



## Gemeinde Raubling



## Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich BPL Seniorenzentrum Obermühl  
Fl. Nrn. 599, 598/1T, 601/T, 86  
Gem. Raubling

## Begründung

zum Vorentwurf vom  
16.03.2022

Planung:

### Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
Architekt  
Friedrich Ebert Str. 15  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Darstellungen
- 04. Begründungen
- 05. Umweltbericht
- 06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 07. Landschaftsschutzgebiet Inntal Nord
- 08. Flächenbilanz
- 09. Auswirkungen

Quellenverzeichnis  
Quellennachweise  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 20.11.2020 beantragten die Vorhabenträger Georg Anagnostopoulos, Thomas Anagnostopoulos und Rene Knödel mit Frau Sylvia Knödel GbR die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung eines Seniorenkompetenzzentrums in Raubling. In seiner Sitzung am 24.11.2020 hat der Gemeinderat von Raubling den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen
- aus der notwendigen Ergänzung der sozialen Einrichtungen der Gemeinde und der Region hinsichtlich der Versorgung von Senioren und Pflegebedürftigen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Vorhaben mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ im derzeitigen Außenbereich

Um dem Entwicklungsgebot nach §8(2)1 BauGB nachzukommen, wird dabei der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

## 02. Städtebauliche Ziele/ grünordnerische Ziele

Städtebau

- Errichtung eines Seniorenzentrums

Grünplanung

- Gebietseingrünung/ -durchgrünung
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

## 03. Darstellungen

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Sondergebiet Seniorenzentrum“ mit Verkehrsfläche und einer Flächen für Gebietseingrünung auf den Fl. Nrn. 599, 598/1T, 601/T
- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ – Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 86

## 04. Begründungen

- Geltungsbereich nach städtebaulichem Ziel.
- Sondergebiet „Seniorenzentrum“ gem. städtebaulichem Ziel  
Eine integrale städtebauliche Lage scheiterte trotz mehrjähriger, intensiver Suche nach freien Grundstücken im engeren Ortsbereich an der erforderlichen Grundstücksgröße bzw. an der Verfügbarkeit.  
Nördlich des Plangebiets befindet sich das Schulungszentrum der WWK- Versicherungsgruppe mit einem Konglomerat von verschiedenen Gebäuden in einem parkähnlichen Gelände, das in die waldähnliche Umgebung sorgfältig eingebettet wurde.  
Südöstlich des Plangebiets und nordwestlich der Kirchdorfer Str. liegt der Siedlungsteil Obermühl.  
Das Anbindegebot ist gewahrt.
- Verkehrsfläche  
entsprechend Bestand, erweitert.  
Die Darstellung entspricht der sonstigen Darstellungsmethode im FNP, nach der Erschließungsstraßen farblich nicht in die Farbe des Gebiets haben.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Die Gebietseingrünung entspricht den Forderungen der Raumplanung nach Gebietseingrünung.  
bzw.  
der gesetzlichen Notwendigkeit, den Eingriff in Natur und Landschaft in dem geplanten Sondergebiet auszugleichen (§ 21 BNatSchG).

## 05. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

## 06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Flächennutzungen im Bereich der Einbeziehungsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesenen Bauflächen nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Neuauflage 2021) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

## 07. Änderungsbilanz

Abgang Landwirtschaftsflächen	- ca. 1,42 ha
davon ca. 0,98 für das Sondergebiet	
davon ca. 0,44 für Ausgleichsflächen	
Zugang Sondergebiet	+ ca. 0,98 ha
einschl. Flächen zur Grünflächen	
einschl. neuer, anteiliger Verkehrsflächen	
Zugang Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche Fl. Nr. 86)	+ ca. 0,44 ha

## 08. Auswirkungen

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) wird die planerische Voraussetzung zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Obermühl“ (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB).
- Mit dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung der gemeindlich gewünschten Senioreneinrichtung geschaffen.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft müssen auf externen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Kolbermoor, 16.03.2022,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

## Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan Raubling mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing. (FH) Schmidt+Bleicher mit Hupprich+Ramgraber+Huber/ 1991

Flächennutzungsplan Raubling in digitalisierter Fassung/ ???????/ ?????

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 21.02.2022

Bedarfsermittlung Pflegeheim Raubling/ ANTHOJO Unternehmensgruppe/ 10.03.2022

Erläuterungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seniorenkompetenz Zentrum Raubling/ W3 Schweiker-Breitung-Frey PartGmbH/ März 2022

Umweltbericht/ Umwelt und Planung- Sabine Schwarzmann/ März 2022

## Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt Raubling zur Einsichtnahme auf.

## Anlagenverzeichnis

BA 2 Bedarfsermittlung Pflegeheim Raubling/ ANTHOJO Unternehmensgruppe/ 10.03.2022