



## **Bebauungsplan Nr. 1340 „Pflegeheim Heilig-Geist-Spital“**

qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren (§ 30 Abs. 1)

### **Begründung**

Stand: 31.07.2014

**Planfertiger:** Stadtbauamt, Referat 46 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung

**Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-215 Fax: 08191-128-180

E-mail: [bauamt@landsberg.de](mailto:bauamt@landsberg.de)

Internet: <http://www.landsberg.de>



Inhaltsverzeichnis .....		Seiten
1	Anlass der Bebauungsaufstellung .....	5
1.1	Anlass und Zweck Planung .....	5
1.2	Alternativstandorte .....	5
1.3	Planungsgeschichte .....	6
2	Beschreibung des Plangebiets .....	6
2.1	Lage des Plangebietes.....	6
2.2	Lage des Geltungsbereiches .....	8
2.3	Topographie.....	9
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	10
3.2	Regionalplan München .....	100
3.3	Flächennutzungsplan .....	12
3.4	Planungsrechtliche Situation .....	13
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	13
4	Bestandsdarstellung .....	14
4.1	städtebauliches Umfeld.....	14
4.2	Freiflächen .....	15
4.3	Erschließung und öffentlicher Nahverkehr .....	16
4.4	Nutzung.....	17
4.5	Geologie und Hydrologie.....	17
4.6	Mögliche Schallimmissionsbelastungen.....	17
4.7	Ökologie und Baumbestand.....	18
4.8	Altlasten .....	18
4.9	Bau- und Bodendenkmäler .....	18
5	Planinhalt .....	21
	Allgemeine Planungsziele Planungskonzept.....	21
6	Begründung für die Festsetzungen .....	22
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
6.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen.....	23
6.4	Gestalterische Festsetzungen.....	23
6.5	Erschließung und ruhender Verkehr .....	24



6.6	Werbeanlagen.....	24
7.	Immissionsschutz.....	25
8	Bodenordnende Maßnahmen .....	26
8.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	26
8.2	Oberflächen und Niederschlagswasserbeseitigung .....	26
8.3	Löschwasserversorgung .....	27
8.4	Stromversorgung.....	27
8.5	Müllbeseitigung .....	27
8.6	Fernmeldeanlagen .....	27
9	Denkmalschutz .....	28
10	Brand- und Katastrophenschutz.....	29
11	Flächenbilanzierung.....	30
12	Grünordnung.....	30
12.1	Öffentliche Grünflächen .....	30
12.2	Private Grünflächen .....	31
13	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern .....	31
14	Beteiligung Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange	31



## Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 2: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Auszug RIWA GIS, Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 3: Höhenentwicklung mit Geltungsbereich, Quelle: Auszug RIWA GIS, Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 4: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, Quelle: Zettler – Aalto & Partner, 2007
- Abbildung 5: Schutzbedarf der Hangbereiche; Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet, Quelle: Landschaftsplan, Erläuterungsbericht, Zettler – Aalto & Partner, Juli 2001
- Abbildung 6: Hangkantenbereiche im Stadtgebiet (gelbe Pfeile) und Barriere Wirkung der Schongauer Straße (rote Zackenlinie); Landschaftsplan Themenkarte, Freizeit, Erholung und Landschaftsbild, Quelle: Landschaftsplan Erläuterungsbericht, Zettler – Aalto & Partner, Juli 2001
- Abbildung 7: Überblick der bestehenden Pachtverträge; (Quelle: Stadtgrün Landsberg am Lech)
- Abbildung 8: Lageplan Nutzungen; (Quelle: Stadtplanungsamt, Landsberg am Lech)
- Abbildung 9: Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg, S 54, 2011, DÜRSCH, Institut für Stadtentwicklung, München)
- Abbildung 10: Übersicht Haltestellen (Quelle: Stadtplanungsamt, Landsberg am Lech)
- Abbildung 11: Wiesenflächen und Baumstandorte (Quelle: Stadtgrün, Stadt Landsberg am Lech)
- Abbildung 12: Bau- & Bodendenkmäler (Quelle: Auszug RIWA GIS © Bayer. Vermessungsverwaltung)



## 1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

### 1.1 Anlass und Zweck Planung

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 12.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1340 „**Pflegeheim Heilig-Geist-Spital**“ gefasst.

Es besteht Aufgrund demografischer Entwicklungen eine hohe Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen, insbesondere für Senioren. Das heutige Heilig-Geist-Spital, mit derzeit 48 Pflegeplätzen, kann diesen Bedarf nicht hinreichend decken. Auch das im Jahre 2011 errichtete Altenpflegeheim an der Spöttinger Straße mit 90 Pflegeplätzen reicht für den zukünftigen Bedarf nicht aus.

Der Pflegebereich am Kommerzienrat-Winklhofer-Platz soll entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 10.10.2012 saniert und in Zukunft überwiegend für betreutes Wohnen genutzt werden, sodass insgesamt ca. 30 städtischen Wohnungen als betreutes Wohnen zur Verfügung gestellt werden können. Im Gegenzug dazu soll die stationäre Pflege mit räumlich integriertem ambulantem Pflegedienst im denkmalgeschützten Altbau aufgegeben werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die Errichtung eines neuen und größeren Pflegeheims auf dem Nachbargrundstück des bestehenden Altenheims planungsrechtlich zu ermöglichen. Es ist beabsichtigt ein Pflegeheim mit rd. 120 Betten zur Unterbringung von pflegebedürftigen Personen zu nutzen. Dabei wird nicht unterschieden in Pflege für alte Menschen und sonstige Pflegefälle. Vielmehr steht das neue Pflegeheim pflegebedürftigen Menschen aller Altersklassen zur Verfügung.

Durch die unmittelbare Nähe zum betreuten Wohnen des Heilig-Geist-Spitals entstehen Synergieeffekte, die sinnvoll genutzt werden können.

Der nördliche Bereich des Plangebiets eignet sich für das geplante Vorhaben besonders auf Grund seiner Lage in direkter Nachbarschaft zum Heilig-Geist-Spital und auf Grund seiner Verfügbarkeit. Um der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach weiteren Heimplätzen gerecht zu werden und zu diesem Zweck geeignete Grundstücke langfristig zu sichern, sieht die Stadt Landsberg hierfür die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegeheim Heilig-Geist-Spital“.

### 1.2 Alternativstandorte

Der Standort für das neue Pflegeheim ist alternativlos. Zum einen stellt das neue Pflegeheim einen Ersatz für das jetzige Pflegeheim des Heilig-Geist-Spitals dar und zum anderen findet sich kein geeigneter Standort. Das bisherige Pflegeheim bedürfte einer grundlegenden Sanierung, sowohl im baulichen, brandschutztechnischen wie auch im funktionellen Bereich. Dies ist anhand der historischen mittelalterlichen Gebäudesubstanz unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar. Es gilt insbesondere zu bedenken, dass es sich bei dem Heilig-Geist-Spital um eine Stiftung handelt. Die alleinige Umwandlung des jetzigen Pflegeheims in ein „betreutes Wohnen“ würde dem Stiftungsgedanken weniger gerecht werden, weil der Bereich Pflege komplett entfiel. Auf der Suche nach einem geeigneten Standort bietet sich alleine das Grundstück der ehemaligen Jesuitengärten an. Der Standort vereint alle Anforderungen die an ein Pflegeheim zu stellen sind, wie ruhige Lage, zentral gelegen, gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, begrünte Randbereiche, Vernetzung mit den Gebäuden des Heilig-Geist-Spitals, Synergieeffekte Verpflegung mit gemeinsamer Küche etc. Der Standort kann deshalb als nahezu ideal für ein Pflegeheim bezeichnet werden.



### 1.3 Planungsgeschichte

In der Sitzung des Stadtrates vom 19.09.2012 wurden eine Reihe von Gutachten, zum Bestand des Pflegeheims, zur Wirtschaftlichkeit und ein Gebäudecheck Heilig-Geist-Spital, zusammengefasst und bewertet.

Die vorgestellten Gutachten:

- Gutachten der Kuratoriums Deutsche Altershilfe (kda), Juni 2008
- Gutachten des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes, November 2011
- Gutachten der Consolutions GmbH & Co. KG, Oktober 2011

Die Gutachten kamen alle zu dem Schluss, dass für die Gebäudeteile, die als Pflegeheim genutzt werden, ein dringender Sanierungsbedarf besteht. Die Nutzung als Pflegeheim genüge nicht mehr den Ansprüchen an einen geeigneten Wohnraum für pflegebedürftige Menschen sowie an einen professionellen Arbeitsplatz für die Pflegekräfte. Außerdem führen unterschiedliche Gegebenheiten dazu, dass die Pflege im Heilig-Geist-Spital nicht wirtschaftlich darzustellen ist.

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.02.2013 wurde beschlossen das Grundstück im Jesuitengarten an einen Investor für den Bau und Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes zu verkaufen. Weiterhin wurde die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens beschlossen, bei dem ein geeignete Bewerber für den Bau und Betrieb eines neuen Alten- und Pflegeheims mit ca. 120 Zimmer im Bereich nördlich des bestehenden Gebäudetraktes der Heilig-Geist-Spital-Stiftung, im Jesuitengarten, gesucht werden soll.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet „**Pflegeheim Heilig-Geist-Spital**“, befindet sich geografisch gesehen zentral im Stadtgebiet von Landsberg am Lech. Es grenzt unmittelbar an den Hangzug des Lei-



tenbergs an. Der Leitenberg stellt an dieser Stelle den nördlichen Teil des östlichen Steilufers des Lechs dar. Westlich und östlich wird die Fläche von der Stadtmauer eingefasst. Im Süden befindet sich der Erweiterungsbau des Heilig-Geist-Spitals. Im Norden schließen die für Zwecke des Agrarbildungszentrums genutzten Freiflächen an.



## 2.2 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den größten Teil des Grundstücks mit der Flur Nr. 572, sowie Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 572/2 und /4 der Gemarkung Landsberg.

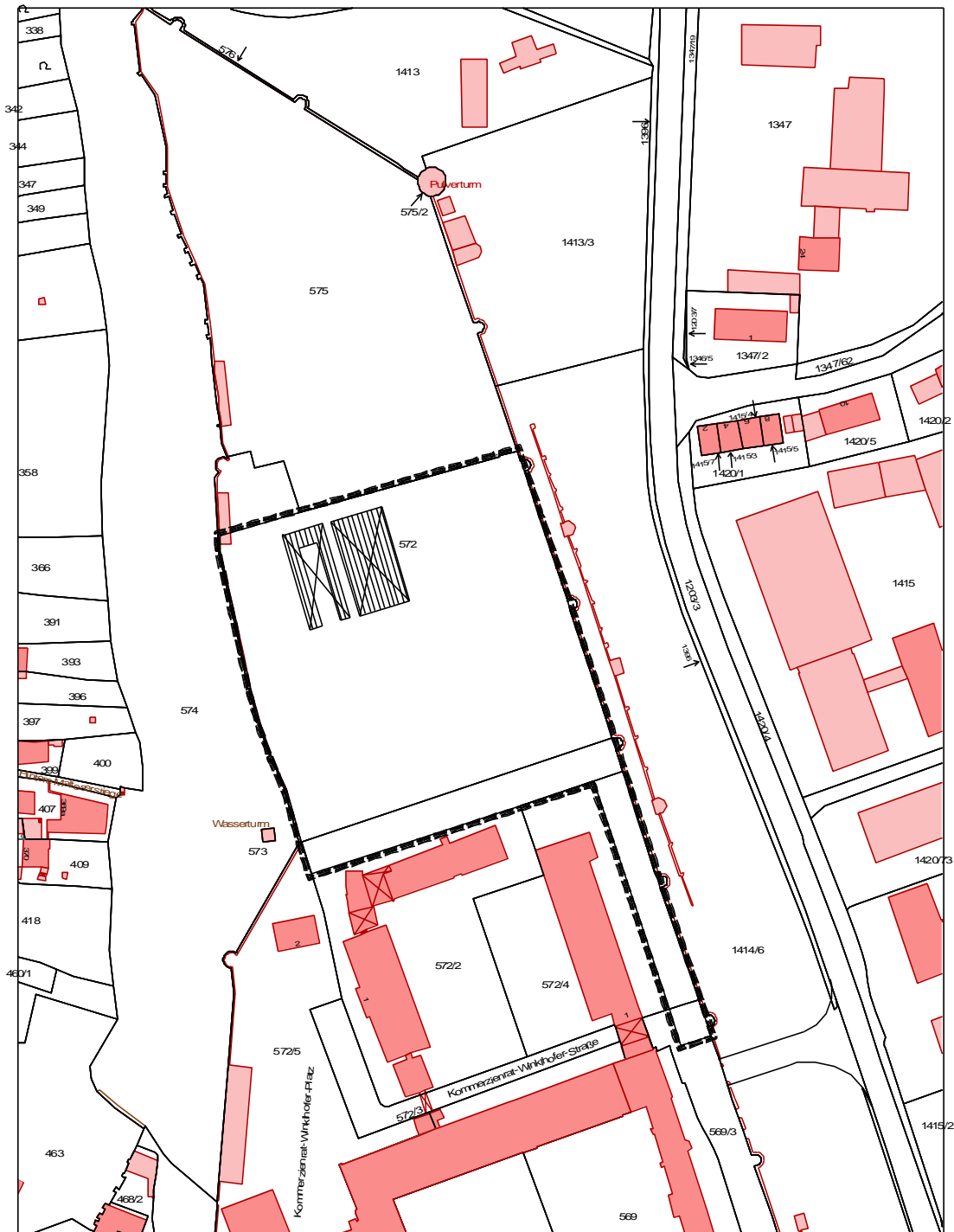


Abbildung 2: Lageplan mit Geltungsbereich





### 2.3 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf dem Leitenberg. Er ist der nördliche Teil des östlichen Steilufers des Lechs. Die Anhöhe steigt leicht nach Osten an. Südlich wird sie begrenzt durch eine natürliche Schlucht, entstanden durch abfließendes Gletscherwasser in der Eiszeit, in der heute die Alte Bergstraße liegt. Östlich und nördlich wird die Fläche heute von der Stadtmauer eingefasst. Westlich ist der Hang des Leitenbergs, die so genannte „Lechleiten“. Das Plateau des Leitenbergs ist weitgehend flach. Die westliche Hangleite steigt jedoch von der Karolinenbrücke (584 m üNN) aus gesehen bis zur obersten Eingangstufe der Heilig-Kreuz-Kirche (640 m üNN) um 55,80 m an. Dieser erhebliche Höhenunterschied wirkt sich erschwerend auf die Erreichbarkeit von der Altstadt her aus.

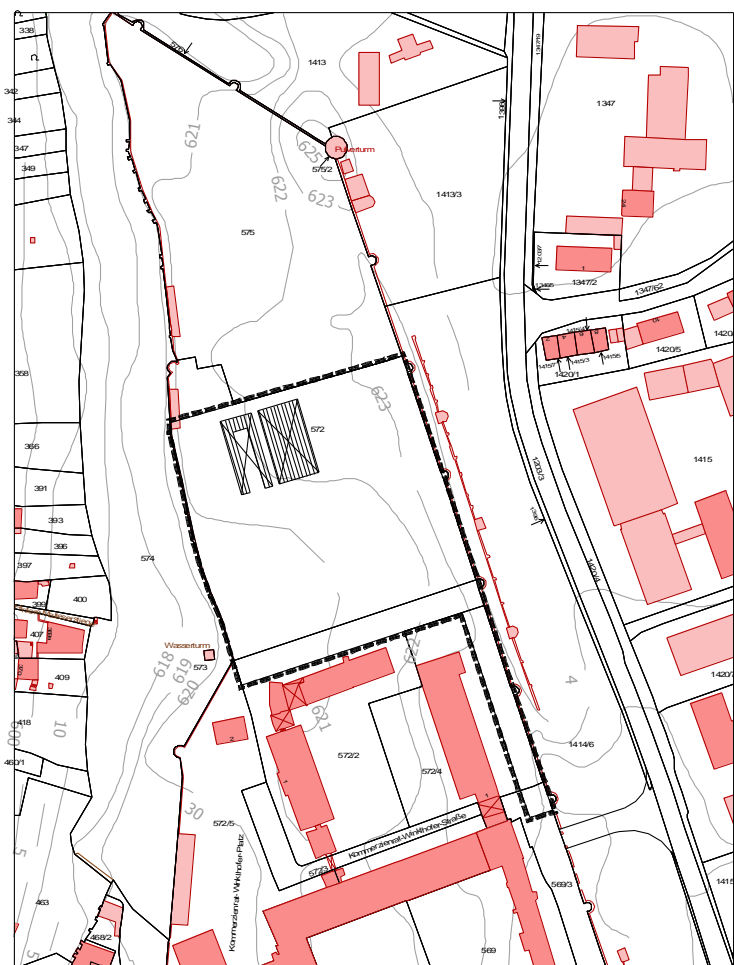


Abbildung 3: Höhenentwicklung



Jesuitengarten, Blick Richtung Westen



### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Ziffer 3.2 (Z) - Innenentwicklung vor Außenentwicklung – sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. In 3.2 (B) wird weiter ausgeführt: „ ... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. ...“

Zu beachten ist insbesondere auch LEP 3.3 (B), wonach neue Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten als wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung angebunden sollen.

Weiterhin ist gem. LEP 1.2.4 die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sicherzustellen. Unter 1.2.4 (B) wird ausgeführt, dass die Nutzungsgruppen in Zukunft heterogener und gleichzeitig in ihren Anforderungen spezifischer werden (weniger Schüler und Familien, mehr Einpersonenhaushalte, mehr mobile Senioren und unterstützungsbedürftige Senioren). Die Anforderungen dieser Nutzergruppen an die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie ihre Erreichbarkeit, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln, müssen durch die Träger der Einrichtungen frühzeitig ermittelt und bei Planungen berücksichtigt werden.

Bei der Auswahl der geeigneten Standorte ist es erforderlich, alten- und städtebauliche Ziele miteinander zu verzahnen. Besonders geachtet werden muss auf eine räumlichfunktionale Zuordnung der Altenpflegeeinrichtungen zu den für die älteren Menschen notwendigen Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen und deren Wohnungen.

Die Standortwahl entspricht somit den Anforderungen, die das LEP an Daseinseinrichtungen der Altenpflege stellt.

#### **3.2 Regionalplan München**

Die Stadt Landsberg a. Lech gehört zum Regionalen Planungsverband München (Planungsregion 14). Damit unterliegt sie den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München.

Die Große Kreisstadt Landsberg am Lech liegt im Landkreis Landsberg am Lech und grenzt unmittelbar an die Gemeinden Kaufering, Penzing, Schwifting, Pürgen, Unterdießen, Waal, Buchloe und Igling an.

Im Regionalplan der Planungsregion 14 (München) ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse A 96 (München – Lindau) von überregionaler Bedeutung. Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.



Gemäß den Aussagen des Regionalplanes sollen die gesamte Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden (G 1.1).

Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G 1.2.1), welcher besagt, dass die „monozentrischradiale Raumstruktur der Region München [...] im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden“ soll. „Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden.“

Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden (Z 4.2.1).

“Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Landschaft und Ortsbild prägende Strukturen wie Hangkanten, Steilhänge, Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder sind [...] vordringlich von Bebauung freizuhalten.“ (RP B II 1.7)

Das Lechtal soll als regionaler Grünzug zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten dienen (Z 4.2.2).

Mit der geplanten Ausweisung des Alten- und Pflegeheims am Standort Jesuitengarten kann den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes entsprechend Rechnung getragen werden. Es wird eine neue und hochwertige Pflegeeinrichtung konzipiert. Das vorliegende Bebauungs- und Gestaltungskonzept stellt ein optisch ansprechendes und qualitativ hochwertiges neu entwickeltes Pflegeheim sicher.



### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet liegt im Bereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Die zu bebauende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünzug dargestellt, der von Bebauung frei zu halten ist.

Südlich grenzt die Sondernutzung des Heilig-Geist-Spitals und der Landwirtschaftlichen Lehranstalt an.

Umschlossen werden die Nutzungen im Westen und Norden von einem bewaldeten Hang. Auf der westlichen Seite grenzt die Altstadt von Landsberg an.

Zur Erzielung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Das Areal wird dabei als Sondergebiet Pflegeheim ausgewiesen.



Abbildung 4: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan werden insbesondere die Terrassenkanten und Hangleiten mit bedeutender Funktion als Vernetzungsachsen für Magerrasen bzw. naturnahe Hangwälder festge-



setzt. Im Bereich Leitenberg besteht ein Konfliktbereich zwischen Ökologie - Siedlungsstrukturen. Diese werden im Umweltbericht abgehandelt.

### **3.4 Planungsrechtliche Situation**

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für den zu überplanenden Areals bislang noch nicht.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Pflegeheim Heilig-Geist-Spital“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Bau GB mit dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück, Flur Nr. 572, befindet sich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Eine Teilfläche von rd. 5750 m<sup>2</sup> ist durch einen sog. Erbbaurechtsvertrag an den zukünftigen Träger des Pflegeheims, den Caritasverband für die Diözese Augsburg e.V., bis zum 31.12.2112 im Erbbaurecht verpachtet.

Das Grundstück Fl.Nr. 572/2 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Eine Teilfläche des Grundstücks wird für die Erschließung des Erbbaugrundstückes benötigt. Die Regelungen für die Herstellung und Nutzung der Straße werden in einen städtebaulichen Vertrag getroffen.

Das ebenfalls städtische Grundstück Fl.Nr. 572/4 ist an das Agrarbildungszentrum verpachtet. Eine Teilfläche wird für die Erschließung des städtischen Altenwohnheimes und des neuen Pflegeheims der Caritas Augsburg benötigt. Regelungen hierzu müssen ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.



## 4 Bestandsdarstellung

### 4.1 städtebauliches Umfeld

Die Fläche des Plangebietes ist weitgehend un bebaut und wird als Grünland- / Wiesenfläche genutzt. Momentan befindet sich dort eine Wiese mit einigen Bäumen auf der Ostseite.

Östlich und nördlich verläuft die Stadtmauer, die in regelmäßigen Abständen saniert wird. Westlich besteht die „Gartenmauer“ am Leitenhang, die zwischen 2,50 m und 3,20 m hoch ist.

#### Anordnung Gebäude

Südlich der zu überplanenden Fläche befindet sich das historische Gebäudeensemble auf dem Leitenberg. Die historische Anordnung der Gebäude befindet sich im südlichen Gebiet des Leitenbergs um die Heilig-Kreuz-Kirche. Die Grundstruktur ist gekennzeichnet durch die Bildung von unterschiedlich großen Höfen.

Die Jesuiten haben im Laufe der Zeit nach und nach weitere Gebäude errichtet und sich so kontinuierlich erweitert. Das erste urkundlich erwähnte Gebäude war das Probationshaus, das jetzige Heilig-Geist-Spital. Es wurde zuerst nur der Ost- und Nordflügel des Kollegs gebaut. Darauf folgte im Südwesten die Heilig-Kreuz-Kirche, deren Turm bei ihrer ersten Errichtung noch im Osten lag. Später wurde diese durch einen Neubau ersetzt, deren Türme im Westen liegen.

Nördlich der Kirche schließt ein Verbindungstrakt an, der in den Ost-West gerichteten Novizentrakt (=Malteser Neubau) mündet. Der obere Hof wird im Westen mit einem Wirtschaftsgebäude, der damaligen Brauerei und einem Zehentstadel geschlossen.



Abbildung 5: Lageplan Nutzungen; (Quelle: Stadtplanungsamt, Landsberg am Lech)



### Erweiterungen

Das Bürgerheim wurde in den 1920er Jahren errichtet. Es folgte in den 1950er Jahren die Verlängerung des Ostflügels (inneren Gartens) nach Norden. 1996 wird der Erweiterungsbau Heilig-Geist-Spital eingeweiht. Die Gebäudeanordnung setzt die Systematik der Hofbildung fort.

### Höhen

Die Gebäude auf dem Leitenberg setzen der Stadt Landsberg eine „Krone“ auf. Sie sind durch ihre Lage von vielen Orten der Stadt zusehen. Insbesondere die Heilig-Kreuz-Kirche ist mit einer Firsthöhe von ca. 34 m und einer Turmhöhe von ca. 42 m ein sehr markanter Punkt im Stadtbild.

## 4.2 Freiflächen

### Grünstruktur Altstadt

Die am westlichen Fuß des Leitenbergs gelegene Altstadt ist durch eine sehr dichte Bebauung gekennzeichnet. Grün- und Freiflächen zur Erholung befinden sich überwiegend am Rand des Gebiets. Die Freiflächen des Jesuitengartens mit den dazugehörigen Rundwegen bieten in dieser zentralen Lage eine gute Erholungsmöglichkeit für die angrenzenden Bewohner.

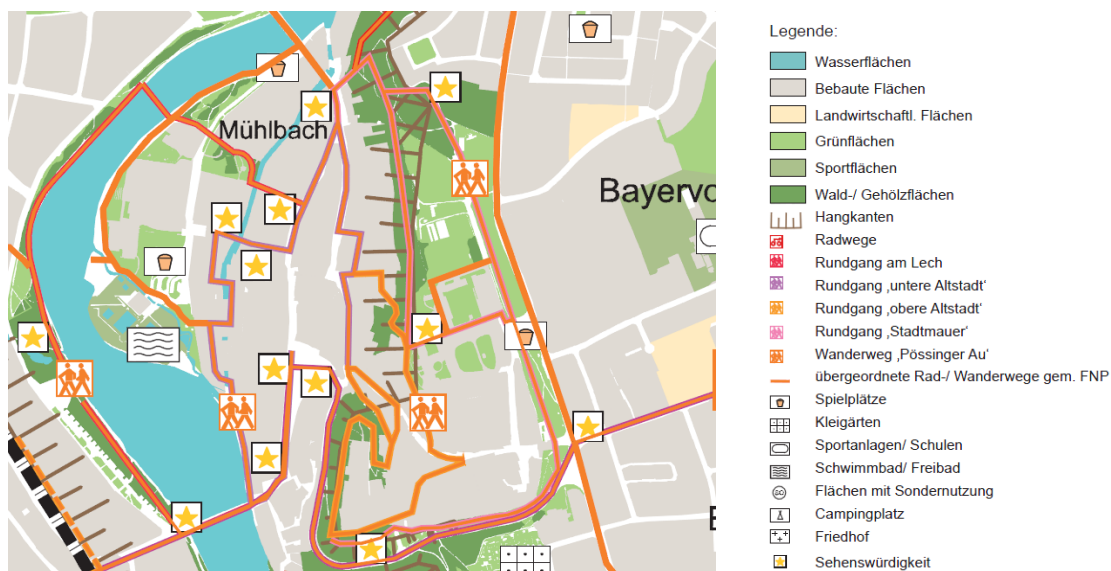


Abbildung 6: Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg, S 54, 2011, DÜRSCH, Institut für Stadtentwicklung, München)

### Jesuitengarten

Die Fläche wurde von den Jesuiten angelegt und bewirtschaftet, aus alten Plänen wird ersichtlich, dass nur eine kleine Teilfläche vermutlich mit Obstbäumen, versehen war, während die größere Fläche landwirtschaftlich genutzt wurde.



Jesuitengarten, Gewächshaus

Die knapp 1 ha große Fläche wurde in den 70er und 80er Jahren von der Stadtgärtnerei genutzt.

### 4.3 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Zu Fuß ist der Leitenberg von Westen über zahlreiche Stufen der Malteserstiegen zu erreichen. Auf Höhe des heutigen Heilig-Geist-Spitals befindet sich ein neuer Durchgang, der für die Anfahrt der Feuerwehr zum Stadtmuseum geschaffen wurde. Auf der östlichen Seite gibt es einen fußläufigen Durchgang durch die Stadtmauer sowie ein weiteres großes Tor.

#### Andienung / Belieferung/ Zufahrten

Die Belieferung erfolgt momentan über die Malteserstraße und durch das Tor über die Epfenhauser Straße. Der Neubau kann ebenfalls entsprechend angefahren werden. Mit Hinblick auf den Erhalt von Blickachsen und der Wahrnehmung des Gartenraums als Ensemble, ist die Wahl eines geeigneten Standorts für die Mülltonnenplätzen und Pkw-Stellplatz zu beachten.

Eine Haltestelle des Stadtbusses ist durch die Stadtmauer und entlang des Stadtgrabens an der Epfenhauser Straße in ca. 230 m Entfernung zu erreichen.

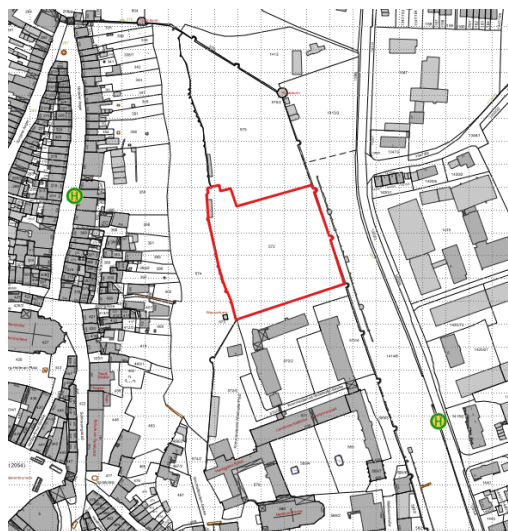


Abbildung 7: Übersicht Haltestellen (Quelle: Stadtplanungsamt, Landsberg am Lech)





#### 4.4 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese genutzt.

Der Novizentrakt und die östlichen Gebäudeteile werden von dem Agrarbildungszentrum und die westlichen Gebäude vom Heilig-Geist-Spital mit Pflegeeinrichtungen genutzt, dem Bürgerheim und den Erweiterungsbau des Heilig-Geist-Spitals.

Ebenfalls befindet sich auf dem Gelände eine Wohnnutzung. Das ehemalige Gymnasium wird als „Neues Stadtmuseum“ genutzt.

Momentan befindet sich auf der nördlichen Fläche des ehem. Jesuitengartens ein Kunststoff-Treibhaus und ein zweischenkliges Treibhaus (beide verpachtet an den Regionalverband Bildender Künstler), ein begehbare Frühbeet, eine Toilette und ein Holzstadl (verpachtet an Briefftaubenverein). Die nördliche Fläche wird vom Agrarbildungszentrum mit Versuchsbeeten bewirtschaftet.

#### 4.5 Geologie und Hydrologie

Der Jesuitengarten ist gekennzeichnet durch schluffige Auffüllungen. *„Die Auffüllungen enthielte vereinzelt geringe Mengen an Schlacke und stellenweise über 50 % Ziegelbruch. Am meisten Ziegelbruch wurde im westlichen Teilbereich des Freigeländes angetroffen.“* (Bodenuntersuchung Jesuitengarten, BMG, Altlasten-Baugrund-Umwelttechnik, Eching am Ammersee, 2009).

Die Gesteinsschicht des Leitenbergs bezeichnet man als Nagelfluh. Dieses Material ist dem Beton sehr ähnlich. Das Gestein entstand vor Millionen Jahren unter Vermischung von Wasser, Kies, Sand und einem natürlichen Bindemittel wie Kalk. Die Nagelfluh [althochdeutsch „fluoh“ = Felswand] ist ein verkittetes Konglomerat der alpinen Molasse (= Sedimente in Außen- und Innensenken aufsteigender Faltengebirge, Konglomerate, Sandsteine und Mergel), dessen Gerölle an der Felsoberfläche nagelkopfförmig herauswittern. Unterschieden werden Kalknagelfluh und bunte Nagelfluh (aus Kristallingeröllen).

Während der Eiszeit von Alpengletschern an den Gebirgsrand verfrachtetes Geröllmaterial blieb in der Regel unverfestigt. Nur an Stellen, wo sich größere Mengen stapelten, kam es zu einer intensiven Verfestigung. Rundrümmer, eingebettet in eine feine Matrix aus dem gleichen Material, bilden einen zwar porigen, aber doch recht festen Stein. Der Regionalname des Konglomerats nimmt Bezug auf die nagelkopfförmig aus der "Fluh" (Felswand) herausschauenden Gerölle. Der Vielfalt und die Buntheit der Komponenten machen den Stein zu einem beliebten Bau- und Dekorationsmaterial, das in den meisten Partien eine erstaunliche Festigkeit, einen geringen Abrieb und hohe Frostbeständigkeit aufweist.

#### 4.6 Mögliche Schallimmissionsbelastungen

Für eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung sind folgende Einrichtungen relevant:

- Betrieb des Agrarbildungszentrums (frühere Bezeichnung landwirtschaftliche Lehranstalten) nördlich des Geltungsbereichs;
- Betrieb des Agrarbildungszentrums östlich des Geltungsbereichs, östlich der Epfenhauser Straße;
- Betrieb der Stadtwerke Landsberg am Lech südöstlich des Geltungsbereichs, östlich an der Epfenhauser Straße gelegen;
- Betrieb des Bauhofs Landsberg am Lech südöstlich des Geltungsbereichs, östlich an der Epfenhauser Straße gelegen;



- Biomasseheizwerk östlich des Geltungsbereichs in einem Abstand von ca. 200;

#### 4.7 Ökologie und Baumbestand

Auf der östlichen Seite des Plangebiets befinden sich einige Einzelbäume, darunter vertreten sind Eschen, eine Robinie, eine Buche und ein Ahorn-Baum, die durch eine Pflegemaßnahme von niedrigem Bewuchs bereinigt wurden.



Abbildung 8: Wiesenflächen und Baumstandorte (Quelle: Stadtgrün, Stadt Landsberg am Lech)

#### 4.8 Altlasten

Bei einer Bodenuntersuchung im Jahre 2009 wurden Verunreinigungen des Bodens durch Pflanzenschutzmitteln festgestellt. Die damalige Untersuchung erfolgte mittels einer Haufwerksprobe. Jedoch kann eine repräsentative Beprobung erst nach dem Aushub aus einem zwischengelagertem Haufwerk erfolgen. Bei der Bodenprobe (Gewächshaus) wurde eine geringe Verunreinigung durch Pflanzenschutzmitteln und deren Abbauprodukten festgestellt (Bodenuntersuchung Jesuitengarten, BMG, Altlasten-Baugrund-Umwelttechnik, Eching am Ammersee, 2009).

#### 4.9 Bau- und Bodendenkmäler

##### Baudenkmäler

Die Gebäude aus der Zeit der Jesuiten sowie die Stadtmauer und die Gartenmauer stehen unter Denkmalschutz. Das bedeutet, dass dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich nach Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: 2012) folgende Baudenkmäler / Ensembles:

D-1-81-130-269 (Einfriedung):

Ehem. Kollegsbauten der Jesuiten, Altes Kolleg, jetzt Altenheim, Komplex um quereckigen Arkadenhof mit Kollegskirche Hl. Kreuz als südlicher Abschluss, in mehreren Bauab-



schnitten 1575-1612/15, südwestlicher Kopfbau 1624, nordwestlicher Kopfbau 1749/50; ehem. Novizentrakt, sog. Neubau, jetzt Agrarbildungszentrum, dreigeschossiger Satteldachbau, Nordflügel am oberen Hof, 1612-14, Umbau als Lehranstalt nach Plänen von Josef Wolf, 1872; ehem. Ökonomiebau, zweigeschossiger Satteldachbau, Teil des Ostflügels am oberen Hof, 1597/98, Umbau als Teil der Lehranstalt 1927; ehem. Zehentscheuer, zweigeschossige Steilsatteldachbau als Kopfbau des Ostflügels, dendro. dat. 1554, Umbau als Teil der Lehranstalt 1927; mit Ausstattung; Einfriedung, Ziegelmauer um den ehem. Garten des Jesuitenkollegs, wohl 17. Jh.

#### E-1-81-130-1 (Altstadt Landsberg):

Das Ensemble Landsberg umfasst die am rechten Lechufer gelegene, durch ihre spätmittelalterlichen bzw. in der Zeit des Dreißigjährigen Krieges angelegten Befestigungen mit Stadtmauerresten, Zwingeranlagen, Schanzen und Gräben umgrenzte historische Altstadt sowie die ehem. Bleicherwiesen westlich zwischen Altstadt und Lechufer. Mit den vorgelagerten Wall-Graben-Bereichen sowie Resten von Schanzwällen schirmt der Befestigungsring die Altstadt im Südosten, Osten und Norden gegen die in den letzten Jahrzehnten auf dem erhöhten rechten Lechufer über der Stadt ständig wachsenden Vorstadtbereiche ab, auf der Nordwestseite ist dem Altstadtensemble der bis zum Lechufer reichende, von einigen jüngeren Solitärbauten durchsetzte Grüngürtel der einstigen Bleicherwiesen vorgelegt. Im Südwesten stößt die Stadt unmittelbar bis an das Flussufer vor. Hier gehören Lechwehr und Karolinenbrücke zum Ensemble. Im Südwesten bilden die Krachenbergschlucht und die jenseits der Schlucht aufgeworfenen Bastionen die Grenzen des Ensembles.

#### D-1-7931-0087:

Bodendenkmal im Bereich des Planungsgebietes, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kernstadt von Landsberg a. Lech.

Im Bereich des Gartens sind eine Reihe von Wasserleitungen, Kelleranlagen und Mauerreste bei Bauarbeiten entdeckt worden. Die Mauerreste der alten Gartenmauer wurden bei Bauarbeiten entdeckt.

Im Bereich von Bodendenkmälern bzw. in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Etwaige Funde von Bodendenkmälern müssen nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend der zuständigen Fachbehörde gemeldet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Fachbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).



Bodendenkmäler

Ensemble

Einzeldenkmal

Abbildung 9: Bau- und Bodendenkmäler (Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung)



## 5 Planinhalt

### Allgemeine Planungsziele Planungskonzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es ein modernes Pflegeheim in der unmittelbaren Nähe zum bestehenden betreuten Wohnen des Heilig-Geist-Spitals zu errichten. Die architektonische Ausformung des Alten- und Pflegeheims wird dabei auf die historische Vornutzung des Areals eingehen dem Denkmal geschützten Bereich mit einer hochwertigen Architektur in Einklang bringen.

Das künftige Gebäude des „Pflegeheims Heilig-Geist-Spital“ fügt sich behutsam in den Jesuitengarten ein. Dabei werden die vorhandenen Wege- und Blickbeziehungen berücksichtigt. Mit dem historischen Ort des Jesuitengartens, einem der Wahrzeichen der Stadt Landsberg am Lech, wird behutsam umgegangen und Störungen des Ortsbildes vermieden.

Der Entwurf sieht 3 Baukörper vor die mit Hilfe eines eingeschoben Gebäudes verbunden werden.

Die zwei nördlichen Gebäude Teile beinhalten die Pflegewohnungen, die sich entlang eines Mittelgangs angliedern. Es entstehen ca. 120 Zimmer.

Der verbindende Baukörper nimmt die Erschließungsfunktion auf und organisiert die nötigen Einrichtungen für das Personal und den Betrieb einer Pflegeeinrichtung. Dort wird auch die Andienung eingerichtet.

Der südliche Baukörper (SO 2) beinhaltet ein Café. In dem erdgeschossig vorgelagerten Baukörper SO 1 wird eine kleine Kapelle eingebaut.

Die Stellplätze befinden sich südlich vor dem Gebäudekomplex.

Im Westen, entlang der Gartenmauer soll die Möglichkeit geschaffen werden einen Rundweg im Jesuitengarten zu gestalten, der an die Altstadt angebunden wird.

Das einzelne Gebäude orientiert sich an der den vorhandenen Gebäudekanten sowie an der Höheentwicklung der Bestandsgebäude. Ebenfalls wird die vorhandenen Hofstruktur, die besonders markant für das Gebäudeensemble auf dem Leitenberg ist, berücksichtigt.



## 6 Begründung für die Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung als Pflegeheim lässt sich keinem der in den §§ 2 und 8 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. In dem abgegrenzten Bereich soll deshalb für das Gebiet die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Pflegeheim“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 der BauNVO geprägt werden.

Für das Sondergebiet „Pflegeheim“ wird eine Aufzählung an zulässigen Nutzungen festgesetzt. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung ausgeschlossen werden. Sie bezieht sich auf die Errichtung und den Betrieb der für ein Pflegeheim erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Bewohnern und Bewohnergruppen, Gemeinschaftsräume, Räume für medizinische Untersuchungen, die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume, Umkleiden und Duschen für die Bediensteten. Insbesondere für Besucher ist die Einrichtung eines Cafés vorgesehen. Das Café soll öffentlich zugänglich sein und somit von jedermann/frau besucht werden können. Für das geistige Seelenheil ist eine Kapelle integriert.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### a) Max. zulässige Grund- und Geschoßflächen

Durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grund- und Geschoßfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der max. zulässigen Grund- und Geschoßfläche resultieren aus dem Bedarf für das Pflegeheim. Es werden bereits die maximalen Grund- und Geschoßflächen, die für das Pflegeheim erforderlich sind, ausgewiesen. Eine Erweiterung des Pflegeheims sieht der Bebauungsplan nicht vor. Die max. zulässige Grund- und Geschoßfläche wird für den gesamten überbaubaren Raum festgesetzt. Eine Unterteilung in SO 1 bis SO 3 erfolgt nicht. Hierfür besteht keine Notwendigkeit, da die Grund- und Geschoßflächen nicht im Einzelnen sondern im Gesamten von Interesse sind.

Die Grundflächen für die nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen, wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, bleiben bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächen unberücksichtigt. Die Anlagen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Es ist deshalb entbehrlich, die Grundflächen für diese Anlagen zu reglementieren.

#### b) Wand- und Firsthöhen

Für die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen kommen zwei Möglichkeiten in Betracht. Zum einen kann die Wandhöhe als absolute Zahl bezogen auf einen Höhenpunkt bestimmt werden. Zum anderen können Höhen über Normalnull bestimmt werden. Die Höhen müssen dann durch Diffusion ermittelt werden. Da es sich um ein abschüssiges Gelände handelt, wird zur besseren Erkennung der Wand- und Firsthöhe mit der Festsetzung von Höhen über Normalnull gearbeitet. Die Firsthöhe beträgt somit max. 649,80 müNN und die Wandhöhe



max. 644,30 müNN. Als Oberkante für den Fertigfußboden in Höhe des 1. Vollgeschosses (entspricht dem Erdgeschoss) wird die Höhe von max. 631,20 m festgesetzt.

Bei der Alternative, mit Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen, wird der Baukörper in seiner Höhenentwicklung umschrieben. Da der Baukörper nur im westlichen Teil (SO 2) mit seinen 4 Geschossen aus dem Gelände ragt, werden unterschiedliche Wand- und Firsthöhen vorgeschrieben. Die Wandhöhe darf dabei max. 13 m und die Firsthöhe max. 18,3 m betragen. Als Bezugspunkt dient dabei der Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses. Im mittleren und östlichen Gebäudeteil (SO 2) bindet das untere Geschoß ganz bzw. teilweise in das Gelände ein. Es sind somit rechnerisch nur 3 Vollgeschosse zulässig. Die Wand- und Firsthöhe reduzieren sich deshalb auch um das Maß für ein Geschoß auf 9,5 m bzw. 15,0 m.

Die Firste der neuen Baukörper überragen den unmittelbar südlich benachbarten Baukörper um ca. 5,40 m. Gegenüber dem südöstlich anschließenden Baukörper des Agrarbildungszentrums liegt er in etwa auf gleicher Höhe. Die Höhenentwicklung wurde auch mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt abgestimmt und für städtebaulich richtig befunden.

### **6.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

#### a) Baugrenzen

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an dem vom Maßnahmenträger vorgesehenen Gebäude für ein Alten- und Pflegeheim. Die überbaubare Fläche wurde dabei ausreichend groß dimensioniert, um einen Spielraum für die Anordnung der künftigen Baukörper zu lassen.

#### b) Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben, mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise ist erforderlich, da weder die offene Bauweise noch die geschlossene Bauweise hier zielführend sind. In der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Die Länge der Hausformen ist jedoch auf 50 m beschränkt. In der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Vorliegend ist ein seitlicher Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Bayer. Bauordnung erforderlich. Die Abstände könnten grundsätzlich auf allen Seiten gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden. Lediglich auf der Südseite würde die Abstandsfläche geringfügig (ca. 1,7 m) auf die Privatstraße fallen. Da die Anwendung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO jedoch nicht angeordnet wird, gelten somit die Baugrenzen als äußere Begrenzung für die geplanten Gebäude. Auf die Anwendung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann somit verzichtet werden.

### **6.4 Gestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan nimmt sich hinsichtlich der Festsetzungen zur Gestaltung merklich zurück. Es sollen die Bestimmungen der „Satzung der Stadt Landsberg am Lech über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtgebiet von Landsberg am Lech“ – kurz



Altstadtsatzung genannt – nicht angewandt werden. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein modernes auf Energieeffizienz ausgerichtetes Gebäude. Die Altstadtsatzung dient primär dazu, das Stadtbild der Altstadt mit seinen historischen Gebäuden zu bewahren. Die nahezu vollständig unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen in ihrer Substanz und dem historischen Aussehen möglichst original erhalten werden. Aus diesem Grunde wurden in der Altstadtsatzung eine Vielzahl von Regelungen und Bestimmungen, wie Bedachungen mit Biberschanzziegeln, Dachgauben nur in Dächern ab 40°, Fenster als Holzfenster, neue Baukörper Anpassung an vorhandene Bebauung, keine Verkleidungen zulässig etc., aufgenommen. Das neue Gebäude wird auf einem bisher unverbauten Grundstück errichtet und fällt somit aus dem zielgerichteten Bereich der Altstadtsatzung. Dies ist auch deutlich zu erkennen an den Vorgaben, wie § 3 Altstadtsatzung, wonach „die überwiegend ortsübliche Bauweise an der Straßenzeilen auf den dahinterliegenden Grundstücken einzuhalten ist.“ Die Bestimmungen zielen auf den Erhalt von Gebäuden ab. Sofern ein Gebäude aus statisch konstruktiven Gründen nicht mehr zu erhalten ist, müssen die Bestimmungen – soweit zutreffend – auf den Ersatzbau angewandt werden. Die Geltung der Altstadtsatzung wurde aus diesen Überlegungen deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan generell angenommen. Allerdings wurden einige prägende Festsetzungen, die sich auch in der Altstadtsatzung finden, in den Festsetzungskatalog übernommen.

Hierbei ist hervorzuheben, dass die Außenwände verputzt werden müssen. Eine Ausnahme bildet der Gebäudeteil der Kapelle. Diese soll mit Naturstein verkleidet werden. Weiter ausgeschlossen werden Solaranlagen jeglicher Art. Diese Regelung der Altstadtsatzung ist auch auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen. Das Gelände befindet sich im erweiterten Altstadtbereich. Anlagen wie Solaranlagen würden den Ensemblecharakter empfindlich stören und müssen deshalb ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Dacheindeckung besteht eine relativ freie Gestaltungswahl. Es werden lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Farbigkeit der Dacheindeckung aufgenommen. So dürfen nur rote, braune oder graufarbige Dachziegel verwendet werden. Für das Pultdach über der Kapelle gilt dies nicht. Hier muss eine Eindeckung mit Titanzinkblech bzw. Kupferblech vorgenommen werden. Die Fensterrahmen und – flügel müssen in Holz ausgeführt werden. Die Verwendung von Kunststofffenstern wird vom Landesamt für Denkmalpflege strikt abgelehnt. ~~Weiter ausgeschlossen werden französische Balkone und Balkone generell. Balkone sind keine altstadttypischen Elemente und dürfen deshalb nicht ausgeführt werden. Sofern gewünscht können anstelle von Balkonen, Loggien errichtet werden. Diese müssen jedoch mit einer gemauerten Brüstung versehen werden.~~ sh. Anmerkung unter Ziffer 14

## 6.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Pflegeheims erfolgt über die Malteserstraße und anschließend über Privatstraßen. Der ruhende Verkehr insbesondere die Stellplätze für das Personal und die Besucher werden auf dem Grundstück errichtet. Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech. Bei einem Bettenbedarf von 120 errechnet sich derzeit ein Bedarf von 26 Stellplätzen.

## 6.6 Werbeanlagen

Für die Anfertigung und Anordnung von Außenwerbeanlagen gelten die Bestimmungen der Außenwerbeanlagensatzung (AWS) der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Die Satzung betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und regelt deren Anforderung. Das Plangebiet liegt dabei wie das gesamte Altstadtgebiet in Zone 1. Für das Pflegeheim wird primär nur die Bezeichnung





des Heimes als Werbeanlage anfallen. Die AWS enthält hierzu Regelungen zur Schrifthöhe (max. 35 cm) und Ausführungen zur Beschriftung.

## 7 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

Von dem Agrarbildungszentrum und dem Bauhof wurden aktuelle Betriebsbeschreibungen vorgelegt. Von den Stadtwerken wurde bislang keine aktuelle Betriebsbeschreibung vorgelegt. Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Ost 1“ wurden die Geräuschimmissionen durch das Agrarbildungszentrum, den Bauhof sowie die Stadtwerke mit Heizwerk von der Fa. Hils Consult GmbH im Oktober 2010 schalltechnisch beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die damals vorausgesetzte Betriebsbeschreibung für die Stadtwerke unverändert geblieben ist.

- *Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der Epfenhauser Straße:*

Überschlägige Berechnungen ergeben an der Ostfassade des Seniorenzentrums Beurteilungspegel von tagsüber 49 dB(A) und nachts 40 dB(A). Abschirmungen durch die Stadtmauer wurden dabei noch nicht berücksichtigt.

- *Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen östlich der Epfenhauser Straße:*

Für die Beurteilung wird das schalltechnische Gutachten der Fa. Hils Consult GmbH vom 28.10.2010 zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Ost 1“ sowie die aktuellen Betriebsbeschreibungen vom Bauhof vom 25.03.2014 und vom Agrarbildungszentrum vom 01.04.2014 herangezogen. Es kann davon ausgegangen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten des Seniorenzentrums tagsüber ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) sicher eingehalten werden kann. Nachts finden im Regelbetrieb keine Tätigkeiten statt. Die Winterdienstesätze des Bauhofs sowie die Notdienstesätze der Stadtwerke während der Nachtzeit fallen unter die Ausnahmeregelung für Notsituationen der Nr. 7.1 der TA Lärm.

In der Bauleitplanung ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - möglichst am Rand des Plangebietes - anzustreben.

Für sonstige Sondergebiete werden, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart Orientierungswerte tagsüber von 45 dB(A) bis 65 dB(A) und nachts von 35 dB(A) bis 65 dB(A) genannt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms können an dem Seniorenzentrum die Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet tagsüber von 50 dB(A) und nachts von 40 dB(A) eingehalten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime von tagsüber 57 dB(A) und nachts 47 dB(A) werden um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Der Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen (Agrarbildungszentrum, Stadtwerke, Bauhof) wird am Seniorenzentrum tagsüber 55 dB(A) (=Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete) nicht überschreiten. In der TA Lärm wird für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten tagsüber ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) genannt. Ob auch die Richtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten bzw. analog dazu die niedrigen Orientierungswerte der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete eingehalten werden können, müsste durch ein schalltechnisches Gutachten geklärt werden.



Auf Wunsch der Stadt Landsberg am Lech kann hier ausnahmsweise auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet werden. Da sich östlich des Seniorenzentrums gewerbliche Nutzungen befinden, kann von einer „Gemengelage“ i. S. der Nr. 6.7 TA Lärm ausgegangen werden. Demnach können die für die schutzbedürftigen Gebiete geltenden Richtwerte ggf. auf geeignete Zwischenwerte erhöht werden. Gesunde Wohnverhältnisse müssen jedoch gewahrt sein.

Es kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, da der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tagsüber von 55 dB(A) auf jeden Fall eingehalten wird und nachts im Regelbetrieb nicht mit relevanten Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen zu rechnen ist. Die bestehende Stadtmauer kann außerdem für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss des Seniorenzentrums abschirmend wirken.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

## **8 Bodenordnende Maßnahmen**

### **8.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz der Stadtwerke Landsberg KU. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Entwässerung des Baugebietes muss im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Ortskanalnetz. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert, da die Kläranlage der Stadtwerke Landsberg die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen kann.

### **8.2 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

~~Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss die Niederschlagswasserentsorgung grundsätzlich soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.~~

~~Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll, wo möglich, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.~~

~~Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.~~

~~Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zu-~~



~~lässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.~~

Die vorgenannten Aussagen müssen zurück genommen werden. Aufgrund des Bodengutachtens von GHB Consult, Starnberg, stellte sich heraus, dass eine Versickerung aufgrund des lehmhaltigen Bodens (Geschiebelehm, Ton schluffig steifhalbfest) nicht bzw. nur unter sehr hohem finanziellem Aufwand möglich ist. Der Gutachter empfiehlt, das gesammelte Niederschlagswasser in den Regenwasser-Kanal zu leiten. Das Einleiten in einen bestehenden Entwässerungskanal in der Kommerzienrat-Winklhofer-Straße scheidet aufgrund der zu geringen Dimensionierung des Kanals aus. Es wurde zusammen mit den Stadtwerken Landsberg am Lech nach einer Alternative gesucht. Als Alternative kommt die Errichtung eines neuen Mischwasserkanals, der zur von-Helfensteingasse anschließt, in Betracht. Sofern diese Möglichkeit ebenfalls scheitern sollte, müsste eine partielle Tiefenversickerung erfolgen. Hierfür ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren, das parallel zum Baugenehmigungsverfahren läuft, durchgeführt werden. Eine Lösung des Niederschlagswasserableitungsproblems muss zusammen mit dem Bauherrn, den beauftragten Ingenieuren und den Stadtwerken sowie ggfls. dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim erarbeitet werden. Die beiden Alternativen stellen eine technische Möglichkeit dar, wie das Problem gelöst werden kann. Die Entscheidung richtet sich nach der wirtschaftlich günstigeren Ausführungsvariante.

### **8.3 Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Ein Oberflurhydrant ist auf der Westseite der bestehenden Privatstraße bereits vorhanden. Ein weiterer Oberflurhydrant ist am nördlichen Ende der neu zu erstellenden Privatstraße erforderlich.

### **8.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers.

### **8.5 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Kommerzienrat-Winklhofer-Straße durch den Landkreis Landsberg am Lech. Die Befahrung des Müllfahrzeuges über die südliche Privatstraße ist anzustreben. Nähere Vereinbarungen sind mit dem Landkreis Landsberg am Lech zu regeln.

### **8.6 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sind in allen Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.



## 9 Denkmalschutz

Bei dem Flächenareal handelt es sich um die historischen Gartenanlagen des ehemaligen Jesuitenkollegs, die im zweiten Band der Topographie der Stadt Landsberg (München/Berlin 1997) ausreichend gewürdigt wurden. Nachfolgend werden Zitate aus diesem Band wieder gegeben:

*Als vierte Niederlassung der Jesuiten in Bayern wurde der Landsberger Standort in der zweiten Hälfte des 16. Jh. vor allem durch das Wittelsbachische Herzogshaus 1576 erfolgte die Grundsteinlegung für die ersten Bauten auf einem Grundstück im Osten der Stadt, über dem Zentrum der Altstadt innerhalb des spätmittelalterlichen Mauerberings gelegen. 1640/41 schenkte die Stadt Landsberg dem Jesuitenkolleg dann zusätzlich das weitläufige Gartenareal innerhalb der Stadtmauer bis zum Pulverturm. Das Gebiet auf dem Höhenrücken des nach Westen steil abfallenden Leitenbergs war bis zu diesem Zeitpunkt nur sehr spärlich besiedelt gewesen, teils wohl aus verteidigungstechnischen Gründen, vor allem aber aufgrund der nicht ausreichenden Wasserversorgung auf der Anhöhe vor der Erschließung durch die Jesuiten.*

*Die ... Grünfläche des Gartens wird im Osten und Norden von der mit Schalentürmen besetzten Stadtmauer umgeben. Im Westen ist sie knapp vor dem steil abfallenden Hang des Leitenbergs durch eine Ziegelmauer begrenzt. Vor dieser Mauer erhebt sich der Wasserturm, der die Wasserversorgung des Kollegs seit 1597 gewährleistete (s.o. S. 342). Neben den Ziergärten im Bereich der Innenhöfe war das Areal im Norden der Kollegsbauten wohl als Nutzgarten genutzt gewesen, eine Perspektivzeichnung von 1692 (Joh. Hoermann SJ, Bayer. Staatsbibl.) und ein Stich von Michael Wening von 1701 geben einen Überblick über Einteilung und Bepflanzung: „ den großen Nutzgarten nördlich vom Kolleg zeigt sie (die Zeichnung ) von Mauern umgebe und als typische barocke Gartenanlage regelmäßig von Wegen geteilt“ (s.o.S.525). Der Stich von 1701 zeigt detailliert die noch heute im Westen erhaltene barocke Ziegelmauer mit Segmentbogennischen (1641), sowie das Wegenetz, Laubengang und Beete. Ein Geländestreifen zur Stadtmauer war abgegrenzt und freigehalten, wohl zur Verteidigung der Befestigungsanlagen.“ Nach Auflösung des Kollegs wurden die Gartenanlagen verändert, der Plan zum Urkataster von 1811 zeigt allerdings noch das Wegekreuz, Binnenmauern und Laubengang fehlen. In der Nachkriegszeit erfolgte eine Störung des ursprünglichen landschaftlichen Bezugs zwischen Kollegsbauten und Gartenbereich durch Neubauten unmittelbar nördlich des Kollegs und daran anschließend nochmals 1994.*

Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, wurde im Vorfeld die Planung für die Teilbebauung des ehemaligen Jesuitengartens vorgelegt. In der Stellungnahme von 14.02.2014 kann das Landesamt aufgrund der beschriebenen der zum Jesuitenkolleg gehörigen historischen Gartenanlagen, aber auch der herausragenden Bedeutung der historischen Freiflächen zwischen spätmittelalterlichem Mauerring und Altstadt als unverzichtbarem Bestandteil des Baudenkmals „Ensemble Landsberg a.Lech, aus denkmalpflegerischer Sicht einer weiteren Bebauung und damit massiven Beschädigung des Ensembles nicht zustimmen. Es wird seitens des Landesamts für Denkmalpflege dringend empfohlen, die historisch städtebaulichen Qualitäten nicht aufzugeben und die ursprüngliche Planung der Stadt – die Schaffung einer entsprechend gestalteten, öffentlich zugänglichen Grün- und Gartenanlage – wieder aufzugreifen. Zwar wird der nachvollziehbar erforderliche Neubau des Altenpflegeheims wegen der zu erwartenden Entlastung des Heilig-Geist-Spitals aus denkmalpflegerischer Sicht begrüßt, jedoch sollten hierfür denkmalpflegerisch geeignete Standorte im Stadtbereich alternativ geprüft werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmäler, nahm mit Schreiben vom 19.11.2013 zu der Bebauung des Jesuitengartens Stellung. Es wird ebenfalls auf die histori-



sche Bedeutung der ehemaligen Gartenanlage hingewiesen. Des Weiteren wird auch vermutet, dass aufgrund der Lage innerhalb der spätmittelalterlichen Befestigungsanlagen, untertägige Teile einer Vorgängerbebauung vorhanden sind. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Das LfD empfahl deshalb eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden bzw. zu verringern. Es wird jedoch in dem Schreiben weiter ausgeführt, dass bei Abwägung aller Belange eine Umplanung nicht möglich sei und die geplanten Bodeneingriffe aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig wären, eine archäologische Ausgrabung durchgeführt werden muss. Hierzu musste ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Fundamentierung und Teilunterkellerung gestellt werden. Der Antrag wurde mittlerweile bereits gestellt und auch der Bescheid mit entsprechenden Auflagen für die Ausführung der Ausgrabungsarbeiten erlassen.

Die Einwände des Landesamtes für Denkmalpflege sind nachvollziehbar bezüglich der historischen Bedeutung der Jesuitengärten. Es muss jedoch abgewogen werden, zwischen der Notwendigkeit zur Schaffung von Pflegeplätzen und dem Erhalt von historisch bedeutenden ehemaligen Gartenanlagen. Hierzu muss darauf hingewiesen werden, dass die Gartenanlagen auf dem freien Gelände bereits seit 1811 (sh. Auszug oben) nicht mehr existiert. Es wäre allenfalls eine Rekonstruktion der Gartenanlage nach dem Vorbild des Stiches von 1701 möglich. Nach bisheriger denkmalpflegerischer Auffassung muss ein Denkmal im Original erhalten werden. D.h. es müssen zumindest noch die ursprünglichen Baustoffe und Materialien im Wesentlichen weiter eingebunden werden. In Teilbereichen, wie z.B. bei schadhafte Deckenbalkenaufleger, angefaulten Fensterrahmen etc., können Teilelemente erneuert und ausgetauscht werden. Bei der ehemaligen Gartenanlage der Jesuiten sind lediglich noch die äußeren Stadtmauern mit den Segmentbögen vorhanden. Wegenetze, Laubengänge und Beete existieren seit Jahrhunderten nicht mehr. Der Erhalt der Stadtmauern mit den Segmentbögen steht außer Zweifel. Die Stadtmauern der Stadt Landsberg am Lech werden turnusmäßig von einem vollzeitbeschäftigten Maurer ständig instand gesetzt. Hierzu gehören selbstverständlich auch die Stadtmauern im Bereich der Jesuitengärten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nur ein Teilbereich der Jesuitengärten auf einer Fläche von ca. 2.135 m<sup>2</sup> bebaut wird. Insgesamt werden rd. 5.690 m<sup>2</sup> für das Pflegeheim verwendet. Es stehen somit rd. 3.555 m<sup>2</sup> als Freiflächen zur Verfügung. Einer Fläche von ca. 3.240 m<sup>2</sup> verbleibt bei der Stadt Landsberg am Lech und wird als öffentliche Grünfläche mit einem Wegenetz angelegt. Es wird zwar keine Rekonstruktion nach historischem Vorbild mehr möglich sein, jedoch kann der Nutzungszweck, Erholung, Anlage von Grünflächen und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wenn gleich in verkleinerter Form erfüllt werden.

## **10 Brand- und Katastrophenschutz**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind grundsätzlich so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis Brückenklasse 30 ausgelegt sein. Hierzu wird auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

Nach Rücksprache mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Landsberg am Lech ist für das Objekt sowohl im Osten als auch im Westen jeweils eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass die Zufahrten insbesondere für Löschangriffe der Feuerwehr erforderlich sind. Die Personenrettung erfolgt nach Aussagen des Architekten durch Verlagerung der Personen in geschützte Bereiche (Brandabschnitte).

Die Zufahrt zu dem Objekt erfolgt generell über Privatstraßen. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich. Die Straßen werden jedoch



im Standard von öffentlichen Straßen ausgebaut werden und sind deshalb problemlos von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar.

Bei Sackgassen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass der „Wendehammer“ möglichst auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Im vorliegenden Fall ist im Bereich des Wendehammers durch Rangieren ein Wenden des Feuerwehrfahrzeuges möglich.

## 11 Flächenbilanzierung

Nr.	Nutzung	Teilfläche	Gesamtfläche
1	<u>Grundstück CAB</u>		
2	überbaubare Fläche	2135	
3	Stellplätze	425	
4	Freifläche	3130	
5			<b>5690</b>
6	<u>Flächen Stadt</u>		
7	Grünflächen	2526	
8	Gehweg	712	
9	Privatstraße 1	698	
10	Privatstraße 2	394	
11	Privatstraße 3	480	
12	öffentliche Straße	75	
13	Stellplätze	230	
14			<b>5115</b>
15			<b>10805</b>

## 12 Grünordnung

### 12.1 Öffentliche Grünflächen

Auf einer Fläche von ca. 3.240 m<sup>2</sup> wird eine öffentliche Grünanlage angelegt. Davon ist eine Fläche von rd. 710 m<sup>2</sup> für die Anlage von Wegen und Plätzen vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche soll nahtlos in die private Grünfläche des Pflegeheims übergehen. Eine Einzäunung ist nicht beabsichtigt. Der Bebauungsplan enthält deshalb auch keine diesbezüglichen Festsetzungen zu Einfriedungen. Ein wesentliches Element der öffentlichen Grünfläche stellen die 16 Obstbäume im Norden des Geltungsbereichs dar. Es soll hier ein Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Agrarbildungszentrums hergestellt werden. Die Obstbäume vermitteln einen idyllischen und dörflichen Eindruck und erinnern hier auch mitunter an die ehemalige Nutzung als Gartenanlage.

Sehr wichtig ist in diesem Zusammenhang auch der Erhalt von 3 prägnanten Laubbäumen. Es handelt sich hierbei um eine Robinie, eine Esche und einen Walnussbaum. Die Bäume stehen auf städtischem Grund und befinden sich in Obhut des Referats Stadtgrün. Man darf davon ausgehen, dass alle Anstrengungen unternommen werden, die Bäume auch zukünftig zu erhalten.



## 12.2 Private Grünflächen

An privater Grünfläche stehen ca. ca. 3.130 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Davon müssen jedoch noch Wege und Plätze abgezogen werden. Der Bebauungsplan die Wege und Plätze auf dem Grundstück des Pflegeheims nicht fest, da die Grünplanung zum gegenwärtigen Stand noch nicht abschließend ist. Da die Planung an einen qualifizierten Landschaftsarchitekten übergeben wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten erfolgen wird. Als Vorgabe wird jedoch festgesetzt, dass eine bestimmte Anzahl und Größe (Wuchsklasse) von Laubbäumen gepflanzt werden muss.

## 13 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern

Sh. Umweltbericht

## 14 Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden & Träger öffentlicher Belange

Die Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat am 31.07.2014 behandelt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend aufgeführt:

### 1. CAB Caritas Augsburg

Dem Einwand hinsichtlich der Erhöhung der Pflegeplätze wurde nicht entsprochen. Gründe hierfür sind frühere Beschlüsse des Stadtrats und der derzeit ausgewiesene Bau- raum, der keine Erhöhung zulässt. Auch dem Wunsch nach Kunststoffenstern wurde entsprochen. Der Stadtrat sieht hier mehrheitlich eine Ungleichbehandlung mit der Alt- stadt. Auch hier müssen Holzfenster eingebaut werden. Weiteren Wünschen hinsichtlich französischer Balkone und gemauerten Brüstungen wurden hingegen angenommen. Diese Festsetzungen wurden herausgenommen. Eine Klarstellung erfolgte hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswässern – sh. hierzu die Ausführungen unter 8.2 der Begründung.

### 2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Das BLfD spricht sich strikt gegen die Ausweisung des Pflegeheims aus. Es empfiehlt dringend die historisch-städtebaulichen Qualitäten des ehemaligen Jesuitengartens nicht aufzugeben. Der Stadtrat schloss sich den Argumenten des BLfD's nicht an und hält an dem ausgewiesenen Standort für das Pflegeheim fest – Begründung hierzu sh. Ziffer 9 der Begründung zum Bebauungsplan).

### 3. Bezirk Oberbayern

Der Bezirk Oberbayern wünscht, dass die bestehende Straße auf der Westseite bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs fortgesetzt wird. Des Weiteren sollen ca. 10 Stellplätze für das Agrarbildungszentrum mit im Bebauungsplan aufgenommen werden. Dem Anliegen hat der Stadtrat nicht entsprochen, da das Bauleitplan-Verfahren durch notwendige Nachverhandlungen sich zeitlich in die Länge ziehen würde. Es wird jedoch eine Kennzeichnung aufgenommen, dass der öffentliche Gehweg auch für das Agrarbil- dungszentrum nutzbar ist.



#### 4. Landratsamt Landsberg am Lech, Abfallwirtschaft

Um die Müllentsorgung durch die öffentliche Abfallentsorgung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan für die Privatstraße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landkreises Landsberg am Lech und die Abfallentsorgung eingetragen.

#### 5. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde

Der Hinweis des Landratsamtes hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsfläche wird aufgegriffen, indem die Ausgleichsfläche im Umweltbericht exakt bezeichnet wird. Des Weiteren wird die Ausgleichsfläche auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und der CAB Caritas Augsburg gesichert.

bearbeitet 30.04.2014 Referat 460 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauleitplanung  
Referat 420 Technische Bauaufsicht  
geändert 31.07.2014 Referat 420 Technische Bauaufsicht

Stadt Landsberg am Lech, den 05.05.2014  
Stadtbauamt  
i.A.

Michler  
Oberbaurätin