

Gemeinde Iffeldorf



2. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“

Begründung

Fassungsdatum: 17.04.2024

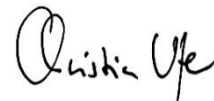
Beauftragt von: Gemeinde Iffeldorf
Staltacher Straße 34,
82393 Iffeldorf

Iffeldorf, den
.....
Hans Lang,
Erster Bürgermeister

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 17.04.2024



Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Ludwig Widmann, cand. B. Ing. Umweltsicherung
M. Sc. Andrea Winterstein, Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes.....	3
2.2	Nutzung und Gebäudebestand.....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung.....	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
4.	Städtebauliches Konzept.....	8
4.1	Städtebau.....	8
4.2	Grünordnung	8
4.3	Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung.....	9
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	9
5.1	Bauliche Festsetzungen	9
5.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	12
6.	Wesentliche Auswirkungen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“ für das Gebiet westlich des Großen Ostersees ist es, die Klinik im Zuge der gestiegenen therapeutischen Ansprüche für die Zukunft zu wappnen. Während der Coronakrise hat sich herauskristallisiert, dass die Anzahl der Therapieräume des Krankenhauses nicht ausreichen, weshalb einige Patientenzimmer umfunktioniert werden mussten. Um diesen Bettenverlust auszugleichen, soll im Nordosten, im Bereich des jetzigen Parkplatzes, eine Gebäudeerweiterung entstehen. Im Bereich des Parkplatzes im Südwesten soll ein weiteres Gebäude errichtet werden, in dem voraussichtlich Mitarbeiter-Wohnungen untergebracht werden. Der Mitarbeiterparkplatz in diesem Bereich soll mit PV-Modulen überdeckt werden.

Das Planungsgebiet besteht aus dem Zentralbereich (3,12 ha) sowie dem Gabelchristhof, etwa 170 m südwestlich davon (0,43 ha). Insgesamt hat das Planungsgebiet eine Größe von rund 3,55 ha.

Nachdem das Planungsgebiet im bisherigen Bebauungsplanbereich liegt und bebaut ist, erfolgt die Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Somit entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff, ebenfalls entfällt die Erstellung eines Umweltberichts. Diese 2. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.03.2010 sowie die erste Änderung in der Fassung vom 04.05.2015.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Landkreises Iffeldorf und ist nicht mit dem restlichen Ortsgebiet verbunden. Es umfasst die Flur-Nrn. 1242 (Teilfläche=TF), 1257/1 (TF) im Bereich des Gabelchristhofs sowie die Fl.-Nrn. 1079, 1079/1, 1081 (TF), 1081/1 (TF), 1094 (TF), 1094/2, 1096 (TF), 1097 (TF), 1242/1, 1094/1 (TF) und 1086 (TF) im Bereich der Lauterbacher Mühle. Alle Fl.-Nrn. gehören der Gemarkung Iffeldorf an. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000. Der Bereich um den Geltungsbereich herum ist durch landwirtschaftlich genutztes Grünland und Wälder sowie die Osterseen geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich im Alpenvorland auf einer Höhe von ca. 596 m ü. NN, am Westufer des Großen Ostersees, ca. 125 m vom Ufer entfernt.

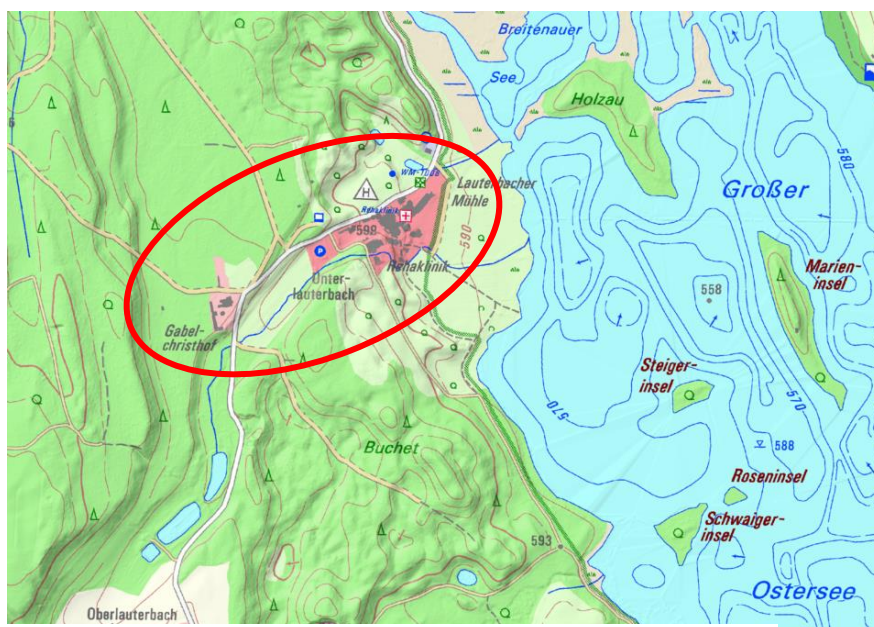


Abb. 1: Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung
(roter Kreis = Lage des Planungsgebiets)

2.2 Nutzung und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist mit vielen kleineren und größeren Gebäuden bebaut. Die Gebäude werden vorwiegend als Krankenzimmer, Therapie- und Behandlungsräume, Mitarbeiterwohnungen, sowie Verwaltungsräumlichkeiten genutzt. Nördlich, außerhalb des Planungsumgriffs, gibt es einen Helikopterlandeplatz, welcher von der Klinik genutzt wird. Im östlichen sowie im westlichen Bereich des Planungsgebiets liegt jeweils ein großer Parkplatz. Auf dem Klinikgelände, vor allem südöstlich mit Blick auf die Osterseen, gibt es ausgedehnte Grünanlagen, welche teilweise von alten Bäumen bewachsen sind. Das Planungsgelände ist außerdem von mehreren befestigten Feuerwehruzufahrten durchzogen.



Abb. 2: Orthofoto des Planungsgebietes (Zentralbereich), Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die Lauterbacher Mühle ist von Norden aus über eine namenlose Straße von der Penzberger Straße kommend zu erreichen. In Richtung Süden kann man über unterschiedliche kleine Straßen nach Iffeldorf gelangen. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Planungsgebiet nicht zu erreichen. Der Bahnhof Iffeldorf, welcher der nächstgelegene des Planungsgebiets ist, liegt fast 3 km entfernt. Auch durch den Busverkehr ist die Klinik nicht an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Aufgrund der Abgelegenheit der Anlage ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, zumal durch die Planung lediglich ehemalige Patientenzimmer wiederhergestellt werden. Durch die Mitarbeiterwohnungen wird der Verkehr sogar verringert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Iffeldorf liegt nördlich bis zentral in der Planungsregion 17 „Oberland“. Der Geltungsbereich liegt umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet und grenzt im Osten an

ein FFH-Schutzgebiet sowie ein Naturschutzgebiet an. Der Planungsbereich ist nicht als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft

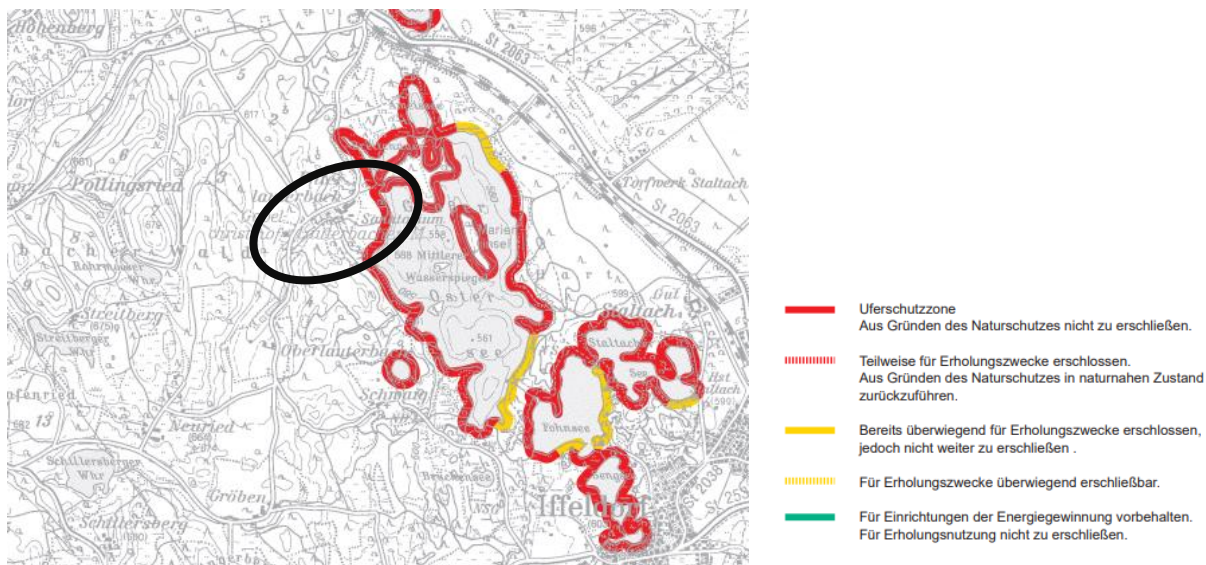
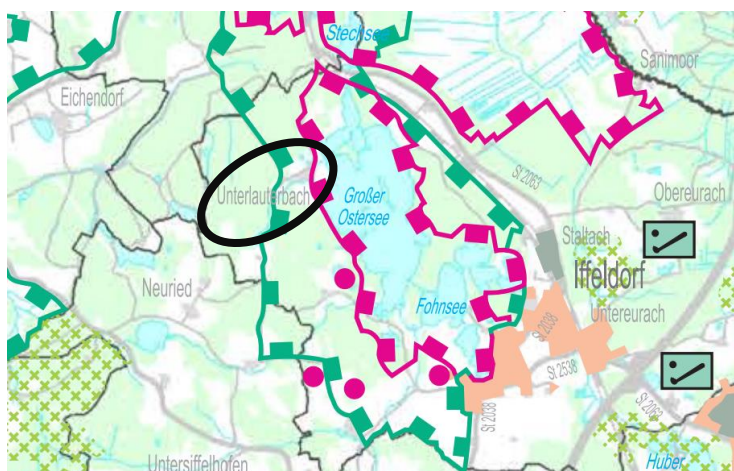


Abb. 3: aus Regionalplan 3b „Seeuferkonzept“ (schwarzer Kreis = Lage des Planungsgebiets)



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Natürliche Lebensgrundlagen**
 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Land- und Forstwirtschaft**
 Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**
 keine Darstellung
- c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**
 Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

- Siedlungsflächen**
 Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung: Juli 2006
- Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)
- Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)
- Schutzgebiete**
 Naturschutzgebiet
 Landschaftsschutzgebiet
 Naturdenkmal
- Sportanlagen**
 Golfplatz

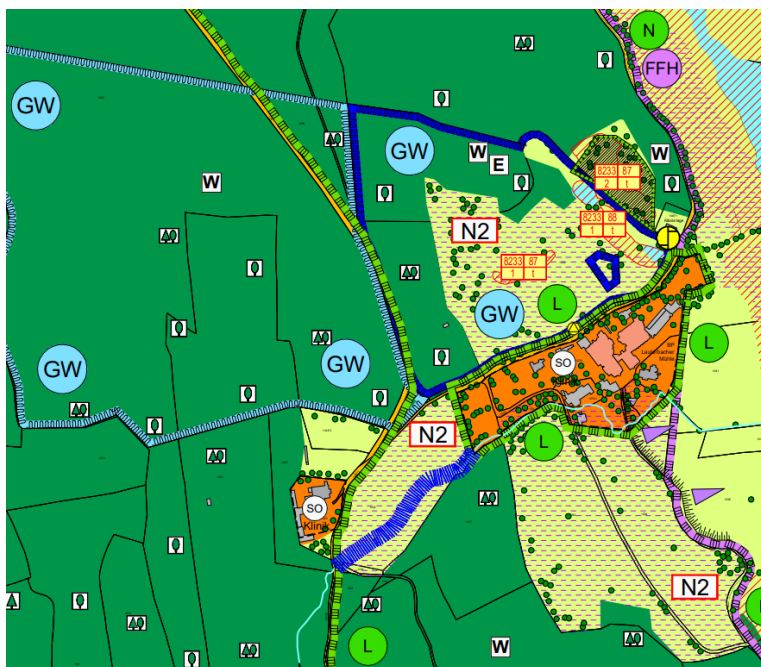
Abb. 4: aus Regionalplan Karte 3 „Regionalplan Oberland“ (schwarzer Kreis = Lage des Planungsgebiets)

Gemäß Regionalplan Oberland 2020 sollen zur Aufrechterhaltung leistungsfähiger Krankenhauseinheiten Sanierungen und Strukturverbesserungen in notwendigem Umfang durchgeführt werden (VIII Z 5.1.2).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (2020) besagt, dass in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten ist (8.2 Z), sowie soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

Die vorliegende Planung steht also im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, auch wenn sie sich in direkter Nähe zu Schutzgebieten des Naturschutzes befindet.

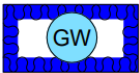



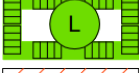


3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Juni 2008 als „Sondergebiet“ dargestellt (Abb. 5).

Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, somit ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan:

-  dunkelblaue Umrandung „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung“ engere Zone
-  orange Sondergebiet
-  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, weitere Zone
-  Lila Einfassung FFH-Gebiet bzw. deckungsgleich mit Naturschutzgebiet;
-  grüne Umrandung Landschaftsschutzgebiet;
-  wertvolle Biotope gemäß amtlicher Biotopkartierung
-  Landschaftspflegebereich: Fläche mit wertvollen Lebensräumen oder daran angrenzend, deren extensive Bewirtschaftung und Pflege bevorzugt gefördert werden sollte.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan „Lauterbacher Mühle“. Dieser Bebauungsplan wurde bereits 2015 geändert und wird nun durch eine weitere Änderung an die aktuellen Entwicklungswünsche angepasst.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG), ist aber davon umgeben (siehe Abb. 6). Amtlich kartierte Biotop sind ebenfalls nicht im Planungsgebiet vorhanden, direkt nördlich an den Geltungsbereich anliegend befindet sich jedoch der amtlich kartierte Biotop 8233-0088-01 „Kleine Wasserfläche im Norden von Unterlauterbach“ und 8233-0087-001 „Magerrasen-Reste nordöstlich von Unterlauterbach“. Unweit östlich des Geltungsbereichs gibt es weitere amtlich kartierte Biotop: 8233-1128-002 „Naßwiesen zwischen Lauterbacher Mühle und Lichtbrücke“, 8233-1131-006 Moor- und Sumpfwälder sowie Feuchtgebiete um die südlichen Osterseen“ und 8233-1120-024 „Verlandungsvegetation der südlichen Osterseen (Schneidrieder und Caricatum sissolutae). Im Osten direkt an den Geltungsbereich anschließend befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) 00143.01 „Osterseen“. Nahezu flächengleich (vermutlich aufgrund von Digitalisierungsfehlern nicht flächengleich) mit dem NSG befindet sich das FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet Osterseen“ mit der Kennung 8133-301.



Abb. 6: grüne Punkte = LSG; rosa Schraffur = NSG; braune, breite Schraffur = FFH-Gebiet; der Geltungsbereich entspricht der Aussparung durch das Landschaftsschutzgebiet. Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 7: rosa Flächen = amtlich kartierte Biotop; der Geltungsbereich entspricht der Aussparung durch das Landschaftsschutzgebiet. Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Lauterbacher Mühle“ mit der Gebietskennzahl 2210823300043. Im Rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Schutzgebiet zudem im Bereich nördlich des Geltungsbereichs als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, engere Zone (Zone I, IIA und IIB) bezeichnet.

Alle genannten Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Dies gilt auch für das Wasserschutzgebiet und insbesondere für das FFH-Schutzgebiet, vgl. hierzu die beigefügte FFH-Verträglichkeitsabschätzung.



Abb. 8: blaue Schraffur = Trinkwasserschutzgebiet, Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert durch Kennzeichnung des Geltungsbereichs in rot

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Die Bestandsgebäude sind maximal vierstöckig und haben einen ländlichen Stil (Abb. 9-12). Um die Integrität des Anwesens nicht zu zerrütten, werden auch die neu geplanten Gebäude diesem Stil folgen. Gemäß Entwurfsplanung sollen sich die Gebäude optisch nicht stark von den Bestandgebäuden entfernen.



Abb. 9: Zentralbereich der Lauterbacher Mühle



Abb. 10: Blick vom nordöstlichen Parkplatz auf die Patientenzimmer



Abb. 11: Blick von Osten auf die Patientenzimmer und den Zentralbereich



Abb. 12: Fußweg zum nordöstlichen Parkplatz vorbei an einem der Gebäude mit Patientenzimmern

4.2 Grünordnung

Nach jetzigem Stand der Planung müssen für die neu geplanten Gebäude einige, auch teils ältere Bäume gefällt oder gerodet werden. Durch die vorhandene Grünordnungsplanung wird darauf geachtet, das Klinikgelände und die neu entstehenden Gebäude und Anbauten

ausreichend einzugrünen sowie durch einige Baumpflanzungen die unvermeidbaren Baumfällungen auszugleichen.

4.3 Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt wie bisher über die namenlose Straße von der Penzberger Straße aus kommend. Insgesamt gibt es vier Zufahrten von dieser auf das Klinikgelände.

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art, der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinik“ festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein Klinikbetrieb (Lauterbacher Mühle) zulässig. Sämtliche Nebenanlagen und weitere Gebäude, die für den Aufenthalt und die Behandlung der Patienten sowie für die Verwaltung genutzt werden, sind nur als betriebsdienstliche sowie organisatorisch und wirtschaftlich unselbstständige Teile des Hauptbetriebs zulässig.

Aufgrund der abgelegenen und schlecht angebundenen Lage der Klinik sind neben den typischen klinikspezifischen Einrichtungen insgesamt max. 18 Wohnungen für die Geschäftsführung und das Personal zulässig, soweit sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind. Im Planungsgebiet ist darüber hinaus eine Gastronomie zulässig, wenn diese überwiegend dem Klinikbetrieb dient. Temporäre Öffnungen für auswärtige Gäste sind zulässig. Diese Gastronomie soll gemäß aktueller Planung aus dem SO 5 „Kaffeemühle“ an einen anderen Ort verlagert werden. Aufgrund des Klinikbetriebs und der ruhigen Atmosphäre ist auch an anderer Stelle keine Beeinträchtigung des Naturschutzgebiets Osterseen zu befürchten.

Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilflächen: "Zentralbereich" und "Gabelchristlhof".

Innerhalb des Baugrundstücks "Gabelchristlhof" ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.200 m² zulässig.

Innerhalb des Baugrundstücks "Zentralbereich" ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 8.650 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder SO 2 bis SO 11. In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung durch die Parameter maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** in m, gemessen vom Bezugspunkt (B) in m ü NN bis OK First sowie die zulässige **Grundfläche (GR)** in m² definiert. Zusätzlich wird für die beiden neuen, geplanten Gebäude (im Nordosten der Fl. Nr. 1079 sowie auf der Fl. Nr. 1242/1) die Wandhöhe definiert.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl in den einzelnen Baufeldern sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die Zufahrten sind dabei wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen sowie Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

In folgenden Flurnummern darf die festgelegte Grundfläche durch Nebenanlagen um folgende Quadratmeter maximal überschritten werden:

Fl. Nr. 1242 (SO1): 850 m²
Fl. Nr. 1242/1 (SO2): 2.400 m²
Fl. Nr. 1079 (SO3, SO4, SO6, SO7, SO9): 4.200 m²
Fl. Nr. 1079/1 (SO5): 220 m²
Fl. Nr. 1081 (SO8): 500 m²
Fl. Nr. 1094 (SO10, SO11): 100 m²

Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen insbesondere den Anbau für die Patientenzimmer bei dem Baufeld SO7. Dadurch wird die GR dieses Baubereichs von 4.200 m² auf **5.000 m²** geändert.

Des Weiteren wird das Patientengebäude West erweitert und bekommt nun eine GR von **190 m²** für das Erdgeschoß (da auch die Terrassenfläche mitgezählt wird) und eine GR von **140 m²** für den Keller. Neu hinzu kommt zudem bei SO2 ein Bauraum für Mitarbeiterwohnungen mit einer GR von **600 m²**. Zudem soll hier der Mitarbeiterparkplatz mit Photovoltaikpaneelen überdeckt werden. Hier wurde außerdem der Bereich für die Feuerwehrezufahrt nach Osten verschoben (wie aktuell im Bestand vorhanden) und östlich davon die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen vergrößert.

Bauliche Gestaltung

Um ein einheitliches Bild zu erhalten und keine beliebige Vielfalt zu schaffen, ist die Gestaltung neuer Gebäude an das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude anzupassen. So sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dachflächen mit einer Mindestneigung von 24° auszubilden. An untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in das Gesamtensemble einfügen. Die Dacheindeckung ist in rötlichen oder bräunlichen Farbtönen zu gestalten, die bereits an den vorhandenen Gebäuden verwendet werden. Dachbegrünungen sind zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Die Fassaden der Baukörper sind wie im Bestand in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farbanstrichen und grellen Kunststoffmaterialien ist unzulässig. Farbige gestaltete Metalle und Kunststoffmaterialien in auffallenden Farben sind unzulässig. Balkone sind aus Holz oder Metall analog zu den bereits vorhandenen Ausführungen zu gestalten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Grünordnung

Es wird zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind Schutzvorrichtungen vorzunehmen (siehe Homepage des LRA). Zusätzlich werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. In diesen Bereichen sind je 50 m² ein Baum (Großbaum oder Kleinbaum) sowie je 20 m² ein Strauch zu erhalten bzw. aus dem Bestand zu entwickeln oder neu-/nachzupflanzen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen oder durch natürliche Ereignisse (Alter, Krankheit, Sturmschäden o.ä.) heimische und standortgerechte Laubbäume entfallen, sind diese spätestens in der folgenden Pflanzzeit nachzupflanzen.

Für alle Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische, autochthone, standortgerechte Gehölze zulässig. Beispiele sind in der nachstehenden Liste aufgeführt:

1) Großbäume (Sol. 3xv mB, StU. 10-12)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere		

3) Sträucher (Heister 2 xv, H 60-100)

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern, Wildobstgehölzen und Wildrosen. Nicht verwendet werden dürfen Lebensräume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadelige sowie rotlaubige Zuchtformen von Laub- und Nadelgehölzen.

Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Großbäume sind vor der geplanten Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Im Außenbereich sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampf lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Farbtemperatur max. 2.700 K) zulässig, um negative Auswirkungen auf die Insektenfauna zu minimieren. Es sind vollabgeschirmte, eingekofferte Leuchtstrukturen zu verwenden, die möglichst tief anzubringen sind und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zum Vogelschutz sind größere Glasflächen (>4 m²) gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die zeichnerischen Hinweise umfassen die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummer sowie bestehende und geplante Gebäude. Des Weiteren wird ein Vorschlag für eine aufzulösende und eine neue Grundstücksgrenze aufgezeigt. Zudem werden entfallende Einzelbäume sowie die Schutzgebietsgrenzen dargestellt.

In den textlichen Hinweisen wird u. a. auf den Schutz der Leitungstrassen, den Schutz vor eindringendes Wasser/Grundwasserschutz sowie die Themen Niederschlagswasser, Abwasser, Altlasten, Bodendenkmäler, Stellplätze, Sicherheitsabstand zum Wald, Immissionen aus der Landwirtschaft sowie Ordnungswidrigkeiten hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Erweiterung der Klinik sowie der Bau von Mitarbeiterwohnungen ermöglicht. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu erwarten oder gar zu befürchten. Die notwendige Fällung von Bäumen wird durch die Ausweisung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern kompensiert. Durch eine angepasste Bauweise an die Bestandsgebäude bleibt das ortstypische Landschaftsbild erhalten. Weitere nennenswerte Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder den Klimaschutz sind nicht vorhanden.