

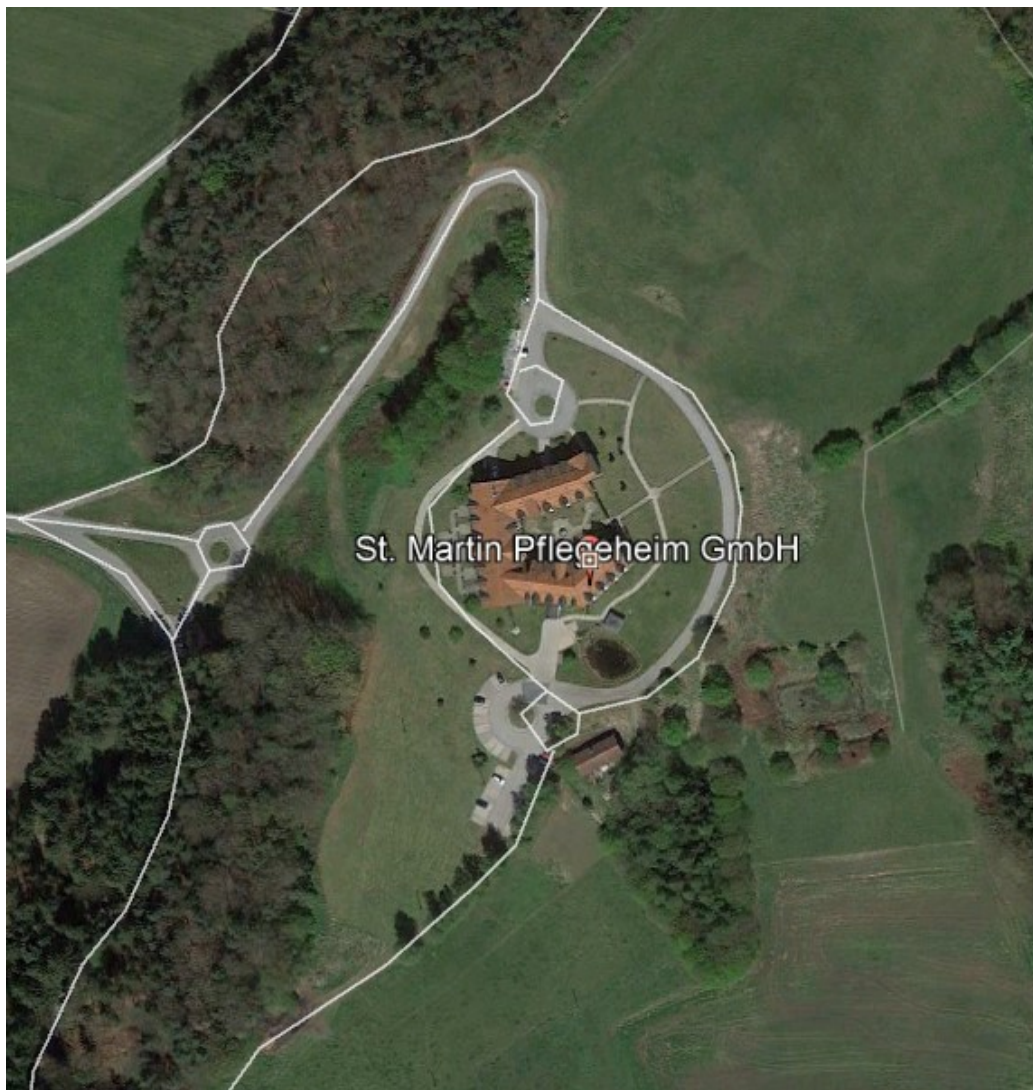
## Begründung

zur 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn für das Gebiet

### „Sondergebiet Pflegeheim Pichl“

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fl. Nr. 957/0, 959/0, 962/0 Teilfläche, 967/0 Teilfläche, 969/0 Teilfläche, 970/0 Teilfläche, 971/0 Teilfläche, 973/0 Teilfläche, 974/0 Teilfläche, 975/0 Teilfläche, 980/0 Teilfläche, 995/0 Teilfläche, 995/1 Teilfläche, 1001/1 Teilfläche, alle Gemarkung Schlicht



Google Earth Bildaufnahmedatum: 4/30/2017

**Inhalt**

1. Anlass und Ziele der Planung .....	3
2. Ablauf der Planung .....	3
3. Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen .....	4
4. Ziele und Zwecke der Planung .....	10
5. Beschreibung des Plangebietes .....	10
6. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung .....	10
7. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ...	11
8. Erschließung .....	11
9. Altlasten und Bodendenkmäler .....	11
10. Immissionen .....	12
11. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	12
12. Alternativenprüfung .....	12
13. Methodik .....	12
Quellenverzeichnis .....	13

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Als Planungsgrundlage wird der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg am Inn verwendet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Soyen hat am 17. 10. 2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Pflegeheims in Pichl zu ändern. Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll in „Sondergebiet Pflegeheim Pichl“ (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung eines Pflegeheims umgewidmet werden.

In einem parallel bzw. nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen, insbesondere die Errichtung notwendiger Erweiterungsbauten und einer Einfriedung, festgelegt.

Anlass für diese Flächenausweisung ist der Antrag des Betreibers auf Errichtung eines Zaunes zur Einfriedung des gesamten Geländes, um für die Bewohner einen behüteten Rahmen schaffen zu können. Die Einfriedung konnte jedoch als bauliche Maßnahme im Außenbereich nicht genehmigt werden. Darüberhinaus ist zur Erfüllung der vom Gesetzgeber geforderten Einzelzimmer-Quote von 25% die Erweiterung des Pflegeheims um einen Anbau erforderlich, der auf der bisher offenen Ostseite des Gebäudekomplexes entstehen könnte.

## **2. Ablauf der Planung**

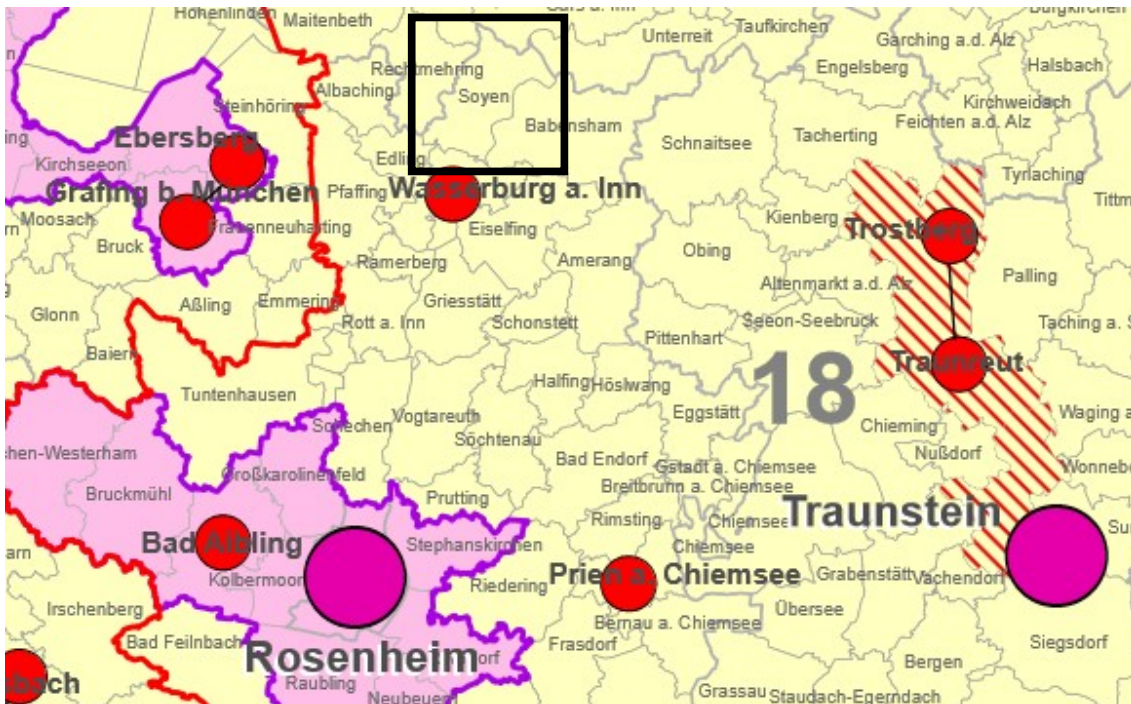
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
Der Gemeinderat hat am 30. 05. 2017 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sondergebiet Pichl“ beschlossen.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
Die Bürgerbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung der Planunterlagen, bei welcher jedermann Gelegenheit hat, zur Planung Stellung zu nehmen, durchgeführt. Anregungen und Bedenken werden dann vom Gemeinderat behandelt und, soweit die Abwägung dies ergibt, im Planentwurf berücksichtigt.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in einer frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zum Planentwurf, auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes, gebeten.  
Aufgrund der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden bei Bedarf Änderungen und Ergänzungen am Planentwurf vorgenommen.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Der so überarbeitete Planentwurf wird zusammen mit den für Umweltbelange maßgebenden Stellungnahmen einen Monat lang in den Amtsräumen der Gemeinde Soyen

öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nochmals Gelegenheit, Stellung zu nehmen. Anschließend werden alle privaten und öffentlichen Belange im Gemeinderat behandelt und gewürdigt und gemäß den Beschlüssen in den Entwurf eingearbeitet.

- **Feststellungsbeschluss**  
 Sofern sich aus der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen ergeben, wird der endgültige Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom Gemeinderat festgestellt und dem Landratsamt Rosenheim zur Genehmigung vorgelegt.
- **Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB**  
 Nach erfolgter Genehmigung und öffentlicher Bekanntmachung erlangt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Wirksamkeit. Sie liegt ab diesem Zeitpunkt in der Gemeinde Soyen auf und kann von jedermann eingesehen werden.

### 3. Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen



- **Landesentwicklungsprogramm 2013**



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2 Strukturkarte

#### I. Ziele der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

**Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms i. d. F. v. September 2013 an den Allgemeinen ländlichen Raum, die für das vorliegende Planungsgebiet einschlägig sind:**

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) stuft die Gemeinde Soyen als allgemeinen ländlichen Raum ein (Ziff. 2.2.1 (Z) und Strukturkarte Anhang 2 i. d. F. vom 01.01.2012).

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (LEP (Z) 1.1.1). Hierfür soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie der Daseinsvorsorge geschaffen oder erhalten werden (LEP (G) 1.1.1). Dabei sollen unterschiedliche soziokulturelle und geographische Gegebenheiten nicht nivelliert sondern den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Dies beinhaltet insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser etc. (LEP (B) 1.1.1).

Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP (G) 1.1.3). Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume sollen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist (LEP (B) 1.1.3).

2. Entwicklung des ländlichen Raumes

Das LEP bezeichnet das gesamte Gebiet der Gemeinde Soyen als „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gebiete dieser Bestimmung weisen gegenüber dem Landesdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Verdichtung bei Einwohnern oder Beschäftigten bzw. beim Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche auf. Gebiete des allgemeinen ländlichen Raumes sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln, ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt sichern. Die Bewohner sollen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung versorgt sein (LEP (G) 2.2.5).

3. Vermeidung von Zersiedelung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 legt außerdem fest, dass neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern sind (Ziff. 3.3. (Z)). Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen sollen insbesondere ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht werden. (Zu 3.3 (B)). Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind in Ausnahmefällen zulässig wenn z. B. aufgrund der Topographie, schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziff. 3.3 (Z)).

## 5. Freiraumstruktur

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt und unzerschnittene verkehrsarme Räume erhalten werden (LEP (G) 7.1.1 und 7.1.3). Die Zerschneidung von Ökosystemen führt zu Verinselung von Lebensräumen und damit zu Störungen von ökologisch-funktionalen Verflechtungen (LEP (B) 7.1.3).

### Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Die Pflegeeinrichtung in Pichl leistet seit drei Jahrzehnten für die Gemeindeglieder unverzichtbare Dienste in der Daseinsvorsorge und ist überdies ein wichtiger Arbeitgeber. Die Nutzung der natürlichen Ressourcen wie Wasser, Boden und Freiräume in der vorliegenden Art und Weise widerspricht nicht dem Allgemeinwohl. Auf dem Gelände des bestehenden Pflegeheims werden vorhandene Strukturen einer sozialen Einrichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturausrüstung weiter entwickelt. Den Zielen des LEP wird Rechnung getragen u. a. durch verstärkte Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Versorgung der Bürger mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen.

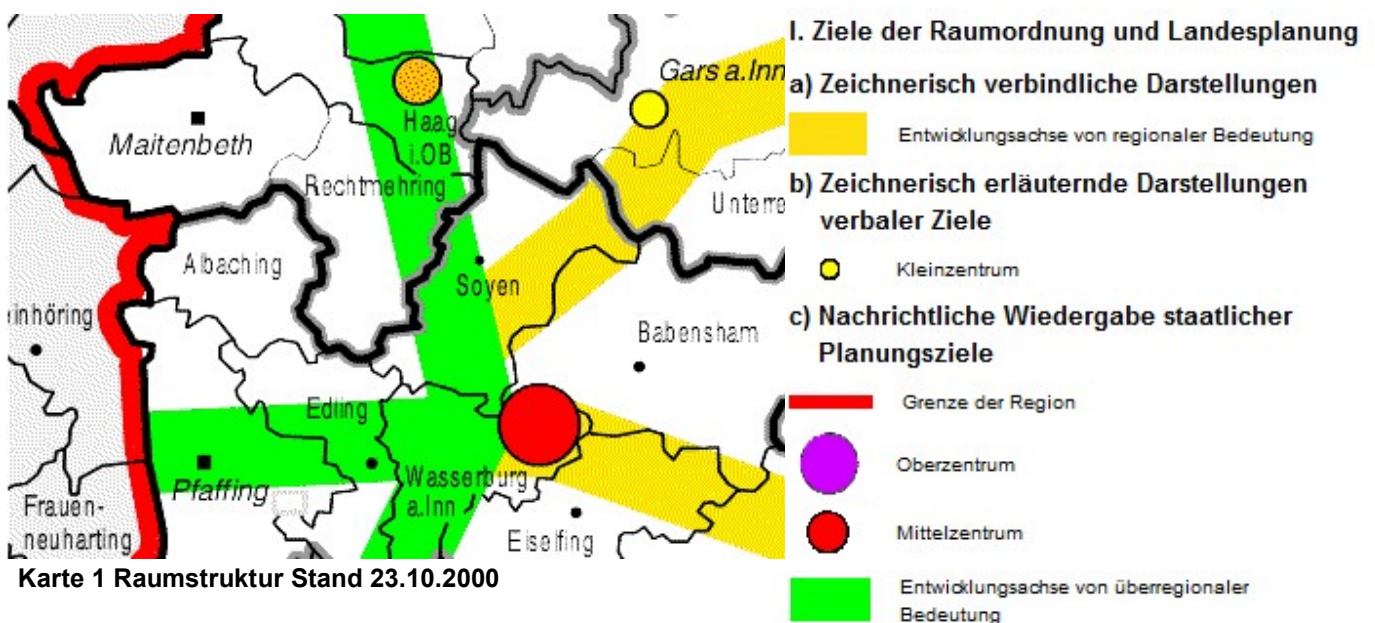
Eine vorläufige Bewertung der Regierung von Oberbayern (AZ: 24.1-8291-RO vom 19. 06. 2017) hat ergeben, dass das bestehende Pflegeheim in Pichl nicht über ein ausreichendes bauliches Gewicht verfügt, um eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 darzustellen, die grundsätzlich für die Anbindung neuer Siedlungsflächen geeignet wäre. Die geplante Erweiterung des bestehenden Pflegeheims widerspricht damit grundsätzlich dem Anbindungserfordernis. Eine Ausnahme vom Anbindungsziel wird nicht gesehen, da ein Pflegeheim in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten realisiert werden könnte.

Als möglicher Lösungsweg wäre jedoch eine bauleitplanerische Ausweisung unter engen Voraussetzungen möglich, wenn diese der Sicherung eines vorhandenen Betriebes dient. Es liegt nach Auffassung der Regierung von Oberbayern keine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels vor, wenn der schon vorhandene, genehmigte Bestand lediglich angemessen bestandsorientiert erweitert wird und die Eigenart des Betriebes gewahrt bleibt. Die Voraussetzungen für eine Bestandsdarstellung mit untergeordneter Erweiterung sieht die Regierung von Oberbayern durch folgende Gegebenheiten als erfüllt an:

- Der bauliche Bestand ist nachweislich genehmigt.
- Der geplante Erweiterungsbau ordnet sich dem bestehenden Gebäude, das eine Form wie ein Dreiseithof aufweist, unter und schließt die offene Seite nach Osten.
- Es ist davon auszugehen, dass mit der baulichen Erweiterung in erster Linie die gesetzlich vorgegebene Einzelzimmerquote von 25% erfüllt werden soll.

- Die ausschließliche Nutzung der dargestellten Flächen durch das Pflegeheim wird durch die geplante Sondergebietsdarstellung festgelegt.
- **Regionalplanung Region Südostoberbayern (18)**

Die Gemeinde Soyen liegt gemäß Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (12. Fortschreibung in Kraft seit 28. 10. 2017) im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ sowie im Einflussbereich einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (nach Nordosten Richtung Mühlendorf) sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (in Nord-/Süd-Richtung von Rosenheim nach München). Es handelt sich jedoch nicht um einen zentralen Ort im Sinne der Regionalplanung.



Für die vorliegende Planung sind folgende Aussagen des Regionalplanes Südostoberbayern einschlägig (Stand 2. und 3. Fortschreibung 01. 07. 2002):

Teil B VIII: Nachhaltige Entwicklung der fachlich raumbedeutsamen Strukturen, sozial nachhaltige Entwicklung (Z = Ziel; G = Grundsatz)

Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in Teilen weiter ausgebaut werden. Die stationären Einrichtungen sollen möglichst in zentralen Orten mit mindestens unterzentraler Einstufung vorgesehen werden, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe soll gewährleistet sein. (RP Ziff. 4 G)

Durch die gestiegene Lebenserwartung und die erhöhte Selbständigkeit älterer Menschen sind die Maßnahmen zur Hilfe Älterer immer dringlicher geworden. Dabei soll es den alten Menschen ermöglicht werden, so lange wie möglich ein aktives und selbständiges Leben möglichst in gewohnter Umgebung führen zu können. (Begründung zu Ziff. 4 G)

Um die Bevölkerung in der gesamten Region bedarfsgerecht versorgen zu können, soll das vorhandene und funktional abgestufte Netz leistungsfähiger Krankenhäuser erhalten und so ausgebaut werden, dass in der Region jede erforderliche Krankenhausleistung einschließlich der Versorgungsstufe III. angeboten werden kann. Dabei soll die stationäre Psychiatrie möglichst dezentral bedarfsgerecht ausgebaut werden. (RP Ziff. 5 G)

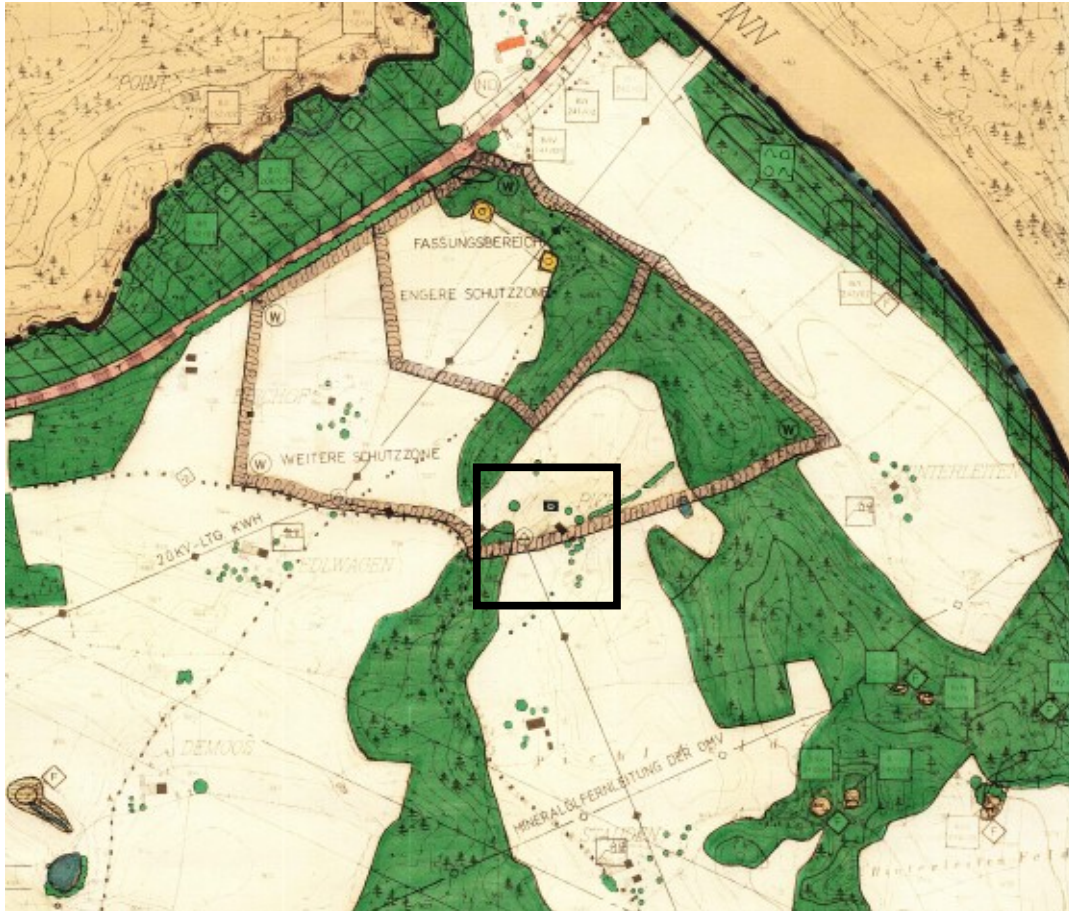
Die Versorgung der Region mit Gesundheitseinrichtungen trägt dazu bei, gleichwertige Lebensbedingungen innerhalb der Region zu schaffen. (Begründung zu Ziff. 5 G)

#### Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Die geplante bauliche Entwicklung findet zwar nicht in einem zentralen Ort im Sinne der Regionalplanung statt; da es sich jedoch nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die bedarfsgerechte Entwicklung einer bestehenden Einrichtung handelt, kann auch nach Aussage der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde, von diesem Grundsatz abgewichen werden. Das Vorhaben steht damit mit den Zielen der Raumordnung in Einklang. Es handelt sich bei dem Plangebiet um Flächen von mittlerer ökologischer Bedeutung. Der geplante Eingriff wird durch Maßnahmen zur Minimierung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich in seinen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Die Fläche verfügt über eine gute Infrastruktur bzgl. Verkehrsanbindung und Anschluss an die Netze der öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der weiteren Spartenträger.



- **Flächennutzungsplan**



**Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg a. Inn, genehmigt am 03. 08. 2000 (kein Maßstab)**

Im Flächennutzungsplan ist das Betriebsgelände des Pflegeheims als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies ist der früheren Nutzung geschuldet, da sich die derzeitige Bebauung vor Jahrzehnten aus einem ehemals landwirtschaftlichen Anwesen entwickelt hat. Eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wurde bislang nicht vorgenommen.

Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Mit der vorliegenden 12. Änderung kann der Flächennutzungsplan auf einen aktuellen Stand gebracht und die Zweckbestimmung der Sondergebietsfläche für das Pflegeheim Pichl gemäß der tatsächlichen Nutzung festgelegt werden.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der vorliegenden Gebietsausweisung soll das Betriebsgelände des bestehenden Pflegeheims St. Martin in Pichl gem. § 11 BauNVO als Sondergebietsfläche festgelegt werden. Die Einrichtung ist seit ca. drei Jahrzehnten an diesem Standort ansässig und hat zur Verbesserung der Wohnsituation sowie aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben dringenden Erweiterungsbedarf. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung soll Baurecht geschaffen werden für bauliche Erweiterungen sowie für die Errichtung einer Einfriedung des Geländes. Damit soll die bestehende Pflegeeinrichtung gestärkt und in die Lage versetzt werden, sich auch mittel- bis längerfristig in dem erforderlichen Maß entwickeln zu können.

#### **5. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.0 ha, welche durch die Gebäude sowie diversen Nebenanlagen des Pflegeheims wie Geräteschuppen, Tierunterstände, Spazierwege, teilweise überdachte Sitzplätze etc., vorgeprägt ist und intensiv genutzt wird. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind in weiten Teilen durch Gehölzbestand oder bewachsene Böschungen vom Plangebiet abgegrenzt. Eine Fernwirkung der Bebauung auf dem Plangebiet ist damit nicht gegeben. Benachbarte Einzelgehöfte liegen in einer Entfernung von ca. 250 m bis 450 m Luftlinie.

Das Gelände der Pflegeeinrichtung ist sowohl verkehrsmäßig als auch mit sämtlichen Sparten voll erschlossen und auf der Gemeindestraße gut erreichbar. Die Außenflächen sind parkähnlich angelegt und dienen als weitläufiger offener Bewegungsraum, was den Bedürfnissen der Bewohner mit vorwiegenden Symptomen der Geronto-Psychiatrie, wie Demenz und Schizophrenie, entgegen kommt, weil damit erhöhter Bewegungsdrang sowie Aggressionen abgebaut werden können.

#### **6. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung**

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll der derzeit absehbare bauliche Erweiterungsbedarf für die nächsten Jahrzehnte im Sinne einer geordneten städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Entwicklung geregelt werden. Hierbei handelt es sich sowohl um einen kurzfristig zu errichtenden Gebäudeanbau im Osten sowie eine Zaunanlage zur Einfriedung des Betriebsgeländes, als auch um längerfristig erforderlich werdende Wohngebäude für Betriebsleiter und Mitarbeiter sowie Gebäude zur Kleintierhaltung etc.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollen die Nutzungsdichte sowie gestalterische Vorgaben zur baulichen Entwicklung festgesetzt werden. Die geplanten Gebäude werden die Außenwirkung nicht negativ beeinflussen, da sich die genannten weiteren Anlagen dem Hauptgebäude deutlich unterordnen und in lockerer Anordnung in den Randbereichen des Betriebsgeländes situiert werden.

## **7. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### Bestandsbeschreibung

Das Betriebsgelände des Pflegeheims befindet sich in Alleinlage, umgeben von Gehölzbestand und weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei den un bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um unterschiedlich intensiv genutzte Grünflächen, Gehölzstrukturen und einen angelegten Teich. Die Hauptzufahrt ist asphaltiert, weitere Geh- und Fahrwege sind mit Pflaster wasserdurchlässig befestigt.

### Ziele der Grünordnung

Durch die geplanten baulichen Anlagen (Gebäudeerweiterung, Neubauten, Zaunanlage) erfolgen nur geringe Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen. Bestandsgehölze sind bei Baumaßnahmen zu schützen, Gebäude und Zaun mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Vorhaben werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes detailliert bestimmt und entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung hergestellt und gepflegt.

Alle umweltrelevanten Belange werden im Umweltbericht erläutert, der dieser Begründung als eigener Bestandteil beigefügt ist.

## **8. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Gemeindestraße.

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sind über die bestehenden Anlagen gesichert.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Plangebiet versickert werden. Aufgrund der Betroffenheit des Wasserschutzgebietes sind alle Einrichtungen zur Sammlung und Entsorgung von Niederschlagswasser mit den Auflagen des Trinkwasserschutzgebietes abzustimmen.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Kraftwerke Haag.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

## **9. Altlasten und Bodendenkmäler**

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.

---

Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

### **10. Immissionen**

Eine Weiterentwicklung der Pflegeeinrichtung würde ggf. eine geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs, insbesondere aus dem Anliefer- und Mitarbeiterverkehr, bedingen. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen können außerdem zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge und vermehrten Personenverkehr auftreten.

Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung sind unverändert vorhanden, stellen jedoch keine Beeinträchtigung des Plangebietes dar, bzw. sind zu dulden.

### **11. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine verbindliche Bauleitplanung vorbereitet, die in Form eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben zur weiteren Entwicklung der Pflegeeinrichtung festlegen wird. Damit sollen der Fortbestand sowie die bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Pflegeheims gesichert werden. Auf örtliche Strukturen hat diese Planung keine Auswirkungen, da das Instruktionsgebiet weder bestehende Ortsteile berührt, noch Auswirkungen auf umliegende Flächen oder Infrastruktur haben wird.

### **12. Alternativenprüfung**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bereits am Standort ansässige Einrichtung, die lediglich bauleitplanerisch gesichert und weiter entwickelt werden soll. Alternative Standorte oder Entwicklungsmöglichkeiten waren daher nicht zu prüfen.

### **13. Methodik**

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Umweltbericht gemäß dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet und der Ausgleichsbedarf auf Flächennutzungsplanebene ermittelt.

Der Umweltbericht wurde nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums des Innern sowie des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage vom Januar 2007) erstellt und wird als Bestandteil der 12. Flächennutzungsplanänderung im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben. Der Umweltbericht in der jeweils neuesten Fassung ist Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Für die Plandarstellungen M 1 : 5000 wurde der entsprechende Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan eingescannt und der Änderungsbereich dargestellt.

In der Endfassung der 12. Flächennutzungsplanänderung werden Plandarstellungen, Legende und Verfahrensvermerke zu einem Gesamtplan zusammengefügt.

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn für das Gebiet

### „Sondergebiet Pflegeheim Pichl“

#### Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Soyen, den 24. 01. 2019  
Geändert am 06. 11. 2019



.....  
Karl Fischberger, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Soyen  
Riedener Straße 4, 83564 Soyen  
[www.soyen.de](http://www.soyen.de)

(Siegel)

Falkenberg, 06. 11. 2019



.....  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)

#### Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN  
(2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (01.11.2014)

Gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg a. Inn (genehm. 03. 08. 2000)

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen