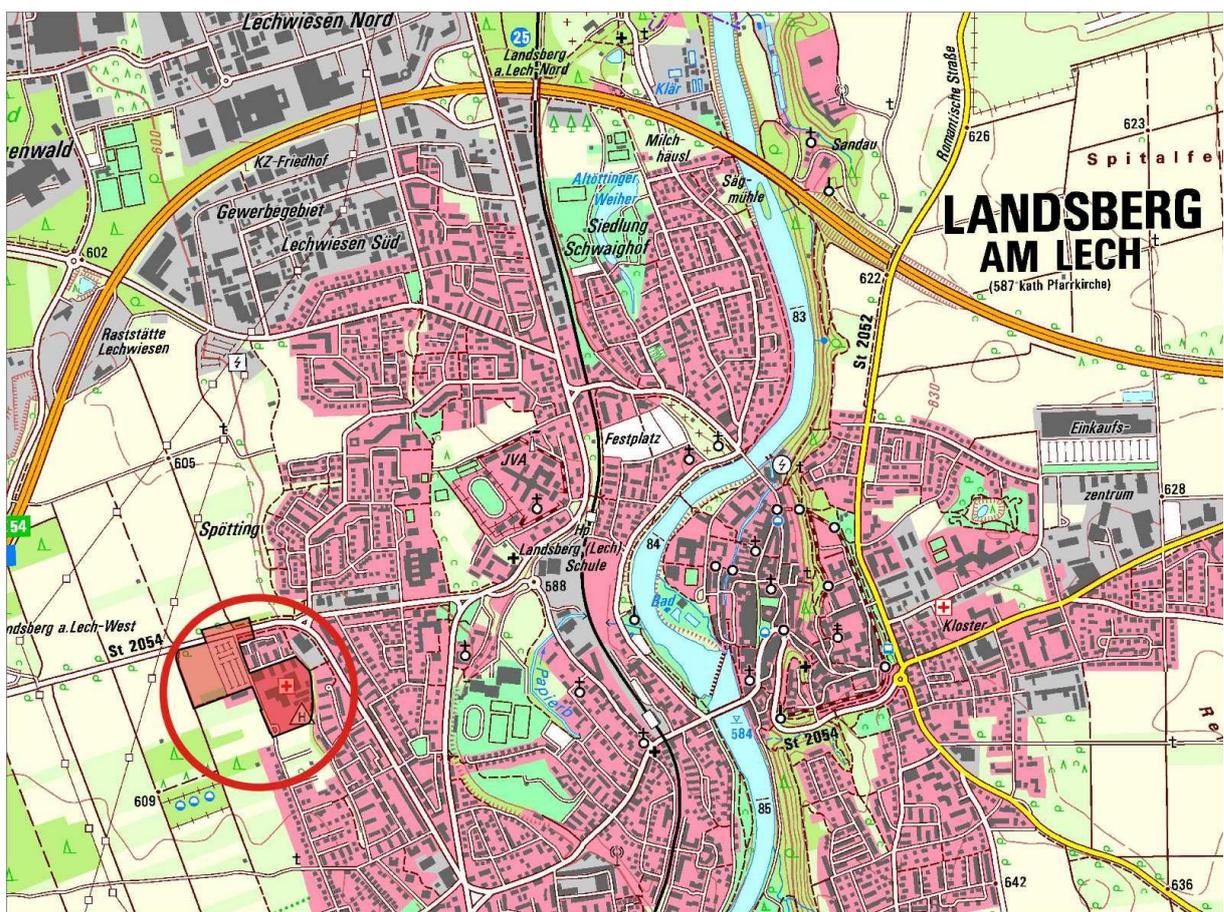


Stadt Landsberg am Lech

## 88. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Vorentwurf | Stand: 17.03.2025



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

88. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
Begründung Vorentwurf | Stand: 17.03.2025

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Landsberg am Lech**  
Katharinenstraße 1  
86866 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128-0

Telefax: 08181 128-180

E-Mail: [kontakt@landsberg.de](mailto:kontakt@landsberg.de)

Web: [www.landsberg.de](http://www.landsberg.de)

Vertreten durch: Oberbürgermeisterin  
Doris Baumgartl

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner  
Joshua Jägg - B.Sc. Geographie

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger*  
*Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)	5
2.2	Regionalplan München (Region 14)	7
2.3	Kommunale Gesamtstrategie „Landsberg 2035“	9
2.4	Bau- und Bodendenkmäler	9
2.5	Altlasten	10
<b>3</b>	<b>Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>
3.1	Änderungsdarstellung	12
<b>4</b>	<b>Bedarfsnachweis und Standortentscheidung</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>13</b>

## 1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ziel der Stadt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Klinikums zu einem Gesundheitscampus zu schaffen. Diese Maßnahmen dienen einer nachhaltigen Sicherung des Klinikstandortes und gewährleisten eine zukunftsorientierte Entwicklung der für die Region und überregional (Einzugsbereich München) bedeutsamen Einrichtung zur Sicherung der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung.

Als erster Schritt hierzu wird aktuell bereits der Bau einer Pflegeschule südlich des Kindergartens realisiert. In den kommenden Jahren soll ein großer Funktionsanbau im Süden des heutigen Klinikums entstehen. Im Norden des heutigen Klinikgeländes ist die Realisierung eines Facharztzentrums einschließlich Gesundheitsamt geplant. Hierzu ist der Abriss von drei Bestandsgebäuden erforderlich. Im Westen des Plangebietes sollen dringend für die Personalgewinnung benötigte Mitarbeiterwohnungen (ca. 120 Wohneinheiten) untergebracht werden. Um auf die neu entstehende Stell- und Parkplatzsituation zu reagieren, wird zudem ein gemeinsames Parkhaus westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ gebaut. Ferner ist in Ergänzung zum Klinikum ein Senioren- und Pflegeheim, ebenfalls westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ geplant. Der bestehende Bolzplatz im Süden des Geltungsbereiches wird im Zuge der Planung in nach Norden des Plangebietes (westlich des geplanten Parkhauses) verlegt. In diesem Bereich sollen zukünftig auch die Tennisplätze des Tennisvereins der Justiz (TVJ) untergebracht werden.



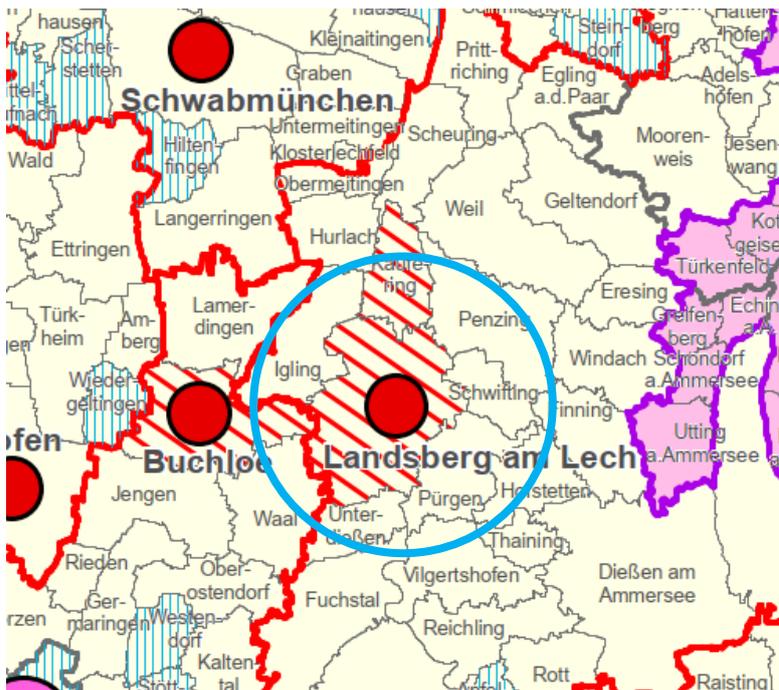
Abbildung 1: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: LDBV Bayern)

Da sich die geplante Bebauung westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ nicht aus den derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickeln, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt (s. Abbildung).



Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung einschlägig:

- |  |   |
|--|---|
| 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.<br><br>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. |
| 1.1.3 Ressourcen schonen                           | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.   |

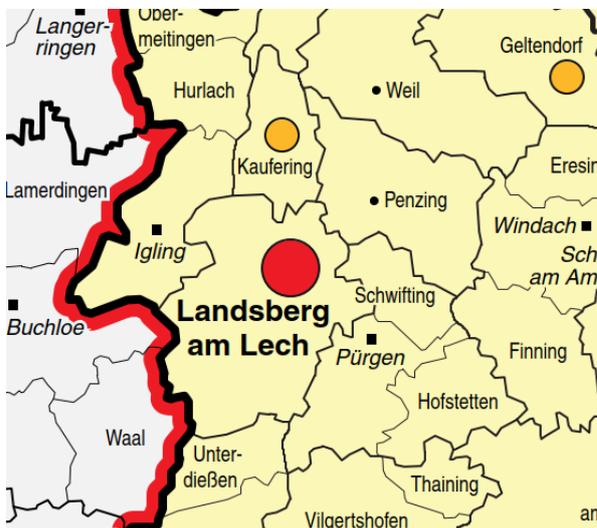
---

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen	(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge	(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
1.3.1 Klimaschutz	(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.
1.3.2 Anpassungen an den Klimawandel	(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
1.4.1 Hohe Standortqualität	(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
2.1.7 Mittelzentren	(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen	(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.  (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot	(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
8.1 Soziales	(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.
8.2 Gesundheit	(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.  (G) In allen Teilräumen sollen Einrichtungen der Geburtshilfe flächendeckend und bedarfsgerecht vorgehalten werden.  (G) In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.

## 2.2 Regionalplan München (Region 14)

Die Stadt Landsberg am Lech liegt in der Planungsregion des Regionalen Planungsverbands München (RPV) und damit des Regionalplanes München (Region 14).

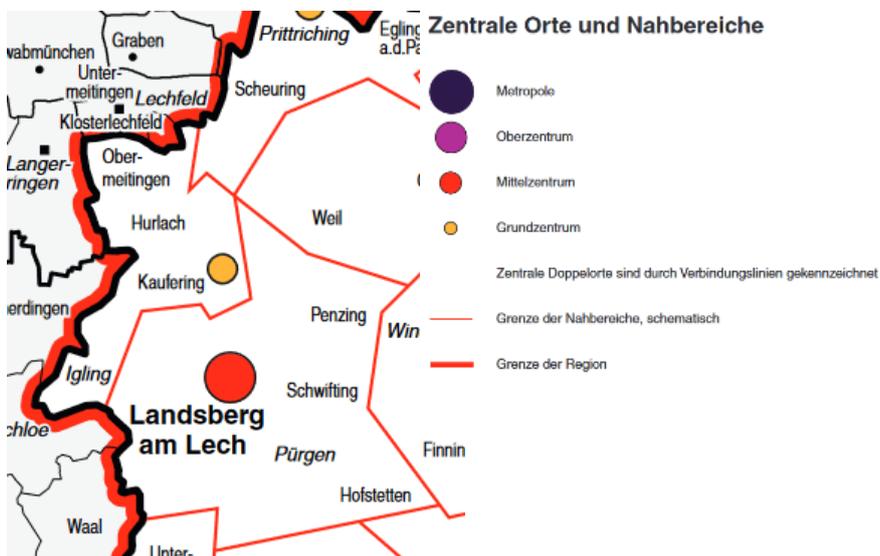


A I 2 Demographischer Wandel und soziale Struktur	(G 2.3) Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.
A I 4 Klimawandel und Lebensgrundlage	(G 4.1) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

A II Zentrale Orte

(Z 1) Als Grundzentren werden folgende Gemeinden festgelegt:

Landkreis Landsberg am Lech: Dießen am Ammersee, Fuchstal, Geltendorf, Kaufering, Prittriching, Reichling, Schondorf am Ammersee/Utting am Ammersee



Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich Einwohner einer Gemeinde für die Grundversorgung zum jeweils nächstgelegenen Zentralen Ort orientieren. Als Mittelzentrum muss Landsberg am Lech neben der Grundversorgung allerdings auch Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs (wie etwa ein Klinikum) für einen weit größeren Verflechtungsbereich zu Verfügung stellen. Der Einzugsbereich des Klinikums wird aus diesem Grund weit größer als der unmittelbare Nahbereich von Landsberg am Lech sein.

B II 1 Leitbild

(G 1.2) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

B II 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

(Z 4.1) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

### Zusammenfassung

Die gegenständliche Planung wird dem Ziel der Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebensverhältnisse (LEP-Ziel 1.1.1) gerecht. Hierzu wird das Klinikum bedarfsgerecht erweitert und zukunftsweisend entwickelt. Dabei wird im besonderen Maß auf einen möglichst ressourcenschonenden und flächensparenden Ansatz (LEP-Grundsatz 1.1.3 sowie LEP-Grundsatz 3.1; Regionalplan-Grundsatz 1.2) bei der Umsetzung der Bebauung geachtet.

Allerdings steht die Planung dabei im Spannungsfeld zu dem LEP-Ziel 3.2, demnach vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Dem kann jedoch entgegengestellt werden,

dass eine entsprechende Entwicklung des Klinikums nur an dem bisherigen Standort wirtschaftlich sinnvoll ist und die direkte Nähe für störungsfreie und reibungslose Betriebsabläufe unabdingbar ist. Infolgedessen kann in diesem speziellen Fall von dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung abgesehen werden. Eine Zersiedelung findet auf Grund der direkten Anbindung an den Siedlungsbestand entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms ebenso wenig statt (LEP-Ziel 3.3).

Mit der südlichen Erweiterung des Klinikums sowie dem Bau eines Pflegeheims und eines Fachärztheauses mit integriertem Gesundheitsamt wird darüber hinaus ein wichtiger Beitrag zur flächendeckenden und bedarfsgerechten medizinischen Versorgung in der Region geleistet (LEP-Ziel 8.2). Gleichzeitig werden soziale Einrichtungen geschaffen, die den demografischen Wandel berücksichtigen und eine nachhaltige Versorgung sicherstellen (LEP-Ziel 8.1).

Diese Erweiterung ist Teil der umfassenden Entwicklung des Gesundheitscampus am Klinikum Landsberg am Lech, die im Rahmen eines Masterplans festgelegt wurde. Insgesamt werden durch die Bauleitplanung die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans München (Region 14) aufgegriffen und berücksichtigt. Das Klinikum erfüllt damit auch zukünftig seine wichtige Funktion als Mittelzentrum zur Gesundheitsvorsorge und trägt entscheidend zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in der Region bei. Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten planerischen Zielen und Vorgaben.

### **2.3 Kommunale Gesamtstrategie „Landsberg 2035“**

Die Stadt Landsberg am Lech verfügt seit 2018 über die Kommunale Gesamtstrategie „Landsberg 2035“, in der das Thema Gesundheit in vielfältiger Weise angesprochen ist. Im Handlungsfeld 1: Bildung + Soziales wird das Ziel formuliert, die Gesundheitsförderung in Zusammenarbeit mit Partnern zu intensivieren und ein optimales Gesundheitswesen sowie eine entsprechende ärztliche Versorgung im Stadtgebiet zu sichern. Die vorliegende Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Klinikums und eines Gesundheitscampus und trägt damit zu der vorgegebenen Zielsetzung der kommunalen Gesamtstrategie bei.

### **2.4 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Es befinden sich allerdings einige Bau- und Bodendenkmale im weiteren Umfeld. Aufgrund der Entfernung sind durch die geplanten Vorhaben jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Landsberg am Lech) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und

Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 2.5 Altlasten

Die Abfall-/Bodenschutzbehörde hat auf zwei gefahrenverdächtige Altdeponien innerhalb bzw. im Nahebereich des Plangebietes hingewiesen: Zum einen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 3356 und 3359 sowie zum anderen südwestlich des Geltungsbereiches auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 3715, 3716 und 3717 (s. nachfolgender Lageplan links).

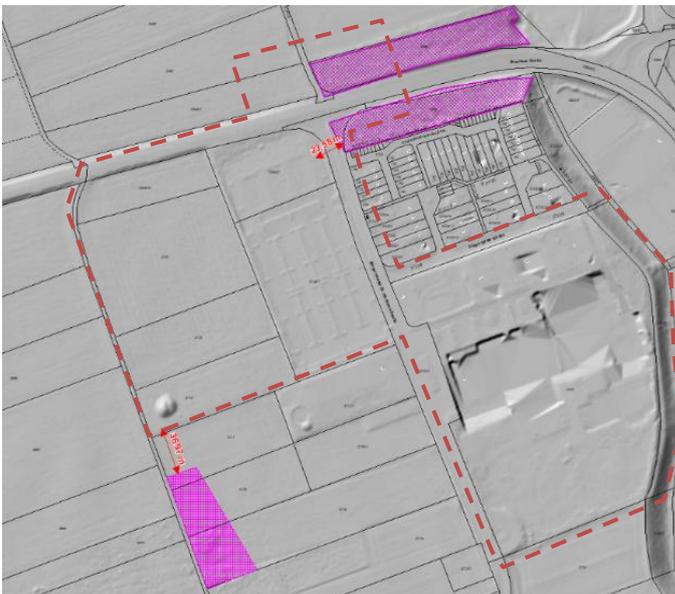


Abbildung 2: Darstellung der Altdeponien im Nordosten des Geltungsbereiches bzw. südwestlich angrenzend (zur Verfügung gestellt von der Abfall-/Bodenschutzbehörde, 18.07.2024).

Hinsichtlich der südwestlich auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 3715-17 gelegenen Altdeponie erfolgt im Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Sinne eines worst-case Migrationsszenarios die Festsetzung einer gassichereren Bebauung in einem 60m-Radius als Vermeidungsmaßnahme.

Bei der Altdeponie auf der Fl.Nr. 3359 handelt es sich um eine ehemalige, wiederverfüllte Kiesentnahmestelle. Diese wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerauterrasse 4“ 1994 untersucht und mittels Schürfproben abgegrenzt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – und damit der Änderungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung – außerhalb dieser Abgrenzung liegen, kann eine Beeinträchtigung der Altdeponie, einschließlich des im angrenzenden Bebauungsplan „Römerauterrasse 4 – 1. Änderung“ festgesetzten Passiventgasungsgrabens, ausgeschlossen werden.

Sollte hinsichtlich der Altdeponie nördlich der „Breslauer Straße“ auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.: 3356 im Zuge des geplanten Kreisverkehrs tatsächlich ein Eingriff erforderlich sein, ist im weiteren Verfahren vorab gutachterlich zu prüfen, ob die Baumaßnahmen durch den Kreisverkehr und die damit in Verbindung stehenden Versiegelungen) einen Einfluss auf die dort vorhandene Altdeponie hat.

Zudem ist im Rahmen des Baus eine Aushubüberwachung erforderlich (s. Festsetzung im Bebauungsplan).

### 3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech datiert auf den 10.08.2001 (Bekanntmachungsdatum). Darüber hinaus liegt in der Fassung vom 31.10.2014 eine aktualisierte Fassung als sogenannter „informeller Flächennutzungsplan“ vor, in welchem bis dato alle rechtswirksamen Änderungen, bis einschließlich der 49.Änderung, berücksichtigt wurden.



Abbildung 3: Auszug aus der aktuellen 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (links) sowie der 29.Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts)

Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes im näheren Umfeld des Plangebietes ist die 87. Änderung, welche im Zuge der ebenfalls zum Gesundheitscampus gehörenden, vorgezogen entwickelten Pflegeschule, vorgenommen wurde (s. Abbildung links). Das Klinikgelände östlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ wird hierin bereits als Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich ist insofern nicht nötig. Der Klinikparkplatz westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ wird als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Park & Ride dargestellt. Die unbebauten Flächen weiter westlich werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

In der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2010 erfolgte im Bereich westlich der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ zudem die Darstellung „Landschaft Offenhalten – Aufforstungen sind ausdrücklich nicht erlaubt“ (s. Abbildung rechts). Die 29. Änderung wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in dem „informellen Flächennutzungsplan“ aus 2014 und damit auch nicht in der 87. Änderung dargestellt, ist aber ungeachtet dessen rechtswirksam.

Im Süden erfolgt die Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz.

### 3.1 Änderungsdarstellung

Da die geschilderten derzeit rechtswirksamen Darstellungen mit der geplanten zukünftigen Nutzung nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan in den entsprechenden Bereichen geändert.

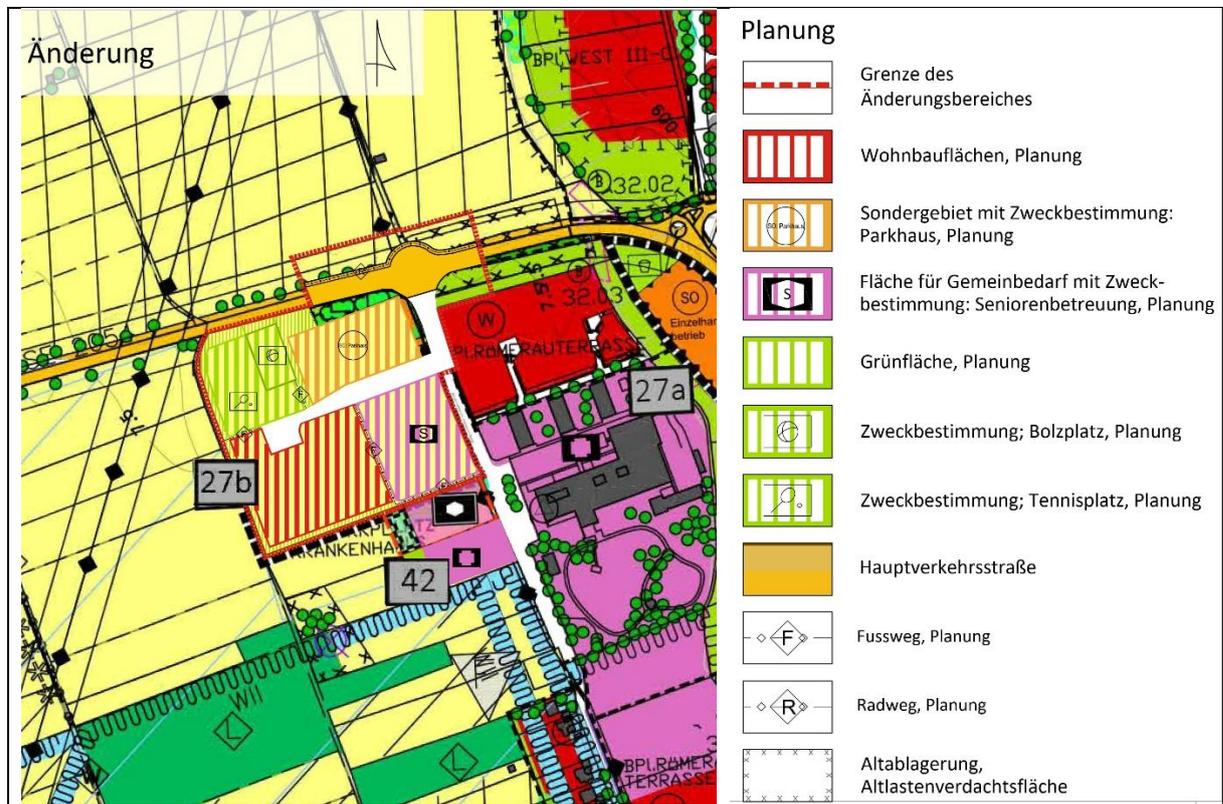


Abbildung 4: Änderungsdarstellung 88. Änderung

Die westlichen bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellten Flächen werden künftig gemäß der geplanten Nutzung als Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Seniorenbetreuung (Planung), Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parkhaus (Planung), Wohnbauflächen (Planung), Grünflächen mit jeweiliger Zweckbestimmung (Bolzplatz und Tennisplatz) sowie im Bereich des Knotenpunktes der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“/„Breslauer Straße“ (Staatsstraße) als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entlang der „Breslauer Straße“ vorhandene Signatur der Altablagerung, Altlastenverdachtsfläche wird weiterhin dargestellt. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist in gesamtheitlicher westlicher und nördlicher Abgrenzung des Plangebietes eine lockere Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Diese wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Grünfläche (Planung) dargestellt. Ferner erfolgt die Darstellung der geplanten Fuß- und Radwege.

Zu beachten ist, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan bezüglich des wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietes außerhalb des Änderungsbereiches liegt und von der Planung nicht berührt wird (s. Umweltbericht).

---

## 4 Bedarfsnachweis und Standortentscheidung

Bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen sowie entsprechender Grünflächen zu einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie eines allgemeinen Wohngebietes, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Klinikums, Errichtung entsprechender Wohngebäude für den allgemeinen Wohnraumbedarf, Sportplätze sowie einem Parkhaus schaffen sollen. Das Erfordernis für die Nutzungsänderung ergibt sich durch den konkreten Bedarf der geplanten Nutzungsarten innerhalb des Klinikum Areals. Da durch die dringend benötigte Errichtung eines neuen Pflegeheims für Senioren die bisherig am Standort vorhandenen Parkplätze zukünftig wegfallen, werden mit der Errichtung eines neuen Parkhauses die benötigten Stellplätze wiederhergestellt. Durch den Bau der Wohneinheiten für Mitarbeitende des Klinik Campus' verschiebt sich der im Bestand befindliche Sportplatz in nördliche Richtung. Aufgrund der Funktionsverflechtung der neuen Einrichtung im Gefüge eines funktionierenden in sich geschlossenen Klinik Campus' sind kurze Laufwege zwischen den Gebäuden von absoluter Notwendigkeit für die entsprechende Standortwahl der geplanten Gebäude (siehe hierzu auch die Abschnitte 2.1 und 2.2).

## 5 Umweltprüfung

Nach aktuellem Kenntnisstand der Planung und der auf Grundlage des parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Umweltprüfung frühzeitig ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, sind projektbedingte Beeinträchtigungen, insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild und den Artenschutz nicht grundsätzlich auszuschließen. Im Rahmen der Bauleitplanung nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wurde ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen der beabsichtigten FNP-Änderung ermittelt und bewertet, anderweitige Planungsmöglichkeiten darstellt, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen aufzeigt. Der Ausgleichsbedarf wird in der parallel erfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und ist den Planunterlagen beigelegt.