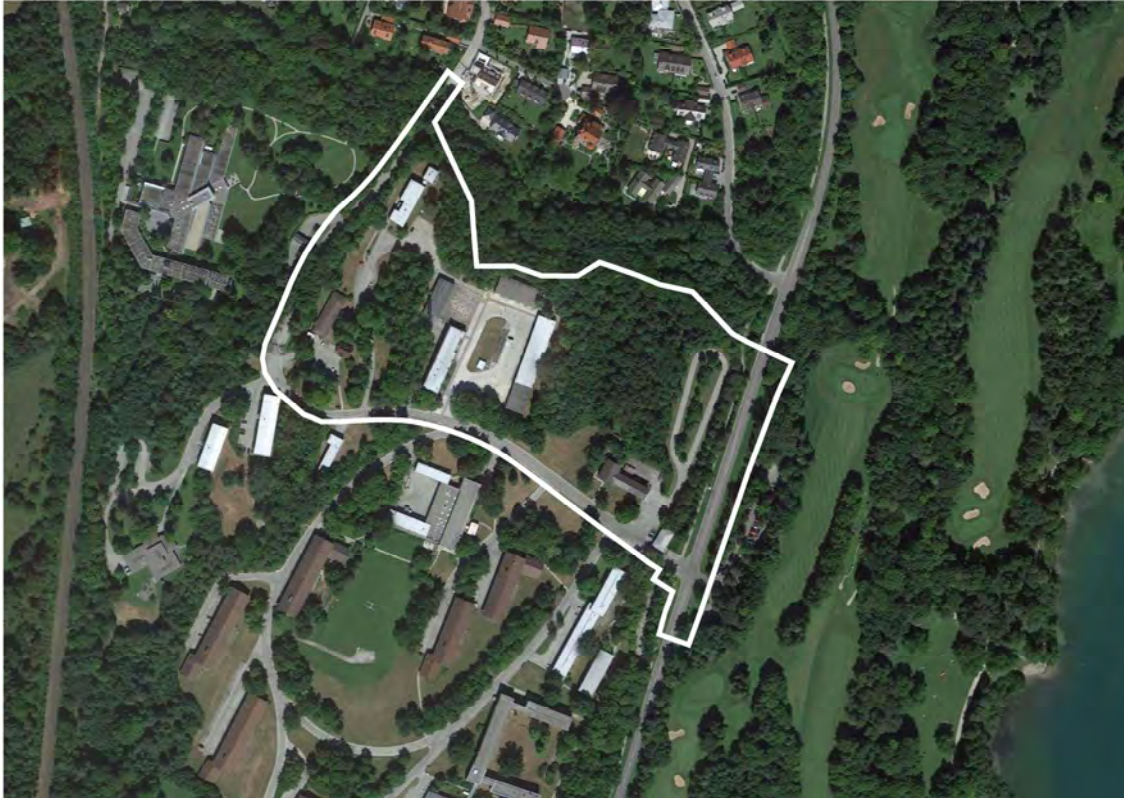


Gemeinde Feldafing am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71
Artemed-Kliniken



Stand: **16.02.2016**

Änderungen zum Stand vom 28.10.2014 auf den Seiten 46 und 47

Bebauungsplanung:

REINHART + PARTNER

Architekten und Stadtplaner

Sonnenstraße 6

80331 München

Tel 089 / 442 38 35 - 45

Fax 089 / 442 38 35 - 99

Mail buero@reinhard-architekten.de

www.reinhard-architekten.de

Grünordnungsplanung:

Dipl.Ing.Christoph Goslich

Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20

86911 Dießen-St. Georgen

Tel 08807 / 6956

Fax 08807 / 1473

Mail goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Feldafing



A Ausgangssituation, Rahmenbedingungen und Planungsziele

1. Planungsanlass

2. Ausgangssituation

- 2.1 Bestandssituation des Benedictus Krankenhauses
- 2.2 Erforderlichkeit der Planung
- 2.3 Lage im Ortsgefüge
- 2.4 Nutzung / Baulicher Bestand
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Altlasten
- 2.7 Landschaftliche und geologische Gegebenheiten
- 2.8 Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen
- 2.9 Vorbereitende Planungsschritte

3. Planungsziele

- 3.1 Vorgaben des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms
- 3.2 Erhalt und Neuschaffung von Arbeitsplätzen
- 3.3 Schaffung von Wohnbauflächen
- 3.4 Schaffung von hochwertigen und attraktiven Grünräumen
- 3.5 Einbindung des Villino%
- 3.6 Konfliktfreie Anbindung des Areals an das bestehende Straßennetz

4. Städtebauliches Planungskonzept

- 4.1 Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik
- 4.2 Sondergebiet SO Klinik
- 4.3 Grünflächen
- 4.4 Verkehrserschließung
- 4.5 Technische Erschließung
- 4.6 Denkmalpflegerische Belange
- 4.7 Städtebauliches Konzept im kommunalen Zusammenhang



B Inhalte des Bebauungsplans, planungsrechtliche Festsetzungen

5 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 5.1. Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik
- 5.2. Sondergebiet SO Klinik
- 5.3. Gebäudehöhen und Abstandsflächen
- 5.4. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschoßen

6 Nebenanlagen

7 Überbaubare Grundstücksflächen

8 Bauliche Gestaltung und Dachaufbauten

9 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen, Zu- und Abfahrten

- 9.1 Erschließung des Areals während Bundeswehrrnutzung auf den südlichen Kasernenflächen
- 9.2 Erschließung nach Freiwerden der südlichen Kasernenflächen
- 9.3 Anbauverbotszone und Verbot von Werbeanlagen
- 9.4 Stellplätze im Sondergebiet SO Klinik und Wirtschaftshof
- 9.5 Stellplätze im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik
- 9.6 Sondergebiet Museum

10 Luftschallschutz

- 10.1 Verkehrsgeräusche
- 10.2 Gewerbegeräusche
- 10.3 Beurteilung gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm (anlagenbezogener Verkehr)
- 10.4 Bundeswehrflächen
- 10.5 Geplante Baustellenzufahrt (Provisorium)
- 10.6 Fazit

11 Aufschüttungen und Abgrabungen

12 Altlasten



13 Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1 Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik
- 13.2 Sonderbiet SO Klinik
- 13.3 Straßen- und Parkplatzflächen
- 13.4 Wild abfließendes Wasser

14 Technische Ver- und Entsorgung

- 14.1 Strom- und Wasserversorgung
- 14.2 Wasserversorgung
- 14.3 Abwasserbeseitigung
- 14.4 Löschwasserversorgung
- 14.5 Abfallbeseitigung

15 Dienstbarkeiten

- 15.1 Dienstbarkeiten zu Gunsten der Bundeswehr
- 15.2 Dienstbarkeiten zu Gunsten der Artemed-Klinik

16 Grünordnung

C Umweltbericht

1. Einleitung

- 1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
- 1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

- 2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - 2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines
 - 2 a) 2. Schutzgut Boden
 - 2 a) 3. Schutzgut Wasser
 - 2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft
 - 2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume



16.02.2016

- 2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild
- 2 a) 7. Schutzgut Mensch
- 2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter
- 2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

- 2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen
 - 2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen
 - 2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf
 - 2 c) 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich

- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3 b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen
 - 3 c) Zusammenfassung

D Anlagen



A Ausgangssituation, Rahmenbedingungen und Planungsziele

1 Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen auf einem inzwischen nicht mehr genutzten Teil der Fernmeldeschule der Bundeswehr. Es bestehen bereits seit mehreren Jahren Pläne der Bundeswehr, das Gelände der Fernmeldeschule aufzugeben und den Standort zu verlegen. Ausgangspunkt der Planungen der Gemeinde ist daher seit langem, dass für die schrittweise aufzugebende Bundeswehrrnutzung ggf. auch schrittweise eine sinnvolle Nachfolgenutzung gefunden werden muss, da ansonsten städtebauliche Missstände zu befürchten sind.

Daher wurde im Jahre 2006/2007 von der SBS-Planungsgemeinschaft zusammen mit der Bürgerwerkstatt Feldafing ein Bericht *„Fernmeldeschule und Ortsmitte - Vorbereitende Untersuchungen mit integrierten Entwicklungskonzepten“* und daran anschließend ebenfalls 2007 ein Gutachten *„Konversion Fernmeldeschule, Entwicklungsmodelle, Ausgliederung von Teilflächen“* erstellt. Die Gemeinde beleuchtete dabei verschiedenen Nutzungsszenarien mit unterschiedlichen Strukturen. Eine besondere Herausforderung für die Gemeinde stellt dabei die Größe des gesamten Bundeswehrrareals dar, das gemessen an der Gemeindegröße mit ca. 4.300 Einwohnern, einen beachtlichen Teil des Gemeindegebietes ausmacht und auch mit Blick auf die Flächenpotentiale die Gemeinde an ihre Grenzen stoßen lässt. Dabei mussten neben der eigentlichen Entwicklung der Konversionsflächen auch Themen wie der Ausbau der vorhandenen sozialen Infrastruktur, die Erschließung und Anbindung an das Gemeindegebiet und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der vorhandenen Struktur bedacht werden.

Der Teilbereich, auf den sich das Plangebiet erstreckt, stellt nun den ersten Schritt der Aufgabe der Bundeswehrrnutzung dar. Die Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH & Co. KG hat diese Teilfläche von der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) erworben und plant dort die Errichtung einer Klinikgebäudes als Verlagerung der im Ortszentrum vorhanden Klinik. Flankiert werden soll diese Nutzung mit Wohnungen für das Klinikpersonal.

Das Benedictus Krankenhaus Feldafing ist eine auf die Weiterbehandlung in Akut- und Rehabilitationsmedizin spezialisierte Klinik, die bereits seit 1969 in Feldafing angesiedelt ist und seit 2009 von der Artemed-Gruppe betrieben wird. Bei der Artemed handelt sich um einen mittelständischen, inhabergeführten, in Tutzing ansässigen Verbund von Kliniken und Seniorenzentren. Der Schwerpunkt in der Leistungserbringung liegt mit den beiden Benedictus Krankenhäusern in Tutzing und Feldafing klar im Landkreis Starnberg, wo eine sektorenübergreifende Behandlung für viele Krankheitsbilder angeboten werden kann. Als Spezialist für Rehabilitation bereitet die Feldafinger Klinik ihre Patienten in den Fachabteilungen Neurologie, Geriatrie und Orthopädie individuell auf ihren Alltag nach einem stationären Aufenthalt vor. Das Bene-



16.02.2016

dictus Krankenhaus Feldafing ist nach dem Bayerischen Krankenhausbedarfsplan Vertragskrankenhaus und nimmt dadurch am Versorgungsauftrag teil.

Die Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH & Co.KG beabsichtigt nun in Feldafing auf den Grundstücken der Gemarkung Feldafing, Fl.-Nr. 215/4 (verschmolzen aus Fl.Nr. 215/4, 378/5, 215/29, 215/31, 231/6, 215/15, 215/29, 215/32), ein neues Krankenhaus zu bauen und zu betreiben, da das bestehende Haus den heutigen Anforderungen an eine moderne Klinikeinrichtung nicht mehr ausreichend genügt und für die steigenden Patientenzahlen zunehmend zu klein wird.

Das für die Neubebauung vorgesehene Areal liegt am südlichen Rand des Gemeindegebiets. Die genannten Flurstücke stehen bereits im Eigentum des Benedictus Krankenhauses, die südlich anschließenden Bereiche werden voraussichtlich 2019 von der Bundeswehr aufgegeben. Auf dem Klinikgrundstück befinden sich derzeit noch mehrere aufgegebene Gebäude der Fernmeldeschule der Bundeswehr, im Wesentlichen Wartungs- und Lagerhallen sowie ein Wohngebäude, dessen Appartements zur Zeit an Angestellte der Klinik vermietet sind.

Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und das Krankenhausgebäude auf dem Areal neu errichtet werden. Darüber hinaus sollen noch weitere flankierende Nutzungen realisiert werden: Westlich des Krankenhauses sind vier Wohngebäude mit Wohnungen und Appartements für Angestellte des Krankenhauses geplant. Das ebenfalls auf dem Areal befindliche Thomas-Mann-Haus (s.Villino), eine denkmalgeschützte kleine Villa, bleibt erhalten und soll ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Für die Gemeinde Feldafing stellt das Bauvorhaben die Gelegenheit dar, ein erfolgreiches Unternehmen am Ort zu halten und gleichzeitig auf einer Konversionsfläche einen von attraktiven Grünstrukturen durchzogenen neuen Ortsteil mit einer interessanten Nutzungsmischung zu schaffen. Dieser kann für die mittelfristig zu erwartende Umgestaltung der südlich anschließenden Bundeswehrflächen richtungsweisend sein bezüglich Qualität und Wertigkeit künftiger Nutzungen. Durch den Umzug in den Neubau wird die Ortsmitte um die bestehende Klinik in Bezug auf Verkehrs- und Lärmaufkommen entlastet und aufgewertet.

2 Ausgangssituation

2.1 Bestandssituation des Benedictus Krankenhauses im Ortszentrum

Das bestehende Benedictus Krankenhaus liegt nahe dem Ortskern Feldafings und wird über den Dr.-Appelhans-Weg erschlossen. Das Grundstück wird im Westen von benannter Erschließungsstraße, im Norden und Osten von Privatgrundstücken mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und im Süden vom denkmalgeschützten ehemaligen Rathaus begrenzt. Diese Situation macht es der Klinik unmöglich, auf dem Grundstück sinnvoll zu erweitern: Derzeit verfügt das Klinikgebäude über lediglich 8.500 m² GF bei durchschnittlich 120 Patienten und aktuell 226 Mitarbeitern.



Als Folge der demographischen Entwicklung steigen die Patientenzahlen stetig an, was dazu führt, dass das aktuelle Klinikgebäude am Dr.-Appelhans-Weg an seine Grenzen stößt. Es gibt lange Patientenwartelisten und kurzfristige Aufnahmewünsche müssen immer häufiger abgewiesen werden. Gleichzeitig werden aber auch an die Behandlungsräume, die technische und bauliche Infrastruktur und nicht zuletzt an den generellen Gebäudestandart (Zimmergrößen, Komfort, Freiflächenangebot) deutlich höhere Anforderungen gestellt als früher. Da das Gebäude jedoch ursprünglich als Sanatorium konzipiert war, ist es für die Anforderungen an eine zeitgemäße Rehaklinik immer weniger geeignet: Der Patiententransport ist innerhalb des Gebäudes an einigen Stellen nur mittels Umbetten möglich, Flure sind so eng, dass das Anfahren des Aufzugs nur über bauliche Notlösungen möglich ist, Behandlungsräume können nur verstreut auf verschiedenen Ebenen untergebracht werden, die Laufwege sind durch die Architektur sehr weit. Die Stützpunkte sind nicht zentral angeordnet und die langen Flure sind nur auf einer Seite mit Zimmern bestückt. Im Klinikgebäude lassen sich somit wichtige Kriterien für einen modernen und effizienten Klinikbetrieb nicht umsetzen. Zusätzlich ist im Laufe der Jahre durch die nicht vorhandene Erweiterungsmöglichkeit der Klinik eine prekäre Parkplatzsituation auf dem Areal entstanden, verbunden mit einer generell wenig einfachen Anfahrtsmöglichkeit bedingt durch die Lage im Ortskern und ohne direkten Anschluss an die Haupteinfahrstraßen Feldafings. Der Patiententransport von und zur Klinik kann nur über den meist überfüllten Besucherparkplatz erfolgen.

Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass eine Verlegung der Klinik unumgänglich ist, will sie den heutigen Anforderungen an eine moderne Rehaklinik und den Patientenvorstellungen an zeitgemäßen Komfort genügen. Der aktuelle Missstand wird im Rahmen der Neubebauung entsprechend der genannten Anforderungen an ein modernes Klinikgebäude behoben. Dabei handelt es sich bei der geplanten neuen Klinik in erster Linie um eine Verlagerung des vorhandenen Betriebs - einschließlich einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Erweiterung - aus der Ortsmitte von Feldafing heraus auf das neue Gelände am südlichen Ortsrand.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Das inzwischen von der Bundeswehr nicht mehr genutzte Gelände bedarf einer sinnvollen Überplanung, da die ungenutzt weiter bestehenden Gebäude im Plangebiet mittel- bis langfristig zu städtebaulichen Missständen führen würden. Das Gebiet bietet sich für eine Entwicklung sehr gut an, weil es sich um ein bereits stark verändertes Gelände handelt, das nur noch in Teilbereichen seinem natürlichen Zustand entspricht. Es wurde stark terrassiert und teils flächendeckend überbaut. Zudem ist es über eine vorhandene Straße, die sich allerdings in Teilbereichen noch in Bundeswehrrnutzung befindet, gut erschlossen. Für die Übergangszeit bis zur endgültigen Beendigung der militärischen Nutzung können Übergangsregelungen getroffen werden.

Die Umgebungssituation im Plangebiet erfordert eine Nutzung, die sich insbesondere mit Blick auf die sich nördlich des Eichgrabens anschließende Wohnnutzung als verträglich erweist. Hierfür bietet sich die vorge-



sehene Kliniknutzung, die nur gering emittiert und selbst lärmempfindlich ist, durchaus an. Das Plangebiet bietet mit seinem Wald- und Gehölzbestand gute Voraussetzungen für die Klinik, die dadurch eine sehr gute Freiraumsituation vorfindet. Die Ansiedlung einer Klinik bietet für die Gemeinde den Vorteil, dass daraus, auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohnungen, kaum Bedarf für den Ausbau der sozialen Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen etc., geschaffen wird. Die Gemeinde wird durch die Folgen der geplanten Nutzung nicht belastet.

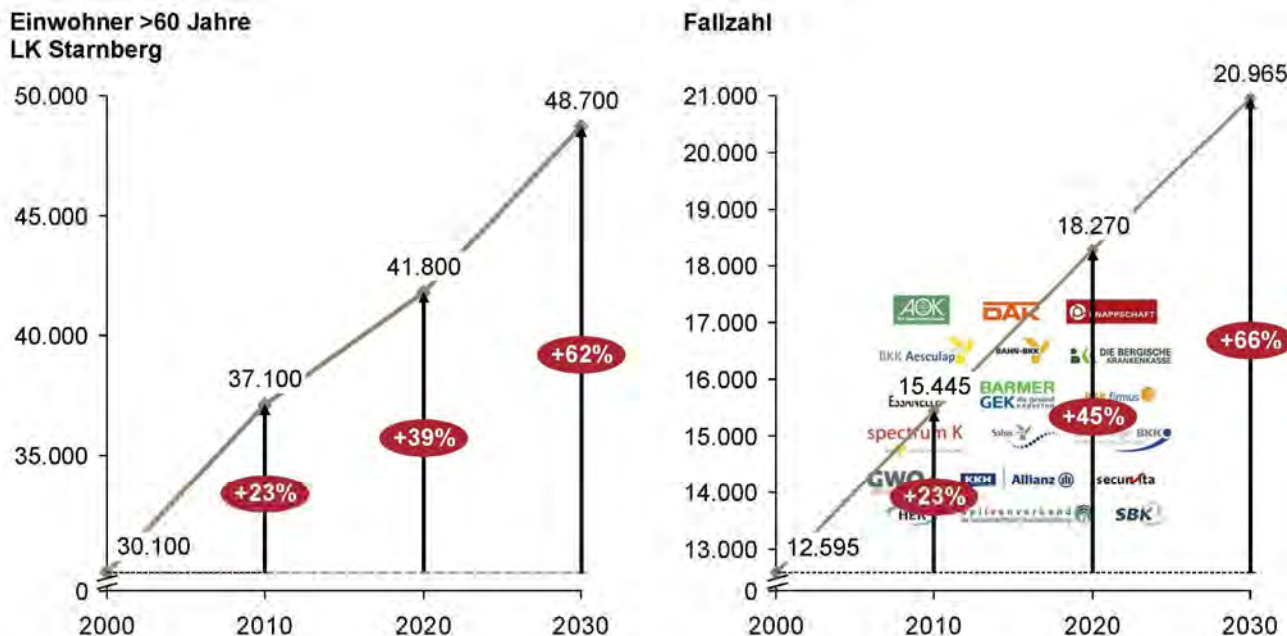
Die Ansiedlung des geplanten Klinikgebäudes und der geplanten Wohnungen ist aus den folgenden Gründen auch in der geplanten Dimensionierung sinnvoll und erforderlich: Das Benedictus Krankenhaus in Feldafing ist mit seinen drei Fachabteilungen, Neurologie, Geriatrie und Orthopädie spezifisch auf die Bedürfnisse älterer Patienten ausgerichtet. Typische Alterserkrankungen, wie Erkrankungen des Bewegungsapparates, Schlaganfall, dementielle Erkrankungen sowie weitere internistische und neurologische Probleme können unter einem Dach behandelt werden. Nach einer Akutbehandlung in einem anderen Krankenhaus - häufig dem Schwesterkrankenhaus in Tutzing - kann der ältere Patient auch über einen längeren Zeitraum sektorenübergreifend akut und rehabilitativ behandelt werden. Neben den ärztlichen und pflegerischen Mitarbeitern steht dem Krankenhaus bereits heute ein Team von mehr als 40 Therapeuten zur Verfügung.

Aktuell müssen viele Patienten abgelehnt werden, da die bestehende Kapazität des Hauses am Dr.-Appelhans-Weg nicht ausreicht, um der Nachfrage gerecht zu werden. Insofern wären bereits heute höhere Kapazitäten notwendig und wünschenswert. Die Situation wird sich in den kommenden Jahren jedoch noch dramatisch verschärfen, da aufgrund des demographischen Wandels von einem wesentlich höheren Bedarf ausgegangen werden muss.

Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat in einer regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2012 ermittelt, dass die Zahl der Bürger im Landkreis Starnberg zwischen 60 bis unter 75 Jahren um 47 Prozent steigt, wenn man das Jahr 2000 als Ausgangsbasis heranzieht und das Jahr 2030 als Zielwert. Die Bevölkerung mit 75 Jahren und älter steigt im gleichen Zeitraum sogar um 90 Prozent. Kumuliert ergibt dies einen Anstieg der Zahl der Bürger über 60 Jahren von 62% in diesem Zeitraum.

Daraus resultiert eine deutliche Steigerung der Krankenhausfallzahlen. Statistisch ist davon auszugehen, dass im Jahr 2000 12.595 Behandlungsfälle von Bürgern über 60 Jahren im Landkreis Starnberg gegeben waren, im Jahr 2030 werden es 20.965 sein. Dementsprechend steigt die Zahl der Behandlungsfälle in diesem Alterssegment um 66 Prozent.

Die dargestellten Entwicklungen werden in den folgenden Grafiken zur Entwicklung der Einwohner über 60 Jahre und der stationären Fälle im Landkreis Starnberg verdeutlicht:



Quelle: Artemed Analyse // Bayerisches Bundesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Regionalisierte Bevölkerungsberechnung für Bayern bis 2031, Demografisches Profil für den Landkreis Starnberg // Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 2, 2010 // Bundesamt für Statistik

Zudem steigt die Betreuungsintensität der Patienten, da der Anteil der Demenzerkrankungen enorm zunimmt. Das statistische Landesamt geht davon aus, dass die durchschnittliche Lebenserwartung zwischen 2011 und 2031 um 2,4 / 2,7 (Frauen / Männer) Lebensjahre steigt. Damit leiden immer mehr Patienten unter Demenz, deren Inzidenz (Erkrankungshäufigkeit) mit zunehmendem Alter enorm ansteigt. Während die Demenz bis zum 80. Lebensjahr eher die Ausnahme ist, ist fast jeder Vierte zwischen 85 und 89 Jahren dement und etwa jeder Dritte jenseits des 90. Lebensjahrs. Die Struktur eines Krankenhausgebäudes muss dementsprechend eine große sichere Zone ausweisen, damit die Behandlung demenzerkrankter Patienten möglich ist. Insofern steigt der Raumbedarf nicht nur aufgrund zu erwartender hoher Fallzahlen, sondern auch aufgrund einer Veränderung des Patienten-Klientels.

Die Ansiedlung des Sondergebietes Artemed Klinik ist somit städtebaulich zweckmäßig: Es besteht zum Einen hierfür ein Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, zum Anderen stellt diese Maßnahme den 1. Schritt und einen richtungsweisenden Impuls für die Konversion des Kasernengeländes dar.

2.3 Lage im Ortsgefüge

Das Planungsgebiet, auf dem sich die neue Klinik ansiedeln möchte, liegt ca. 1.500 m vom Ortszentrum entfernt am südlichen Rand des Feldafinger Ortsgebiets am Westufer des Starnberger Sees. Das Ortszentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegt nach Norden in ca. 1.600 m Entfernung zum Planungsgebiet, der See ist von der Gebietsmitte ca. 500 m entfernt.



Der Bebauungsplanumgriff umfasst die Flurnummern 215, 215/4 (verschmolzen aus Fl.Nr. 215/4, 378/5, 215/29, 215/31, 231/6, 215/15, 215/29, 215/32), 215/9, 215/14, 215/26, 215/28, 215/30, 215/32, 215/33, 227/45, 231/1, 231/7, 233 (Teilfläche), 364/30, 364/31, 364/23 und 378.

Das Areal wird begrenzt im Norden durch den dicht bewaldeten Eichgraben, im Westen und Süden durch die Siemensstraße und im Osten durch die Tutzinger Straße. Die Grundstücksgröße des im Eigentum des Benedictus Krankenhauses Feldafing befindlichen Gebietsteils beträgt 52.987 m², also rund 5,2 ha, der gesamte Bebauungsplanumgriff liegt bei ca. 69.700 m², also ca. 6,9 ha. Die Höhendifferenz zwischen höchstem Punkt im Westen und niedrigstem Punkt im Osten beträgt ca. 18 m.

2.4 Nutzung / Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die Flächen der ehemaligen Fernmeldeschule der Bundeswehr, die nach derzeitigem Stand ihren Standort in Feldafing bis 2019 aufgeben wird. Bis dahin wird ein Teilbereich des Planungsgebietes, der sich bereits im Eigentum der Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH & Co.KG befindet, für die Dauer der Bundeswehrrnutzung weiterhin als Hundezwinger für Bundeswehrzwecke genutzt (ehemals Fl.Nr. 215/29, ca. 1770 m²).

Die Situation auf dem Gelände ist im Zentrum und nach Westen hin geprägt durch großflächig versiegelte Bereiche, leerstehende und verfallende Wartungsgebäude und Einstellhallen für schweres Bundeswehrggerät sowie mehrere unterirdische Tank- und Lagerflächen. In einigen Teilen dieses Gebiets wurden umfangreiche Abgrabungen, stellenweise mit Stützmauern von bis zu 2,00 m Höhe, vorgenommen, um die Flächen an die spezifischen Bundeswehrbelange anzupassen. Im Zentrum des Gebiets befindet sich ein teilweise künstlich angelegter und von Hallen umgebener Hof, der als weitgehend horizontales Plateau als Wartungs- und Aufstellfläche für Bundeswehrfahrzeuge diente. Zwischen den versiegelten Bereichen wird das Gebiet durchzogen von den für Brachflächen typischen Grünstrukturen mit zum Teil naturschutzrechtlicher Bedeutung (s. Ziffer 2.7). Im nach Osten zum See hin teilweise steil abfallenden Teilbereich sind keine weiteren Gebäude vorhanden, hier hat sich im Laufe der Zeit erhaltenswerter Waldbestand mit direkter Anbindung an das nördlich verlaufende Eichgrabenbiotop herausgebildet. Erst entlang der Tutzinger Straße ist ein - außerhalb des Bundeswehrgeländes liegender - Parkplatz vorhanden. An der Zufahrt der Tutzinger Straße in das Bundeswehrgelände sind ein bis zur Aufgabe der Bundeswehrrnutzung zwingend zu erhaltendes Wachhäuschen und ein dem Hundezwinger zugeordnetes Gebäude vorhanden.

Zu erwähnen ist darüber hinaus auf dem Areal das Thomas-Mann-Haus, das sog. „Villino“, ein denkmalgeschütztes, zweigeschossiges Gebäude mit markantem, steilen Krüppelwalmdach, in dem einst Thomas Mann für mehrere Monate lebte und arbeitete.

Historisch betrachtet ist das Areal der ehem. Fernmeldeschule der Bundeswehr von Bedeutung, weil sich hier während der Zeit des Nationalsozialismus eine Eliteschule der NSDAP, die Reichsschule Feldafing, befand. Daher stehen Teile der Gebäude auf dem außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Gelände



südlich der Siemensstraße unter Denkmalschutz, so z.B. die ehemaligen Sturmblockhäuser oder das Casino. Mit Ausnahme des Villino sind auf dem Planungsgebiet selbst keine weiteren denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

Im Westen befindet sich jenseits der Siemensstraße außerhalb des Planungsgebietes das Siemens-Schulungs-Zentrum in einem weitläufigen und parkartigen Areal. Es wird aktuell über die nördliche Siemensstraße und die Thurn-und Taxis-Straße erschlossen. Im Norden, jenseits des Eichgrabens, schließt sich ein reines Wohngebiet mit teils villenartiger Bebauung an.

2.5 Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt im Osten direkt an die Tutzingener Straße und wird im Westen und Süden von der Siemensstraße gefasst. Allerdings ist der südliche Teil der Siemensstraße zwischen dem Villino und der Zufahrt auf das Bundeswehreal an der Tutzingener Straße nicht öffentlich zugänglich: Das Bundeswehreal ist als Sicherheitsbereich durch Einzäunung von der Umgebung und der nördlichen Siemensstraße abgeschottet. Die Tutzingener Straße liegt als Staatsstraße (ST 2063) im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamts Weilheim, das eine zusätzliche Anfahrbarkeit des Planungsgebietes jenseits der Bundeswehrezufahrt aus verkehrstechnischen Gründen kategorisch ausschließt.

Aktuell ist die Erschließung des Areals während der Nutzung der südlichen Bereiche durch die Bundeswehr nur über die Thurn-und Taxis-Straße und die nördliche Siemensstraße möglich. Um das Areal grundsätzlich auch von Osten her anfahren zu können, wird in Abstimmung mit der BImA und der Bundeswehrstandortverwaltung eine Vereinbarung getroffen, die den Anschluss des Areals an die Tutzingener Straße regelt. Vor der Zufahrt zum Bundeswehreal steht ein schmaler Korridor zwischen dem bestehenden Wachhäuschen und der Tutzingener Straße zur Verfügung, über den das Areal teilweise über in Bundeswehrbesitz und im Eigentum der BImA befindliche Flächen - angefahren werden kann. Die Bundeswehrverwaltung sowie die Eigentümerin, die BImA, haben ihre Zustimmung erklärt, dass dieser Korridor zur Erschließung des Geländes genutzt werden kann und dass die Straßenfläche öffentlich gewidmet wird.

Es besteht keine unmittelbare Anbindung des Gebietes an das ÖPNV-Netz, der S-Bahnhof ist ca. 1 km entfernt. Eine Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV wird aber grundsätzlich begrüßt.

2.6 Altlasten

Es wurden im Vorfeld der Planung Bodenuntersuchungen durch das Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr / Geoinformationsstelle München - Sachgebiet Geologie und das Büro mplan e.G durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde im Rahmen einer Besprechung am 20.12.05 mit Ortskundigen insgesamt 15 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) im Betrachtungsbereich ermittelt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen in Zusammenhang mit der Lagerung bzw. dem Umgang von/mit umweltge-



fährdenden Stoffen. 12 der genannten KVFs befanden sich im Zentrum des Planungsgebiets, einer im süd-westlichen Bereich.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden sämtliche Verdachtsflächen begangen, der visuell erkennbare Zustand festgestellt sowie bewertungsrelevante Informationen vor Ort erhoben und festgehalten. Im Ergebnis zeigten alle KVFs bei der Begehung keinerlei Auffälligkeiten, wodurch bei den erfassten Flächen ein Kontaminationsverdacht als unbegründet bewertet wurde.

Die vom Büro mplan e.G 2006 durchgeführte zusätzliche und vertiefende Untersuchung an drei Untersuchungsstellen mittels fünf Kleinbohrungen bestätigte, dass keine Hinweise auf kritische Schadstoffbelastung der Bodenluft und des Bodens festgestellt werden konnten. Untersucht wurde in Absprache mit dem staatl. Hochbauamt Landsberg der Boden und die Luft im Bereich einer Wartungsgrube, eines Altöltanks / Ölabscheiders und Öl- / Benzinabscheiders (Geb. 53, 55 und Wartungsgrube dazwischen) im Zentrum des Areals. Das Fazit des Gutachtens ergab ebenfalls, dass eine Gefahr für die Umwelt oder den Menschen von den untersuchten Flächen nicht ausgeht.

Nach Aussage des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums Fürstfeldbruck sind über die in diesen Gutachten beschriebenen Altlastenverdachtsflächen und deren nähere Untersuchung hinaus [ö] keine weiteren Verdachtsflächen bekannt. Es wurde zudem bestätigt, dass bis zum tatsächlichen Verkauf der Teilliegenschaft keine akuten Gefahrenstellen vorhanden waren.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes können jedoch schadstoffbelastete Auffüllböden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da jedoch für jede Ablieferung von Aushubmaterial eine Beprobung gesetzlich vorgeschrieben ist, ist gesichert, dass - sollten solcherart belastete Böden gefunden werden - diese gemäß der hierfür einschlägigen Regeln und Gesetze gesichert, ggf. saniert und entsorgt werden.

2.7 Landschaftliche und geologische Gegebenheiten

Das Gebiet liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Jungmoräne am nach Osten geneigten Hang zum Starnberger See. Es wurde großflächig terrassiert. Der mittlere Teil ist mit großen Wartungshallen für Großfahrzeuge der Bundeswehr überbaut, die dazwischen liegenden Flächen sind unterbaut und damit ebenfalls versiegelt. Ferner bestehen die Heizzentrale der Bundeswehr mit den zugehörigen Nebenanlagen im zentralen Bereich sowie Büro- und Wohngebäude im Westteil. Der Ostteil an der Staatsstraße 2063 ist ein großflächiger Parkplatz mit asphaltierten Fahrspuren und gepflasterten Stellflächen. Die Vorbelastung des Gebietes ist also erheblich.

Die beiden Waldgebiete im Westen und im Osten besitzen mit Spechthöhlen und Totholzanteil in Teilflächen naturschutzfachliche Bedeutung. Weitere Bedeutung kommt der östlichen Waldfläche zu durch den Zusammenhang mit dem Waldgebiet am Eichgraben. Von naturschutzfachlicher Bedeutung sind auch die Wiesen mit Orchideenbesatz östlich vom Thomas Mann-Haus und westlich und östlich der geplanten Zufahrtstraße von der Siemensstraße zur Klinik. Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem



Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht ausgewiesen. Direkt nördlich angrenzend liegt das Biotop Eichgraben.

Die im Zuge einer Baugrunduntersuchung aufgeschlossenen Böden sind als bindige Moränenböden nicht zur Versickerung von Tag- und Niederschlagswasser geeignet. Wie schon im Bestand kann aber Niederschlagswasser über bereits vorhandene Wasserkanäle in den Eichgraben eingeleitet werden. Dazu ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens notwendig, das parallel zur Bauleitplanung durchgeführt worden ist.

2.8 Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Durchführung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH & Co.KG hat einen entsprechenden Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Artemed-Kliniken“ beschlossen. Der Beschluss zur Auslegung der Antragsunterlagen im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde im Dezember 2013 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange fand anschließend im Januar und Februar 2014 statt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldafing vom 15.10.1990 mit insgesamt 6 Änderungen. Er stellt für den Planungsumgriff die Kategorie "Sondergebiet Bund" in Überlagerung mit locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" dar und weist darüber hinaus einen Bereich "Standortgerechter Wald" sowie "Standortfremder Wald, umbauen zum Mischwald" aus. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren). Der Beschluss zur Auslegung der Antragsunterlagen im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde im Dezember 2013 gefasst, der Flächennutzungsplan im gleichen Zeitraum wie der Bebauungsplan mit diesem ausgelegt.

Für das an das Planungsgebiet im Westen und Norden angrenzende Gebiet gilt der Bebauungsplan "Bildungszentrum und Eichgraben" in der 2. Änderung.

Zur Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserableitung ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens notwendig.



2.9 Vorbereitende Planungsschritte

Es bestehen bereits seit mehreren Jahren Pläne der Bundeswehr, das Gelände der Fernmeldeschule aufzugeben und den Standort zu verlegen. Ausgangspunkt der Planungen der Gemeinde ist daher seit langem, dass für die schrittweise aufzugebende Bundeswehrrnutzung ggf. auch schrittweise eine sinnvolle Nachfolgenutzung gefunden werden muss, da ansonsten städtebauliche Missstände zu befürchten sind. Daher wurde im Jahre 2006/2007 von der SBS-Planungsgemeinschaft zusammen mit der Bürgerwerkstatt Feldafing einen Bericht mit dem Titel *„Fernmeldeschule und Ortsmitte - Vorbereitende Untersuchungen mit integrierten Entwicklungskonzepten“* und daran anschließend ebenfalls 2007 ein Gutachten *„Konversion Fernmeldeschule, Entwicklungsmodelle, Ausgliederung von Teilflächen“* erstellt. In dem Gutachten wurden drei alternative städtebauliche Strukturmodelle für die Konversion der Gesamtfläche untersucht (Campusstruktur, Parzellenmodell, Campusmodell mit Einzelparzellen) und auch die schon damals anvisierte Herauslösung des Planungsgebietes aus dem Gesamtareal vom Grundsatz her betrachtet und als machbar bewertet (dort 2.3, S. 20/21):

„Auf Wunsch der Gemeinde werden Möglichkeiten aufgezeigt, in geringem Umfang auch Parzellierungen für einzelne Einrichtungen [Anm.: auf der herausgelösten nördlichen Teilfläche = ca.-Fläche des Bebauungsplans] vorzunehmen ohne den Grundsatz der Campus-Entwicklung aufzugeben. Die parzellierten Flächen decken sich im Wesentlichen mit den von der Bundeswehr zur vorzeitigen Ausgliederung in Aussicht gestellten, im Norden des Geländes liegenden Flächen.“

Beschreibung:

Rund 40.000 qm Grundstücksfläche stehen zur Parzellierung für besondere Ansiedelungen zur Verfügung. Die Einzelparzellen und der Campus werden durch eine Erschließungsstraße getrennt. [ö] Der Campus wird insgesamt verkleinert, folgt aber den gleichen Entwurfsüberlegungen wie bei der reinen Campus-Lösung (Topografie und Landschaft, Städtebau, Erschließung und Anbindung an den Ort, Einbindung bestehender Bausubstanz, Sichtachsen).

Fazit:

Eine gemischte Lösung aus Campus und Einzelparzellen ist ohne wesentliche Nachteile umsetzbar. Um Synergieeffekte nutzen zu können, sollten sich gegenseitig unterstützende Einrichtungen gewählt werden.“

Vor und nach dem Erwerb des Planungsgebiets durch die Artemed-Gruppe 2012 wurden dem Gemeinderat in mehreren Sitzungen die Entwurfsplanung für das Krankenhaus präsentiert, erläutert und diskutiert. 2013 wurden für das gesamte Planungsgebiet städtebauliche Struktur- und Gestaltungskonzepte erstellt, die ebenfalls im Gemeinderat intensiv diskutiert und mehrfach überarbeitet wurden. Dabei herrschte von Beginn der Planungen an weitgehend Konsens bezüglich der Lage des Klinikbaukörpers und seiner Abmessungen sowie der Gebäudegestaltung. Diskussionsbedarf herrschte bei der städtebaulichen Konzeption der



umgebenden Bereiche, einem kleinen Wohngebiet im Westen und einem . zwischenzeitlich entfallenen .
Gewerbegebiet an der Tutzingen Straße.

Parallel zu den genannten Vorplanungsschritten wurden unter anderem Abstimmungsgespräche mit

- dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- der unteren Naturschutzbehörde
- einem auf Artenschutz spezialisierten Biologen
- dem Straßenbauamt Weilheim
- der Bundeswehrstandortverwaltung
- mit den Vertretern der Gemeinde in mehreren Gemeinderatssitzungen

geführt. Auch diese Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die schließlich im Dezember 2013 durch den Gemeinderat gebilligte städtebauliche Konzeption wurde in den Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich definiert.

Während der im Januar und Februar 2014 durchgeführten ersten Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden ein Verkehrsgutachten, eine schallschutztechnische Untersuchung und eine entwässerungstechnische Konzeption erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung des Areals vorgenommen.

Zusätzlich wurde ein Erörterungstermin für die Öffentlichkeit abgehalten, in dem Gelegenheit zu Fragen, Stellungnahmen, Gegenvorschlägen und Diskussionen gegeben wurde. Die Vertreter der Gemeinde, des Klinikbetreibers und die Planer haben hierin die Planungen ausführlich erörtert und sich zu Fragen geäußert. Um auf Fragen der Gemeinderäte direkter eingehen zu können und die Klinikkonzeption wie das städtebauliche Konzept noch umfassender zu erläutern, wurde im Mai 2014 darüber hinaus im Benedictus Krankenhaus ein Workshop für die Gemeinderäte abgehalten.

Die Fernwirkung des Geländes wurde ebenfalls näher untersucht: Im Laufe des Verfahrens wurde die Fernwirkung des gesamten Geländes vom See aus in Augenschein genommen. Daraufhin wurde mit Hilfe von Fotomontagen die Wirkung der hinzukommenden Bebauung visualisiert: Die durch ein vereidigtes Vermessungsbüro erhobenen Aufmaßdaten des Areals und der geplanten Baukörper dienten als Grundlage für eine exakte Simulation des Gebäudes. Diese wurde in Photos implementiert, die von der gegenüberliegenden Seeseite aus aufgenommen worden waren. Die Baukörper wurden auf Grundlage der Vermessungshöhen passgenau in die umgebende Landschaft der Photographien eingesetzt und deren Fernwirkung in Bezug zu den gewählten Photostandorten präzise abgebildet. Als Standorte für die Perspektiven vom gegenüberliegenden Seeufer wurden direkt gegenüber am Ostufer die Seeburg in Allmannshausen und als Stelle mit relativ direktem Blick auf den geplanten Klinikneubau der Dampfersteg in Ammerland ausgewählt. Bei diesen Visualisierungen wurden bereits die Verkleinerung des obersten Geschosses und die ge-



änderte Fassadengestaltung berücksichtigt (s.u. Ziff. 7). Die Visualisierungen werden in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt (Anlage 3).

Im Rathaus steht zudem ein Modell, das zu den Öffnungszeiten besichtigt werden kann. Diese Unterlagen einschließlich des Modells sind ausreichend, um eine Vorstellung von der zukünftigen Bebauung und ihren Wirkungen zu bekommen.

Zusätzlich wurde die Gebäudehöhe am 29. und 30.09.14 auf dem Areal mit zwei Hebebühnen dargestellt. Über die Bühnen wurden die realen Gebäudehöhen des Staffelgeschosses an zwei Stellen exakt abgebildet. Die Simulation der Oberkante des Staffelgeschosses wurde von Gemeinderäten und Bürgern im Rahmen einer freien Besichtigung von der Ferne in Augenschein genommen. Vom Ort aus konnte keine Sichtbeziehung zu den beiden Hebebühnen festgestellt werden, sichtbar werden diese erst in größerer Entfernung, beispielsweise an Teilen des Ostufers. Zusätzlich wurde auf Wunsch einiger Gemeinderäte am 01.10.14 auch noch die Oberkante des Nordflügels über eine Hebebühne abgebildet und vor Ort begutachtet. Zu diesem Termin wurde es den anwesenden Gemeinderäten ermöglicht, mit auf die Hebebühne zu fahren um einen direkten Eindruck über die Sichtbeziehungen zu erlangen. Es konnte dabei keinerlei Sichtbeziehung in den Ort und eine sehr begrenzte Sichtbeziehung auf den Starnberger See festgestellt werden. Zu beiden Terminen wurde ein lokales Vermessungsbüro hinzugezogen, welches für die Richtigkeit der simulierten Höhen bürgt.

In Summe lässt sich feststellen, dass der Klinikbaukörper von keinem Ort aus störend in Erscheinung treten wird.

Auf die Anregungen und Bedenken vieler Bürger und einiger Träger öffentlicher Belange hin wurde die Planung zwischen Juni 2014 und März 2015 noch mehrmals in Teilbereichen modifiziert: So wurde auf das Staffelgeschoß bei der Wohnbebauung verzichtet und die Zahl der Gebäude von 6 auf vier verringert, das Staffelgeschoß der Klinik um ca. 50% der Fläche reduziert. Zusätzlich konnte nach intensiven Verhandlungen mit der Bundeswehr eine bzgl. nachbarschaftlicher wie naturschutzrechtlicher Belange deutlich günstigere Trasse für die provisorische (Baustellen)Erschließung für das Krankenhaus gefunden werden. Die Ausweisung und Verteilung der Aufforstungsflächen wurde optimiert. Darüber hinaus wurden mehrere Visualisierungen des Klinikgebäudes . unter anderem auch vom gegenüberliegenden Seeufer aus . erstellt und das bereits für die Gemeinderatsabstimmungen erstellte Modell an die veränderte Planung angepasst.

Der in das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 eingehende Bebauungsplan legt die Planungsziele der Gemeinde auf dem Areal für die Zeit nach dem Abzug der Bundeswehr fest, trifft aber auch bedingte Festsetzungen für den Zeitraum, in dem Teile des Areals noch durch die Bundeswehr genutzt werden und in dieser Zeit einer Veränderung entzogen sind. Er berücksichtigt in weitem Maße die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken und stützt sich bei den Festsetzungen zusätzlich auf eine Reihe ergänzender Untersuchungen und Gutachten (s. Anhang).



3. Planungsziele

Primäres Ziel ist es eine sinnvolle Nachnutzung für die Bundeswehrflächen in städtebaulich verträglicher Form zu finden. Es ist ein weiteres erklärtes Ziel der Gemeinde Feldafing, das Benedictus Krankenhaus als ein seit vielen Jahren im Ort ansässiges, erfolgreiches Unternehmen in seiner Entwicklung zu unterstützen und zu fördern. Mit der Klinikansiedelung auf dem Planungsgebiet können sowohl die Anforderungen an einen Klinikneubau erfüllt werden als auch eine sinnvolle Umnutzung der ehemaligen Bundeswehrflächen erreicht werden. Dabei geht es somit nicht ausschließlich darum, einen akuten Mangel . die nicht mehr auskömmlichen Rahmenbedingungen im Bestandskrankenhaus - zu beheben, sondern eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Nachfolgenutzung für die freiwerdenden Bundeswehrflächen planungsrechtlich zu sichern. Die Verlagerung der Klinik ermöglicht es, den Klinikbetreiber als Arbeitgeber vor Ort zu halten und einen richtungsweisenden Impuls für die anstehende Konversion der südlich anschließenden Bereiche zu geben.

Weiteres Ziel der Gemeinde ist es, den durch die Verlagerung und Erweiterung der Klinik verursachten Wohnungsbedarf in einer städtebaulich verträglichen Form unter Berücksichtigung des Umfeldes zu befriedigen. Es sollen möglichst kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz entstehen, um lange An- und Abfahrten zu vermeiden bzw. teilweise sogar den Verzicht auf eigene PKW zu ermöglichen. Dies wird durch die Ausweisung von Wohnungen im Plangebiet westlich der Klinik optimal erreicht.

Da mit der Klinik eine solitäre Nutzung angesiedelt wird, entstehen zudem für die weitere Entwicklung des Bundeswehrgeländes städtebaulich und strukturell keine Einschränkungen. In den Überlegungen zur Konversion der südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen ist die Gemeinde somit vollkommen frei, sofern die für Krankenhäuser geltenden Anforderungen an den Schallschutz eingehalten sind. Dies sollte aber insofern unkritisch sein, als stark emittierende Nutzungen bei der Überplanung des südlichen Geländes von vornherein nicht angestrebt werden.

3.1 Vorgaben des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms

Durch die Planung wird die Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche gesteuert, die bereits großflächig versiegelt ist. Im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dabei ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten und die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Die Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale dient einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G) und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG. Die Siedlungsfläche schließt zudem an den bestehenden Siedlungszusammenhang an, so dass von einer Zersiedelung der Landschaft insgesamt nicht auszugehen ist (vgl. LEP 3.3).



Gem. LEP 2.2.7 (G) sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten
- bleiben.

Gem. RP 14 B 11 G 1.5 sollen die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. Das Nutzungskonzept sieht für den nördlichen Teil der ca. 36 ha großen Konversionsfläche neben der Ansiedlung der Klinik und dem damit verbundenen Erhalt und Förderung von Arbeitsplätzen auch die Schaffung von ca. 48 Wohneinheiten vor. Insofern kann den genannten Grundsätzen Rechnung getragen werden.

Die Erfordernisse sind auch bei den weiteren Planungen zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Fernmeldeschule zu berücksichtigen. Zur Inwertsetzung der Fläche wird mit Mitteln der Landesentwicklung ein Konversionsmanagement gefördert, das überfachlich und überörtlich abgestimmte Nutzungskonzepte erarbeitet. Die gegenständliche Planung ist grundsätzlich in diese Gesamtkonzepte integrierbar.

Darüber hinaus ist der Grundsatz LEP 7.1.4 (G) zu berücksichtigen, wonach Frei- und Grünstrukturen insbesondere in den verdichteten Räumen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden sollen, insbesondere auch unter Berücksichtigung des o.g.

Grundsatz LEP 2.2.7 (dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur). LEP 5.4.2 (G) zur Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen ist hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

Gem. LEP 2.2.8 (Z) ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. Durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung sollen die Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Im Sinne der genannten Grundsätze ist eine Anbindung der Einrichtungen und der Wohnnutzung zu prüfen (vgl. auch RP 14 B 11 G 1.6). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen im restlichen Teil der Konversionsfläche.

Im Hinblick auf die raumordnerischen Erfordernisse zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. LEP 6.2.1 (Z), RP 14 Z 2.10.2), ist zu prüfen, ob eine entsprechende Versorgung der neu zu errichtenden Einrichtungen durch geeignete Festsetzungen vorbereitet werden kann.



Bezüglich des Schutzes und Erhalts des Baudenkmals Thomas-Mann-Haus und seiner räumlichen Wirkung ist der LEP-Grundsatz 8.4.1. zu berücksichtigen. Gem. LEP 8.4.2 (G) ist dabei auch der Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

3.2 Erhalt und Neuschaffung von Arbeitsplätzen

Die Ansiedelung der Klinik auf dem Planungsgebiet bietet die Chance, die beengte und ungenügende Situation des Bestandsgebäudes deutlich zu verbessern. Durch ein neues, modernen Standards einer Rehabilitationsklinik entsprechendes Gebäude ist es möglich, angemessen auf die ständig steigenden Patientenzahlen zu reagieren und die Position der Klinikgruppe wie der Gemeinde Feldafing auf dem Gebiet der hochqualitativen medizinischen Dienstleistung und der Medizintechnik zu stärken und weiter auszubauen.

Zwischen München, dem Allgäu, dem Starnberger See und den Alpen gibt es keine rehabilitative Klinik, die eine interdisziplinäre Expertise in den Abteilungen Neurologie, Geriatrie und Orthopädie vorhält. Es ergeben sich in der Folge Synergien zwischen den Abteilungen. Damit kann ein umfassendes Angebot für den älteren Patienten abgedeckt werden.

Die Verlagerung der Klinik auf das Planungsgebiet ermöglicht es, anstelle der aktuell durchschnittlich 120 künftig durchschnittlich ca. 200 Patienten medizinisch zu betreuen und rehabilitativ zu versorgen. Hiermit verbunden ist die Schaffung von voraussichtlich etwa 150 neuen Arbeitsplätzen in den Bereichen Medizin, Pflege und Verwaltung. Die Mitarbeiterzahl steigt demzufolge von aktuell 226 Mitarbeitern auf künftig ca. 376.

3.3 Schaffung von Wohnbauflächen

Gem. Regionalplan (RP) 14 B 11 Grundsatz 1.5 sollen die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. Diese Grundsätze sind zu berücksichtigen [ö]%

Diese Grundsätze belegen, dass für die Klinik die Schaffung von Wohnraum für ihre Beschäftigten städtebaulich sinnvoll ist: Da Wohnraum innerhalb der Gemeinde wie im weiteren Umland sehr knapp ist, beabsichtigt das Benedictus Krankenhaus Feldafing die Errichtung von Wohnungen in unmittelbarer Kliniknähe. Die Ausweisung des Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik trägt dem Wunsch der Klinik und der Gemeinde Rechnung, die ohnehin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Feldafing und Umgebung nicht zusätzlich durch weiteren Bedarf an Wohnungen zu belasten und Wohnraum für Klinikpersonal anbieten zu können. Ziel ist dabei die Schaffung eines attraktiven Arbeits- und Wohnumfeldes mit der Aussicht, dadurch hochqualifizierte Arbeitskräfte für das Krankenhaus zu gewinnen. Insbesondere für hochqualifizierte Arbeitnehmer ist der Antritt einer entsprechenden Position häufig mit der Voraussetzung, adäqua-



16.02.2016

ten Wohnraum beziehen zu können, verbunden und somit wichtiges Kriterium bei der Entscheidung für oder gegen den Antritt einer Arbeitsstelle. Derzeit werden von der Klinikbetreiberin für das Personal der bestehenden Klinik im Ortszentrum immer wieder Wohnungen im Gemeindegebiet angemietet. Der Bedarf ist aber bereits heute nicht ausreichend gedeckt.

Dem in der Planung vorgesehenen Bauvolumen liegt der prognostizierte Bedarf an Wohnraum für die etwa 150 zusätzlichen Arbeitsplätze zugrunde. Hierin wird auch berücksichtigt, dass durch den Neubau von ca. 48 Wohneinheiten auch Ersatz geschaffen werden muss für 32 Appartements und zwei Wohnungen, die bereits in einem ehemaligen Bundeswehrgebäude untergebracht sind, gängigen Wohnstandards jedoch zunehmend schlechter genügen und daher mit dessen Abriss entfallen.

Es liegt dabei jedoch kein bindender Schlüssel zur Berechnung des Verhältnisses zwischen neu geschaffenen Arbeitsplätzen und Wohneinheiten vor. Vielmehr wurde ein realistischer Bedarf ermittelt und dabei berücksichtigt, was aus städtebaulicher Sicht in der gegebenen Situation mit den räumlichen Bezügen sinnvoll und verträglich ist. Der Bedarf an Mitarbeiterwohnungen wurde dabei auf Basis der zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze und der aktuell verfügbaren Personalwohnungen in Kombination mit einer Mitarbeiterbefragung und einer Analyse der Einstellungen 2014 ermittelt. Dadurch konnte der Bedarf von mindestens 83 Wohnungen belegt werden.

Insofern orientiert sich die Ausweisung des neuen Wohnbaurechts durchaus an der Zahl der zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze.

Es ist u.a. ein Ziel der Planungen, zusätzlichen Pendelverkehr, der von Bediensteten der Klinik verursacht wird, zu vermeiden. Für die Arbeitnehmer soll zusätzlicher geeigneter Wohnraum in Feldafing möglichst nah an der Arbeitsstätte geschaffen werden. Dafür bietet sich das Plangebiet mit den dort vorhandenen Flächen an. Der Arbeitsplatz ist ohne weiteres fußläufig erreichbar. Zudem wird bezahlbarer Wohnraum in einem ansprechenden Umfeld mit großzügiger Eingrünung in einem parkartigen Umfeld realisiert, so dass auch die weiteren Zielsetzungen in den zitierten Grundsätzen der Raumordnung erfüllt sind.

Eine konkrete Anzahl an Wohneinheiten wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Ausgehend von einer Belegung der Neubauten durch Alleinstehende und einer geringen Anzahl junger Familien mit 1 bis 2 Kindern könnten aber nach vorliegendem Planungsstand etwa 48 Wohneinheiten, aufgeteilt in Appartements (1-2-Zimmerwohnungen) und 3-4-Zimmer-Wohnungen für Familien geschaffen werden. Die Zahl kann je nach Grundrissgestaltung auch geringfügig darüber liegen und im Verhältnis Appartements zu Wohnungen bedarfsabhängig variieren. Daraus wird aber auch deutlich, dass nicht sämtliche Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die in der Klinik eine neue Stelle finden, auch vor Ort eine Wohnung beziehen können.

Seitens der Gemeinde ist diese Bindung der Wohnungen an die Klinik vorgegeben und städtebaulich zweckmäßig. Es wird daher ein Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik festgesetzt.



3.4 Schaffung von hochwertigen und attraktiven Grünräumen

Ziel der Grünordnung ist die Schaffung eines neuen Quartiers mit einer durchgehenden parkartigen Gartenlandschaft, die alle zwei Gebiete . Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik, und Sondergebiet Klinik . untereinander und mit der Umgebung verbindet. Im Rahmen der Konversion des Planungsgebiets soll eine umfassende Entsiegelung der ehemaligen Bundeswehrflächen vorgenommen werden. Parallel dazu wird für die Neuplanungen eine Minimierung der Neuversiegelung angestrebt. Auf dem Areal bestehende naturschutzrechtlich bedeutende Strukturen sollen weitgehend erhalten bleiben. Maßstabsgebende Orientierungspunkte sind dabei das Biotop Eichgraben im Norden, die vorhandenen Grünstrukturen auf dem Areal und der Lenné-Park jenseits der Tutzinger Straße. Bestehende Waldflächen, insbesondere am Eichgraben, werden in Teilen arrondiert und gestärkt. Auf Grund der landschaftlich und topographisch sensiblen Lage (Eichgraben) wird auch auf die Ausbildung des Ortsrandes und der Baustrukturen besonderer Wert gelegt.

3.5 Einbindung des „Villino“

Das denkmalgeschützte Thomas-Mann-Haus („Villino“) soll in die städtebauliche Struktur mit einbezogen werden. Als Teil des Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik soll für das Gebäude planungsrechtlich ebenfalls eine dem Denkmal angemessene Nutzung als Wohngebäude ermöglicht werden.

3.6 Konfliktfreie Anbindung des Areals an das bestehende Straßennetz

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, das Planungsgebiet für den Fahrverkehr möglichst von Osten über die Tutzinger Straße an den Hauptort anzubinden. Nach Abzug der Bundeswehr soll die Siemensstraße bis zum Siemens-Schulungszentrum geöffnet und wieder an die Tutzinger Straße angeschlossen werden. Dies ist nach dem Bundeswehrabzug gesondert zwischen der Gemeinde und der Bundeswehr zu vereinbaren und vertraglich zu fixieren. Auf Höhe des Eichgrabens soll die Siemensstraße für Kraftfahrzeuge

über 3,5t Gewicht gesperrt werden. Dies beabsichtigt die Gemeinde über straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zu erreichen. Über diese „Kappung“ wird Durchgangsverkehr und eine Mehrbelastung der nördlichen Anlieger durch . Schwerlastverkehr unterbunden werden.

Da nach der Anbindung der Siemensstraße an die Tutzinger Straße auch das Siemensschulungszentrum von Osten her einfacher angefahren werden kann als von Norden, werden die nördlich liegenden Wohngebiete um diesen Verkehr zusätzlich entlastet.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche: Im Westen wird entlang der Siemensstraße ein Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik ausgewiesen, in das auch das Thomas-Mann-Haus integriert wird.



Östlich davon und bis an die Tutzinger Straße reichend wird ein Sondergebiet Klinik vorgesehen, in dessen Zentrum sich der Klinikbaukörper mit seinen flankierenden Nutzungen befindet.

4.1 Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik

Im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik werden vier Wohngebäude in Form von kompakten dreigeschossigen Häusern angeordnet. Die Gebäudesituierung auf der Fläche ist optimiert zugunsten größerer zusammenhängender Freiräume im Süden (Parkbereich im Umfeld des Villino) und Norden (Arrondierung des Grünzugs am Eichgraben). Leitmotiv ist hier das "Wohnen im Park", bei dem die freistehenden Baukörper in eine parkartige Landschaft eingebettet sind. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt konsequenter Weise weitgehend in einer alle neuen Gebäude verbindenden Tiefgarage. Entlang der Straße werden in geringem Umfang Besucherstellplätze vorgesehen. Der Gehölzbestand entlang der Siemensstraße kann dabei weitgehend erhalten werden. Der Waldbestand am Eichgraben wird gestärkt durch eine zusätzliche Aufforstung.

4.2 Sondergebiet SO Klinik

Die vorhandenen Gehölzstrukturen bilden eine natürliche Zäsur zwischen dem Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik und dem östlich anschließenden Krankenhausbereich. Das Klinikgebäude, das zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans bereits sehr weit ausgearbeitet ist, wird in seiner Höhenentwicklung differenziert ausgebildet. Es besteht aus vier Gebäudeflügeln, die sich windmühlenartig um einen zentralen Erschließungs- und Versorgungskern gruppieren. Der Südflügel besteht aus drei Geschoßen mit einem pergolaähnlichen Kolonadengerüst über der Dachterrasse, die weiteren drei Flügel aus vier Geschoßen, jeweils als verglaste und mit Holzelementen gegliederte Baukörper auf einem etwas massiveren, mit Naturstein bekleideten Sockelgeschoß. Über dem 3. Obergeschoß wird im Zentrum der vier Flügel ein kompaktes Staffelgeschoß angeordnet, das trotz seines verhältnismäßig geringen Volumens innerhalb der Baukörperkonfiguration einen wichtigen optischen Akzent setzt. Dies hat sich insbesondere in den Fassadenstudien, dem Modell und den Visualisierungen beim Vergleich der Varianten mit und ohne Staffelgeschoß deutlich gezeigt.

Holzpaneele akzentuieren die Fassaden und unterbrechen durch ihre vertikale Anordnung die horizontale Baukörperausrichtung, was in der optischen Wahrnehmung, insbesondere aus der Ferne, eine Verkürzung des Volumens ergibt. Zum Freiraum hin rahmen je zwei Gebäudeflügel einen Krankenhausgarten, einen Thomas-Mann-Garten, den Besucherparkplatz und den tiefer liegenden Wirtschaftshof für Anlieferung und Versorgung. Die Gebäudeabmessungen in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung betragen jeweils ca. 112 m. In der überwiegenden Wahrnehmung, nämlich in der Übereck-Ansicht, sind jedoch immer nur zwei benachbarte Flügel zu sehen und damit nur die Hälfte des gesamten Gebäudevolumens.

Bei der Dimensionierung und internen Gliederung des Gebäudes spielen folgende Überlegungen eine gewichtige Rolle:



Optimale Erschließung im Gebäude

Durch den vierflügeligen Grundriss und einen zentralen Erschließungskern können dort ein zentrales Treppenhaus und zentrale Aufzüge vorgesehen werden. Somit ist das Gebäude für Patienten, Besucher und interne Transporte optimal erschlossen. Gerade für teilweise verwirrte Patienten kann die Orientierung mit diesem Aufbau deutlich unterstützt werden.

Optimale Konfiguration der Stationen

Für das in Feldafing behandelte Patientenspektrum ergibt sich unter pflegerischen Aspekten eine optimale Stationsgröße von ca. 40 Patienten. Pflegestützpunkte, Therapieflächen und Nebenräume können zentral angeordnet werden und sind mit relativ kurzen Laufwegen von jedem Patientenzimmer erreichbar. Durch die vier kreuzförmig angelegten Flügel wird dies erreicht. Jede Station besteht dabei aus zwei Flügeln mit Patientenzimmern auf beiden Seiten des Flurs sowie einem zentralen Bereich in der Gebäudemitte.

Wirtschaftliche Gebäudegröße

Empfang, Verwaltungsfunktionen und Küche sowie auch im starken Maße zentral angelegte Therapieflächen wie Bewegungsbad, Gymnastikräume und Medizinische Trainingstherapie können durch die Vergrößerung des Betriebs räumlich wie personell besser ausgenutzt werden.

Das Gebäude resultiert in seiner Ausformung somit aus einer optimierten und nach neuesten versorgungstechnischen Erkenntnissen entwickelten Betriebsstruktur.

Bei der Positionierung des Baukörpers auf dem Areal werden mehrere Bedingungen berücksichtigt bzw. sinnvoll genutzt. Für die Situierung der Klinik steht auf dem Areal nur ein eingeschränkter Bereich zur Verfügung, dieser ist jedoch hierfür optimal geeignet:

In der östlichen, tiefer gelegenen Hälfte des SO-Gebietes ist eine Bebauung praktisch kaum möglich, da sich in diesem Bereich höchst schützenswerter Waldbestand mit geschützten Vogelarten (z.B. Specht) befindet. Die Errichtung der Klinik in diesem Bereich würde daher gegen naturschutzrechtliche Verbote verstoßen, was nur in Ausnahmefällen mit Befreiungen zulässig ist. Zudem liegt in diesem Bereich eine steile Böschung, die die Errichtung der Klinik erheblich verkomplizieren würde. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich Grundstücksflächen, die derzeit noch von der Bundeswehr genutzt werden (Hundezwinger, Grundstücke zwischen Zwinger und Siemensstraße Fl. Nr. 215 und Fl.Nr. 215/30) und die insofern für die Kliniknutzung nicht zur Verfügung stehen. Im Osten bleibt das Areal daher weitgehend unangetastet. Im Zuge der Bundeswehrrnutzung wurde aber auf dem an sich stark abfallenden Areal mittels Geländemodellierungen ein künstliches Plateau geschaffen, das als Aufstell- und Wartungsfläche für Bundeswehrfahrzeuge diente und von drei großen Einstellhallen, einem Gebäude für eine Heizzentrale und einen Bau mit



16.02.2016

Heizöltanks umgeben ist. Das Höhenniveau des Plateaus liegt bei ca. 620,00 ü.NN. Die Aufstellfläche ist in Teilen unterkellert, das Kellerniveau befindet sich auf ca. 616,25 ü.NN.

Nach Rückbau der Hallen entspricht die Ausdehnung des verbleibenden Plateaus ziemlich genau den erforderlichen Abmessungen des Klinikgebäudes. Auch die dem Gebäude zugeordneten Terrassen und Freibereiche können nahezu ohne Geländemodifizierungen erstellt werden, gleiches gilt für den Besucherparkplatz, der im Nord-Osten des Gebäudes vorgesehen ist.

Die Decke des Kohlenkellers wird abgebrochen, der tiefer liegende Bereich auf diese Weise freigelegt und das vorhandene Kellerniveau für den abgesenkten Wirtschaftshof als neue Geländeoberfläche genutzt. Der Wirtschaftshof ist somit von außen her nicht wahrnehmbar: Nach Norden verschwindet er hinter der Bestandsböschung des Eichgrabens mit ihrem Baumbewuchs. Die Böschung liegt noch höher als das Klinikniveau von 620,00m ü. NN und schirmt den Hofbereich nach außen optisch wie akustisch optimal ab. Nach Westen wird er von der Heizzentrale und dem diese umgebenden Baumbestand verdeckt, die Süd- und Ostseite wird über die Klinikflügel komplett eingefasst.

Es sind somit nur in geringem Umfang Geländeanpassungen notwendig. Generell werden nur bereits umfassend versiegelte Flächen lediglich neu besetzt, Neuversiegelungen finden nur im notwendigen, untergeordneten Umfang statt.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Bedenken zu Gebäudehöhe und Fernwirkung des Klinikgebäudes geäußert, die im weiteren Planungsprozess mit allen Planungsbeteiligten intensiv diskutiert wurden. Die Fernwirkung wurde anhand von Visualisierungen und einem Modell beleuchtet, parallel dazu wurde untersucht, welche Möglichkeiten bestehen, das Gebäudevolumen des Staffelgeschoßes zu reduzieren.

Durch Umplanungen wurde ein Verzicht auf die hierfür ursprünglich auf dem Nordflügel ausgewiesene Staffelgeschoßfläche erreicht. Sämtliche Technikaufbauten werden nun komplett im Untergeschoss untergebracht werden. Damit reduziert sich die das Volumen des Staffelgeschoßes um mehr als die Hälfte der in der ersten Auslegung vorgesehenen Größe, es verbleiben dort im Wesentlichen Patientenzimmer. Die Gebäudeplanung für die Staffel umfasst nur mehr ca. 16% der Grundfläche des Hauptbaukörpers und überragt diesen maximal um 3,50 m, was einer Gesamthöhe von 19,50 m entspricht. Zum Vergleich: Die Baumkulisse entlang des Eichgrabens überragt das Hauptgebäude um durchschnittlich ca. 7 m (mit Ausnahme einer „Kerbe“ derer Sole aber ebenfalls höher als der Neubau liegt).

Von Westen blickend wird die Klinik durch die vorhandenen Bäume um bis zu 10m Höhe verdeckt. Zum See hin ragt nur der Ostflügel an einer Ecke um ca. 4m über den Bewuchs des Hundezwingers hinaus. Gerade in diesem Bereich sind aber umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgesehen, so dass auch hier mittelfristig das Gebäude nicht mehr zum See hin in Erscheinung treten wird. Lediglich ein kleiner Teil des Südflügels wird hinter den vorhandenen Bäumen entlang der Zufahrt in das heutige Bundeswehrgelände



16.02.2016

sichtbar bleiben. Abhängig von der Anzahl und Höhe zusätzlicher neuer Bäume kann jedoch mittelfristig eine eventuell bestehende Fernwirkung der Gebäude deutlich reduziert werden.

Die Visualisierung des Klinikgebäudes zeigt, dass durch das zurückgesetzte Dachterrassengeschoß eine angenehme Baumassengliederung erreicht wird und die Maßstäblichkeit der Gesamtanlage noch verbessert wird. Das Dachterrassengeschoß wird daher insbesondere aus städtebaulichen Gründen vorgesehen. Durch architektonische Gestaltung der obersten Geschosse, insb. durch eine klare Gliederung der Fassade und durch die Materialwahl, wird verhindert, dass das Klinikgebäude als „Block“ oder Riegel wahrgenommen wird. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Zum Teil sind die zuvor beschriebenen Gestaltungsmerkmale nicht explizit festgesetzt, sondern ergeben sich aus detaillierten Plänen, die Anlage zum städtebaulichen Vertrag sind und zu deren Durchführung sich die Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH & Co. KG verpflichtet hat.



Klinikgebäude mit Staffelgeschoß



Klinikgebäude ohne Staffelgeschoß

Im südlichen Grundstücksbereich wird das bestehende Denkmal "Thomas-Mann-Haus" einer Wohnnutzung zugeführt. Das Gebäude wurde schon zu Zeiten Thomas Manns als Wohngebäude verwendet, sodass die Wiederaufnahme dieser Nutzung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessen und verträglich ist.

Das Villino wird nach allen vier Seiten hin freigestellt, es kann insbesondere nach Süden in den dort vorgesehenen Park hineinwirken und ist auch im Norden und Osten von umfangreichen Freiflächen mit Baumbestand umgeben. Der Abstand des Hauses 1 des Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik zum Villino ist dabei ausreichend bemessen, zumal die Gebäudehöhe den First des Denkmals nicht überragt.



Die Wirkung des Villino wird somit durch die Neubebauung in der Gesamtsituation nicht geschmälert. Die Entfernung des äußersten Gebäudeteils der Klinik zum Villino ist mit 80 m ebenfalls großzügig bemessen, zumal umfassender Baumbestand die beiden Gebäude zusätzlich optisch voneinander trennt.

4.3 Grünflächen

Die derzeit bestehende Situation wird durch eine Inwertsetzung der Grünflächen verbessert. Neben den noch vorhandenen Waldflächen wurden die Grünflächen im Gebiet durch die großflächigen Versiegelungen reduziert auf wenige z.T. sogar noch unterbaute kleinteilige Wiesenflächen mit wenigen Altbäumen beim Thomas-Mann-Haus und an der südlichen Siemensstraße. Die Wiesen sind an einigen Stellen durchsetzt mit verschiedenen Orchideenarten. Im Umweltbericht sind die Lage und die Pflanzenarten im Absatz „Schutzgut Arten und Lebensräume“ aufgeführt (s. Teil Umweltbericht dieser Begründung).

Der Parkplatz an der Tutzinger Straße ist ebenfalls befestigt mit einer asphaltierten Umfahrt und Stellplätzen aus Rasengittersteinen. Die Gliederung erfolgt durch eine mittelalte Baumreihe zwischen den Stellplatzzeilen.

Für Feldafing als grünen Erholungsort am Starnberger See ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. In Anlehnung an den von Peter Joseph Lennée gestalteten Feldafinger Park soll das nicht bewaldete Areal nach den Gesichtspunkten des Landschaftsgarten angelegt werden mit geschwungenen Wegen, Solitärbäumen und Baumgruppen sowie mit Blumenwiesen, für die es östlich vom Thomas Mann-Haus bereits einen Ansatzpunkt gibt.

Die weitere Beschreibung der Grünflächen und der geplanten Grünordnung erfolgt im Absatz 11 „Grünordnung“ und im Teil Umweltbericht dieser Begründung.

4.4 Verkehrserschließung

Für die Erschließung des Planungsgebiets müssen im Bebauungsplan zwei Anforderungsfälle berücksichtigt werden, die auch in einer verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden.

Planfall 1: Erschließung während Bundeswehrrnutzung auf den südlichen Kasernenflächen

Solange die Bundeswehr die südlich an das Planungsgebiet anschließenden Flächen nutzt, ist die Siemensstraße zwischen der Anschlussstelle an die Tutzinger Straße im Osten und dem Villino im Westen nicht öffentlich zugänglich, da Sicherheitsbereich. Während dieser Zeit werden das geplante Sondergebiet



SO Betriebswohnungen Klinik mit dem Villino von der Thurn-und-Taxis-Straße aus kommend über den nördlichen Teilabschnitt der Siemensstraße erschlossen. Diese dient neben der Anbindung der bestehenden Wohngebiete nördlich des Eichgrabens auch der Erschließung des Siemensschulungszentrums im Westen des Planungsgebiets. Die verkehrstechnische Untersuchung belegt, dass die Siemensstraße auf diesem Straßenabschnitt hinsichtlich der KFZ-Bewegungen nicht ansatzweise ausgelastet ist. Die aus der Neubebauung resultierende Erhöhung der KFZ-Fahrten ist somit verträglich. Diese Zusatzbelastung wird zeitlich begrenzt nur bis zum absehbaren Abzug der Bundeswehr von den Restflächen im Jahr 2019 und die anschließende öffentliche Widmung der Siemensstraße bestehen.

Die Erschließung der Klinikflächen wird in o.g. Zeitraum über eine provisorische Zufahrt, die als Eigentümerweg öffentlich gewidmet wird, gelöst: Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine separate Anschlussmöglichkeit an die Tutzinger Straße nicht möglich. Das Bundeswehrgelände steht innerhalb des eingezäunten Bereichs aus Sicherheitsgründen ebenfalls nicht für eine Erschließung zur Verfügung. Somit wird die provisorische Erschließungsstraße im Einmündungsbereich der Siemensstraße an die Tutzinger Straße mitangebunden und verschwenkt dann östlich des Bundeswehr-Wachhauses außerhalb des Sicherheitsbereichs scharf nach Norden. Der Hundezwinger (Fl.Nr. 215/29) befindet sich zwar im Eigentum des Benedictus Krankenhauses, jedoch hat die Bundeswehr ein Nutzungsrecht für die Dauer ihres Verbleibs auf dem Areal. Erst nördlich des Zwingers kann somit das Provisorium nach Westen verschwenken und in den geplanten Krankenhausparkplatz einmünden. Mit dem Abzug der Bundeswehr wird 2019 gerechnet. Somit wird das Provisorium in erster Linie zur Baustellenerschließung genutzt. Sollte sich der Abzug verzögern, so dient die Straße auch der Erschließung während des Klinikbetriebs. Der Wirtschaftshof würde in diesem Fall vom Besucherparkplatz aus angefahren.

Während der Bauzeit wird für Fußgänger ein das Provisorium begleitender Gehweg vorgesehen, der über einen eigenen Anschluss an den bestehenden Fuß- und Radweg verfügt. Radverkehr zur Klinik ist in diesem Zeitraum nicht zu erwarten. Der Gehweg ist bis zum Nutzungsbeginn des Provisoriums herzustellen und darf nicht bis zur Einmündung in die Tutzinger Straße geführt werden: Es ist vorrangiges Ziel, den Fuß- und Radverkehr an der Einmündungssituation Provisorium in Siemens-/ Tutzinger Straße so wenig wie möglich zu gefährden.

Die Entkoppelung der verschiedenen Verkehrsflüsse während der Bauzeit und das separate Führen von Fußgängern und Radfahrern wird über den o.g. separaten Abzweig erreicht. Ebenso muss die Planung sicher stellen, dass im Einmündungsbereich des Provisoriums ein unerlaubtes Über- oder Befahren/-laufen der Provisoriumsfläche durch Fußgänger und Radfahrer unterbunden wird oder im Umkehrschluss der Fuß- und Radweg durch LKWs gekreuzt wird (sAbstecher%). Dies wird in der vorliegenden Planung über die Anordnung eines Maschendrahtzauns gesichert. Er ist bis zum Nutzungsbeginn des Provisoriums herzustellen. Im Zuge der Ausführungsplanungen sollen über die Einmündung Fahrradfurten hinwegführen, verbunden mit entsprechenden Markierungen und Hinweisschildern. Im Falle einer Übergangszeit nach Fertigstellung Klinik bis zum Abzug der Bundeswehr würde das Provisorium für KFZs und Anlieferverkehr . dieser jedoch zumeist außerhalb der Hauptbesuchszeiten . genutzt. Radfahrer würden dann ebenfalls die prov.



16.02.2016

Erschließungsstraße benutzen, was bei einer ermittelten Anzahl von insgesamt ca. 516 KFZ/Tag für beide Richtungen vertretbar ist.

In einem begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Klinikbetreiber und in den Festsetzungen des Bebauungsplans wird festgelegt, dass das Provisorium, der Gehwegabzweig sowie der Maschendrahtzaun nach Widmung der Siemensstraße innerhalb von 24 Monaten rückzubauen ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Baustelle - soweit möglich - nur von Süden her angefahren werden, um die Ein- und Ausfahrt in das Provisorium möglichst übersichtlich zu gestalten. Darüber hinaus ist es der Gemeinde auch ein Anliegen, dass die angrenzenden Gemeinden durch den Baustellenverkehr nicht zusätzlich belastet werden.

Es ist bei Bauvorhaben dieser Größenordnung üblich, den Unternehmern vertraglich die Benutzung oder Nichtbenutzung bestimmter Anfahrtswege vorzugeben und Zuwiderhandlungen mit Vertragsstrafen zu belegen. Im städtebaulichen Vertrag wird daher der Klinikbetreiber verpflichtet, entsprechende Regelungen in die Verträge aufzunehmen.

Folglich wird im städtebaulichen Vertrag fixiert, dass in den Verträgen mit den Unternehmern festzulegen ist, die Baustelle mit LKWs oder sonstigen Kraft- und Spezialfahrzeugen über 3,5 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht ausschließlich über die Route B2 / Garatshausener Straße (neu als Staatsstraße ST 2067 ausgewiesen) / Tutzinger Straße anzufahren. Hier verläuft der Anlieferverkehr ausschließlich auf übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, allerdings mit der Höheneinschränkung von 3,70m an der Unterführung an der Garatshausener Straße. Diese Durchfahrtshöhe ist aber für die überwiegende Zahl an Baufahrzeugen auskömmlich und wird daher die Hauptzufahrtsroute darstellen. Die Benedictus Klinik verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zudem, durch vertragliche Regelung mit den beauftragten Unternehmen sicher zu stellen, dass weitestgehend Fahrzeuge eingesetzt werden, die die Unterführung an der Garatshausener Straße durchfahren können.

Ferner wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Erschließung der Baustelle aus verkehrstechnischen Gründen für LKWs mit Sattelaufliegern grundsätzlich von Süden her erfolgen muss. Damit ist ein reibungsloses Ein- und Ausfahren der LKWs während der Bauphase gesichert.

Eine zusätzliche Festlegung bestimmt, dass die Baustelle des Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik, solange dies während der Bauphase der Klinik möglich und vertretbar ist, ebenfalls ausschließlich von der Tutzinger Straße aus und von dort über die Klinikbaustelle anzufahren ist.

Für LKW-Verkehr, der die Unterführung bei der Garatshausener Straße nicht passieren kann - z. B. wegen einer Straßensperrung oder wegen fehlender Durchfahrbarkeit der Bahnunterführung in Folge zu großer Fahrzeughöhe - sind die Routen zwischen der Benedictus Klinik und der Gemeinde abzustimmen.



Planfall 2: Erschließung nach Freiwerden der südlichen Kasernenflächen

Nach Freiwerden der Bundeswehrflächen und Widmung der Siemensstraße wird die Siemensstraße auf Höhe des Eichgrabens für LKW-Verkehr größer 3,5 t Gewicht gekappt. Dies beabsichtigt die Gemeinde über straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zu erreichen. Eine Durchquerung bleibt dort nur PKWs, Fußgängern, Radfahrern und Notfallverkehr vorbehalten. Trotz der Durchgängigkeit der Siemensstraße kann davon ausgegangen werden, dass alle südlich an der Straße liegenden Anwesen . Siemensschulungszentrum, Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik mit Villino% sowie die Klinik mit Wirtschaftshof und Besucherparkplatz - primär über die verkehrstechnisch günstiger angebundene südliche Siemensstraße und die Tutzinger Straße angefahren werden. Gegebenenfalls kann die Gemeinde auf die tatsächliche Entwicklung des Verkehrs mit weiteren straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen reagieren.

Die genannten Planfälle wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft, die allen Szenarien die verkehrstechnische Unbedenklichkeit bescheinigt. Dabei geht das Gutachten bei den Ausgangsdaten für das Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik vom ungünstigeren Fall aus, nämlich einem sehr hohen Anteil an Personalwohnungen (32) mit entsprechendem Verkehrsaufkommen in der Folge, und wenigen Appartements (16) mit entsprechend geringeren Verkehrslasten. Generell wurden alle Berechnungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens so angesetzt, dass das ermittelte Verkehrsaufkommen im oberen Durchschnittsbereich liegt und für die Nachweise der Auswirkungen im Straßennetz die ermittelten Werte weiter aufgerundet wurden.

Das Fazit der Untersuchung lautet:

„Für beide untersuchten Planfälle, also der temporären Übergangslösung und der ausschließlichen Anbindung an die Tutzinger Straße wurden die verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Noch während sich die Bundeswehr am Standort befindet, kann mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung begonnen werden. Für diese Übergangslösung ist für die Siemensstraße mit einer zusätzlichen, maximalen Belastung von ca. 140 Kfz/Tag zu rechnen. Diese ist gemäß RAS 06, den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, als Wohnstraße mit Verbindungsfunktion einzustufen. [ö] Die Gesamtbelastung liegt in der Prognose mit ca. 840 Kfz/24 Std. deutlich unter den maßgeblichen Grenzwerten der RAS 06 für diese Straßenkategorie (für eine Wohnstraße ist eine Verkehrsstärke von 400 Kfz/Stunde als verträglich anzusehen).

Im Planfall 2, der durchgängigen Befahrbarkeit der Siemensstraße für PKWs , sind hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Siemensstraße/Tutzinger Straße zur Spitzenstunde am Nachmittag genügend Reserven vorhanden und keine nennenswerten Behinderungen im Kfz-Verkehrsablauf zu erwarten.[ö].%(Zitiert aus Verkehrstechnische Untersuchung, Ing.-Büro PSLV, Stand 24.03.2015, erg. gem. Gemeinderatsbeschluss v. 10.03.2015).

Im angestrebten Endzustand der Erschließung wird somit die temporäre Zusatzbelastung für die Anwohner der nördlichen Siemensstraße durch die Unterbindung von LKW-Durchgangsverkehr und die zu erwartende Erschließung des Siemens-Schulungszentrums primär über die südliche Siemensstraße von der Tutzinger



Straße her kompensiert. Das Verbot von LKW-Durchfahrtsverkehr am Eichgraben wird von der Gemeinde über straßenverkehrsrechtliche Anordnungen gesteuert werden. Im Bebauungsplan werden dazu keine eigenen Aussagen getroffen, da hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. In Summe wird auch den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen einer größtmöglichen Vermeidung von verkehrlichen Zusatzbelastungen durch Bauleitplanung mehr als Genüge getan. Durch die Erschließung der Wohnungsbaustelle während der Klinikbauzeit über die Klinikbaustelle wird zudem auch eine mögliche Belastung der Anlieger durch Baustellenverkehr so weit wie möglich reduziert.

Durch die Artemed-Klinik und die geplante Wohnbebauung wird das bestehende Straßennetz nur sehr gering durch zusätzlichen Schwerverkehr belastet (zusätzliche 8-10 Fahrten/Tag), die im Planfall 2 ausschließlich über die südliche Zufahrt von der Tutzinger Straße aus zufahren.

Insgesamt kann das Straßennetz in Feldafing das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Bauvorhaben problemlos aufnehmen. Das Bauvorhaben ist somit für beide untersuchten Planfälle als verkehrsverträglich einzustufen.

Es ist Ziel der Gemeinde, die Konversionsflächen an das ÖPNV-Netz anzuschließen. Die exakte Ausweisung einer oder mehrerer Haltestellen ist aber erst sinnvoll, wenn im Zuge der Weiterentwicklung der südlich anschließenden Konversionsflächen die Rahmenbedingungen für eine ÖPNV-Anbindung (Anzahl der Haltestellen, voraussichtliche Nutzerzahl, etc.) insgesamt geklärt sind. Daher ist es nicht zielführend, jetzt schon bindende Festsetzungen hierzu in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4.5 Technische Erschließung

Die auf dem Planungsgebiet bestehende Heizzentrale wurde in der 70er Jahren gebaut und in Betrieb genommen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bei Neubauten (EEG, EnEV) wird es erforderlich sein, die Klinik unter anderem durch ein Blockheizkraftwerk zu versorgen. Tatsächlich ist es daher nicht mehr vorgesehen, die bestehende Technik der Heizzentrale langfristig mit zu nutzen, sondern durch eine auf den Klinikbedarf hin optimierte Energiezentrale zu ersetzen. Ein Trafogebäude wird in den Klinikbaukörper integriert. Der Klinikbetreiber hat sich im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, ein Blockheizkraftwerk vorzusehen sowie mindestens 50% der (planungsrechtlich zulässigen) Klinikdachflächen für den Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Verfügung zu stellen. Die beiden genannten Punkte sind somit vertraglich (nicht privatrechtlich) geregelt. Eine eigene Festsetzung erfolgt nicht. Weitergehende sinnvolle Nutzungen regenerativer Energiequellen, insbWasser und Wind kommen vorliegend nicht in Betracht. Photovoltaikanlagen sind auf dem Klinikbaukörper mit Blick auf die Fernwirkung Richtung See nicht mit Ausrichtung nach Süd-Osten erlaubt. Dies wird durch die Festsetzung D.5.6 im Bebauungsplan geregelt.

Bei der sonstigen technischen Erschließung der Neubauten wird möglichst an bereits vorhandene Leitungen und Kanäle angeschlossen. Bezüglich der Löschwasserversorgung reicht das gemeindliche Wasser-Netz unter Umständen nicht aus, um die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Es ist deshalb vorgesehen, die benötigte Wassermenge separat vorzuhalten. Die technische Konzeption sieht dabei Folgendes vor: Zur Löschwasserversorgung ist zunächst ein Löschwasserbehälter mit einem Fas-



sungsvermögen von 200 m³ vorzusehen. Nach der Verlegung der Wasserleitung ist durch Messung zu überprüfen, wie viel Wasser aus dem gemeindlichen Netz entnommen werden kann. Danach kann die Größe des Behälters angepasst werden.

4.6 Denkmalpflegerische Belange

Der Umgang mit dem auf dem Planungsgebiet befindlichen Denkmal „Thomas-Mann-Haus“ wurde bereits unter Ziff. A.4.3 beschrieben. Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich darüber hinaus im Süden mehrere denkmalgeschützte Sturmblockhäuser sowie ein Kasinogebäude. Um zu diesen Gebäuden auch künftig gebührenden Abstand zu halten, wird der Bauraum für das Klinikgebäude so gebäudescharf vorgesehen, dass nur ein minimaler Spielraum für beispielsweise konstruktiv notwendige Anpassungen der Gebäudekontur verbleibt. Somit ist sichergestellt, dass auch künftig der Abstand insbesondere zu den südlich anschließenden Bestandsgebäuden nicht reduziert werden kann. Um die Bedeutung der historischen Gebäude zu unterstreichen, wird neben dem auf dem Planungsgebiet befindlichen „Villino“ auch das südlich liegende Casino im Plan als denkmalgeschütztes Gebäude nachrichtlich dargestellt.

Bei der Planung wird außerdem der Erhalt des naturnahen Landschaftsbildes am Starnberger See und des überlieferten Erscheinungsbildes der Roseninsel und des Parks Feldafing (Lenné-Park) berücksichtigt: Durch die o.g. Reduzierung des Staffelgeschoßes der Klinik, den weitestgehenden Verzicht dort auf technische Dachaufbauten und die Einschränkungen bei der Anordnung von Solaranlagen, die lediglich dreigeschossige Ausbildung der Wohngebäude im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik und nicht zuletzt durch eine umfassende Eingrünung aller Bereiche des Planungsgebiets wird einer optischen Einwirkung auf die Umgebung soweit als möglich vorgebeugt. Die Ausbildung der Freianlagen auf dem Areal nimmt darüber hinaus die Grundzüge der lennéschen Parkgestaltung auf und setzt diese mit modernen Mittel um. So wird auch über die Freiraumgestaltung das Gartendenkmal des Feldafinger Parks angemessen berücksichtigt.

4.7 Städtebauliches Konzept im örtlichen Zusammenhang

Das städtebauliche Projekt des Benedictus Krankenhauses Feldafing entspricht dem städtebaulichen Ziel der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 letzter Satz BauGB und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das Projekt soll auf Konversionsflächen entstehen, die im Ortskern bisher für die Klinik genutzte Fläche könnte möglicherweise einer neuen, städtebaulich sinnvolleren, Nutzung zugeführt werden. Damit wird der planungsrechtlichen Zielsetzung einer Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen (§ 1a Abs. 2 BauGB) Genüge getan.

Die nördlich des Eichgrabens gelegene bestehende Wohnbebauung entspricht in Art und Maß der Nutzung einem (allgemeinen / reinen) Wohngebiet; hier gilt seit 03.02.1989 der qualifizierte Bebauungsplan „Parksiedlung Süd II“, der ein WR mit einer GRZ von 0,14 und ein kleines Einsprengsel als WA mit einer



GRZ von 0,16 festsetzt. Dieses Gebiet hat aber für den Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich keine durchgreifende Wirkung.

Zwischen dem Bebauungsplan „Parksiedlung Süd II“ und der geplanten Klinik setzt der seit 01.06.1976 geltende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 15 „Eichgraben, Sondergebiet Siemens-Bildungszentrum“ einen gliedernden Grünzug mit darin verlaufenden Fußweg fest.

Das Planungsgebiet ist von der im Norden bestehenden Bebauung optisch wie topographisch - hinsichtlich der für LKWs gekappten Siemensstraße zudem auch emissionsschutztechnisch - deutlich abgesetzt. Städtebauliche Bezüge zu den nördlichen Wohnquartieren können somit als nicht zwingend vorhanden erachtet werden. Zudem sind die neuen Nutzungen wenig emittierend und damit für die umliegenden Anwohner besonders verträglich. In städtebaulicher Hinsicht hat damit die Gemeinde Feldafing durch die Lage des Geländes südlich des Eichgrabens sowohl für das Nutzungskonzept als auch für die städtebauliche Dichte einen weiten Spielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich ist nach allen Seiten hin von Wald- und Parkflächen umgeben, sodass für die südlichen Konversionsflächen weiterhin alle Optionen an möglichen Gebäudestrukturen offen sind. Direkte Wechselwirkungen zwischen jetziger und künftigen Planungen müssen hier also nicht zwingend stattfinden. Insbesondere werden keine Zwangspunkte gesetzt, die eine bestimmte Bebauung vorgeben. Bei der Klinik handelt es sich im Wesentlichen um eine besondere bauliche Nutzung, die nicht in die üblichen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (§ 2. 9 BauNVO) zuzuordnen ist. Daher wird hierfür ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Bezugsfall ist daher auch hinsichtlich der Nutzung ausgeschlossen. Für die vorgesehene städtebauliche Struktur ist insofern kein Bezugsfall gegeben, die Planung stellt ein eigenständiges Konzept dar.

Für die Konversion der südlich anschließenden Flächen bedeutet dies, dass künftige Baustrukturen sich städtebaulich am beplanten Klinikareal grundsätzlich orientieren und Bezüge dorthin herstellen können, dies jedoch nicht zwingend müssen. Für die seitens der Gemeinde für das südlich der Klinik gelegene Kasernengelände geplante Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes können daher die Planungsparameter für künftige Bebauungen entsprechend frei formuliert werden.

Der Bau der geplanten Wohneinheiten und des Klinikgebäudes, das ein im erforderlichen Maßstab vergrößerter Ersatzbau für das bereits seit langem im Ort bestehende Altgebäude ist, ist für die Infrastruktur der Gemeinde Feldafing mit ihren ca. 4.200 Einwohnern verträglich. Nachdem die Wohnungen gemäß dem begleitend zum Bebauungsplan abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag in erster Linie von Alleinstehenden oder Paaren genutzt werden, ist auch nicht mit nennenswertem Zuwachs für Kindertagesstätten und Schulen zu rechnen. Die Wohnungen sollen ausschließlich dem Klinikpersonal dienen, was dazu führen wird, dass es sich großteils um 1-2 Zimmer Apartments handelt, in deutlich untergeordnetem Maß können auch Wohnungen für junge Familien errichtet werden.



16.02.2016

Eine Gesamtentwicklung des kompletten Bundeswehrraums in einem Zuge ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da hierfür der (bereits mehrfach verschobene) Abzug der Bundeswehr Voraussetzung ist. Der Abzug der Bundeswehr soll zwar nach aktuellen Informationen zeitnah erfolgen, sodass . wenn über

hauptsächlich . nach Fertigstellung der geplanten Gebäude nur wenige Monate eine Parallelnutzung stattfindet. Dies ist aber nicht sicher. Es ist auch möglich, dass sich dieser Prozess noch länger hinzieht oder auch die Pläne der Bundeswehrumstrukturierung nochmals angepasst werden. Dies würde für den Klinikbetreiber aus wirtschaftlicher Sicht einen unzumutbar langen Zeitraum bedeuten. Auch sind die mit der Parallelnutzung verbundenen Nachteile, wie z.B. das Erschließungsprovisorium, überschaubar und aus städtebaulicher Sicht nicht besonders schwerwiegend. Angesichts dessen ist es aus städtebaulicher Sicht sachgerecht, unabhängig von der Aufgabe der Bundeswehrraumsnutzungen die Planungen und deren Umsetzung zu betreiben.

Dabei ist zu betonen, daß die im Zuge der von der Bürgerwerkstatt und der SBS-Planungsgruppe entwickelten Gestaltungsparameter einer künftigen Entwicklung des Kasernengeländes von der Planung auf dem Planungsgebiet nicht behindert oder negativ beeinträchtigt werden (s.a. Gutachten der SBS-Planungsgruppe zur vorzeitigen Herauslösung des Planungsgebiets aus dem Kasernenareal . Anlage 10).



B Inhalte des Bebauungsplans, planungsrechtliche Festsetzungen

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1. Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik

Im Sondergebiet Betriebswohnungen Klinik sind ausschließlich Wohnungen für Mitarbeiter der Klinik mit ihnen nahestehenden Personen zulässig. Nahestehende Personen sind dabei solche, die gem. § 563 BGB berechtigt wären, nach Tod des Mieters in der Wohnung zu verbleiben, also Ehepartner, Lebenspartner, Kinder des Mieters, andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen sowie Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen. Die Nutzungsbeschränkung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Ausweisung der Geschosßfläche ausschließlich auf den Klinikbedarf hin limitiert festzulegen und Flächenbedarf durch klinikfremde (Wohn-)Nutzungen definitiv auszuschließen.

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baukörper werden über Baugrenzen definiert, die für die konkrete Durchplanung noch angemessenen Spielraum hinsichtlich der Gebäudeausformung zulassen. Die Höhe der Wohnhäuser wird auf drei Geschosse beschränkt. Für jedes Gebäude werden ein Höhenfestpunkt im Gelände, maximal drei Vollgeschoße und eine maximale Gebäudehöhe von 9,25 m festgesetzt.

Als zulässige Grundfläche werden 1.600 m² festgesetzt. Diese GR darf zusätzlich um die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.250 m². Die festgesetzte Geschosßfläche GF darf 3.780 m² nicht überschreiten. Sie ist auf eine im bestehenden Umfeld städtebaulich verträgliche Größenordnung von ca. 48 Wohneinheiten für Klinikpersonal hin ausgerichtet.

Bezogen auf das Bauland ergäbe dies eine GRZ von ca. 0,136 und eine GFZ von ca. 0,32. Verglichen mit der in einem ohne Nutzungsbeschränkung analog möglichen allgemeinen Wohngebiet nach § 17 BauNVO zulässigen Dichte (GRZ zul. 0,4; GFZ zul. 1,2) sind die Dichtewerte hier äußerst moderat. Innerhalb der Sondergebietskategorie wären sogar Werte von 0,8 für die GRZ und 2,4 für die GFZ zulässig. Berücksichtigt man die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, um die die GR überschritten werden darf, so ergibt dies eine GRZ von 0,36. Demgegenüber lässt die BauNVO eine GRZ von 0,8 zu. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Bauland insb. die Waldflächen und die Aufforstungsflächen nicht berücksichtigt sind. Diese Flächen tragen aber maßgeblich zu einer aufgelockerten Bebauung bei. Würde man diese Flächen einbezie



hen, ergäbe sich eine GRZ von 0,11 bzw. mit Nebenanlagen von 0,28 und eine GFZ von 0,25. Diese Werte verdeutlichen, dass hier eine äußerst maßvolle Dichte geplant ist.

Innerhalb des Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik ist für das Thomas-Mann-Haus ebenfalls ausschließlich eine Wohnnutzung für Klinikangestellte zulässig. Das denkmalgeschützte Gebäude ist mit einer Grundfläche von ca. 102 m² und einer Geschoßfläche von ca. 180 m² in den obigen Berechnungen berücksichtigt. Für Terrassen wird im Erdgeschoß mit Planzeichen A 3.2 eine Fläche für Terrassen%eine eigene Fläche festgesetzt. Damit ist hinsichtlich des Denkmalschutzes sichergestellt, dass der Bauraum den Außenkonturen des Bestandsgebäudes entsprechend eng gefasst werden kann und nicht durch Anbauten veränderbar ist.

5.2 Sondergebiet Klinik

Im Sondergebiet Klinik (§11 (2) BauNVO) sind nur Kliniknutzungen und Nutzungen, die dem Klinikbetrieb unmittelbar dienen, wie z.B. Küchen, Klinikgastronomie, Lager, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Der Zweck der Klinik wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen jedoch eingeschränkt. Akutmedizinische Notfallversorgung ist unzulässig. Eine Notaufnahme, die üblicherweise mit entsprechender Blaulichtfahrt einhergeht ist daher nicht zulässig. Hubschrauberlandeplätze sind durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht festgesetzt.

Die im SO bereits vorhandenen baulichen Anlagen "Heizzentrale" und "Heizöltanks" dienen bis zur Aufgabe der Bundeswehrrnutzung auch der Versorgung des Bundeswehrstandortes. Nach Beendigung der Bundeswehrrnutzung ist eine Nutzung dieser Gebäude für Klinikzwecke zulässig.

Die Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung des Bauraums, der maximal zulässigen Wandhöhe und der hierfür relevanten Bezugshöhe im Gelände sowie über die maximal zulässige Geschoßfläche rechtlich eindeutig festgelegt: Der geplante Krankenhausbaukörper wird über Baugrenzen präzise gefasst. Ein Höhenbezugspunkt fixiert zusammen mit festgesetzten Gebäudehöhen die vertikale Entwicklung des Gebäudes. Die Baukörper werden der Krankenhausplanung entsprechend abgestuft: der südl. Gebäudeflügel wird auf maximal 12,50 m Gebäudehöhe beschränkt, die drei weiteren auf maximal 16,00 m, im Zentrum des Baukörpers wird ein Bereich für das Staffelgeschoß mit maximal 19,50 m Höhe ausgewiesen. Da die Geschoßhöhen einer Klinik ein bestimmtes Mindestmaß nie unterschreiten werden, ergibt sich aus den Höhenfestsetzungen automatisch die maximal erreichbare Geschosigkeit der einzelnen Gebäudeteile: 12,50 m = 3 Geschoße, 16,00 m = 4 Geschoße, 19,50 m = 5 Geschoße, Untergeschoß -3,75 = 1 Geschoß.

Bei dem nördlichen und westlichen Flügel dürfen zudem die Untergeschossbereiche zum geplanten Wirtschaftshof hin auf ganzer Höhe freigelegt werden. Ein Höhenfestpunkt definiert die Oberkante der für eine Nutzung als Wirtschaftshof festgesetzten Fläche. Es wird zugelassen, dass innerhalb der Fläche Treppen



und Rampenanlagen zur Anbindung des Wirtschaftshofs an das umgebende Gelände angeordnet werden dürfen. Dies ist insbesondere für die Dauer der Nichtzugänglichkeit der Siemensstraße notwendig, wenn der Wirtschaftshof über eine Rampe am Nordflügel an den höher liegenden Besucherparkplatz angebunden werden muss. Die Straßenrampe von der Siemensstraße zum tieferen Niveau des Kohlenkellers ist in der Fläche für Wirtschaftshof nicht enthalten, da sie bereits besteht und nicht weiter angepasst werden muss.

Auf dem Dach des Südflügels wird ein pergolaähnliches Kolonadengerüst zugelassen mit einer maximalen Höhe von 16,00 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Konstruktion.

Die bestehende Heizzentrale und mehrere bestehende Öltanks werden in ihrer Lage und Ausdehnung über die Festsetzung "Flächen für Versorgungsanlagen" berücksichtigt.

Als zulässige Grundfläche werden 6.000 m² festgesetzt. Diese GR darf zusätzlich um die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 13.500 m². Dabei ist zu erwähnen, dass die Stellplatzflächen zwar gem. Vorgabe in der BauNVO in der GR berücksichtigt sind, durch die in Ziffer D 9.9 festgesetzte Ausbildung als versickerungsfähiger Belag . z.B. Großsteinpflaster mit breiten Rasenfugen - jedoch kaum nennenswert zur Versiegelung beitragen werden.

Die festgesetzte Geschoßfläche GF darf 17.675 m² nicht überschreiten. Sie ist genau auf den ermittelten Bedarf der Klinik hin zugeschnitten und umfasst auch die Flächen der Heizzentrale und des Heizöllagers.

Bezogen auf das Bauland ergäbe sich somit eine GRZ von ca. 0,28 und eine GFZ von ca. 0,84. Verglichen mit der in einem Sondergebiet nach § 17 BauNVO zulässigen Dichte (GRZ zul. 0,8; GFZ zul. 2,4) sind die Dichtewerte hier ebenfalls äußerst moderat. Berücksichtigt man die Erschließungsflächen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, um die die GR überschritten werden darf, so ergibt dies eine GRZ von 0,64. Demgegenüber lässt die BauNVO eine GRZ von 0,8 zu. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Bauland insb. die Waldflächen, die Aufforstungsflächen und die Orchideenwiesen nicht berücksichtigt sind. Diese Flächen tragen aber maßgeblich zur Eingrünung der Anlage bei . Stichwort *"Krankenhaus im Grünen"* , und bewirken zusätzlich die hinsichtlich der Reduzierung der Fernwirkung nach Norden und in Richtung See angestrebte Abschirmung. Würde man diese Flächen einbeziehen, ergäbe sich eine GRZ von 0,16 bzw. mit Nebenanlagen von 0,36 und eine GFZ von 0,47. Diese Werte verdeutlichen, dass hier insgesamt eine maßvolle Dichte geplant ist.

Für Terrassen wird im Erdgeschoß mit Planzeichen A 3.2 *"Fläche für Terrassen"* eine eigene Fläche festgesetzt. Damit ist für die Gemeinde sichergestellt, dass der Bauraum für den Krankenhausbaukörper eng gefasst ist und nicht durch nachträgliche Anbauten verändert werden kann.

5.3 Gebäudehöhen und Abstandsflächen

Die Gebäudehöhe in den Gebieten SO Betriebswohnungen Klinik und SO Klinik wird in den Festsetzungen Ziffer 2.2 geregelt. Demnach ist die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) von der Höhenkote



des jeweiligen Baufensters (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika der Dachfläche oder der Dachterrasse zu messen.

Das umgebende Gelände kann dementsprechend angepasst werden bzw. kann auf die im Plan festgesetzten zulässigen neuen Geländehöhen ausgerichtet werden. Eine Ausnahme bildet der Wirtschaftshof im SO Klinik, bei dem das Bodenniveau ebenfalls über eine Höhenkote festgesetzt wird. Das angrenzende Gelände kann über Stützmauern abgefangen werden. Die Höhe des Krankenhausbaukörpers erhöht sich an dieser Stelle . bezogen auf das Niveau des Hofes - um die Höhe des diesen flankierenden Untergeschoßes. In allen Fällen ist die maximal zulässige Gebäudehöhe eindeutig festgeschrieben.

Im Plangebiet greift die Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO; die Abstandsflächenregeln gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind somit außer Kraft gesetzt. Über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können . bezogen auf die Bauraumkonturen und die ebenfalls festgesetzte Geländehöhe . grundsätzlich die von der BayBO geforderten Abstandsflächen sowohl zu den Nachbargrundstücken bzw. bis maximal zur Straßenmitte sowie zwischen den Bauräumen untereinander eingehalten werden. Die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Zwecke Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand werden demnach erfüllt.

Hintergrund für die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist die Planungsabsicht der Gemeinde, die maximale Gebäudehöhe der Baukörper zueinander sowie im Hinblick auf die Nachbarschaft . insbesondere in Richtung Starnberger See . zu reglementieren.

Bezogen auf die festgesetzten Höhenfestpunkte werden die Abstandsflächen zwischen den Bauräumen im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik und im SO Klinik auch bei maximaler Ausnutzung des jeweiligen Baufensters weitestgehend eingehalten. Einzige Ausnahme stellt der westliche Klinikflügel dar, dessen Abstandsflächen . bezieht man diese auf das Niveau des tieferliegenden Wirtschaftshofs - sich teilweise mit denen des Bestandsgebäudes der Heizzentrale überlagern. Lässt man die am Wirtschaftshof freiliegenden Untergeschoße außer Betracht und setzt nur die Gebäudeteile ab dem Erdgeschoß zueinander ins Verhältnis, können die Abstandsflächen wieder eingehalten werden. Die durch die Öffnung des Hofes entstehende Überlagerung im Untergeschoß ist jedoch unkritisch, da sich in dem Technikgebäude aktuell keine Aufenthaltsräume befinden. Im Klinikgebäude befinden sich im UG nicht besonders schutzbedürftige Räume wie z.B. Anlieferung, Technik und Küche. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist hier dennoch sichergestellt, die Überlagerung daher hinnehmbar.

Innerhalb der bewegten Topographie kann es vorkommen, dass das an ein Gebäude angrenzende Gelände in Teilbereichen unterhalb des festgesetzten Höhenfestpunkts liegt, die reale Wandhöhe sich also . bei gleichbleibender Oberkante des Gebäudes - somit etwas erhöht. In diesem Fall könnten partiell geringfügige Abstandsflächenüberlagerungen die Folge sein. Hinzu kommt, dass das Planungsgebiet über eine sehr bewegte Topografie mit entsprechenden Unwägbarkeiten für die spätere Entwurfs- und Ausführungsplanung verfügt. So könnten beispielsweise im erst deutlich später angesiedelten und exakteren Gebäudeentwurf Zwänge hinsichtlich der Geländeanschlüsse an ein Gebäude entstehen, was wiederum einen abstandsflächenrelevanten Tatbestand darstellt. Im Falle einer auch nur geringfügigen Überlagerung mit einer benachbarten Abstandsfläche wären Abweichungen mangels Atypik kaum zu erteilen. Durch die Anwen-



derung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sollen solche topographisch bedingten Überlagerungen bauordnungsrechtlich möglich sein.

Grund für die vorgenommene Abstandsflächenaufhebung ist somit die Fixierung der städtebaulich sorgfältig aufeinander abgestimmten Gebäude und deren Lage zueinander, um das angestrebte stimmige Gesamtbild der künftigen Bebauung auf dem Planungsgebiet zu gewährleisten (Abrücken vom Villino etc.).

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus festgesetzt, dass bei Dachterrassen die festgesetzte Wandhöhe für die Oberkante der Attika der Dachterrasse um die Höhe von Geländern und Absturzsicherungen überschritten werden darf, wenn die Umwehrungen die gestalterischen Festsetzungen unter Ziffer 5.7 einhalten und nicht mehr als 1,20 m Höhe, gemessen ab OK fertiger Bodenbelag der Dachterrasse, messen. Ziffer 5.7 setzt Vorgaben zur Ausbildung der Geländer hinsichtlich der Transparenz. Auf diese Weise soll die Ausbildung von massiven Brüstungsteilen verhindert werden. So sind Geländer von Balkonen und Dachterrassen als Metall- oder Glasgeländer auszuführen, wobei auf eine reflexionsarme Ausführung zu achten ist. Zulässig als Füllungen sind Metallstäbe, Metallgewebe, Seile, gelochte Bleche, oder Glas. Der Anteil von offenen/ durchsichtigen zu geschlossenen Teilen der Geländerfüllung muss 50% oder mehr betragen. Diese Festsetzungen gelten nicht für das Villino, da hier denkmalschutzrechtliche Belange abweichende Gestaltungsvorgaben ergeben können.

Die festgesetzte Maximalhöhe der Baukörper kann somit durch Absturzsicherungen von Dachterrassen beispielsweise auf dem 3. OG des Klinik Südflügels oder evtl. für eine Gemeinschaftsterrasse auf einem Gebäude des Klinikpersonals überschritten werden. Bedingt durch die transparente Ausführung der Geländer wird aber eine Beeinträchtigung der Belichtung oder Besonnung der benachbarten Gebäude verhindert. Die Geltung des § 6 Abs. 5 S. 3 BayBO bleibt davon ebenfalls unberührt. Die Festsetzung zu den Materialien der Balkone gilt nicht für das denkmalgeschützte Gebäude „Villino“, da dort die äußere Gestaltung des Gebäudes durch denkmalpflegerische Aspekte vorgegeben ist.

Die Forderung nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächenregelungen der BayBO grds. eingehalten würden und dass diese Abstandsflächenregelungen ohnehin verhältnismäßig streng sind.

5.4 Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die Geschoßfläche anzurechnen. Dies gilt insbesondere für das Untergeschoß der Klinik, das in Richtung Wirtschaftshof freiliegt. Aufenthaltsräume in diesem Geschoß incl. der Treppenträume sind auf die Geschoßfläche anzusetzen.



6 Nebenanlagen

Es ist städtebauliches Ziel, den parkartigen Charakter des Areals zu erhalten und zu stärken. Daher werden insgesamt auf dem Areal nur wenige Gebäude mit klar definierte Baukörpern in der parkartigen Landschaft in aufgelockerter Weise situiert.

Um dieses gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu erreichen, ist eine unkontrollierte Errichtung von Nebengebäuden zu verhindern bzw. sind die hierfür zugelassenen Bereiche zu definieren und zu limitieren. Daher wird festgesetzt, dass in allen beiden Gebieten oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze), Hydranten, Tiefgaragen-Notausgänge und unterirdische Löschwasserbehälter. Dies gilt ebenso für Nebenanlagen zur Versorgung der Gebiete mit Elektrizität (Trafostationen), Gas, Wärme und Wasser, die nur innerhalb der Bauräume, der Tiefgaragen und der im Plan festgesetzten Flächen zugelassen werden. Die bestehende Trafostation an der Nordwestecke des Planungsgebiets wird als entsprechende Fläche festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert. Die für die Klinik benötigte Trafostation ist im Klinikgebäude selbst oder der Heizzentrale/ Heizöllager unterzubringen.

Oberirdische Nebenanlagen für Müll und Wertstoffe sind ebenfalls auf die Bauräume und in den gemäß Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen beschränkt. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, insbesondere Gartenhäuser, werden aus dem genannten städtebaulichen Gründen in den Baugebieten SO Betriebswohnungen Klinik und SO Klinik komplett ausgeschlossen. Tiefgaragen-Notausgänge, Hydranten und unterirdische Löschwassertanks werden allerdings innerhalb des Baulands uneingeschränkt zugelassen.

7 Überbaubare Grundstücksflächen

Da die funktionalen und gestalterischen Anforderungen an die Personalwohnungen zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht feststehen, wird zur Sicherstellung einer gewissen Flexibilität für die künftigen Gebäudeplanungen festgesetzt, dass im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik die festgesetzten Baugrenzen durch Lichtschächte und Treppen, die vom Untergeschoss auf Geländeoberkante führen, überschritten werden können. Deren Breite (senkrecht zur Fassade) darf 1,20 m nicht überschreiten und in einer Länge maximal bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudefront betragen. Ebenso dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, da die Anlagen mit Ausnahme der Balkone unterhalb der Geländeoberfläche liegen und somit in der Gesamtschau nicht in Erscheinung treten werden. Die Aufhebung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bleibt durch Überschreitung der Baugrenzen durch die genannten Bauteile unberührt.



8 Bauliche Gestaltung und Dachaufbauten

Für die Baugebiete Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik und SO Klinik sind gem. der textlichen Festsetzungen lt. Ziffer 5.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Mit dieser Festlegung wird ein homogenes und zeitgemäßes städtebauliches Erscheinungsbild für die neuen Gebäude angestrebt. Zudem wird hierdurch der Wunsch begünstigt, Dachflächen aus Wasserrückhaltungs- und mikroklimatischen Gründen zu begrünen. Darum wird auch unter Ziffer 5.2 die Ausbildung einer Dachbegrünung bei Flachdächern >100m² festgelegt und über Ziffer 5.3 die Verwendung von Kupfer als Dacheindeckung (Gefahr von Metalleinträgen in das Grundwasser) ausgeschlossen. Die Festsetzungen Ziffer 5.1 und 5.3 gelten nicht für das denkmalgeschützte Gebäude „Villino“ (s.a. oben, 5.3.).

Im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Kamine bis zu einer Höhe von max. 120 cm zulässig, wenn diese um den Betrag ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind und nicht mehr als 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils einnehmen. Ziel dieser Festsetzung ist es, ein optisch ruhiges Erscheinungsbild der Baukörper zu erreichen, das nicht durch einzelne Aufbauten in der vorderen Fassadenebene bzw. in der Draufsicht von höherliegenden Nachbargrundstücken aus gestört wird.

Im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik sind Anlagen zur Solarenergienutzung uneingeschränkt zulässig. Jedoch gilt auch hier aus den bereits genannten Gründen die Einschränkung, dass die Anlagen nicht höher als 1,50 m sein dürfen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken sind.

Im Sondergebiet SO Klinik sind technische Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten und Kamine zulässig. Sie sind, soweit mit ihrer Funktion vereinbar, einzuhausen. Gründe, die gegen eine Einhausung sprechen, können beispielweise sein, dass sich bei Lüftungsanlagen strömungstechnische Probleme einstellen oder eine Zugänglichkeit zu Wartungszwecken unangemessen erschwert würde. Auch hier ist das Ziel der Festsetzung das Erreichen einer geordneten und klaren Fassade, insbesondere auch hinsichtlich des sensiblen Belangs der Fernwirkung.

Technische Dachaufbauten und Kamine sind im SO Klinik bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 % des darunterliegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken, wobei zur Dachfläche auch auskragende Vordächer zählen. Nachdem die Klinikplanung die Anordnung der gesamten Technik im Keller vorsieht, werden auf dem Dach nur mehr einzelne wenige Aufbauten wie Lüftungskamine, Regenabscheider o.ä. benötigt. Umlaufend um Regelgeschosse wie Staffelgeschoß sind auskragende Vordächer geplant. Nachdem sich Installationsschächte häufig auch nahe der Attika befinden können, wird festgesetzt, dass zur Dachfläche auch auskragende

Vordächer zählen. Das Ziel, eine Wahrnehmung der Aufbauten von Unten her zu verhindern, wird dadurch erreicht. Aufzugsüberfahrten dürfen die Oberkante der angrenzenden Attika nicht überschreiten: In einem



16.02.2016

Klinikgebäude werden häufig mehrere Aufzüge nebeneinander angeordnet, was im Falle von zu hohen Überfahrten in der Fernwirkung eine unerwünschte massive Blockwirkung ergeben kann.

Ebenfalls aus Gründen der Fernwirkung (mögliche Reflexionen, Spiegelungen, Störung des ruhigen Gesamtbildes des Baukörpers) werden im Sondergebiet SO Klinik technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung nur eingeschränkt zugelassen: Sie dürfen nicht nach Süd-Osten in Richtung Starnberger See hin ausgerichtet werden. Der Klinikbetreiber hat sich im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, ein Blockheizkraftwerk vorzusehen sowie mindestens 50% der (planungsrechtlich zulässigen) Klinikdachflächen für den Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Verfügung zu stellen. Die beiden genannten Punkte sind somit vertraglich (nicht privatrechtlich) geregelt. Eine eigene Festsetzung erfolgt nicht.

Ebenfalls aus Gründen der Fernwirkung werden für die Obergeschoße des Klinikgebäudes im SO Klinik eine grelle Farbgebung oder verspiegelte Verglasungen ausgeschlossen. Die Fassade des langgestreckten Baukörpers ist durch vertikale Bauelemente zu gliedern. Dabei sind neben hochformatigen Fensterelementen auch andere gedeckt-farbige vertikale Bauelemente (z.B. Holzpaneele, Holzlamellentafeln) vorzusehen. Der Anteil vertikaler Bauelemente muss - bezogen auf die für eine mögliche Fernwirkung relevanten Fassadenflächen OG2, OG 3 und Staffelgeschoß DT . in Summe mindestens 15% betragen. Zur Ermittlung der Verhältniszahl wird die Gesamtfläche der jeweiligen Fassade von 2. und 3. Obergeschoß sowie dem Staffelgeschoß ermittelt zuzüglich flächiger Elemente, die ggfs. dauerhaft vor der Fassade angeordnet werden. Dazu zählen beispielsweise Holzpaneele oder Glasschiebeelemente (dauerhaft, unveränderbar, sichtbar), nicht jedoch Markisen oder Raffstores (nicht fixiert, veränderbar, z.T. nicht sichtbar). Sodann wird die Fläche von vertikal zur Fläche von horizontal ausgerichteten Bauteilen zueinander ins Verhältnis gesetzt. Als Bauteile zählen hierbei insbesondere geschlossene Wandelemente, Fenster und Fensterflügel, (Schiebe-)Paneele, Pfeiler, Balkone und deren Brüstungen.



Südfassade: Prinzip der Gliederung



hinsichtlich einer eventuellen Fernwirkung maßgebliche Fassadenfläche: OG2 + OG3 + DT



Summe gedeckt-farbiger vertikaler Bauelemente => 15% der maßgeblichen Fassadenfläche

Im SO Klinik ist auf dem Dach des Südflügels des Klinikgebäudes ein pergolaähnliches Kolonadengerüst zugelassen mit einer maximalen Höhe von 16,00 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Konstruktion. Um auszuschließen, dass diese Konstruktion durch (evtl. nachträgliche) Ausfachungen zu einem massiven Bauteil wird, sind in den Festsetzungen massive (Holz, Metall, Stein) oder geschlossene (flächig blickdichte) Bauelemente ausgeschlossen. Zulässig sind demnach beispielsweise halbtransparente Tuchbahnen (nicht massiv, nicht geschlossen), die insbesondere in der Horizontalen zwischen den Trägern als Sonnenschutz sinnvoll und gewünscht sein könnten.

9 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen, Zu- und Abfahrten

9.1 Erschließung des Areals während Bundeswehrrnutzung auf den südlichen Kasernenflächen

Während der Nutzung der südlichen Kasernenflächen und des Hundezwingers durch die Bundeswehr wird die Erschließung der Klinikflächen über eine provisorische Zufahrt gelöst. Diese Fläche wird als saulösend bedingt festgesetzt bis zum Abzug der Bundeswehr voraussichtlich 2019. Danach ist sie, unter eigens im städtebaulichen Vertrag dazu ergänzend festgelegten Bestimmungen, nach Widmung der Siemensstraße zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb von 24 Monaten rückzubauen.

Sofern die von der Bundeswehr belegten Flächen auch nach Inbetriebnahme der Klinik noch nicht zur Verfügung stehen sollten, dient das Provisorium auch zur regulären Erschließung des Areals für Besucher, Patienten und Anlieferung. In diesem Fall darf der tieferliegende Wirtschaftshof über eine Rampe von Nor-



16.02.2016

den her an den Besucherparkplatz angebunden werden. Die Anbindung südlich der Klinik ist wegen einer dort vorhandenen Orchideenwiese und erhaltenswertem Baumbestand nicht möglich.

Die Festsetzung der Siemensstraße, die zum Aufstellungszeitpunkt noch durch die Bundeswehr genutzt wird, erfolgt als endgültige Erschließungsfläche aufschiebend bedingt für den Fall, dass die betroffenen Flächen nicht mehr für die militärische Nutzung benötigt werden und die Gemeinde die Flächen als öffentliche Verkehrsflächen widmet.

Große Aufmerksamkeit erfordert die Gewährleistung der Sicherheit für den Verkehr auf dem Fuß- und Radweg, insbesondere im Einmündungsbereich der provisorischen Verkehrsfläche in die Tutzinger Straße. Der Fuß- und Radweg hat hier Vorfahrt vor dem Einbiegeverkehr in die Siemensstraße bzw. in das Provisorium. Dementsprechend ist sicher zu stellen, dass im Einmündungsbereich des Provisoriums ein unerlaubtes Über- oder Befahren der Provisoriumsfläche durch Fußgänger und Radfahrer unterbunden wird oder im Umkehrschluss der Fuß- und Radweg durch LKWs unerlaubt gekreuzt wird (Abkürzen). Dies wird in der vorliegenden Planung über die Anordnung eines Maschendrahtzauns mit H=150cm gesichert. Er ist bis zum Nutzungsbeginn des Provisoriums herzustellen.

Zusätzlich wird ca. 50 m nördlich der Einmündung ein Abzweig als einziger Zugang für Fußgänger- und Radverkehr zum Provisorium vorgesehen. Ein das Provisorium begleitender Fußweg ist bis zum Nutzungsbeginn des Provisoriums herzustellen. Während der Bauzeit ist der Fußweg als gekieste Fläche ausreichend, für den Fall einer Übergangszeit bis zur Benutzbarkeit der gesamten Siemensstraße ist er zu befestigen.

Im Zuge der Ausführungsplanung ist in Absprache mit der Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamts die Ausbildung einer Radlfurt mit entsprechenden Markierungen und Symbolen, einem eigenen Abzweig zur Kaserne und das Aufstellen von Hinweisschildern abzustimmen. Zudem sind genaue Vorgaben zu den Anfahrtsrouten für Baustellenfahrzeuge in die Verträge der Bauunternehmungen aufzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplans besteht jedoch keine Möglichkeit, diese detaillierten Inhalte explizit festzusetzen, weshalb Regelungen hierzu im städtebaulichen Vertrag zu treffen sind.

Die weiteren ergänzenden Festlegungen des Städtebaulichen Vertrags zu Verkehrsbelangen s. A Ziffer 4.5 Verkehrerschließung

9.2 Erschließung nach Freiwerden der südlichen Kasernenflächen

Nach Freiwerden der Bundeswehrflächen und Widmung der Siemensstraße zur öffentlichen Verkehrsfläche ist diese zur Erschließung der Klinikflächen sowie des Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik und des Siemensschulungszentrums nutzbar. Im Bereich auf Höhe des Eichgrabens wird durch die Gemeinde eine Tonnagebeschränkung auf 3,5 t vorgesehen und damit eine Durchfahrbarkeit für KFZs mit mehr als 3,5 t Gewicht untersagt. Das Verbot von LKW-Durchfahrtsverkehr am Eichgraben wird von der Gemeinde



über straßenverkehrsrechtliche Anordnungen gesteuert werden. Im Bebauungsplan werden dazu keine eigenen Aussagen getroffen, da hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Nach Abzug der Bundeswehr und Übergang der gesamten Siemensstraße in die gemeindliche Planungshoheit wird somit auf der Siemensstraße Durchgangsverkehr von LKWs unterbunden.

Der an der Tutzinger Straße beginnende, straßenbegleitende Gehweg wird bis zur Nordgrenze des Planungsgebiets geführt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung, die in der verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt wurde, kann entlang der Siemensstraße auf einen separaten Radweg verzichtet werden, sodass die Straße von KFZ- und Radfahrverkehr gleichermaßen genutzt werden wird. Dennoch ist die Zufahrt von der Siemensstraße zum Besucherparkplatz zusätzlich zur Anordnung von beidseitigen Radspuren ausgelegt, um im Umfeld der Klinik eine besonders übersichtliche Verkehrsführung zu erreichen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich städtebaulich um eine vom Eichgraben als geografischer Zäsur vom bisherigen Ortsgebiet separierte Fläche. Perspektivisch handelt es sich um einen ersten Schritt der Überplanung des Konversionsgeländes, der eine eigene Erschließung über die bestehende Kasernenzufahrt von der Tutzinger Straße her erforderlich macht. Eine unmittelbare Straßenverbindung über die Siemensstraße ist zur Vermeidung von Schleichverkehr und entsprechender Belastungen der Anwohner daher städtebaulich nicht erwünscht.

Die bedingten Festsetzungen sowohl der aufschiebend bedingten, als auch der auflösend bedingten zu den Erschließungsflächen sind ausreichend bestimmt. Die Bundeswehr hat auf Anfrage mitgeteilt, dass 2019 mit der Fertigstellung der Neubauten in Pöcking und damit mit einem endgültigen Abzug vom Standort Feldafing zu rechnen ist. Sie sind zudem durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Die endgültigen verkehrlichen Erschließungsflächen sind bereits jetzt als Straßenflächen für die Binnenerschließung der Kaserne genutzt. Sie können aber derzeit aufgrund des noch bevorstehenden Abzugs der Bundeswehr nicht für die Erschließung des Plangebietes herangezogen werden. Eine Planung neuer Verkehrsflächen wäre unter finanziellen Gesichtspunkten unverhältnismäßig und nicht zielführend. Zudem macht es städtebaulich Sinn, die Verkehrswegeplanung zusammen mit der städtebaulichen Planung im Übrigen durchzuführen. Die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist mit dem zeitlich nahen und bereits angekündigten Abzug der Bundeswehr ebenfalls gegeben.

9.3 Anbauverbotszone und Verbot von Werbeanlagen

Da es sich bei der Tutzinger Straße um eine Staatsstraße (ST 2063) handelt, sind weitere oder optionale unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom Planungsgebiet auf die Tutzinger Straße nicht zulässig. Das Planungsgebiet befindet sich zudem außerhalb der geschlossenen Ortschaft, daher sind Werbeanlagen grundsätzlich verboten (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung - StVO). Im Abstand von 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zum Straßenrand, wird zudem eine Anbauverbotszone ausgewiesen, innerhalb derer gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Bauverbot für bauliche Anlagen gilt. Die an der Einmündungssituation in die Tutzinger Straße von Einbauten freizuhaltenen Sichtdreiecke sind ebenfalls im Plan **durch Planzeichen dargestellt und unter Ziffer D.7.9 durch Text festgesetzt.**



Dabei ist zu beachten, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen nicht zwingend zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen genügen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wurde durch das Straßenbauamt Weilheim hingewiesen. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in einer schallschutztechnischen Untersuchung durch das Ing-Büro Greiner (Bericht Nr. 213118 / 5 vom 18.08.2014, erg. gem. Gemeinde-ratsbeschluss vom 10.03.2015) ermittelt und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Demnach genügen zur Einhaltung der für die Kliniknutzung notwendigen Werte bereits Außenbauteile mit einem Gesamtschalldämm-Maße in Höhe von $R'_{w, res} > 35$ dB (s. Ziff. B 10ff). Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Die konkrete Zufahrtsbeschilderung zur Klinik ist im Rahmen der Ausführungsplanung straßenrechtlich mit dem Straßenbauamt Weilheim und der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt abzustimmen. Sie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und der dort zu treffenden Festsetzungen.

9.4 Stellplätze im SO Klinik und Wirtschaftshof

Die Erschließung des SO Klinik erfolgt im Endzustand von der Siemensstraße her über zwei getrennte Zufahrten: über die der Tutzinger Straße am nächsten liegende Zufahrt werden die Besucherstellplätze im Osten angefahren, die Anlieferung und Personalstellplätze im Wirtschaftshof werden weiter westlich über eine bereits bestehende Rampe angegliedert. ~~Die privaten Erschließungsflächen, die den Besucherparkplatz und den Wirtschaftshof andienen, dürfen um von der festgesetzten Trasse um bis zu max. 100 cm abweichen, wobei die dargestellte Breite der Straße nicht vergrößert werden darf. Hintergrund der Erleichterung ist der Wunsch, geringfügige Anpassungen der Erschließung, die sich u.U. im Zuge des Entwurfsprozesses ergeben, ohne Beantragung einer langwierigen Befreiung zu ermöglichen.~~

Gem. GaStellV sind bezogen auf den aktuellen Planungsstand 86 Stellplätze gefordert, davon 55 für Besucher. Die Gemeinde geht jedoch realistischer Weise aufgrund der Erfahrungen bei der derzeitigen Kliniknutzung im Ortszentrum von einem Mehrbedarf für Besucherstellplätze in Höhe von ca. 25% sowie von ca. 45% für Mitarbeiter aus. Darum werden die für Stellplätze zugelassenen Bereiche so ausgelegt, dass bis zu 114 Stellplätze bei gleichzeitig angemessener Durchgrünung (Baumstandorte, Unterpflanzungen, Beete) realisierbar wären.

Für den Wirtschaftshof wird eine Fläche festgesetzt. Zur Überwindung des Höhenunterschieds zum angrenzenden Gelände bereits bestehende, geplante oder ggfs. noch benötigte Treppen und Anrampungen sind ohne Beschränkung zulässig. Sollte eine Verbindungsrampe zwischen Wirtschaftshof und Besucherparkplatz notwendig werden, so steht hierfür nur der Bereich nördlich des Nordflügels zur Verfügung. Dies wurde hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umgebung in der schallschutztechnischen Untersuchung be-



reits mitbetrachtet. Aus Schallschutzgründen muss die Höhenlage des Wirtschaftshofs mindestens 3,00m tiefer sein als das nach Norden anschließende Gelände. Die festgesetzte Höhenkote von 616,25 ü. NN gewährleistet dies, die 0-Ebene der Klinik liegt bei 620,00 ü. NN, die Oberkante des Eichgrabens liegt noch darüber. Um entwässerungsbedingte Geländemodellierungen zu ermöglichen, darf von der Kote des Wirtschaftshofs um 25 cm nach unten oder oben abgewichen werden. Die aus schallschutztechnischen Gründen geforderten 3,00m Höhendifferenz werden damit immer noch eingehalten.

Für Fahrräder wird zudem ein eigener Bereich in der Nähe des Klinikeingangs ausgewiesen, in dem auch eine bauliche Überdachung der Stellplätze zulässig ist.

9.5 Stellplätze im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik überwiegend in einer alle Gebäude . mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes sVillino% miteinander verbindenden Tiefgarage, oberirdisch sind nur geringe Bereiche für Anwohner- und Besucherstellplätze geplant.

Die Größe der Garage wurde anhand eines plausiblen Belegungsansatzes überschlägig ermittelt. Derzeit stehen die konkreten Nutzflächen noch nicht fest, sodass eine genaue Bestimmung der Stellplatzzahlen nicht möglich ist. Die exakte Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens zu ermitteln. Es gelten hierzu die Vorgaben der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Gewählter Ansatz (ungünstigerer%Belegungsfall):

16 WE 1-2-Zimmerwohnungen =	1 Stpl. / WE	= 16 Stpl.
32 WE 2-4-Zimmerwohnungen =	2 Stpl. / WE	= 64 Stpl.
1 WE 4-Zimmerwohnung Villino =	2 Stpl / WE	= 2 Stpl.
Summe		= 82 Stpl.

Ansatz ca. 22 m²/Stpl. = 1.800 m²

Zul. Bereich außerhalb Gebäuden für TGa = ca. 1.950 m²

Mögl. oberirdische Stellplätze = ca. 20 St.

Für die Tiefgaragen wird eine Mindestüberdeckung von 60 cm festgesetzt. Tatsächlich wird die Überdeckung aufgrund der vorhandenen recht bewegten Topographie und der festgesetzten Höhenlinien in Teilbereichen bis zu 2,00 m betragen.



10 Luftschallschutz

Die Planung begleitend wurden durch ein schallschutztechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 213118 / 5 vom 18.08.2014, erg. gem. Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2015) die Verkehrsräusche der Staatsstraße St 2063 und der Siemensstraße, die maßgeblich auf das Plangebiet einwirken, untersucht und beurteilt, ebenso die Geräuschemissionen der Bahnlinie. Es wurden darüber hinaus auch die Emissionen der maßgebenden bestehenden und künftig geplanten Nutzungen ermittelt und beurteilt. Untersucht wurden die Geräuschemissionen folgender Betriebe, die auf die umliegende bestehende und die geplante Bebauung (Sondergebiet SO Klinik / Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik) einwirken:

- geplante Klinik
- Siemensschulungszentrum westlich des Plangebietes

Für die Flächen südlich des Plangebietes (Fernmeldeschule) wurde in Absprache mit dem Landratsamt ebenfalls hilfsweise ein Emissionskontingent in der Form eines Mischgebiets angesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt demnach zu folgenden Ergebnissen:

10.1 Verkehrsgeräusche

In der Ermittlung der Verkehrsgeräuschemissionen der Bahnlinie wurde vorsorglich bereits berücksichtigt, dass der bislang geltende sog. Schienenbonus für Emissionen durch Bahnverkehr ab 2015 entfällt.

An den geplanten Wohngebäuden im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik kommt es unter Berücksichtigung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 54 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete, die ersatzweise für die Beurteilung des Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik herangezogen werden können, in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags um mindestens 1 dB(A) unterschritten und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A), als Indiz dafür ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden an sämtlichen Fassaden eingehalten.

An dem geplanten Krankenhaus erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 53 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts.

Die DIN 18005 nennt explizit keine schalltechnischen Orientierungswerte für Krankenhausgebiete. Für Sondergebiete werden Orientierungswerte in Höhe von 45 . 65 dB(A) tags und 35 . 65 dB(A) nachts ge-



nannt. Werden der Beurteilung der schalltechnischen Situation die strengen Orientierungswerte in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts zugrunde gelegt, so zeigt sich folgende Situation:

Während der Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 35 dB(A) um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Das Ingenieurbüro Greiner weist in seiner Untersuchung auf folgendes hin: Die DIN 18005 enthält die Anmerkung, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Angesichts der Überschreitungen wurde geprüft, ob eine Situierung der Klinik an anderer Stelle auf dem Areal schallschutztechnisch eine Verbesserung bringen könnte. Aus Platzgründen ist auf dem Grundstück nur eine Verschiebung in Ost-West-Richtung möglich. Da die schallemittierenden Quellen jedoch im Osten

die Tutzingener Straße und im Westen die Bahn darstellen, würde das Abrücken von der einen Schallquelle zwangsläufig zu einem näheren Heranrücken an den gegenüberliegenden Emissionsort und somit zu keiner grundsätzlichen Verbesserung führen. Hinzu kommt, dass rein praktisch ein Verschieben des Gebäudes nach Osten auf Grund von dort bestehendem schützenswertem Waldbestand generell nicht zulässig ist. Als architektonischer Selbstschutz wäre eine schallschutztechnisch optimierte Gebäudeanordnung . Stichwort Schallschutzbebauung . zwar denkbar, dies ist aber zum Einen aus städtebaulichen Gründen wegen der damit verbundenen optischen Riegelwirkung nicht gewünscht, zum Anderen schon aus funktionalen Gründen für das Krankenhaus nicht möglich.

Unter Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange sprechen folgende Erwägungen für die Zulassung der Kliniknutzung trotz der Überschreitungen:

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser in Höhe von tagsüber 57 dB(A) und nachts 47 dB(A), als Indiz dafür, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden an sämtlichen Fassaden eingehalten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betreffen die Außenwerte vor der Fassade, es kann also über passive Schallschutzmaßnahmen an der Fassade das Einhalten der vorgegebenen Zahlen für Innenwerte und damit die Einhaltung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden.

Gemäß AllIMBI Nr. 10/1991 „Einführung technischer Baubestimmungen DIN 4109 . Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise- Ausgabe November 1989“ bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm, wenn bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien



der maßgebende Außenschallpegel von 56 dB(A) (entsprechend den um 3 dB(A) erhöhten Pegeln in den Gebäudelärmkarten) tags erreicht bzw. überschritten wird:

Da der genannte Pegel an sämtlichen Hausfassaden im gesamten Sondergebiet nicht überschritten wird, ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109, Tabelle 8 keine Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Die zitierten Normwerke fordern also grds. keine weitergehenden Schutzmaßnahmen. Dennoch ist jedenfalls passiver Schallschutz möglich. Dadurch wird ohne weiteres erreicht, dass die Innenpegel bei der Klinik im unkritischen Bereich liegen. Nachts sind die Außenwerte, auf die die DIN 18005 abstellt, nicht maßgeblich, weil sich sowohl Patienten als auch Personal im Gebäude befinden. Tags stehen die Innenpegel ebenfalls im Vordergrund. Anders als bei Wohngebäuden kommt es bei Kliniknutzungen nicht gleichermaßen auf die Aufenthaltsqualität im Freien an. Ergänzend sei aber angemerkt, dass die ermittelten Schallwerte in den Außenbereichen immer noch denen eines WR bzw. WA-Gebietes entsprechen und damit die Aufenthaltsqualität insgesamt immer noch sehr hoch ist.

Im vorliegenden Fall werden für die Gebäudefassaden der Klinik daher dennoch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 vorgesehen, sodass gesunde Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnisse gewährleistet werden können. Die entsprechende Festsetzung hierzu lautet:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind an den geplanten Gebäuden Gesamtschalldämm-Maße R'_{w} , res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 in Höhe von R'_{w} , res > 35 dB einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Patientenzimmer) vorgesehen werden.‰

Um einen ausreichenden Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erreichen, können unterschiedliche Regelwerke zur Bestimmung der Schalldämm-Maße der Außenbauteilflächen herangezogen werden:

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Gemäß eines Schreibens des Bayerischen Landesamtes für Umwelt(schutz) aus dem Jahr 2007 (sDas erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern . Ein Vergleich verschiedener Regelwerke) erscheint aus lärmschutzfachlicher Sicht die VDI 2719 zur Bemessung von Lärmschutzfenstern am geeignetsten. Diese fordert allerdings erst ab Pegeln in Höhe von 50 dB(A) nachts fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen. Nur sofern auf hohen Schallschutz Wert gelegt wird, werden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen bereits ab Pegeln in Höhe von 45 dB(A) nachts empfohlen.

Beim Neubau von Straßen werden von der dafür geltenden 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete erst ab Schallwerten von 49 dB (A) und für Krankenhäuser erst ab Schallwerten von 47 dB(A) Schallschutzmaßnahmen gefordert. Im vorliegenden Fall ist zwar kein Straßenneubau geplant, jedoch lässt sich der Richtwert für Verkehrsgeräusche beim Neubau einer Straße und den in diesem Zusammenhang



geltenden hohen Anforderungen an den Schutz der Umgebung durchaus als Anhaltspunkt und Vergleichswert für die ermittelte Situation auf dem Planungsgebiet heranziehen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass im vorliegenden Fall grundsätzlich weder die Werte der der VDI 2719 in Höhe von 50 dB(A) nachts noch die der 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden. Daher sind für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Patientenzimmer keine fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen erforderlich. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, ist der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts zu empfehlen. Dies ist aber vom Nutzer selbst zu bestimmen und nicht durch den Bebauungsplan zu regeln.

10.2 Gewerbegeräusche

An den geplanten Wohngebäuden im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik sowie der bestehenden Wohnbebauung nördlich des Eichgrabens werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts in beiden Planfällen (s. 9 Erschließung) eingehalten (Richtwerte WA: 55dB(A) tags, 40 dB(A) nachts, Richtwerte WR: 50 dB(A) tags, 35dB(A) nachts; Unterschreitung zwischen 10 bis 12 db(A) tags und 3 bis 5 dB(A) nachts).

Die schalltechnische Situation stellt sich bezüglich der Gewerbegeräusche somit als unproblematisch dar. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen (z.B. Höhenlage des Wirtschaftshofs, Begrenzung der Warenanlieferung auf die Tageszeit) zu beachten.

10.3 Beurteilung gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm (anlagenbezogener Verkehr)

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Verkehrsgeräusche auf der Siemensstraße mit keinen Pegelsteigerungen um mehr als 3 dB(A) bei einer gleichzeitigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen. Da die drei Kriterien der TA Lärm kumulativ nicht erfüllt sind, sind aus schalltechnischer Sicht organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräuschbelastung nicht erforderlich. Die schalltechnische Situation stellt sich in Bezug auf den durch das Bebauungsplangebiet verursachten Verkehr als unkritisch dar.

10.4 Bundeswehrflächen

Es wurde in einem ersten Ansatz für die Flächen mit Bundeswehrrnutzung im vorliegenden Fall überschlägig ein flächenbezogener Schalleistungspegel in Höhe von 55 / 40 dB(A)/m² tags bzw. nachts entsprechend den üblichen Emissionen eines Mischgebietes angesetzt. Hieraus ergeben sich an dem geplanten Klinikgebäude Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Innerhalb des



geplanten Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts.

Die hilfswise heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Sondergebiete (Klinik) in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden an der geplanten Klinik tagsüber und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

In dem geplanten Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die ersatzweise heranzuziehenden WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um mindestens 6 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Die ermittelten Werte liegen somit in einem Bereich, der grundsätzlich keine Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 erforderlich macht. Dennoch ist auch hier wie schon oben genannt passiver Schallschutz grundsätzlich möglich, sodass für die Innenpegel bei der Klinik das Erreichen eines unkritischen Bereichs ohne Weiteres gut machbar ist.

In Absprache mit dem Landratsamt Starnberg wurde zudem eine detailliertere Berechnung der Schallimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung des Bundeswehrgeländes durchgeführt und hierzu die Stellungnahme des Ingenieurbüro Greiner Nr. 213118 / 7 vom 16.07.2015 verfasst.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl in dem geplanten Sondergebiet Wohnen als auch in dem geplanten Sondergebiet Klinik die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können:

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegeln mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete (55 / 40 dB(A) tags / nachts) bzw. Krankenhausgebiete (45 / 35 dB(A) tags / nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- In dem Sondergebiet Wohnen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um mindestens 21 dB(A) und nachts um mindestens 17 dB(A) unterschritten.
- In dem geplanten Sondergebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Hierbei ist anzumerken, dass gemäß den Angaben der Bundeswehr davon auszugehen ist, dass jegliche Emissionen auf dem Bundeswehrgelände in den nächsten Jahren durch die stufenweise Verlagerung des Standorts nach Pöcking rückläufig sein werden.

10.5 Geplante Baustellenzufahrt (Provisorium)

Im Zuge der Bauphase ist vorgesehen, den Baustellenverkehr über die provisorische Erschließung zu leiten. Eine überschlägige Berechnung des Fahrverkehrs auf der Baustellenzufahrtsstraße zeigt, dass es bei Ansatz von 20 Lkw-Bewegungen pro Stunde an der im Norden angrenzenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 40 dB(A) tags kommt. Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm für Wohngebiete in Höhe von 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) tags werden somit um etwa 10 dB(A) bzw. 15 dB(A) unterschritten. Es ist also davon auszugehen, dass der Baustellenlärm für die Nachbarn zumutbar ausge-



staltet sein wird. Eine detaillierte Untersuchung der Baustellengeräusche wird bzw. kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens allerdings nicht durchgeführt werden, da nicht feststeht, wie die Baustelle organisiert wird, welche Geräte die Bauunternehmer verwenden und welche Zeiträume veranschlagt werden. Die Untersuchung auf Bebauungsplanebene regelt lediglich, unter welchen Bedingungen auf dem Plangrundstück die geplante Nutzung (Krankenhausbetrieb/ Wohnen) erreicht werden kann, ohne dass es zu Überschreitungen der einschlägigen Richt- oder Orientierungswerte kommt. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind dann die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für das Bauvorhaben zu konkretisieren. Frühestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können dann bei Vorliegen eines detaillierten Zeitplanes genauere Untersuchungen der einzelnen Bauabschnitte durchgeführt und etwaig erforderliche Schallschutzmaßnahmen genannt werden. Auch dies ist allerdings unüblich. Vorliegend bestehen jedenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vorgaben der AVV-Baulärm nicht eingehalten werden können.

10.6 Schallschutztechnisches Fazit

Gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros Greiner, Bericht Nr. 213118 / 5 vom 18.08.2014, erg. gem. Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2015 und der zusätzlich durchgeführten Untersuchungen auf dem Bundeswehrgelände bestehen demnach aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Artemed-Kliniken“ in der Gemeinde Feldafing, sofern der Schallemissionsansatz eingehalten wird und die geforderten Schallschutzmaßnahmen entsprechend schon jetzt berücksichtigt und im Zuge der Baugenehmigungsplanung entsprechend konkretisiert werden:

- “ Der Mitarbeiterparkplatz und die Anlieferungszone sind entsprechend der Bebauungsplanung abgesenkt. Somit werden die in diesem Bereich auftretenden Geräuschemissionen in Richtung Norden abgeschirmt. Dies ist bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.
- “ Die Warenanlieferung und Entsorgung ist nur während der Tageszeit zulässig.

11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Planungsgebiet befindet sich in einer stark abfallenden Hangsituation, die durch umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen in einigen Teilen erheblich verändert wurde. So befindet sich beispielsweise im Bereich des Schwesternwohnheims ein Geländesprung, bei dem z.T. auch über Stützmauern das natürliche Niveau um bis zu 2 m abgesenkt wurde. Ebenfalls künstlich angelegt wurde das weitgehend horizontale Plateau im Zentrum des Areals. Zur höher liegenden Siemensstraße hin ist an der Westseite des Areals eine natürliche, jedoch recht steile Böschung vorhanden. Diese Rahmenbedingungen haben zur Folge, dass Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude . insbesondere im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik . notwendig sind, um ein für eine Bebauung geeignetes Umgebungsniveau zu erlangen. So können beispielsweise Modellierungen nötig werden, um Gebäude oder Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erschließen bzw. oberirdische Stellplätze durch Geländemodellierung für eine Parkierung nutzbar zu machen. Auch die Unterbringung der Tiefgarage im Son-



dergebiet SO Betriebswohnungen Klinik kann zwar von den vorhandenen Abgrabungen profitieren, jedoch entstehen aus der Überschüttung neue topographische Gegebenheiten. Gleiches gilt für kleinere Bereiche des Klinikgartens und des Thomas-Mann-Parks im Umfeld der Klinik. Da das Areal gerade in den Randbereichen zum Teil verhältnismäßig steil abfällt, kann dort über Modellierungen ein für die Klinikpatienten besser nutzbarer Geländeverlauf erstellt werden.

Daher werden im Bebauungsplan Höhenlinien festgesetzt, über die definiert wird, bis zu welchem neuen Höhenlinienverlauf bei Aufschüttungen das Bestandsgelände maximal erhöht und bis zu welchem neuen Höhenlinienverlauf bei Abgrabungen das Bestandsgelände maximal abgesenkt werden darf. In dieser Spanne zwischen Bestandsgelände und neuen Höhenlinien ist demnach eine Geländeanpassung zulässig.

In den Bereichen der Baufenster kann das Gelände um das Baufenster herum bis auf die Höhenkote des jeweiligen Baufensters (unterer Bezugspunkt) angeglichen werden. Ebenso sind Aufschüttungen und Abgrabungen bei der Erstellung der Verkehrsflächen - insbesondere der provisorischen Erschließungsstraße und der oberirdischen Stellplätze - im grundsätzlich dazu notwendigen Umfang zulässig. Auf allen weiteren nicht überbaubaren Flächen im Planungsgebiet, in denen Höhenlinien nicht ausdrücklich festgesetzt sind, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Böschungen sind dabei naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine, Gabionen, Holzpalisaden, Betonmauern oder Betonfertigteile zugelassen. Die Mauerhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

Ausnahme ist der Wirtschaftshof im SO, bei dem nach Norden hin das anstehende Gelände abgefangen werden muss. Hier dürfen Mauern und Stützwände zur Abfangung des bestehenden Geländes höher als 2,00 m ausgebildet werden, jedoch nur bis zur Oberkante des umgebenden bestehenden Geländes (Festsetzung 8.5).

Die beiden Festsetzungen 8.1 und 8.2 stehen gleichwertig nebeneinander. So sind Abgrabungen zulässig

- im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Umbau und Erweiterung von Gebäuden
- um die Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erschließen und
- um das die Gebäude umgebende Gelände auf das Niveau der festgesetzten Höhenkote des Baufensters anzugleichen.

Unabhängig von den o.g. Fällen sind, z.B. für den Fall später notwendiger Geländeanpassungen oder Errichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen auch zulässig

- zur Nivellierung des Geländes bis zur Höhe der im Bebauungsplan dargestellten neuen Geländehöhen
- sowie im gesamten Bebauungsplangebiet zur Erstellung der Verkehrsflächen und Stellplätze.

Auch die Festsetzung 8.5 steht gleichwertig neben den darüber genannten. Unabhängig von vorausgegangenen Maßnahmen ist es sinnvoll und notwendig, am Wirtschaftshof im SO Klinik zur Abfangung des be-



stehenden Geländes Mauern und Stützwände auch höher als 2,00 m ausbilden zu dürfen, wenn dies dazu notwendig ist - jedoch nur bis zur Oberkante des umgebenden bestehenden Geländes.

12 Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder dem Wasserwirtschaftsamt noch der Bundeswehr oder der Gemeinde Feldafing bekannt. Zu den bereits durchgeführten Altlastenuntersuchungen s. Ziff. A 2.6.

13 Niederschlagswasserbeseitigung

Im gesamten Planungsgebiet sind Regenwasserkanäle verlegt, die über vier verschiedene Einleitungsstellen in den Eichgraben entwässern. Der Durchmesser der vorhandenen Leitungen schwankt zwischen 15 und 50 cm. Soweit diese Kanäle zum Teil noch im Eigentum der Bundeswehr bzw. der BImA stehen, wird eine Mitbenutzung vertraglich vereinbart und dinglich gesichert.

13.1 Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik

Die Häuser 1 . 3 können an einen bestehenden Regenwasserkanal DN 300 bzw. DN 500 angeschlossen werden, der an der Einleitungsstelle 2 in den Eichgraben mündet. Das Haus 4 hat die Möglichkeit in einen bestehenden Kanal DN 150 einzuleiten. Die Summe der neuen befestigten Flächen ist geringer als die ursprünglich vorhandenen Flächen. Die Dachflächen sind fast gleich groß, die vorhandene asphaltierte Zufahrtsstraße östlich der Siemensstraße entfällt.

13.2 Sonderbiet SO Klinik

Die Dachflächen des Krankenhauses und der Heizzentrale mit einer Fläche von ca. 4300 m² können über eine vorhandene Einleitungsstelle an den Eichgraben angeschlossen werden. Die neuen Dachflächen sind zwar größer als die Summe der derzeit in diesem Bereich vorhandenen Dachflächen von rund 3.000 m². Die sonstigen befestigten Flächen sind jedoch erheblich geringer, so dass später in der Summe weniger Niederschlagswasser über Kanäle in den Eichgraben abgeleitet wird.



13.3 Straßen- und Parkplatzflächen

Die von Ost nach West verlaufende Erschließungsstraße am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes existiert bereits. Die Entwässerung erfolgt über einen bestehenden Regenwasserkanal, der in den Eichgraben mündet. Die östliche Zufahrtsstraße zum Krankenhaus sowie die außenliegenden Parkflächen entwässern breitflächig über das Bankett in die benachbarte Grünfläche. Die Parkplätze beidseitig des nördlichen Kliniktraktes entwässern über Straßeneinläufe in neu zu erstellende Regenwasserkanäle. Diese münden in einen bestehenden Kanal, der zur Einleitungsstelle 3 führt. Die Stellflächen werden mit durchlässigen Belägen ausgeführt z.B. Rasenfugenpflaster. Vor der Einleitung in diesen Kanal werden Absetzschächte eingebaut zur Vorreinigung und als Sicherheit bei einem Ölunfall. Die westliche Zufahrtsstraße zum Krankenhaus existiert bereits und verfügt über eine funktionierende Straßenentwässerung. Vor der Einleitung in den Bach, sollte ebenfalls ein Absetzschacht errichtet werden.

Die im Bebauungsplan auflösend bedingte provisorische Zufahrtsstraße wird über einen Kanal in den bereits vorhandenen und erst kürzlich erneuerten Kanal im Parkplatzbereich parallel der Tutzinger Straße entwässern.

Die geregelte Entwässerung der Straßenflächen auf eigenem Grund und außerhalb der Staatsstraße ist über die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Straßenplanung (Siemensstraße, prov. Erschließungsstraße) grundsätzlich möglich. Die detaillierte Planung findet im Rahmen der Ausführungsplanung statt, die mit dem Straßenbauamt Weilheim hinsichtlich der technischen Erfordernisse im Anschlussbereich zur Staatsstraße gesondert abzustimmen ist.

13.4 Wild abfließendes Wasser

Wild von den Moränenhügeln ablaufendes Wasser wird zwar durch die parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen abgebremst, es muss jedoch bei der Planung berücksichtigt werden. Kellerlichtschächte und Kellerabgänge sollten deshalb mindestens 10 cm höher als das umliegende Gelände ausgebildet werden.

Für die Einleitung muss jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden. Bei zwei der vier Einleitungsstellen ist es erforderlich, den Altbestand weitergehend zu untersuchen, um den gesamten Einzugsbereich für die Einleitung zu erfassen.



14 Technische Ver- und Entsorgung

14.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Erdgas ist durch die Energie Südbayern GmbH und die Bayernwerk AG gesichert. Für die Einspeisung in die Wohngebäude ist ein Niederspannungskabel-, ein Gas- und Wasserrohrnetz sowie Leerrohre für Glasfaserkabel geplant.

Im Bebauungsplan wird auf Folgendes hingewiesen: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Um Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen zu schützen, ist das „Merkblatt" über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Das bestehende Trafogebäude wird mittels einer entsprechenden Fläche / Planzeichen im Bestand gesichert. Ein zur Versorgung der Klinik benötigtes Trafogebäude wird in das Untergeschoß des Krankenhauses integriert. Hierfür bedarf es keiner Ausweisung einer weiteren Fläche.

14.2 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben werden an das gemeindliche Wassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Gemeinde Feldafing gesichert. Die vorhandene Anschlussstelle befindet sich auf dem benachbarten Bundeswehrgelände. Der Anschluss hieran und die Verlegung der erforderlichen Leitungen wird jedoch vertraglich vereinbart und dinglich gesichert.

14.3 Abwasserbeseitigung

Im Planungsgebiet ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den alle Gebäude angeschlossen werden können. Es sind nur kurze Stichkanäle zu den Häusern zu verlegen. Der vorhandene Kanal verläuft vom Klinikgelände Richtung Süden durch das jetzt noch von der Bundeswehr genutzte Gelände und mündet dann in den Ringkanal. Das Nutzungsrecht für die Mitbenutzung des Kanals auf dem Bundeswehrgelände wird durch eine Dienstbarkeit dinglich gesichert (s.a. Ziff. 15), sodass diese Anschlussmöglichkeit möglich ist.



Alternative Anschlussmöglichkeiten bestünden an den öffentlichen Kanal in der Siemensstraße oder in der Thurn-und-Taxis-Straße. Beim Anschluss an die Siemensstraße müsste allerdings das gesamte Abwasser gepumpt werden, beim Anschluss an die Thurn-und-Taxis-Straße müsste ein Anschlusskanal von ca. 240 m Länge gebaut werden, wobei die Querung des Eichgrabens einen größeren technischen Aufwand verursachen dürfte. Aufgrund dieses zusätzlichen Aufwandes mit Eingriffen in die Natur und den zusätzlichen Energieverbrauch einschließlich der entsprechenden Kosten wurde von diesen Alternativen Abstand genommen.

Das Schmutzwasser auf dem Planungsgebiet wird im Trennsystem über Anlagen gem. DIN 1986 ff abgeleitet (s.12.3.). Niederschlags- und Drainagewasser darf dabei nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist auf dem Gelände zu versickern oder in den Eichgraben einzuspeisen.

14.4 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Klinikgebäude beträgt mind. 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen max. 80 m zu den Treppenraumzugängen entfernt sein. Löschwasserentnahmestellen auf dem Grundstück sind dabei als Überflurhydranten auszubilden. Hierzu sind Abstimmungen zwischen dem Brandschutzsachverständigen und dem Prüfsachverständigen sowie bezüglich der Zufahrten mit der zuständigen Brandschutzdienststelle der Klinik erfolgt. Das gemeindliche Ortsnetz reicht allerdings möglicherweise nicht aus, um die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die technische Konzeption sieht dabei Folgendes vor: Zur Löschwasserversorgung ist zunächst ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ vorzusehen. Nach der Verlegung der Wasserleitung ist durch Messung zu überprüfen, wie viel Wasser aus dem gemeindlichen Netz entnommen werden kann. Danach kann die Größe des Behälters angepasst werden. Es könnte deshalb erforderlich werden, ein bis zwei Löschwasserbehälter zu bauen, um die 80,0 m max. Entfernung zu den Treppenhäusern einhalten zu können. Diese sind als unterirdische Behälter innerhalb des Baulands unbeschränkt zulässig

Es wird angestrebt, einen Ringverbund zur gemeindlichen Leitung zu erstellen. Dies ist möglich, da eine Leitung in der Siemensstraße liegt und eine weitere Leitung östlich der Bahnlinie. Die Zuleitung zum Gebäude selbst sollte dabei an mindestens 2 verschiedenen Stellen erfolgen. Der tiefer liegende Wirtschaftshof stellt für die Wasserleitung kein Problem dar. Welche dieser Lösungen konkret umgesetzt werden wird, ist im Zuge der Genehmigungsplanung noch detailliert abzustimmen.

Die Bestimmungen der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Abwasserverbandes Starnberger See sind zu befolgen.



14.5 Abfallbeseitigung

Bezüglich der Abfallbeseitigung wird auf die entsprechenden Satzungen des Landkreises Starnberg verwiesen, insbesondere auf die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises Starnberg und dort auf die §§ 12, 13, 13a und 13b.

Die Abfallsammelfläche der Klinik befindet sich nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Klinikbetreiber hat somit die Müllsammelcontainer zu den Leerungszeiten an der Siemensstraße als nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche eigenverantwortlich aufzustellen. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Flächen für das Aufstellen von Müllbehältern vor.

15 Dienstbarkeiten

15.1 Dienstbarkeiten zu Gunsten der Bundeswehr

Im Sondergebiet Klinik befindet sich eine Heizzentrale, die die noch durch die Bundeswehr genutzten Flächen mit Energie versorgt. Über privatrechtliche Verträge zwischen dem Benedictus Krankenhaus Feldafing und der Bundeswehr wurde bereits im Zuge der Grundstücksveräußerung die Zugänglichkeit und Nutzung der Zentrale zu Gunsten der Bundeswehr für die gesamte noch verbleibende Zeit durch Bundeswehrrnutzung für alle Beteiligten dinglich gesichert.

15.2 Dienstbarkeiten zu Gunsten des Benedictus Krankenhauses

Im Bereich der Siemensstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal, an den die neuen Gebäude ebenfalls angeschlossen werden sollen. Hierzu werden zwischen dem Benedictus Krankenhaus und der Bundeswehr privatrechtliche Verträge geschlossen, die eine dingliche Sicherung des Nutzungsrechts für die Mitbenutzung des Kanals auf dem Bundeswehrgelände beinhalten. Gleiches gilt für die Sicherung der Einleitung des Niederschlagswassers, das auf der provisorischen Verkehrsfläche anfällt. Die Einleitung dieses Wassers in den bestehenden Kanal neben der Tutzingener Straße wird ebenfalls über eine Dienstbarkeit dinglich gesichert. Gleiches gilt für die Wasserversorgung des Plangebietes, da die Anschlussstelle auf dem Grundstück der BlmA liegt.

Dinglich gesichert wird auch die Gestattung zur Errichtung der provisorischen Erschließung, soweit sich diese auf dem Grundstück der BlmA befindet.



16. Grünordnung

Für Feldafing als grünen Erholungsort am Starnberger See ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. In Anlehnung an den von Peter Joseph Lennée gestalteten Feldafinger Park soll das nicht bewaldete Areal nach den Gesichtspunkten des Landschaftsgarten angelegt werden mit geschwungenen Wegen, Solitärbäumen und Baumgruppen sowie mit Blumenwiesen, für die es östlich vom Thomas Mann-Haus bereits einen Ansatzpunkt gibt.

Die vorhandenen Orchideenwiesen östlich vom Thomas-Mann-Haus und beidseits der neuen Klinikzufahrt von der Siemensstraße werden als Festsetzungen gesichert. Die westliche dieser Flächen muss gegenüber dem Bestand verkleinert werden zugunsten des Klinikgebäudes, allerdings sind hier nur einzelne wenige Exemplare des Weißen Waldvögeleins betroffen. Die Orchideenwiese östlich der nördlichen Siemensstraße im geplanten Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik muss dagegen ganz entfallen zugunsten der Tiefgarage. Allerdings besitzt die Wiese wegen ihrer geringen Größe und isolierten Lage im Siedlungsbereich keine effektive naturschutzfachliche Relevanz (s. Relevanzprüfung des Diplom-Biologen im Anhang). Der Eingriff in den Bestand ist damit tolerabel. Um eine möglichst große Anzahl der Orchideen trotz des Verlustes dieser Wiese und der Verkleinerung der Wiese an der Klinikzufahrt zu erhalten, werden die Soden mit den Orchideen in die dafür festgesetzte Fläche in dem Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik transplantiert. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Fläche fest.

Außerdem ist vorgesehen, nach der Baudurchführung in den neuen Freianlagen durch eine entsprechende Substratplanung und Pflege weitere Orchideenstandorte zu entwickeln.

Die detaillierte Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Wegeführung, Bepflanzung, Spielplatz, Sitzplätze ...) bleibt den Freiflächengestaltungsplänen vorbehalten, die mit den Bauanträgen vorzulegen sind. Festgesetzt wurde allerdings die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Mindestpflanzgröße der Bäume
- Verwendung von heimischen Gehölzen, Verbot von fremdländischen Arten und geschnittenen Hecken, besonders Thujahecken
- Mindestüberdeckung der Tiefgarage
- Regelung von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen
- Angaben zur Ersatzaufforstung

Schließlich werden Hinweise gegeben

- für bevorzugte Gehölzarten
- für die Anforderungen an den Freiflächengestaltungsplan
- zum Baumschutz



16.02.2016

- zur Verwendung von Sonnenenergie
 - zur Wiederverwendung von Oberboden
 - zur Niederschlagswasserbeseitigung
- und zum Schutz des biotopkartierten angrenzenden Eichgrabentales.

aufgestellt, 16.02.2016

A handwritten signature in blue ink, reading "Armin Reinhart". The signature is written in a cursive, flowing style.

REINHART + PARTNER



C Umweltbericht

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Nach § 2a BauGB wird der Umweltbericht nach der Anlage 1 gegliedert.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1. Einleitung

1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Plangebiet liegt eine Konversionsfläche (Teil der Fernmeldeschule der Bundeswehr). In diesem Bereich ist die militärische Nutzung inzwischen aufgegeben. Hauptziel der Gemeinde ist es, die Fläche wieder einer neuen Nutzung zuzuführen.

Seit 1969 ist in Feldafing das heutige Benedictus Krankenhaus angesiedelt, das seit 2009 von den Artemed Kliniken betrieben wird. Als Spezialist für die Weiterbehandlung in Akut- und Rehabilitationsmedizin bereitet die Klinik ihre Patienten in den Fachabteilungen Neurologie, Geriatrie und Orthopädie individuell auf ihren Alltag nach einem stationären Aufenthalt vor. Die Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH & Co.KG als ein wichtiger Teil dieser Unternehmensgruppe beabsichtigt in Feldafing auf den Grundstücken der Gemarkung Feldafing, Fl.-Nr. 215/4 (verschmolzen aus Fl.Nr. 215/4, 378/5, 215/31, 231/6, 215/15, 215/29, 215/32), ein neues Krankenhaus zu bauen und zu betreiben, da das bestehende Haus auf die heutigen Anforderungen an eine moderne Klinikeinrichtung nicht mehr optimal ausgelegt ist und für die steigenden Patientenzahlen zunehmend zu klein wird.



Im Westen werden vier Wohngebäude in Form von kompakten Häusern angeordnet, ihre Gebäudesituation auf dem Areal ist optimiert zugunsten größerer zusammenhängender Freiräume südlich des Villino und im Norden (Grünzug Eichgraben). Leitmotiv ist hier das "Wohnen im Park", bei dem die freistehenden Baukörper in eine parkartige Landschaft eingebettet sind. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinikerfolgt weitgehend in einer alle Gebäude verbindenden Tiefgarage. Der Gehölzbestand entlang der Siemensstraße wird weitestgehend erhalten, der Waldbestand am Eichgraben wird gestärkt durch eine zusätzliche Aufforstung.

Die weitere detaillierte Beschreibung der geplanten baulichen Anlagen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan in den Absätzen 1 und 2. Darauf wird verwiesen.

Im Osten grenzt jenseits der Staatsstraße 2063 der Lenné-Park an den Geltungsbereich an, im Westen das parkartige Bildungszentrum der Fa. Siemens. Im Norden verläuft der Eichgraben mit seinem Schluchtwald und im Süden liegt noch bis zu ihrem Wegzug die Fernmeldeschule der Bundeswehr.

Das Gelände steigt von der Staatsstraße im Osten zur Siemensstraße im Westen um ca. 18 m an. Da das Areal derzeit von der Bundeswehr eingezäunt ist, sind keine öffentlichen Wege vorhanden.

Die Situation auf dem Gelände ist geprägt durch großflächig versiegelte Bereiche, leer stehende und verfallende Wartungsgebäude und Einstellhallen für schweres Bundeswehrgerät sowie mehrere unterirdische Tank- und Lagerflächen. An den Rändern der versiegelten Bereiche stehen einige mittelalte Solitäräume und Baumgruppen, an der westlichen Siemensstraße eine Baumreihe mit Strauchunterwuchs.

Auch der Parkplatz an der Tutzinger Straße weist eine lockere Begrünung mit Bäumen und eine Gehölzreihe zur Staatsstraße auf.

Prägend für das Gebiet sind zwei Waldflächen, von denen nur das größere östliche am Eichgraben einen Anschluss an ein größeres Waldgebiet hat.

Wichtigste Ziele der Grünordnung sind die Planung der baulichen Anlagen auf den vorversiegelten Flächen, die Erhaltung möglichst großer Waldteile, zumindest die Waldteile mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz, die weitgehende Erhaltung der nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Orchideenarten sowie der Bewahrung des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden unter Landschaftsschutz stehenden und biotopkartierten Eichgrabens.

Im südlichen Grundstücksbereich wird innerhalb des Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik das bestehende Denkmal "Thomas-Mann-Haus" in Form einer Wohnnutzung erhalten.



Die vorhandenen Gehölzstrukturen bilden die natürliche Zäsur zum östlich anschließenden Krankenhausbereich.

Das Vorhaben findet auf vorversiegelten Flächen statt, so dass sich aus naturschutzrechtlicher Sicht keine neuen Eingriffe ergeben.

Der Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben ist in der Anlage 1 der Begründung detailliert aufgeführt. Darauf wird verwiesen.

1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Der Regionalplan München macht zum Planungsraum keine besonderen Aussagen, er stellt in den Fachkarten jeweils vorhandene Baufläche dar.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Feldafing vom 15. 10. 1990 mit insgesamt 6 Änderungen. Er stellt für den Planungsumgriff die Kategorie "Sondergebiet Bund in Überlagerung mit locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" dar und weist darüber hinaus einen Bereich "Standortgerechter Wald sowie Standortfremder Wald, umbauen zum Mischwald" aus.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren).

Der in den Flächenutzungsplan vom 15. 10. 1990 integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Feldafing vom 29. 11. 1988 macht zum Geltungsbereich keine speziellen Aussagen, weil dem Bearbeiter des Landschaftsplanes damals trotz Antrags die Besichtigung des eingezäunten Geländes nicht gestattet wurde (militärisches Schutzgebiet).

Aus dem gleichen Grund machen auch das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Starnberg vom April 2007 und das Landschaftsentwicklungskonzept der Region München zum vorliegenden Standort keine speziellen Aussagen. Die landschaftlichen Ziele wurden deshalb hier selbst erarbeitet.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebensowenig ausgewiesen wie kartierte Biotop- oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge, es besteht nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Starnberg kein Schwerpunktgebiet für den Naturschutz.

Es besteht sowohl im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik als auch im Sondergebiet Klinik Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.



Nach dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind Altlastenverdachtsflächen zu untersuchen und darzustellen. Im Bereich des Gebäudekomplexes 53-56 war während der Bundeswehrzeit langjährig der Technikbereich mit einer Tankstelle, einer Ölwechselrampe, Gefahrstofflagern und Werkstätten angesiedelt. Ein Kontaminationsverdacht im gesamten Bereich konnte von Seiten der Bundeswehr nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Das Büro mplan aus München hat in den Jahren 2005 und 2006 Bodenuntersuchungen vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gefahr für die Umwelt oder den Menschen von den untersuchten Flächen nicht ausgeht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Osten grenzt jenseits der Staatsstraße 2063 der Lenné-Park an, im Westen das parkartige Bildungszentrum der Fa. Siemens. Im Norden verläuft der Eichgraben mit seinem Schluchtwald und im Süden liegt noch bis zu ihrem Wegzug die Fernmeldeschule der Bundeswehr.

Das Gelände steigt von der Staatsstraße im Osten zur Siemensstraße im Westen um ca. 18 m an. Da das Areal derzeit von der Bundeswehr eingezäunt ist, sind keine öffentlichen Wege vorhanden.

Die Situation auf dem Gelände ist geprägt durch großflächig versiegelte Bereiche, leer stehende und verfallende Wartungsgebäude und Einstellhallen für schweres Bundeswehrgerät sowie mehrere unterirdische Tank- und Lagerflächen. An den Rändern der versiegelten Bereiche stehen einige mittelalte Solitäräume und Baumgruppen, an der westlichen Siemensstraße eine Baumreihe mit Strauchunterwuchs.

Auch der Parkplatz an der Tutzinger Straße weist eine lockere Begrünung mit Bäumen und eine Gehölzreihe zur Staatsstraße auf.

Prägend für das Gebiet sind zwei Waldflächen, von denen nur das größere östliche am Eichgraben einen Anschluss an ein größeres Waldgebiet hat.

^



2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit »Ammer-Loisach-Hügelland« zuzuordnen. Die Einheit umfasst die eisgeformte Landschaft des Isarvorlandgletschers. Das Becken des Starnberger Sees entstand aus Teilströmen dieses Gletschers, das angrenzende Hügelland ist das Aufschüttungsgebiet. Es bildete sich eine wellige Grundmoränenlandschaft mit typischen Drumlinausbildungen. In Mulden und Becken sind anmoorige Böden und echte Moorböden weit verbreitet. In die eiszeitlichen Ablagerungen haben sich Bäche, die alle dem Starnberger See zustreben, teilweise tief eingeschnitten.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. Direkt nördlich grenzen das Landschaftsschutzgebiet »Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete« sowie das Biotop Nr. 8033-326 (Eichgraben) an.

2 a) 2. Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen. Die Moränen bestehen aus Kalken und Dolomiten der kalkalpinen Trias, aus Kieselkalken, Sandkalken und Sandsteinen der Molasse, aus Kalken und Mergelkalken der alpinen Juraformation und schließlich aus kristallinen Geschieben der Zentralalpen, vor allem Gneis, Granit, Glimmerschiefer, Amphibolit und Quarz.

Direkt nördlich des Geltungsbereiches hat sich der Eichgraben tief in die Moränen eingegraben.

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Die Böden sind in weiten Teilen durch Bebauung, Unterbauung, Versiegelungen sowie Terrassierungen verändert, durch Terrassierungen auch in den Waldbereichen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die großflächigen Versiegelungen, aber auch die Bedeutung der Waldstandorte für die Entwicklung der Wälder. Deshalb wurde die Kategorie I oben gewählt, die im Leitfaden nicht aufgeführt ist.



2 a) 3. Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Starnberger See ca. 500 m östlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Direkt nördlich schließt der Eichgraben an.

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse gibt es im Bearbeitungsraum keinen gleichmäßigen Grundwasserhorizont. Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehmböden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht. Angaben über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Es liegt jedoch ausreichend tief, so dass die geplante Bebauung das Grundwasser nicht erreichen wird.

Im Bereich der geplanten Tiefgarage besteht ein Quellstandort (vernässte Wiese). Das Wasser wird in einer Verrohrung zum Eichgraben abgeleitet. Die genaue Lage des Rohres ist nicht bekannt, es wird ggf. während der Baumaßnahme verlegt.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versickerungsfähigkeit im Moränengebiet ist gering. Dementsprechend unempfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt am Starnberger See bei 1.099 mm im Jahr (Ammerland) und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Geschlossene Wälder haben nur eine sehr geringe nächtliche Ausstrahlung.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Wegen der vorhandenen Waldflächen und der großflächigen Versiegelungen kann im Plangebiet keine Kaltluft entstehen. Es bestehen auch keine Kaltluftströme.



**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume

Grundlage dieser Ausführungen ist die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Relevanzprüfung) des Diplom-Biologen Martin Kleiner aus Oberammergau.

Bei der Relevanzprüfung wird geprüft, welche in Bayern grundsätzlich vorkommenden saP-relevanten Arten vom konkreten Vorhaben betroffen sein können. In vielen Fällen kann in dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung bereits ein Großteil der Arten ausgeschieden werden. Nur für die in dieser Vorprüfung nicht ausgeschiedenen Arten sind dann die Bestandserfassung am Eingriffsort sowie die Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich.

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung dienen die vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren zusammengestellten und vom Landesamt für Umweltschutz geprüften Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums, die alle in Bayern noch aktuell vorkommenden Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten und restlichen streng geschützten Arten enthalten (vgl. hierzu eingerichtete Internetplattform des Landesamts für Umwelt). Im Rahmen der Relevanzprüfung werden diese Arten hinsichtlich ihres potenziellen Vorkommens im Planungsgebiet geprüft.

Als Grundlage für die Beurteilung eines möglichen Vorkommens einer Art im Gebiet und einer möglichen Betroffenheit durch Eingriffe dienen folgende Quellen:

- **Fundmeldungen der Artenschutzkartierung Bayern**
- **Verbreitungsatlas Brutvögel in Bayern**
- **Rote Liste der gefährdeten Tiere Bayerns**
- **BIB Botanischer Informationsknoten Bayern**
- **Arten und Biotopschutzprogramm für den Lkr. Starnberg.**

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Diplom-Biologen liegt als Anlage der Begründung bei.

Danach ergeben sich folgende Bereiche naturschutzfachlicher bzw. -rechtlicher Relevanz:

- *drei geringflächige Wiesenbereiche mit Verwandtschaft zu artenreichem Extensiv-/Feuchtgrünland bzw. Pfeifengraswiese (wohl Relikte der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung) und ein orchideenreicher Gehölzbereich*
- *geschlossener Gehölzbereich im Osten mit angereichertem Alt-/Totholz (wenige „Überhälter“, vorwiegend Sukzession jüngerer bis mittleren Alters, aber auch altersgerecht zusammenbrechende Weichhölzer, auf feuchtedominierten Böden)*
- *Entwässerung zum nördlich angrenzenden Eichgraben*



Die Wiesenbereiche besitzen wegen ihrer geringen Größe und isolierten Lage im Siedlungsbereich keine effektive naturschutzfachliche Relevanz; sie sind aber reich an geschützten Orchideen, besitzen Biotopcharakter und ließen sich u.U. bei entsprechender Pflege in ein hochwertiges Grünanlagenkonzept integrieren. Unter unumgänglichen Sachzwängen wäre evtl. auch an ein Umlagern von Soden an einen anderen geeigneten Standort zu denken.

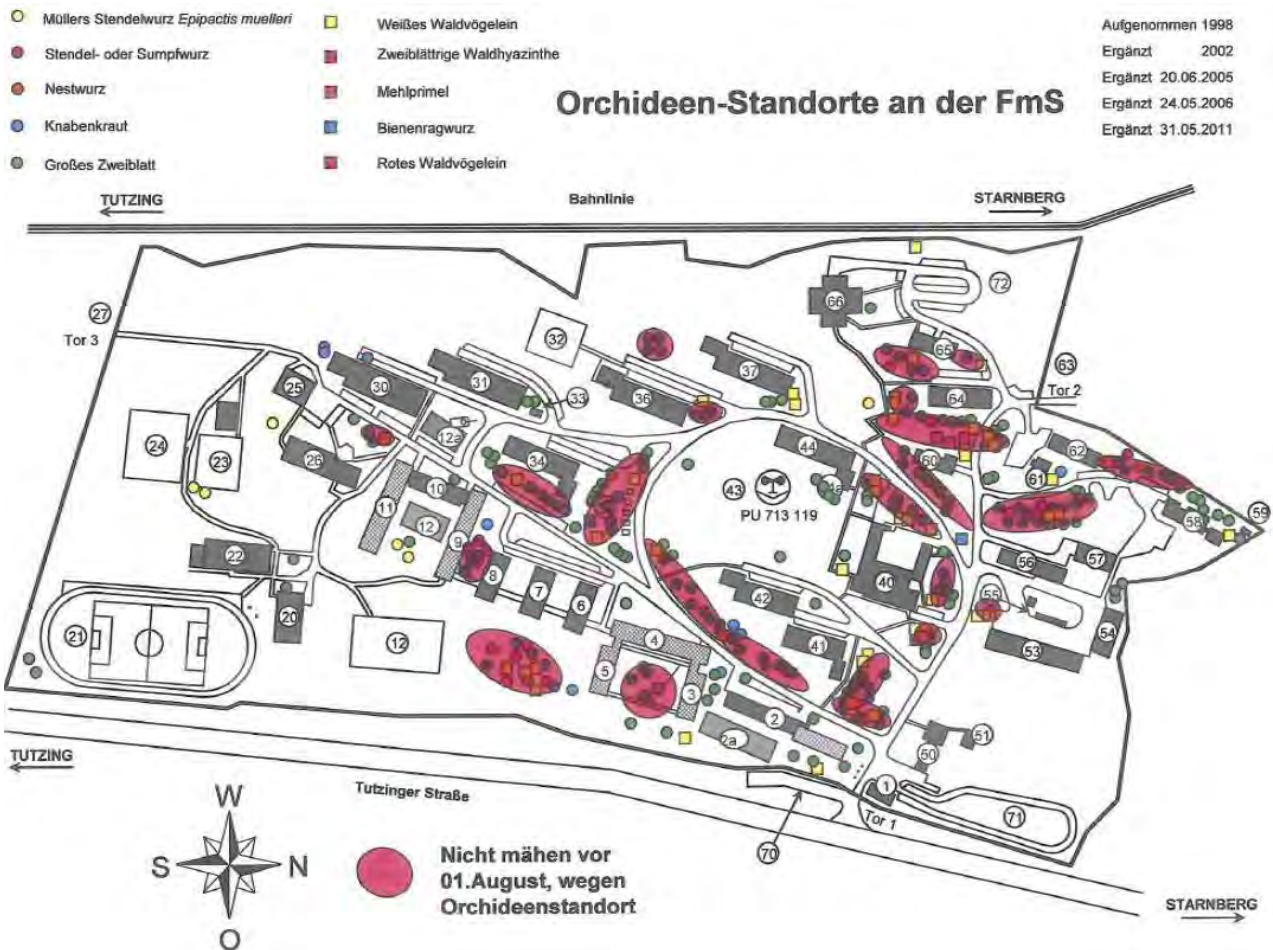
Folgende Orchideenarten wurden im Gebiet kartiert:

Müllers Stendelwurz	- Epipactis muelleri
Stendel- oder Sumpfwurz	- Epipactis hellborine
Nestwurz	- Neottia nidus-avis
Knabenkraut	
Großes Zweiblatt	- Listera ovata
Weißes Waldvögelein	- Cephalanthera damasonium
Rotes Waldvögelein	- Cephalanthera rubra
Zweiblättrige Waldhyazinthe	- Platanthera bifolia
Bienenragwurz	- Ophrys apifera
außerdem die Mehlsprimel	- Primula farinosa

Die Bundeswehr hat den folgenden Lageplan mit den im Gesamtgelände vorhandenen Orchideenarten zur Verfügung gestellt:



16.02.2016



Die vorhandenen Orchideenwiesen östlich vom Thomas-Mann-Haus und beidseits der neuen Klinikzufahrt von der Siemensstraße werden als Festsetzungen gesichert. Die westliche dieser Flächen muss gegenüber dem Bestand verkleinert werden zugunsten des Klinikgebäudes, allerdings sind hier nur einzelne wenige Exemplare des Weißen Waldvögeleins betroffen. Die Orchideenwiese östlich der nördlichen Siemensstraße im geplanten Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik muss dagegen ganz entfallen zugunsten der Tiefgarage. Allerdings besitzt die Wiese wegen ihrer geringen Größe und isolierten Lage im Siedlungsbereich keine effektive naturschutzfachliche Relevanz (s. Relevanzprüfung des Diplom-Biologen im Anhang). Der Eingriff in den Bestand ist damit tolerabel.

Unabhängig vom Leitfaden zum Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, nach dem wegen der Vorversiegelungen keine Ausgleichsflächen erforderlich sind, ist der Eingriff in die Orchideenwiesen nach § 18 (1) BNatSchG auszugleichen.

Um eine möglichst große Anzahl der Orchideen trotz des Verlustes dieser Wiese und der Verkleinerung der Wiese an der Klinikzufahrt zu erhalten, werden die Soden mit den Orchideen durch eine qualifizierte Fachfirma dafür festgesetzte Fläche in dem Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik transplantiert. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Maßnahme und Fläche fest.

Außerdem ist vorgesehen, nach der Baudurchführung in den neuen Freianlagen durch eine entsprechende Substratplanung und Pflege weitere Orchideenstandorte zu entwickeln.



Die mit Alt-/Totholz angereicherten Bereiche im geschlossenen Gehölzbestand im Osten des Geländes zeigen zahlreiche Spuren von Spechtnutzung, darunter auch Spechthöhlen verschiedenen Artursprungs und mögliche Fledermaus-Spaltenquartiere. Es ergibt sich in dieser Hinsicht eine lokal überdurchschnittliche Bedeutung. Diese Höhlen können neben der Nachnutzung durch andere Vogelarten auch als Quartier für Kleinsäuger dienen. § 39 bzw. § 44 BNatSchG sind hier anzuwenden... Der funktionelle räumliche Zusammenhang zwischen den genannten Gehölzbereichen und dem Waldkomplex der Eichgrabenschlucht sollte so wenig wie möglich unterbrochen werden.

Dieser Forderung des Biologen Kleiner wird vollständig entsprochen durch den Erhalt des bezeichneten Waldes und die Führung der provisorischen Klinikzufahrt entlang vom Hundezwinger. Dadurch ergibt sich kein Verbotstatbestand.

*Am Rand des beplanten Geländes entspringen vier quellartige Gerinne. Alle wurden in der einen oder anderen Weise unter Flur gefasst und zum Eichgraben hin abgeleitet. Das bedeutendste ist auch der Flurkarte zu entnehmen; sein Ursprung entspricht dem oben erwähnten Wiesenrest mit Pfeifengraswiesencharakter. Alle entwässern außerhalb des beplanten Geländes aus Rohren und zeigen dabei und im weiteren Verlauf in geringem Maße Charakteristika von Kalktuffquellen. Der außerhalb des beplanten Geländes liegende biotopkartierte Eichgraben selbst zeigt durchsickertere Quellhorizonte mit (mehr oder weniger degradiertem) Winkelseggen-Erlen-Eschenwald (*Carici remotae-Fraxinetum*, 91E0), ein nach § 30 BNatSchG und gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie prioritär geschützter Lebensraumtyp. Kalktuffquellen bzw. Quellbereiche zählen zu den nach der FFH-Richtlinie prioritär bzw. nach § 30 BNatSchG geschützten Lebensraumtypen. Entsprechend angemessen sollte bei der Entwicklung des Geländes nach Möglichkeit mit diesen Elementen umgegangen werden, d.h. ihre Unversehrtheit bzw. Verbesserung ist anzustreben. Auf die Rodung des Eichgrabeneinhangs im Westen des Geländes ist in Hinblick auf den Schutz des gesamten Lebensraumtyps bzw. aufgrund der Pufferwirkung nach Möglichkeit zu verzichten.*

Auch dieser Forderung des Biologen wird planerisch entsprochen durch den Erhalt des bewaldeten Eichgrabeneinhangs und der Kalktuffquellen. Der Eichgraben mit seinen Einhängen sowie die Kalktuffquellen befinden sich ohnehin außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden keine Beeinträchtigungen erfahren.

Hinweise auf Fledermausquartiere im bestehenden Gebäudekomplex ergaben sich nicht.

Während der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Gebäude durch den Biologen und den Planfertiger außerhalb und wo möglich auch innerhalb auf Fledermausbestände untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass an keinem Gebäude Fledermausbesatz festgestellt wurde. Ebenso wurden in den für die Rodung vorgesehenen Gehölzen und Waldbeständen keine geschützten Tierarten oder Lebensräume für geschützte Tierarten festgestellt.



Einzelne Solitärbäume und Gehölzgruppen müssen zugunsten des Klinikneubaus entfernt werden. Sie werden ebenfalls im Gelände ersetzt, der Bebauungsplan macht entsprechende Festsetzungen (Festsetzung 8.2: pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen).

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Tannen-Buchenwald mit Orchideen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung
 Weiß umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



flächig grün: Landschaftsschutzgebiet
 flächig lila: FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet, im Starnberger See auch EU-Vogelschutzgebiet
 flächig blau: EU-Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet
 rot schraffiert: Biotop gemäß Biotopkartierung

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt enthält für den Geltungsbereich keine Einträge, allerdings schließt im Norden das Biotop Nr. 8033-326 unmittelbar an den Geltungsbereich an (Eichgraben). Die Beschreibung lautet: *Schmelzwasserrinne im mäßig steilen Osthang zum See; durch Bahnlinie und Straße in 3 Teilbereiche zerschnitten; Bach 1 . 2 m breit; kleinflächige morastige Auflandungen, in den Einhängen teilweise kleine Quellbereiche; Schlucht/Schuttwald.*



Das Biotop ist nicht geschützt nach Art. 30 BNatSchG.

Der Eichgraben nördlich des Geltungsbereiches liegt auch im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Die Ziele des LSG werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelungen sowie der stark befahrenen Staatsstraße 2063 sind die Flächen vorbelastet. In den geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Tierarten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die großflächigen Versiegelungen, aber auch die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Waldflächen.

2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die Moränenflanke zum Starnberger See. Er ist geprägt durch große Wartungshallen für schwere Fahrzeuge der Bundeswehr und großflächig versiegelte Flächen. An den Rändern bestehen einzelne Solitärbäume und Gehölzgruppen. Im Osten und im Westen liegen zwei gliedernde Waldflächen.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Das Gebiet liegt in reizvoller landschaftlicher Lage, durch die Staatsstraße 2063 getrennt vom Feldafinger Lenné-Park. Wegen der vorhandenen Bäu-



me, Baumgruppen und Waldflächen hat das Gelände keine Sicht auf den See oder auf die Alpen. Ebenso ist das Gebiet natürlich von außen nicht einsehbar.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die großflächigen Versiegelungen sowie die vorhandenen Gehölzbestände und Waldflächen.

2 a) 7. Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Für das Vorhaben liegt die schallschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 18. 07. 2014 vor:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen demnach keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 Artemed-Kliniken in der Gemeinde Feldafing, sofern der Schallemissionsansatz eingehalten wird und die geforderten Schallschutzmaßnahmen entsprechend schon jetzt berücksichtigt und im Zuge der Baugenehmigungsplanung entsprechend konkretisiert werden:

- *Der Mitarbeiterparkplatz und die Anlieferungszone sind entsprechend der Bebauungsplanung abgesenkt. Somit werden die in diesem Bereich auftretenden Geräuschemissionen in Richtung Norden abgeschirmt. Dies ist bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.*
- *Die Warenanlieferung und Entsorgung ist nur während der Tageszeit zulässig.*

Weitere Erläuterungen zum Luftschallschutz siehe Punkt 10 der Begründung sowie die schallschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner in der Anlage zur Begründung.

Die Erstellung der provisorischen Zufahrt zur Klinik abgerückt vom Eichgraben wirkt sich wegen des größeren Abstands beruhigend auf die Bebauung nördlich des Eichgrabens aus. Der Lieferverkehr und die Stellplätze für die Mitarbeiter im Lieferhof werden wegen der Tieflage die Anwohner jenseits des Eichgrabens nicht negativ beeinträchtigen.



Die Sperrung der Siemensstraße am Eichgraben nach Abzug der Bundeswehr für LKWs > 3,5 t wird die zusätzliche Belastung der nördlichen Siemensstraße durch den Neuverkehr so gering wie möglich halten. Zu erwähnen ist dabei, dass neben dem Verkehr von der und zur Klinik auch der Verkehr des Siemens-Schulungszentrums künftig primär nach Süden abfließen wird.

Im Bereich des Gebäudekomplexes 53-56 war während der Bundeswehrzeit langjährig der Technikbereich mit einer Tankstelle, einer Ölwechselrampe, Gefahrstofflagern und Werkstätten angesiedelt. Ein Kontaminationsverdacht im gesamten Bereich kann von Seiten der Bundeswehr nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahme sollten daher vermehrter Augenmerk auf diesen Sachverhalt gelegt werden.

Bereits im Vorfeld wurden Bodenuntersuchungen durch die Geoinformationsstelle München - Sachgebiet Geologie . und das Büro mplan durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde im Rahmen einer Besprechung am 20. 12. 2005 mit Ortskundigen insgesamt 15 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) im Betrachtungsbereich ermittelt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen in Zusammenhang mit der Lagerung bzw. dem Umgang von/mit umweltgefährdenden Stoffen. 12 der genannten KVF befinden sich daher im Bereich des geplanten SO Klinik, einer im südlichen Bereich des geplanten Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden sämtliche Verdachtsflächen begangen, der visuell erkennbare Zustand festgestellt sowie bewertungsrelevante Informationen vor Ort erhoben / festgehalten. Das Ergebnis vorgenannter Erhebungen wurde tabellarisch zusammengefasst und bewertet. Das Ergebnis. Alle KVF zeigten bei der Begehung keinerlei Auffälligkeiten. Somit ist bei den erfassten Flächen ein Kontaminationsverdacht unbegründet.

Die vom Büro mplan 2006 durchgeführte zusätzliche vertiefende Untersuchung an drei Untersuchungsstellen mittels fünf Kleinbohrungen bestätigt, dass keine Hinweise auf kritische Schadstoffbelastung der Bodenluft und des Bodens festgestellt werden konnten. Untersucht wurde in Absprache mit dem staatl. Hochbauamt Landsberg der Boden und die Luft im Bereich Wartungsgrube, Altöltank / Ölabscheider und Öl / Benzinabscheider (Geb. 53, 55 und Wartungsgrube) im Zentrum des Areals. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gefahr für die Umwelt oder den Menschen von den untersuchten Flächen nicht ausgeht. Aufgrund der Vornutzung des Geländes können jedoch schadstoffbelastete Auffüllböden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten solcherart belastete Böden gefunden werden, sind sie gemäß der hierfür standardmäßig zu beachtenden Regeln und Gesetze anzuzeigen, zu sichern und zu entsorgen.

Für den Spaziergänger wird das Gebiet nach dem Wegzug der Bundeswehr überhaupt erst nutzbar, da es bisher eingezäunt ist. Durch die Öffnung des Geländes und die Anlage von Wegen wird das Gelände eine bisher nicht gegebene Erholungsfunktion erhalten.



Auf dem Klinikareal werden im Freiflächengestaltungsplan an den Stellen des Bedarfs ausreichend dimensionierte Stellplatzflächen für Fahrräder eingeplant.

2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auch das Schutzgut Kultur und Sachgüter ist im Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft nicht aufgeführt. Auch dieses Schutzgut wird hier abgehandelt ohne Bewertung nach dem Leitfaden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches besteht das seit dem Jahr 2001 denkmalgeschützte Thomas- Mann-Haus. Thomas Mann hatte das von ihm sVillino%genannte Sommerhaus eines Freundes zwischen 1919 und 1923 genutzt. Das Gebäude bleibt in Form und Nutzung (Wohnnutzung) im Rahmen des Sondergebiets SO Betriebswohnungen Klinik erhalten. In den Freianlagen werden die großflächigen Versiegelungen zurückgebaut, um den Parkcharakter wieder zu stärken. Für die durch die Tiefgarage entfallende Orchideenwiese und die Verkleinerung der Orchideenwiese bei der Klinikzufahrt soll hier ein Ersatzstandort geschaffen werden.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Südlich an das Areal anschließend befinden sich Gebäude der ehem. "Reichsschule der NSDAP Feldafing", jetzt Führungsunterstützungsschule der Bundeswehr, erbaut 1938/44 nach Plänen von Alois Degano. Diese besteht aus acht sog. "Sturmblockhäusern" unterschiedlichen Typs, langgestreckte zweigeschossige Unterakunftsgebäude mit flachem Satteldach und angesetzten Wohnungsanbauten, sowie zugehörigen Wirtschaftsgebäuden. Durch den großen Abstand der Neuplanung zu diesen Gebäuden treten keine Wechselwirkungen zwischen denkmalgeschütztem Bestand und neuer Bebauung auf.

2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)



Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist. In dieser Bewertung wurde die Vorbelastung durch die großflächigen Versiegelungen berücksichtigt.

2 b) Pognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sArtemed-Kliniken% sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Diese Eingriffe sind aufgrund der Vorversiegelungen bereits vorhanden und damit zulässig.

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Dieser Eingriff ist aufgrund der Vorversiegelungen bereits vorhanden und damit zulässig. Mit der Reduzierung der versiegelten Flächen wird der Eingriff verringert.



Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Dieser Eingriff wird verringert durch die Reduzierung der versiegelten Flächen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verlust von einigen Solitärbäumen, Gehölzgruppen und zweier Waldteile

Diese Gehölzbestände werden jeweils im Gelände ersetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung durch Gebäude

Allerdings ist das Landschaftsbild durch großflächige Bebauungen bereits stark vorbelastet

Da die Bebauung im Geltungsbereich weitgehend auf bereits überbauten, unterbauten und versiegelten Flächen geplant ist, ergeben sich nur wenige neue Eingriffe, diese allerdings in die beiden Waldflächen.

Das Landschaftsbild wird zwar verändert und neu gestaltet, jedoch ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf die Umgebung, da das Gelände von außen nicht einsehbar ist.

Da das Vorhaben auf großflächig versiegelten Flächen geplant ist und die entfallenden Waldteile innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt werden können, also nur untergeordnet neue Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen, kommt es im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Nullvariante nahe.

Mit der Errichtung der Klinik und der Wohngebäude wird sich ein parkartig gestaltetes Baugebiet entwickeln mit einer Reduzierung der versiegelten Flächen. Die naturschutzrechtlich bedeutsamen Waldteile bleiben erhalten, die Größe der Wälder bleibt aufgrund der Ersatzaufforstungen gleich. Drei Orchideenwiesen bleiben erhalten und werden weiter gepflegt. Eine davon muss allerdings zugunsten des Klinikneubaus verkleinert werden. Eine weitere Orchideenwiese muss zugunsten der Tiefgarage entfernt werden, die Orchideensoden werden allerdings an eine andere Stelle beim Thomas-Mann-Haus transplantiert und dort weiter gepflegt.

Das denkmalgeschützte Thomas-Mann-Haus selbst erhält durch Entsiegelungen in den Außenanlagen und die Anlage der Orchideenwiese eine Aufwertung.



Bei Verzicht auf das Vorhaben würden die vorhandenen Versiegelungen im Gelände verbleiben und weiter verfallen. Die Waldteile würden sich ungestört entwickeln, die Orchideen allerdings ohne Pflege in wenigen Jahren von Gehölzen verdrängt werden.

2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2 b) aufgeführten Eingriffe (Verlust von 2 Waldteilen, Verlust einer Wiese mit Orchideenbesatz, Verkleinerung einer weiteren Orchideenwiese) und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Obwohl die Planung nur untergeordnete naturschutzrechtliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verursacht, werden dennoch weitere Verbesserungen der landschaftlichen und städtebaulichen Situation angestrebt:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Reduzierung der Versiegelungsflächen durch Verwendung höherer Gebäude statt einer flächendeckenden Bebauung



Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers, soweit möglich
- Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung, wobei dies nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Fernhalten aller Beeinträchtigungen vom biotopkartierten Eichgraben
- Weitgehende Erhaltung der beiden naturschutzrechtlich bedeutsamen Waldflächen
- Erhaltung des großen östlichen Waldbereiches mit den geschützten Specht- und Fledermausvorkommen
- Erhaltung der Wiese mit Orchideen östlich vom Thomas Mann-Haus
- Bau der provisorischen Erschließungsstraße beim Hundezwinger anstatt weiter nördlich entlang des Eichgrabens

Schutzgut Landschaftsbild

- Vermeidung einer flächendeckenden Bebauung durch Verwendung höherer Gebäude. Wegen der umgebenden hohen Bäume und Wälder entsteht keine Fernwirkung in der Landschaft
- Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

Schutzgut Mensch

- Bau der provisorischen Erschließungsstraße beim Hundezwinger anstatt weiter nördlich entlang des Eichgrabens; dadurch weniger Störungen im nördlich des Eichgrabens gelegenen Wohngebiet, zugleich Abbindung der Siemensstraße für Kraftfahrzeuge beim Eichgraben nach Aufgabe der Bundeswehrrnutzung, passive Schallschutzmaßnahmen am



Klinikgebäude, Anlage von Wegen auf dem Gelände zu Erholungszwecken

- Solarenergienutzung auf 50 % der Dachfläche
- umweltfreundliches Heizen durch Blockheizkraftwerk

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Aufwertungen des Thomas-Mann- Hauses durch Entsiegelungen in den Außenanlagen

2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf

Das BauGB verwendet nur den Begriff „Ausgleich“ zur Kompensation von Eingriffen in die Landschaft. Dieser Begriff wird hier differenziert in die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die sich nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durch die Überbauung von Flächen ergibt (Grundlage Bundesnaturschutzgesetz und Bayerisches Naturschutzgesetz) und notwendige Ersatzaufforstungsflächen, die sich durch Waldrodung ergeben (Grundlage Bayerisches Waldgesetz).

a. naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht eine Behandlung von vorversiegelten Flächen nicht vor. Zur Feststellung des Ausgleichsflächenbedarfs werden deshalb auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde die bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung, Unterbauung und sonstiger Versiegelungen, die rückgebaut und begrünt werden der Neuversiegelung gegenübergestellt.

Die Flächen ergeben sich aus dem Lageplan „Naturschutzfachliche Eingriffsberechnung“ im Anhang. Sie wurden digital ermittelt.

Vorbelastung durch Bebauung, Unterkellerung, Asphaltbelag, Betonflächen und Pflaster, die rückgebaut und begrünt werden:	5.760 m ²
Neuversiegelung:	4.569 m ²
Ergibt eine Entsiegelung von	1.191 m ²

Vorversiegelte Flächen, die wieder überbaut werden, fließen nicht in die Bilanzierung ein.



Die geplante Bebauung einschließlich Asphaltbelag und Pflasterflächen abzüglich der Vorbelastung durch Bebauung, Unterkellerung, Asphaltbelag und Pflasterbelag ergibt eine Minderung von Versiegelungen in der Größe von 1.191 m².

Es besteht damit nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kein ökologischer Ausgleichsflächenbedarf.

Für den Verlust der Wiese mit Orchideenbesatz im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik und die Verkleinerung der Wiese mit Weißem Waldvögelein an der neuen Klinikzufahrt ist als Ausgleich im Bebauungsplan eine Wiese beim Thomas-Mann-Haus festgesetzt für die Umpflanzung der Soden mit den Orchideen aus beiden Flächen. Diese Wiese enthält sonnige Standorte für die lichthungrigen Orchideenarten und schattige Standorte für das Weiße Waldvögelein.

b. Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen

Das westliche kleinere Waldgebiet muss zugunsten der Bebauung um 500 m² verkleinert werden. Hier wurden bei der artenschutzrechtlichen Vorprüfung keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt. Das östliche größere Waldgebiet muss im Westteil zugunsten des Besucherparkplatzes um 4.100 m² verkleinert werden. Es handelt sich dabei um einen relativ jungen Waldbestand ohne besondere naturschutzrechtliche Bedeutung (keine Altbäume). Die Waldteile mit naturschutzrechtlicher Bedeutung befinden sich weiter östlich.

Die Größen der Waldrodungen wurden jeweils vom zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ermittelt.

Für diese beiden entfallenden Waldteile sind im Geltungsbereich drei Ersatzaufforstungsflächen eingeplant: im Nordwesten wird der bestehende Wald entlang des Eichgrabens um 1.100 m² vergrößert. Der mittlere Waldteil, durch den beim Hundezwinger die provisorische Zufahrt zur Klinik errichtet wird, wird um 2.333 m² vergrößert. Die übrige Ersatzaufforstungsfläche in der Größe von 1.167 m² wird auf dem alten vorversiegelten Parkplatz im Ostteil des Geltungsbereiches nachgewiesen. Insgesamt werden die Rodungen damit flächengleich ausgeglichen (s. Darstellung im Bebauungsplan).

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat sich in einem Vorgespräch mit einer um bis zu drei Jahre zeitversetzten Ersatzaufforstung einverstanden erklärt. Für den Fall, dass die südlichen festgesetzten Ersatzaufforstungsflächen, die noch von der Bundeswehr genutzt werden, bis 3 Jahre nach der Rodung nicht aufgeforstet werden können, wurde auf dem im Ostteil des Geltungsbereiches bestehenden Parkplatz eine ausreichend große alternative Ersatzaufforstungsfläche festgesetzt.



Die Ersatzaufforstungen erfolgen nach Rücksprache mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit den Baumarten Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Wildkirsche, Birke, Hainbuche, Rotbuche und Weißtanne. Die Ersatzaufforstungen erhalten an den Rändern Waldrandgestaltungen mit den heimischen Wildstraucharten (Hartriegel, Haselnuß, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Kreuzdorn, Wildrosen).

In diesen Zahlen ist die Neuversiegelung auf Rodungsflächen nicht enthalten, da diese flächengleich durch Ersatzaufforstung ersetzt werden. Eine Doppelkompensierung für ökologischen Ausgleich und Waldersatz erfolgt nicht.

Waldverlust	500 m ²
	+ <u>4.100 m²</u>
= Waldverlust	4.600 m²

Die zeitlich begrenzte Inanspruchnahme von Wald durch die provisorische Erschließungsstraße stellt keine Rodung im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes dar. Der Wald wird nach dem Rückbau der Straße wieder angepflanzt. Sollte die provisorische Straße bis 3 Jahre nach der Rodung nicht zurückgebaut werden können, wird eine entsprechende Fläche ebenfalls auf dem vorhandenen vorversiegelten Parkplatz im Ostteil des Geltungsbereiches aufgeforstet. Die alternative Ersatzaufforstungsfläche ist ausreichend groß dargestellt.

Der Waldverlust beträgt demnach gemäß obiger Aufstellung 4.600 m². Die im Plan nachgewiesenen Ersatzaufforstungen haben ebenfalls eine Größe von 4.600 m².

2 c) 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde untersucht, das Klinikgebäude weiter nach Osten zu verschieben. Darauf wurde verzichtet, weil dann der Waldteil mit naturschutzrechtlicher Bedeutung verloren gegangen wäre.

Weiter wurde versucht, die Klinik in niedrigere Gebäude einzuplanen mit einem entsprechend größeren Flächenverbrauch, um das Raumprogramm decken zu können. Dies hätte zu einer Vermehrung der Versiegelung gegenüber dem heutigen Bestand geführt, was einen naturschutzrechtlichen Eingriff bedeutet hätte und damit ausgleichspflichtig wäre.



Im Ostteil an der Tutzinger Straße war ein Gewerbegebiet eingeplant, auf das zugunsten der Ersatzaufforstungen verzichtet wurde.

Die Tiefgarage im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik war zunächst näher an der Siemensstrasse geplant, was zu einem Verlust der dortigen Baumhecke geführt hätte.

Schließlich wurde untersucht, die Tiefgarage im Bereich der Wiese mit Orchideenbesatz auseinander zu ziehen zum Erhalt des Orchideenstandortes. Es wären zwei getrennte Tiefgaragen mit eigenen Ein- und Ausfahrten entstanden, die nicht mehr alle Gebäude im Sondergebiet SO Betriebswohnungen Klinik hätte verbinden können. Die Orchideen hätten mit dieser Lösung dennoch nicht erhalten werden können, da die beiden Tiefgaragen auf zwei Seiten der Wiese zu einer Drainagewirkung und damit einer Austrocknung des Standortes und einer Vernichtung der Orchideen geführt hätten.

3. Zusätzliche Angaben

3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Umweltbericht beruht auf einer genauen Geländebegehung und Informationen aus einschlägigen übergeordneten Planungen und Programmen. Bei der Geländebegehung wurden die Gebäude innerhalb mit Lampen und außerhalb durch Absuchen der Spalten auf Fledermausbesatz untersucht. Fledermauskot ähnelt sehr dem Mäusekot. Im Unterschied zu Mäusekot lässt sich der Fledermauskot leicht zwischen zwei Fingern zu Staub zerreiben. Dieses Verfahren wurde bei der Prüfung angewendet. Fledermauskot wurde dabei nicht gefunden.

Schwierigkeiten bei der Bestandsaufnahme: Das südlich gelegene Grundstück mit der späteren Erschließung (südlicher Teil der Siemensstraße) konnte nicht betreten werden, da das Gelände aufgrund der Bundeswehrrnutzung eingezäunt ist.



3.b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die Größe der neuen Versiegelungen nicht größer ist als die Fläche der Vorbelastungen. Ebenso ist zu überprüfen, ob die aufgeführten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Erhalt der Wiesen mit Orchideenbesatz, Verpflanzung der Orchideensoden, Erhalt der Waldflächen mit artenschutzrechtlicher Bedeutung) umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Nachberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

Drei Jahre nach der Waldrodung ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Ersatzaufforstungen durchgeführt worden sind oder ob die alternativen Ersatzaufforstungen erfolgt sind oder angeordnet werden müssen.

3 c) Zusammenfassung

Die Planung erfolgt in einem großflächig vorversiegelten Bereich. Die Größe der versiegelten Flächen wird nicht steigen. Die meisten naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen werden erhalten. Eine Wiese mit Orchideenbesatz und ein Teilbereich einer weiteren Orchideenwiese werden an eine andere Stelle im Geltungsbereich verpflanzt. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf.

Allerdings verursacht das Vorhaben einen Verlust von Waldflächen durch Rodung, die innerhalb des Geltungsbereiches flächengleich ersetzt werden. Diese Ersatzaufforstung erfolgt in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erst nach dem Abzug der Bundeswehr aus dem Gelände (ca. 2019). Sollte das Gelände für die Ersatzaufforstung nicht bis zum 30. April 2020 zur Verfügung stehen, so wird eine alternative Fläche auf dem vorhandenen Parkplatz im östlichen Teil des Geltungsbereiches aufgeforstet.

16. Februar 2016,

Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20

86911 Dießen . St. Georgen
Tel. 08807/6956 Fax: 08807/1473 E-Mail: goslich@web.de



D Anlagen

- 1
- 1.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung, Dipl. Biol. M. Kleiner, Stand 25.03.2014
- 1.2 Ergänzung vom 16.07.2015 zur artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 25.03.2014
- 2 Lageplan naturschutzrechtliche Eingriffsberechnung, Ch. Goslich, Stand 07.10.2014, erg. gem. Gemeinderatsbeschluss v. 11.11.2014, 02.12.2014, 10.03.2015
- 3 Visualisierungen Fernwirkung Klinik in Richtung Starnberger See
- 4
- 4.1 Schallschutztechnische Untersuchung, Ing.-Büro Greiner, Stand 18.08.2014, , erg. gem. Gemeinderatsbeschluss v. 10.03.2015
- 4.2 Stellungnahme Nr. 213118 / 7 vom 16.07.2015 (Berechnung der Schallimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der im Süden angrenzenden Bundeswehr)
- 5 Verkehrstechnische Untersuchung, Ing.-Büro PSLV, Stand 24.03.2015, erg. gem. Gemeinderatsbeschluss v. 10.03.2015
- 6 Altlastenuntersuchung, Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr, Stand 19.01.2006
- 7 Altlastenuntersuchung, mplan e.G, Stand 03.08.2006
- 8 Geotechnischen Gutachten, Grundbaulabor München, Stand 04.10.2013
- 9 Trassenplanung prov. Erschließung, Ing.-Büro BPR, Stand 25.09.2014
- 10 Entwässerungskonzeption, Ing.-Büro OSS, Stand 30.07.2014, erg. gem. Gemeinderatsbeschluss v. 10.03.2015
- 11 Gutachten Fernmeldeschule und Ortsmitte - Vorbereitende Untersuchungen mit integrierten Entwicklungskonzepten - Konversion Fernmeldeschule, Entwicklungsmodelle, Ausgliederung von Teilflächen, SBS Planungsgemeinschaft, Stand 14.08.2007
- 12 Städtebaulicher Vertrag, Stand 17.11.2015