscheyern“ (vgl. Umweltbericht 1.4.2) darstellen. Diese Flächen werden als „Private **Grundstücksfläche Grünfläche** mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Damit ist ein Erhalt dieser Flächen gesichert. Durch entsprechende Festsetzungen wird ferner eine langfristige Entwicklung des Waldbestandes hin zu einem standortgerechten Laubwald mit naturnahem Waldsaum angestrebt.

7.1.2 Grünordnungskonzept zur ~~vorliegenden~~ 2. Bebauungsplanänderung und der aktuell vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung

7.1.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere: vgl. Pkt. 3.4.2

Schutzgut Boden: vgl. Pkt. 3.4.3

Schutzgut Wasser: vgl. Pkt. 3.4.4

Schutzgut Landschaft: vgl. Pkt. 3.4.6.

7.1.2.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Durchgrünung des Planungsgebietes)

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Analog der Vorgehensweise bei der 1. Bebauungsplanänderung liegen auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung nur z.T. konkrete Planungen vor. Es können daher derzeit noch keine konkreten Angaben über den Verlauf notwendiger weiterer Erschließungswege, Stellplatzflächen, Feuerwehrzufahrten sowie die Anordnung und Gestaltung der den Gebäuden zugeordneten Freianlagen getroffen werden. Es sind daher nur zum Teil zeichnerische Festsetzungen zur Grünordnung sinnvoll möglich. Um jedoch eine angemessene Ein- und Durchgrünung des

Baugrundstückes sicherzustellen, wurden zusätzlich entsprechende textliche Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung getroffen.

Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan hierzu folgende Festsetzungen:

- ~~Textliche Festsetzung von Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen~~ sowie der Bepflanzung und Gestaltung der verbleibenden Freiflächen (siehe unten)
- Textliche Festsetzungen zur Begrünung der innerhalb des Sondergebietes „Klinik“ verbleibenden Freiflächen sowie der ggf. darin befindlichen Stellplätze

Die getroffenen Festsetzungen sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge in Form von entsprechenden Freiflächengestaltungsplänen zu konkretisieren und zur Genehmigung einzureichen. Damit wird eine angemessene Gestaltung der Freianlagen und die Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes sichergestellt.

~~Private Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen~~ Nicht überbaubare Grundstücksflächen

~~Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden diese Flächen nicht mehr als „Private Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen“ festgesetzt, da die Anrechenbarkeit dieser Flächen bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß §19 BauNVO nicht in jedem Fall gewährleistet wäre. Diese Flächen werden daher zeichnerisch nicht konkret als Grünfläche festgesetzt, die textlichen Festsetzungen zu den betroffenen Flächen entsprechen jedoch der rechtskräftigen Fassung der 2. Bebauungsplanänderung. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind zu den Freiflächen keine konkreten Festsetzungen getroffen. Aus diesem Grund wird nun festgesetzt (Analog der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung) ist weiterhin festgesetzt,~~ dass diese Flächen als Grünfläche zu gestalten sind, wobei Stellplätze und private Verkehrsflächen im erforderlichen Umfang zulässig sind. Ein Höchstmaß des Anteils der befestigten Fläche (bzw. ein Mindestanteil der Grünflächen) ergibt sich aus den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Private Grundstücksflächen **Grünflächen** als Verkehrsbegleitgrün und Flächen für die Landwirtschaft

(Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung wurde der Begriff „Grünfläche“ gegen „Grundstücksfläche“ ausgetauscht, um der Definition des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gerecht zu werden)

Mit der Festsetzung dieser Flächen erfolgt eine Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand bzw. die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung östlich der Krankenhausstraße.

Vorhandene naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

(Ökoflächenkataster ID 143518: 700 m² und ID 143515: 4.299 m²)

Gesamtgröße: 4.999 m²

Im Nachgang zur 1. Bebauungsplanänderung wurde im Zuge der Baugenehmigung „Neubau einer Fachklinik für Psychiatrie und Physiotherapie am Standort der Ilmtalklinik in Pfaffenhofen“ (Genehmigungsbescheid vom 29.06.2009 Nr. 30/602 BV III 20090790) eine Vereinbarung zur Verbesserung der Lebensraumsituation für das Rebhuhn getroffen (Vereinbarung zwischen Unterer Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen und der Ilmtalklinik). Diese beruhte auf einer örtlichen Überprüfung durch Herrn Rudi Engelhard, Dipl.-Ing. (FH), die in einem Schreiben vom 16.07.2009 beschrieben wurde.

Dabei wurde folgendes vereinbart:

„Auf der Gem. Niederscheyern, Fl.-Nr. 157 wurde auf einer verwilderten Wiese eine Brutmulde des Rebhuhns festgestellt. Diese Wiese wird als Lebensraum verloren gehen.

Es sind daher auf Fl.-Nr. 2147 der Gem. Pfaffenhofen folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

Der südexponierte Hang darf erst ab dem 1. August gemäht werden.

Eine Fläche von ca. 2.500 m² (als Brache) darf erst bei der 2. Mahd im Herbst gemäht werden (siehe Karte).

Die Brachfläche sollte innerhalb des Südhanges jährlich wechseln.“

Eine entsprechende Fläche (am südwestlichen Rand des vorliegenden Planungsgebietes) wurde offensichtlich an das Ökoflächenkataster gemeldet, wobei es jedoch zu einer Überschneidung mit einer rechtskräftig festgesetzten Baufläche kam. Im Zuge der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wurde diese Ökofläche nun entsprechend der getroffenen Vereinbarung festgesetzt, wobei der Umgriff der Fläche in Abstimmung mit der

Unteren Naturschutzbehörde so geändert wurde, dass es zu keiner Überschneidung mit der rechtskräftig festgesetzten Bauflächen kommt (bei gleicher Flächengröße).

Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt die Änderung dann an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz (LfU). Die Lage der vorhandenen Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung als Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

Private Grünfläche Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche zur 3. Bebauungsplanänderung

(Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung wurde der Begriff „Grünfläche“ gegen „Grundstücksfläche“ ausgetauscht, um der Definition des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gerecht zu werden)

Der mit der 3. Bebauungsplanänderung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft, sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden ermittelt (siehe Umweltbericht Pkt. 5). Auf dieser Basis ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen in Größe von 2.500 m².

Diese Ausgleichsfläche wird auf der festgesetzten „Privaten Grünfläche Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche zur 3. Bebauungsplanänderung“ nachgewiesen. Die Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen auf dieser Fläche entsprechen dabei den Maßnahmen, die auf der bereits vorhandenen Ausgleichsfläche gelten (gemäß Hinweis C.9 und Festsetzung D.8.8). Die neue hinzugekommene Ausgleichsfläche schließt nahtlos an die bereits bestehende Ausgleichsfläche an und führt durch die Flächenvergrößerung auch zu einer Aufwertung der bestehenden Ausgleichsfläche.

Private Grünfläche Grundstücksfläche als Freianlage des Klinikgebietes

(Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung wurde der Begriff „Grünfläche“ gegen „Grundstücksfläche“ ausgetauscht, um der Definition des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gerecht zu werden)

Da im Umgriff der o.g. Ökokontofläche, sowie im Umgriff der neu hinzugekommenen Ausgleichsfläche aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren baulichen Entwicklungen, Stellplätze und Verkehrsflächen erwünscht sind, wird die umgebende Grünfläche als „Private Grünfläche Grundstücksfläche als Freianlage des Klinikgebietes“ festgesetzt.

Hinweise zur Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken

Auf Basis der vorliegenden Bauleitplanung kann noch nicht abschließend festgelegt werden, welche Gehölzbestände im näheren Umfeld der geplanten Baumaßnahmen beseitigt werden müssen. Neben den Gehölzbeständen, die innerhalb der geplanten Baugrenzen, bzw. im Bereich geplanter Zufahrten und befestigter Flächen liegen, wurden auch Gehölzbestände als „zu entfernen“ dargestellt, die im engeren Umfeld der geplanten Baumaßnahmen bestehen und deren Erhalt bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ggf. nicht sinnvoll möglich sein wird. Um auf die evtl. notwendige Beseitigung dieser Gehölzbestände hinzuweisen, wurde eine entsprechende Darstellung im Plan vorgenommen.

8. SCHALLSCHUTZ

Übernahme der schallschutztechnischen Untersuchung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“. Für die ~~2.~~ 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ ist keine erneute schallschutztechnische Untersuchung erforderlich.

Die schalltechnischen Untersuchungen (siehe Anlage) haben ergeben, dass die Orientierungswerte für den Straßenverkehrslärm an allen Fassadenabschnitten des SO₂ eingehalten werden. Im SO₁ ist nachts an der Nordfassade mit Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) zu rechnen, auf die mit einer entsprechenden Schalldämmung der Fassade reagiert werden kann.

Unter Zugrundelegung der Lärmkontingente kam die Ausbreitungsrechnung der Lärmimmissionen aus den Gewerbeflächen zu dem Ergebnis, dass an der Nordfassade von SO₂ der Immissionsrichtwert um 2 bis 3 dB(A) überschritten werden kann.

Vertretbare aktive Maßnahmen am Gewerbegebiet können auf Grund der Ausdehnung und des Abstands nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird zum Schutz der Aufenthaltsräume (Bettzimmer) vorgeschlagen, mit eine entsprechende Grundrissorientierung dafür zu sorgen, dass keine für die Belüftung notwendigen Fenster an der Nordfassade vorgesehen werden. Fenster für weniger sensible Bereiche wie Warte- und Behandlungszimmer und dgl. können auch an der Nordfassade vorgesehen werden. Kann auf Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht verzichtet werden, so ist durch eine vorgehängte Glasfassade, verglaste Balkone oder akustisch gleichwertiges dafür zu sorgen, dass vor dem Fenster des Bettzimmers der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Die Testberechnungen haben gezeigt, dass bei einem Gebäude im SO₁ mit Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) aus den Gewerbegebieten zu rechnen ist.

Im Gebäude im SO₁ sollte keine sensible Nutzung untergebracht werden, so dass die zu erwartenden Immissionsbelastung bei Ausschöpfung der Lärmkontingente hingenommen werden kann. SO₁ sollte für Verwaltung, Technik und dgl. vorbehalten bleiben.

Mit dem Ansatz, dass auf dem nächstgelegenen Fußballfeld (Waldspielplatz) am Sonntag in der Ruhezeit ein Punktspiel mit 200 Zuschauern ausgetragen wird, ist mit keinen Überschreitungen im Untersuchungsbereich zu rechnen.

Zu allen Baumaßnahmen ist eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auf die Meldepflicht bei Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmälern wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.
123.044 m ²	
Private Straßenverkehrsfläche	7.050 m² 6.941 m ²
Summe	7.050 m ² 6.941 m ²
private Grundstücksflächen Grünfläche / nicht überbaubare Grundstücksflächen	
private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen	58.626 m²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	51.536 m ²
private Grundstücksfläche Grünfläche als Freianlage der Klinik	22.112 24.499 m ²
private Grundstücksfläche Grünfläche als Verkehrsleitgrün	1.800 m ²

Fläche für die Landwirtschaft	1.700 m ²
Summe	84.238 m² 79.535 m ²
Nettobauland	
Gesamtfläche Geltungsbereich	123.044 m ²
./. private Straßenverkehrsflächen	7.050 m² 6.941 m ²
./. private Grundstücksflächen Grünfläche /	
nicht überbaubare Grundstücksflächen -	84.238 m² 79.535 m ²
Nettobauland	ca. 31.756 m ² 36.568 m ²