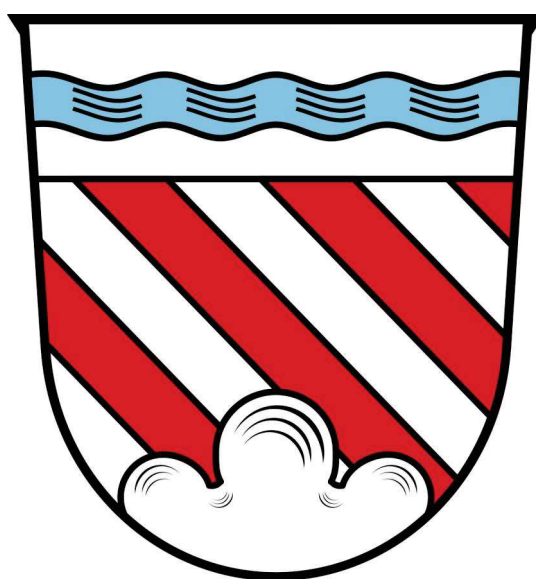


# BEGRÜNDUNG

## 3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 3

GEMEINDE TIEFENBACH  
LANDKREIS CHAM  
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Tiefenbach,  
10.05.2022

Geändert:

Architekt

**BAUART** GmbH  
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen  
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920  
info@bauart-architektur.de  
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

**AR.LAND**  
landschaftsarchitekt / stadtplaner

**Landschaftsarchitekt, Stadtplaner**  
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland  
Bahnanlage 1  
94428 Eichendorf  
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713  
info@ar-land.de

# Gemeinde Tiefenbach

## 3. Änderung Flächennutzungsplan mit Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes „SO Seniorenbetreuung“

### Begründung

#### 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

##### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „SO Seniorenbetreuung“ liegt am südlichen Rand der Gemeinde Tiefenbach. Er wird im Norden begrenzt durch den Friedhof, im Süden durch das Grundstück des Anwesens Sonnenstraße 33, im Westen durch die Sonnenstraße und im Osten durch die Straße nach Michelthal. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 668/3, Gemarkung Tiefenbach, und hat eine Fläche von ca. 6.581 m<sup>2</sup>.

##### **1.2 Beschreibung des Gebietes**

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der kommunale Friedhof, im Nordosten eine Verpackungsfabrik, im Süden das Anwesen Sonnenstraße 33, im Südosten die örtlichen Sportanlagen und im Westen das Schulzentrum von Tiefenbach.

#### 2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

##### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.01.2020**

Im LEP Bayern werden unter Punkt 8 die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geführt. Unter Punkt 8.1 (Z) „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...] Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen) ...“

Das vorgelegte Flächennutzungsplandeckblatt mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan folgen der Zielsetzung des LEP und integrieren „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge“ in Tiefenbach, in dem es eine vergleichbare Einrichtung noch nicht gibt.

##### **2.2 Regionalplan Region Regensburg**

Im Kapitel VIII des Regionalplans der Region Regensburg wird unter Ziffer 4 Sozialwesen als Ziel vorgegeben, dass für die Einrichtungen und Dienste des Sozialwesens möglichst wohnungsnah oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Standorte angestrebt werden sollen.

Unter Ziffer 4.2 wird weiter ausgeführt, dass in der gesamten Region auf eine Erhöhung des Anteils der Pflegeplätze in Altenheimen hingewirkt werden soll.

Das vorliegende Flächennutzungsplan-Deckblatt, sowie der im Parallelverfahren geführte Bebauungsplan stärken den Ortsbereich Tiefenbach und integrieren soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne des LEP und des Regionalplans.

#### 3. Anlass und Umfang der Änderungen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Tiefenbach soll ein Pflegeheim und ein Gebäude für Betreutes Wohnen errichtet werden, um der heimischen Bevölkerung im Alter eine Betreuung in vertrauter Umgebung zu ermöglichen.

Das Grundstück wird als Erweiterungsfläche für den Friedhof, wie eigentlich im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan vorgesehen, nicht mehr benötigt.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.05.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im oben beschriebenen Geltungsbereich ein „SO Seniorenbetreuung“ auszuweisen.  
Sonstige Belange werden durch die 3. Änderung nicht berührt.

#### **4. Standortwahl**

Der gewählte Standort ist als geeignet zu betrachten, da er sich zum Einen in ruhiger Ortsrandlage befindet, aber zum Anderen dennoch nicht weiter als ca. 400 Meter vom Ortszentrum (Pfarrkirche) entfernt ist, und somit fußläufig gut zu erreichen ist.

Die Erschließung über öffentlich gewidmete Straßen ist gegeben.

Das Grundstück wird als Erweiterungsfläche für den Friedhof, wie eigentlich im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan vorgesehen, nicht mehr benötigt.

Andere Standorte, wie z.B. am Kreisverkehr südlich des Sportplatzes, waren wegen der Topographie, der fehlenden Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und der zu großen Entfernung vom Ortszentrum nicht geeignet.

Zentralere Standorte sind nicht vorhanden bzw. derzeit nicht verfügbar.

#### **5. Verfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

#### **6. Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung**

Die Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (Auszug) und der 3. Änderung in der Fassung vom 10.05.2022.
2. Diese Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Büros BauArt GmbH Architekt + Stadtplaner in der Fassung vom 10.05.2022.
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 25.08.2022.

Tiefenbach, \_\_\_\_\_

---

Gemeinde Tiefenbach  
Erster Bürgermeister  
Ludwig Prögler  
Hauptstraße 33  
93464 Tiefenbach

---

BauArt GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen