



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Soyen
Riedener Straße 11
83564 Soyen

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon/Fax +49 89 2176-2499 / 402499	Zimmer 4419	E-Mail Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 08.10.2020	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-RO	München, 03.11.2020

**Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim;
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Pichl";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Soyen plant, mit o.g. Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims St. Martin in Pichl zu schaffen. Dabei soll das Bestandsgebäude im Osten erweitert und das Gelände mit Toranlagen eingefriedet werden. Zudem sind Mitarbeiterwohnungen, ein Betriebsleiterwohnhaus, ein Therapiegebäude, eine Garagenerweiterung sowie zwei Nebengebäude v.a. südlich des Hauptgebäudes geplant.

Der Planungsbereich umfasst laut Planungsunterlagen ca. 2,1 ha, wovon ca. 3.400 m² durch die geplanten Neubauten versiegelt werden sollen. Das Bestandsgebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 1.400 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll im Zuge der 12. Flächennutzungsplanänderung für den Raum Wasserburg a.Inn als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ dargestellt werden (vgl. Stgn. 16.09.2019 und 23.03.2020).

Bewertung der Planung im Rahmen bisheriger Stellungnahmen

Im Rahmen einer Voranfrage hat sich die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 19.06.2017 zum Vorhaben geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Im Ergebnis wurde die Planung positiv mit Hinweisen zum Naturschutz und der Landschaftspflege beurteilt.

Zudem wurde im Rahmen der o.g. Stellungnahmen zur 12. Flächennutzungsplanänderung für den Raum Wasserburg a.Inn darauf hingewiesen, dass die Änderungsfläche im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets und eines Hochwasserrisikogebiets liegt sowie durch eine Wasserleitung des Zweckverbands Schlicht gekreuzt wird.

Bewertung

Flächeneffizienz

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungserschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung empfehlen wir eine möglichst effiziente Nutzung der zusätzlich geplanten Bauflächen sicherzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind bspw. eine mehrgeschossige Bauweise wie sie der vorliegende Bebauungsplanentwurf beim Therapiegebäude, den Mitarbeiterwohnungen sowie dem Betriebsleiterwohnhaus bereits vorsieht oder eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr und der Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten. Hier bestünden ggf. Möglichkeiten einer Unterkellerung der Gebäude bzw. die Stellplatzflächen des Carports in einer Tiefgarage zu realisieren. Dadurch könnte eine intensivere Flächenausnutzung ermöglicht werden.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan steht bei einer entsprechenden Würdigung der Belange des Flächensparens, von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephanie Scherer