



## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### „Sondergebiet Pflegeheim Pichl“

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

## Begründung



Quelle: 2020 Google; 2020 GeoBasis-DE/BKG

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

Anlass für bauleitplanerische Maßnahmen im Bereich von Pichl ist ein Antrag des Betreibers des dort ansässigen Pflegeheims St. Martin vom Mai 2017 auf Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Einrichtung zur verbesserten Unterbringung und Betreuung der Bewohner sowie zur Erfüllung neuer gesetzlicher Vorgaben bedarfsgerecht erweitern und mit den erforderlichen baulichen Anlagen ergänzen zu können. Der Gemeinderat der Gemeinde Soyen hat daher am 17. 10. 2017 beschlossen, den gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg am Inn im Bereich des Pflegeheims in Pichl zu ändern und die Fläche von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet Pflegeheim Pichl“ (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung eines Pflegeheims umzuwidmen.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke bzw. Teilflächen (T.) von Flurstücken:

Fl. Nr. 957/0, 959/0 T., 962/0 T., 967/0 T., 970/0 T., 971/0 T., 973/0 T., 974/0 T., 975/0 T., 979/0 T., alle Gemarkung Schlicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Betriebsgelände des bestehenden Pflegeheims St. Martin in Pichl gem. § 11 BauNVO als Sondergebietsfläche festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen und die Flächenausweisung aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll Baurecht geschaffen werden für bauliche Erweiterungen, zusätzlich erforderliche Einrichtungen wie z. B. Mitarbeiter-Wohnungen, ein zusätzliches Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt, ein Betriebsleiter-Wohnhaus, Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten sowie die Errichtung einer Einfriedung des Geländes. Die bestehende Pflegeeinrichtung soll gestärkt und in die Lage versetzt werden, sich auch mittel- bis längerfristig bedarfsgerecht entwickeln zu können.

Ziel und Zweck der Planung ist es, einerseits die bestehende Pflegeeinrichtung zu stärken und in die Lage zu versetzen, sich bedarfsgerecht entwickeln zu können, andererseits aber den bisherigen Nutzungszweck festzuschreiben und die bauliche Entwicklung auf dem Gelände städtebaulichen Vorgaben wie Bebauungsdichte, landschaftsverträgliche Gestaltung der Gebäude, Freihaltung und Schutz von Grünflächen etc. zu unterwerfen.

## **2. Planungsgrundlagen:**

### **• Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Soyen weist mit der 12. Änderung des rechtswirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn eine Sondergebietsfläche gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus und schafft damit die Voraussetzungen für eine verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Pflegeheims St. Martin in Pichl. Diese 12. Änderung befindet sich im April 2020 im Verfahrensschritt der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.