

**Bebauungsplan Nr. 98.2**  
**Teilbebauungsplan 2 'Artemed'**  
**Gemarkung Tutzing**  
**SO Klinik**

**Planfertiger:**

Büscher Architekten und Stadtplaner  
Müllerstraße 46  
80469 München

**Grünordnung:**

Monika Treiber – Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich-Holthaus-Straße 8  
82211 Herrsching am Ammersee

Plandatum: 19.02.2019

Änderungsdatum:

## BEGRÜNDUNG

## A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgesetzt und umfasst die Grundstücke mit Flurnummer: Fl. Nrn. 622/30, /31, /32, 623T. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 600 m südlich des Bahnhofs Tutzing und umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha. Es umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Klosterareal“. Dieser wird im Westen von Gewerbe und Gemischten Bauflächen (B-Plan Nr. 74), im Süden vom Gröberweg, im Norden von der Bahnhofstraße und Osten von der „Hauptstraße“ (St 2063) umschlossen. Der Teilbereich 98.2 „Artemed“ liegt im Nordwestbereich des Gesamtbebauungsplanes. Die Geländehöhen des nach Südosten abfallenden Planungsgebietes liegen etwa zwischen 594m bis 605m üNN. Das Planungsgebiet ist erschlossen und wird baulich insgesamt für Gesundheitseinrichtungen (Krankenhaus St. Benedictus) genutzt.

## C. Anlass der Planung

Die Planung ist durch Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten des Krankenhauses und durch eine veränderte, neue Zufahrt für Notfahrzeuge zum Grundstück veranlasst, wodurch auch eine gemeinsame Zufahrt mit dem westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 74 möglich wird. Dem Gemeinderat erschien dies sinnvoll und vertretbar. Eine qualifizierte Bebauungsplanung soll die maßvolle Erweiterung für einen Ersatzbau im Bestand, die neue gemeinsame Zufahrt auch für die westl. liegenden Nachbargrundstücke ermöglichen und die Entwicklung in städtebaulich geordnete Verhältnisse lenken. Die bestehende Dialysestation soll in einen südlich gelegenen Anbau verlagert werden. Dafür wurde ein B-Plan Nr. 98.1 für einen Teilbebauungsplan 1 „Dialyse“ ausgegliedert, dessen Verfahren dadurch beschleunigt werden soll. Anstelle der Dialysestation sollen ergänzende Krankenseinrichtungen in einer „Erweiterung West“ untergebracht werden.

## D. Verfahrensverlauf

Die Gemeinde Tutzing hat am 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Klosterareal“ beschlossen. Es wurde beschlossen, das Krankenhausareal als vorläufigen Teilbebauungsplan 1 vorab zu beplanen. Am 04.12.2018 beschloss die Gemeinde Tutzing den Teilbebauungsplan 1 wegen Eilbedürftigkeit aufzuteilen und davon eine Teilfläche „Neubau Dialyse“ als Teilbebauungsplan 1 Nr. 98.1 auszugliedern. Im vorliegenden Verfahren soll der restliche Teilbebauungsplan „Artemed“ als Teilbebauungsplan 2 mit der Nr. 98.2 weitergeführt werden. Dabei soll sein Geltungsbereich um einige Meter nach Westen in den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 74 erweitert werden, um die gemeinsame Erschließungsfläche insgesamt zu erfassen.

## E. Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing i.d.F. vom 31.01.1995, in Kraft seit 19.01.1996, als Sondergebiet Kloster mit Zweckbestimmung Krankenhaus ausgewiesen. Ein südlicher Teil des Sondergebietes wird als dazugehörige private Grünfläche dargestellt. Der benachbarte B-Plan Nr. 74 ist i.d.F. vom 24.07.2018 rechtskräftig und erfährt derzeit die 4. und 5. Änderung. Der Ostrand wird in seiner Änderung bis zu einem Abstand von 1 m an die geplanten Gebäude zurückgenommen. Die entfallende Fläche wird diesem B-Plan 98.2 Artemed zugeordnet, der ihn hier überschreibt. Für den südlichen Teilbebauungsplan 1 Nr. 98.1 „Dialyse“ ist ein eigenes Verfahren eingeleitet.

Das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich und sinnvoll, um das Baurecht für das vorliegende Baugesuch „Erweiterung West“ mit der Verlegung der gemeinsamen Erschließung zügig abzuklären und zu sichern. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; das Planungsgebiet ist bereits bebaut und gehört zum Innenbereich,

da dreiseitig vom Innenbereich umschlossen. Die GR-Flächen des Gesamtbebauungsplanes Nr. 98 „Klosterareal“ liegen unter dem Grenzwert von GR 20.000 m<sup>2</sup>. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Beeinträchtigungen oder Auswirkungen entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB entstehen könnten oder zu beachten wären.

## **F. Bestandsbeschreibung**

Das Planungsgebiet wird geprägt durch den Krankenhauskomplex St. Benedictus, der sich aus einem benachbarten Kloster mit den dazugehörigen Erschließungs- und Grünflächen entwickelt hat. Der monumentale Klosterbau an markanter Stelle ist ein Denkmal (Akten Nr. der Denkmalliste D-1-88-141-2). Das angebaute nicht minder monumentale Krankenhaus, teilweise in historisierendem Baustil, besteht in seiner jetzigen Form seit 1945. Der zusammenhängende Gebäudekomplex wird von mächtigen Dachformen gekrönt. Im Norden liegt als grüne Insel am Rande der Verkehrs- und Stellplatzflächen ein Patientenpark mit z.T. altem Baumbestand. Am Südrand des Planungsgebietes gehen die Grünflächen in die privaten Nutzgrünflächen des Klosters über. Das Planungsgebiet fällt nach Südosten hin ab.

An der Schnittfläche mit dem rechtskräftigen B-Planes Nr. 74 besteht die Festsetzung zweier zu erhaltender Bäume, die in vorliegenden B-Plan nicht beibehalten werden kann.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist sichergestellt. Die Abwässer des Bestandes werden über einen Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Starnberger See (AV) entsorgt, Regenwasser wird teilweise versickert, teilweise in den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes Starnberg (AV) abgeleitet.

Die Anbindung für motorisierten Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die vorhandene Bahnhofstraße im Norden. Der öffentliche Personennahverkehr (Bahnhof und Bushaltestelle) befindet sich in fußläufiger Entfernung.

## **G. Ziel und Zweck der Planung**

Auf einer städtebaulich dafür geeigneten Fläche des Krankenhauses soll die erforderliche Anpassung der medizinischen Versorgung an den Bedarf durch maßvolle Erweiterung des Bestandes realisiert werden. Damit wird im Planungsgebiet auch dem baurechtlichen Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen. An Stelle der bestehenden alten und abzubrechenden Dialyse-Station, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98.1 Teilbereich 1 als Anbau an den Südflügel beplant wird, ist eine Krankenhauserweiterung (West) für Endoskopie und Intensivstation etc. geplant. In diesem Zusammenhang soll die vorgelagerte eingeschossige Zone des Nordflügels ergänzt werden.

Mit der Zusammenlegung der Erschließung der B-Pläne Nr. 74 und Nr. 98.2 am Westrand des Planungsgebietes soll der zentrale Eingangsbereich des Krankenhauses von motorisiertem Verkehr stärker entlastet, die Zufahrt zur Notaufnahme und Service abgekoppelt und mit einer Unterfahrt durch den Erweiterungsneubau West auch der südlich gelegene Teil des Krankenhauskomplexes mit dem Dialyseneubau erschlossen und damit auch der vorbeugende Brandschutz verbessert werden. Für den B-Plan Nr. 74 ergibt sich daraus die Möglichkeit einer topographisch wesentlich günstigeren Erschließung einer Tiefgarage. Durch die damit verbundenen Geländeänderungen ergeben sich für die Gebäude westlich des Planungsgebietes außerdem Zugänge bzw. bessere Belichtungsmöglichkeiten der Kellergeschosse.

## **H. Erläuterung des Entwurfes und Begründung der Festsetzungen**

Zum Strukturerhalt und zur Sicherung einer maßvollen Entwicklung werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung getroffen.

Es werden die Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet „Klinik“ i.S. des § 11 BauNVO festgesetzt, da derzeit nur Gesundheitseinrichtungen vorhanden bzw. geplant sind, und eine Umstrukturierung nicht ansteht. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinn des § 6 Abs. 2 Nr. 4 und auch als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO wird wegen der sensiblen Nutzung als Krankenhaus ausgeschlossen. Es sind in im Gemeindegebiet günstigere Standorte zur Netzabdeckung vorhanden. Die Gemeinde Tutzing plant die Aufstellung eines übergeordneten Mobilfunkkonzeptes, das im Gemeindegebiet geeignete Standorte ausweisen soll.

Für die Baulichkeiten werden Baugrenzen festgesetzt. An der Ostgrenze des Altbestandes wird eine Baulinie festgesetzt, die den Altbestand mit dem Klosterkomplex verbindet.

Es werden die Wandhöhen mit der Höhe über NN festgesetzt. Verlaufen die Baugrenzen an bestehenden Fassaden, werden diese und die bestehenden Dächer festgesetzt. Genehmigte Gebäude ohne Bauraum haben Bestandsschutz. Die Abstandsflächen werden für diese gewerbliche Sondergebietsnutzung mit 0,25 H bzw. mind. 3 m zugelassen. Dies ist insbesondere für die Grenzbebauung am Westrand des Grundstückes von Bedeutung. Deren Abstandsflächen müssen vom Nachbargrundstück übernommen und grundbuchlich gesichert werden. In der Baufuge mit Kopplungsbaukörper zum Anbau Süd fällt keine Abstandsfläche an.

Die Abstandsflächen der östlich benachbarten Gebäude im Umgriff des B-Planes Nr. 74 fallen nach Grenzänderung des Planungsgebietes B-Plan Nr. 98.2 in diesen Geltungsbereich. Sie werden im B-Plan Nr. 74 mit 1 m festgesetzt. Sie liegen auf dem eigenen Buchgrundstück und fallen auf Verkehrsflächen (Fußweg und Eigentümerweg).

Als Maß der Nutzung werden die Grundflächen der Gebäude entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO als GR festgesetzt. Die teilweise versiegelten Verkehrsflächen und Nebengebäude werden mit einer gesonderten GRg festgesetzt. Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten gelten die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO.

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planungsgebietes rd. 14.103 m<sup>2</sup>

davon aus dem B-Plan Nr. 74 übernommen rd. 570 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche Eigentümerweg rd. 375 m<sup>2</sup>

Fläche Geh-Recht rd. 200 m<sup>2</sup>

Baugrundstück Krankenhaus rd. 13.200 m<sup>2</sup>

davon Grünfläche rd. 3.345 m<sup>2</sup>

GR Hauptgebäude mit Unterbauung 3.445 m<sup>2</sup>

davon Neubaufäche rd. 1.235 m<sup>2</sup>

#### Gesonderte GR

Verkehrsflächen, ohne Eigentümerweg und Stellplätzen 2.450 m<sup>2</sup>

GR gesamt 5.845 m<sup>2</sup>

Stellplätze mit ihren Zufahrten 1.620 m<sup>2</sup>

#### GRZ Kontrolle

GR 3.445,00 m<sup>2</sup>

GRg 2.450,00 m<sup>2</sup>

Summe Grundflächen 5.895,00 m<sup>2</sup>

GRZ 5.895,00 m<sup>2</sup> / 13.200 m<sup>2</sup> = 0,45

50 % zul. Überschreitungen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

GR gesamt 5.895 m<sup>2</sup> x 50 % = 2.948 m<sup>2</sup> > 1.620 m<sup>2</sup> geplante Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplätze waren im Altbestand knapp bemessen. Durch Stellplatzbewirtschaftung werden die Besucherstellplätze möglichst rationell ausgenutzt. Durch die günstige Lage in der Ortsmitte mit vielen vorhandenen öffentlichen Stellplät-

zen und durch die günstige Anbindung an den ÖPNV kann der rechnerische Fehlbedarf an Besucherstellplätzen kompensiert werden. Durch die Verlagerung der Dialysestation nach Süden werden deren Stellplätze für den Bedarf des Neubaus West frei bzw. werden diese auf einer Unterbauung als Parkdeck angeordnet. Über die geplante Unterfahrt des Westflügels werden 12 neue Stellplätze auf der Südseite erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau der Dialysestation, die selbst keine nennenswerten Besucher- und Patientenparkplätze benötigt, keine Erweiterung des Stellplatzangebotes veranlasst ist.

Stellplätze haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Maximale zulässige Wandhöhe für Carports und Garagen 2,5 m.

Vor Garagentoren ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße nicht eingefriedet werden darf, dies gewährleistet die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bahnhofstraße.

Stellplatzflächen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind, soweit nicht unterbaut oder als Erschließung der Gebäude ausgebildet, mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (z.B. Rasensteine, offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke).

Die festgesetzten zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen sollen in diesem städtebaulich und denkmalpflegerisch sensiblen Bereich mit z. Teil großer Fernwirkung zu einem harmonischen Ortsbild und zum Schutz des Baudenkmals und Ensembles „Kloster“ führen. Als Bezug für die festgesetzten Höhen wird die Höhe über NN gewählt, da das vorhandene Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen teilweise stark verändert wird. Sind Wandhöhen an bestehenden Außenwänden festgesetzt, gelten diese mit ihren Wandhöhen und bestehenden Dachformen als festgesetzt. Ausnahmsweise Überschreitungen auch der Traufhöhen im Falle energetischer oder technischer Sanierung sind zulässig.

Das derzeitige Gelände wird in der Planzeichnung durch Höhenlinien und durch einzelne Messbezugspunkte dargestellt, wobei die digital errechneten Höhenlinien nicht zur exakten Höhenbestimmung herangezogen werden können.

Zum Schutz des Ortsbildes insbesondere des Ensembles Klosterareal werden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Der zu erhaltende Baubestand im Ensemble Kloster mit seinen roten bzw. rotbraunen Schuppendeckungen soll fortgeführt werden. Die geplanten Neubauten werden deutlich niedriger angeschlossen und sollen sich mit ihren extensiv begrünten Flachdächern deutlich vom teilweise historisierenden Altbestand absetzen. Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ausschließlich auf den geneigten Dachflächen ohne Aufständereien zulässig. Abstand von Ortsgang und Traufe mindestens 1 m. Wegen besonderen Gleiteigenschaften von Glasflächen sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz von Passanten und Fahrzeugen gegen Eis- und Schneerutsch erforderlich.

Um ein Aufheizen der Abfallbehälter zu vermeiden und das Ortsbild zu schützen, sind diese in bauliche Anlagen zu integrieren oder gegen Sonneneinstrahlung und Einblick zu schützen und möglichst zu umpflanzen.

Werbeanlagen und Informationsflächen werden aus gestalterischen Gründen um das Ortsbild nicht zu stark zu belasten eingeschränkt.

## **I. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die privaten Erschließungsflächen und Eingrünungen werden mit einer Straßenbegrenzungslinie von der Bahnhofstraße getrennt.

Um das Planungsgebiet in Nord-Südrichtung für Fußgänger auch für die Zukunft durchlässig zu halten, und um den aus dem B-Plangebiet Nr. 74 kommenden Fußweg an das Straßen- und Wegenetz anzuschließen, wird eine Fläche als Geh-Recht mit Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Tutzing für einen barrierefreien Fußweg von 1,5 m Breite festgesetzt. Ein spätere Weiterführung dieses Fußweges nach Süden wird untersucht.

## J. Private Verkehrsflächen

Die gemeinsame 6 m breite Erschließungsfläche im Westen wird als privater Eigentümerweg festgesetzt. Dieser soll auf eine Breite von 3,5 m auf dem Krankenhausgrundstück verlaufen.

## K. Grünordnung (Landschaftsarchitektin Monika Treiber)

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens, von Flora und Fauna, der ökologischen Leistungsfähigkeit des Gebietes und dem Erhalt und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass eine weitere Verdichtung nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre. Gleichwohl müssen die Schutzgüter naturschutzfachlich untersucht und bewertet werden. Auch die Belange des Artenschutzes sind zu berücksichtigen.

Untersuchung der Schutzgüter mit Bestandserhebung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Boden: Das Plangebiet liegt auf der westlichen Moränenflanke der würmeiszeitlichen Jungmoräne. Charakteristisch ist die kleinräumige Ablagerung von Moränenkies und sandig bis tonig-schluffigen Bodenbestandteilen. Als Oberbodenschicht sind Pararendzinen in unterschiedlicher Lagerstärke zu finden. Das Klinikgelände in Tutzing ist bautechnisch überformt und durch intensive gärtnerische Nutzung geprägt. Die ursprünglichen Bodenschichten sind anthropogen überprägt, jedoch erfüllen auch die Sekundärböden natürliche Funktionen als Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushaltes und als Puffermedium zum Schutz des Grundwassers. Mit der baulichen Erweiterung der Klinik und der sich daraus ergebenden Versiegelung werden die funktionsfähigen Bodenflächen hinsichtlich des Wasser- und Nährstoffhaushaltes eingeschränkt. Ein schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden ist durch Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß anzustreben.

Wasser: Innerhalb des Planumgriffes sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Das Oberflächenwasser versickert derzeit über den belebten Oberboden in den Grünflächen oder wird auf den befestigten Flächen gesammelt und über Sickerschächte zur Versickerung gebracht. Ein Bodengutachten, das derzeit erstellt wird, soll Aufschluss darüber geben, ob auch das Dachflächenwasser der neu geplanten Gebäude und das Oberflächenwasser der zusätzlich versiegelten Flächen versickert werden kann oder ob Teile des Oberflächenwassers in den Tagwasserkanal der Gemeinde Tutzing eingeleitet werden müssen. Der Grundwasserspiegel ist derzeit noch nicht bekannt, wird aber im Rahmen des Bodengutachtens näher untersucht. Als Retentionsfläche für das Regenwasser sollen die Flachdächer des Klinikgebäudes extensiv begrünt werden.

Klima: Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge bis 900 - 970 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,1 °C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen. Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Besonderheiten im lokalen Kleinklima entstehen durch die Hanglage nach Osten und durch die Nähe zum Starnberger See. Die geplante Versiegelung trägt zur Verschlechterung der kleinklimatischen Situation bei. Durch die Minimierung der Versiegelung und durch Neupflanzungen können die Auswirkungen des Eingriffs verringert werden. Der Luftaustausch wird durch die geplante Erweiterung der Bebauung nicht beeinträchtigt.

Für das lokale Kleinklima ist die Parkanlage zwischen Bahnhofstraße und Klinikgebäude mit den alten Laubbäumen von besonderer Bedeutung. Die Laubbäume tragen an heißen Tagen zur Temperaturniedrigung, zur Staubfilterung und zur Erhöhung der Luftfeuchte bei.

Pflanzen und Tiere: Vorherrschende Vegetationsstrukturen sind der Nutzgarten im Süden mit Obstbäumen, altem Baumbestand und einzelnen Ziergehölzen und die als Park gestaltete Krankenhausgrünfläche im Norden. Die Bäume hier sind ca. 70 – 80 Jahre alt. Im Rahmen des Parkkonzeptes wurde nicht nur heimische Bäume gepflanzt, sondern auch Arten, die der Vorstellung der Parkgestaltung der damaligen Zeit entsprachen. Bei Nachpflanzungen sollte möglichst auf die Artenverwendung der Ursprungszeit zurückgegriffen werden. Durch den guten Baumbestand kommen

zahlreiche Vögel der Hecken- und Parkgesellschaften vor. Alte Bäume weisen teilweise Rindenspalten und Bruthöhlen auf. Entsprechend können Höhlenbrüter, wie Meisen, Kleiber und Spechtarten vorkommen. Die Laubholzbestände innerhalb der Parkanlage können Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Jagdbiotop häufig vorkommender Fledermäuse sein. Es gibt keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse. Auch andere Reptilienarten wurden nicht registriert.

Am westlichen Rand der Krankenhausgrünfläche wird eine Erschließungsstraße für die Klinik und das westlich angrenzende Baugebiet geplant. Es kommt zu Eingriffen in den Baumbestand. Fällungen und Gehölzschnittmaßnahmen sollen zur Schonung des Kleintier- und Vogelbestandes nur in der Zeit vom 1. 10. – 28.02. durchgeführt werden. Bei Höhlenbäumen ist vor der Fällung zu überprüfen, ob Höhlenbewohner vorhanden sind. Bei dem Auffinden von Höhlenbewohnern ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Es wird für die Durchführung der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Insgesamt sind damit keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Potentielle Wuchsorte streng geschützter Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht bekannt.

Landschaft und Erholung: Das Klinikzentrum ist durch zwei große Grünanlagen in die Ortsfläche von Tutzing eingebunden. Durch die Lage am Hang sind die Grünflächen von Starnberger See aus deutlich sichtbar und tragen zum grünen Eindruck von Tutzing bei. Im Süden liegt der Nutzgarten der Klosteranlage mit Obstbäumen und altem Baumbestand. Im Norden grenzt die als Park gestaltete Krankenhausgrünfläche an das Klinikgebäude. Der Park enthält neben dem alten Baumbestand gartenhistorische Einbauten in Form von Brunnen, Stauen und einer Grotte. Der Park wird vornehmlich von Patienten und Personal der Klinik zum Aufenthalt und zur Regeneration genutzt. Er ist jedoch frei zugänglich und kann auch von den Bürgern von Tutzing genutzt werden. Entlang der gemeinsamen Zufahrt zwischen Klinikgelände und Baugebiet im Westen müssen Bäume gefällt werden. In der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag sollen Nachpflanzungen und die Erhaltung des ursprünglichen Parkkonzeptes bearbeitet werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Boden:

- schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden durch Minimierung der Versiegelung
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase

Wasser:

- Schutz des Grundwassers durch Erhaltung der natürlichen Bodenschichten und Bodenvegetation außerhalb des Bauraumes.
- Partielle Versickerung des Niederschlagswassers über dem gewachsenen Oberboden mit Rasenflächen.
- Vor dem Einleiten des Oberflächenwassers in den Tagwasserkanal oder in den Vorfluter muss ein Retentions- und Absetzschacht vorgeschaltet werden.
- Festsetzung von extensiver Begrünung zur Erhöhung der Niederschlagswasserretention

Klima:

- Geringhalten des Versiegelungsgrades.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- Festsetzung von extensiver Begrünung auf Flachdächern zur Erhöhung der Verdunstung

Pflanzen und Tiere:

- Weitgehender Erhalt und Schutz des wertvollen Baumbestandes während der Bauzeit
- Ergänzen von Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste auf den Freiflächen
- Einhalten der vorgegebenen Fäll-, Rodungs- und Schnittzeiten zwischen dem 01.10. und 29.02.
- Stehen Höhlenbäume zur Fällung an, so muss geprüft werden, ob die Bäume bewohnt sind. Geeignete Maßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen

Landschaft und Erholung:

- Erhalt der bestehenden Grünanlage als Park

- Nachpflanzungen an der Westseite entlang der neuen Zufahrt
- Erhalt des Nutzgartens im Süden der Klinik
- Anlage von Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Klinik
- Durchgrünung der Stellplätze

Gestaltungskonzept und Freiraumplanung: Geländeveränderungen sind insbesondere für die Gestaltung der neuen Erschließungsflächen erforderlich. Abgrabungen und Aufschüttungen sollen sich auf ein Maß von jeweils maximal 1,5 m beschränken. Anpassung an die betriebsbedingten erforderlichen Erschließungsflächen und Gebäudeeingänge sollen zulässig bleiben, um den komplexen Anforderungen der Verkehrsführung gerecht werden zu können. Es wird für die Anlage einer Unterfahrt unter den Neubaubereich West (bis auf 596,90 m ü. NN) ein größerer Abgrabungsbereich mit steileren Rampen zugelassen, in welchem auch größere Abgrabungen und Anpassungen zulässig sein sollen. Der westlich parallel geführte Gehweg und die Zufahrtsfläche zu den Ostfassaden der Gebäude auf Fl. Nr. 622 können ebenfalls so abgesenkt werden, dass eine barrierefreie Neigung mit zwischengelagerten Podesten entsteht. Hierdurch werden Teile der anliegenden Kellergeschosse freigelegt, erschlossen und belichtet. Geschlossene Fassaden (Brandmauern) sind dauerhaft zu begrünen. Damit soll insbesondere für die möglicherweise geschlossenen Fassaden am Westrand des Planungsgebietes durch Begrünung eine gestalterische und ökologische Aufwertung sichergestellt werden.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche auf dem Klinikgelände wird grundsätzlich aus den Zielen des Landschaftsplanes abgeleitet. Es gilt ein gegliedertes Grünsystem zu erhalten und zu entwickeln, das die Eigenart der Landschaft betont und für viele Tierarten eine Biotopvernetzung durch Trittstufen gewährleistet. Für das Krankenhaus ist ein bestehender wertvoller Patientenpark zu schützen und möglichst zu erhalten. Die Private Grünfläche, die dem Aufenthalt von Kranken und ihren Angehörigen dienen soll, erfüllt damit einerseits eine wichtige pflegerische Funktion, gleichzeitig dient sie kleinklimatisch der Luftverbesserung im Bestand und der Biotopvernetzung. Die bestehenden Gehölze sind zu schonen und zu erhalten. Der für die Neuordnung des Verkehrs und die Bauerweiterungen zu opfernde Gehölzbestand ist zu ersetzen. Bei Entfernung von besonders wertvollen Gehölzen wird eine entsprechende Ersatzpflanzung gefordert. Außerdem werden besonders schützenswerte Gehölze festgesetzt, die erhalten werden müssen und die während der Baumaßnahmen evtl. besondere Schutzmaßnahmen erfordern.

Die Auswahlliste der zu pflanzenden Heckengehölze richtet sich nach regionaltypischen Sorten für den Standort, wobei dem Charakter des Parks angemessen bis 50 % blühende, bienenfreundliche Einmischungen zulässig sind. Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Gehölze soll eine gestalterische und biologische Wirkung von Anfang an entfalten. Die empfohlene Pflanzenauswahl der übrigen Pflanzungen ist unter die Hinweise aufgenommen worden.

Die extensive Begrünung der Flachdächer (Ausnahmen für bestehende Dächer sind zulässig) wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen und zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswasser festgesetzt.

## L. Immissionsschutz

Aus hygienischen Gründen sind die Ablufteinrichtungen des Krankenhauses entsprechend den einschlägigen Immissionsschutzgesetzen auszubilden.

Durch die baulichen Erweiterungen dürfte sich der Ziel- und Quellverkehr grundsätzlich vermutlich nur geringfügig erhöhen. Mit der geplanten Anbindung der Tiefgarage aus B-Plan Nr. 74 an den Eigentümerweg wird der Ziel- und Quellverkehr an der Einmündung zur Bahnhofstraße ein beachtliches Ausmaß annehmen. Es reduzieren sich gleichzeitig die Pegel und der Rückstau durch Entfall oder Reduzierung der Tiefgaragenschließung direkt in die Bahnhofstraße (rd. 50 m westlich). Für die Bahnhofstraße tritt damit zwar insgesamt eine Verbesserung der Verkehrssituation ein, im Bereich des Krankenhauses wird sich aber eine Intensivierung ergeben.



### **M. Abwasser**

Die Abwässer werden im Trennsystem abgeführt. Der Anschluss der Neubauten an die bestehenden Kanäle erscheint möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll, wie teilweise bereits im Bestand praktiziert, über Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Wo nicht möglich, soll an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **N. Erläuterung und der Nachrichtlichen Übernahmen**

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Umweltverträglichkeitsprüfung kommen im Verfahren nach § 13 a nicht zur Anwendung und sollen nicht durchgeführt werden.

Bestehende rechtsverbindlicher Festsetzungen wurden, soweit bekannt eingearbeitet. Bestehende Festsetzungen im Bereich der Flächenübernahme aus dem B-Plan Nr. 74 werden ersatzlos aufgehoben.

Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP entwickelt.

### **O. Verwirklichung der Planung**

Die Planung kann erst nach Vereinbarungen mit der Gemeinde über das gemeindliche Geh-Recht und die Anlage und Unterhaltung des Fußweges verwirklicht werden. Ebenso ist eine Vereinbarung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 623 über die wechselseitige Übernahme der Abstandsflächen, über den privaten Eigentümerweg, die gemeinsamen Absenkung des Geländes und die Übernahme der Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Q. Auswirkung der Planung und Kosten**

Negative soziale Auswirkungen sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

Der Gemeinde sollen bei der Verwirklichung der Planung keine Kosten entstehen.

Tutzing, den ..... Erste Bürgermeisterin .....

Anhang: