

Gemeinde

Landsberied

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bauleitplan

Flächennutzungsplan 12. Änderung Seniorenzentrum

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold

Aktenzeichen

LAR 1-10

Plandatum

02.09.2026 Entwurf
07.05.2025 Vorentwurf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Beschreibung	3
2.2	Erschließung	5
2.3	Emissionen	5
2.4	Flora/Fauna.....	5
2.5	Altlasten	5
2.6	Denkmäler.....	6
2.7	Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landes- und Regionalplan.....	7
3.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen und Standortalternativen	9
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan	11
5.	Planänderung.....	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums zu schaffen. Die Gemeinde macht sich dabei die Planung des Vorhabenträgers zu Eigen:

Die Planung sieht ein Seniorenzentrum mit Tagespflege und betreutem Wohnen mit 70 Zimmern/Betten und 25 Wohnungen sowie 25 Pflegeplätze der Tagespflege vor. Das Vorhaben liegt im südwestlichen Bereich von Landsberied zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung nördlich der Römerstraße im Osten. Die Geschossigkeit des Pflegeheims inkl. betreutem Wohnen weist III-Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die im Südosten des Plangebiets vorgesehene Tagespflege weist I-Geschoss auf.

Die Flächen des Plangebiets sind planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Baurechtschaffung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans i.V.m. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Regelverfahren.

Städtebauliches Ziel des Bauleitplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Senioren in ortszentraler Lage. Mit einem attraktiven Angebot für ältere Mitbürger beabsichtigt die Gemeinde ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Des Weiteren soll dem Orts- und Landschaftsbild der beabsichtigten Abrundung der Bebauung mit einer Ortsrandeingrünung nach Norden Rechnung getragen werden. Das Plangebiet wird dahingehend städtebaulich geordnet.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Landsberied nördlich der Römerstraße zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung im Osten. Auf dem westlich gelegenen Areal des Sportplatzes befindet sich zusätzlich zu den sportlichen Anlagen eine Gaststätte. Südwestlich des Plangebiets befinden sich weitere Anlagen des Sportplatzes, südlich eine eingeschossige Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise. Die östlich und südöstlich angrenzende Wohnbebauung ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer I+D bzw. II-Geschossigen Bebauung geprägt. Die Flächen des Plangebiets werden wie die nördlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.2025

Die Topographie des Plangebiets sowie der Umgebung ist relativ eben. Ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord (Distanz ca. 115 m) ist vorhanden: Während im Süden des Plangebiets eine Höhe von 559 m ü NHN erreicht wird, befindet sich der nördliche Bereich auf einer Höhe von 557 m ü NHN.



Abb. 2 Relief des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.2025

2.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die südlich bzw. westlich angrenzenden öffentlichen Straßen (Römerstraße bzw. Schlagweg) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (im Trennsystem, wobei ein Regenwasserkanal nicht vorhanden ist) sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 810, 822, 825 und 829 mit der Haltestelle Landsberied, Babenrieder Str., in rd. 350 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.3 Emissionen

Im Norden des Vorhabens grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends und nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Östlich des Vorhabens befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 71 in relativer Nähe zum Vorhaben eine Stallung für Geflügel. Enten, Gänse und Puten werden dort in gewissem Umfang gehalten (weniger als 100 Stück). Gemäß Vorabstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Fürstentfeldbruck ist hinsichtlich des geplanten Abstandes des Seniorenzentrums von ca. 55 Meter zu den Stallungen von keinen unzumutbaren Geruchsmissionen auszugehen, auch unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung aus Süd-Westen.

Das Plangebiet liegt angrenzend zum Sportplatz. Eine Gaststätte ist dort vorhanden. Von einer Beeinträchtigung durch Lärm im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen inkl. der verkehrlichen Auswirkungen ist auszugehen.

Die immissionsschutzfachlichen Anforderungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu beachten bzw. zu thematisieren.

2.4 Flora/Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich insbesondere entlang des Schlagweges nach Norden Bäume und Sträucher. Diesbezüglich wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Weitere vereinzelte Gehölze befinden sich lediglich im nordöstlichen Planbereich. Die Bäume entlang der Römerstraße südlich des Vorhabens befinden sich außerhalb des Vorhabensbereichs.

Schutzgebiete (Biotope, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, etc.) sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

2.5 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 Denkmäler

2.6.1 Bodendenkmäler

Das Bodendenkmal *Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg* verläuft im südlichen Bereich des Plangebiets. Bei Bauvorhaben ist daher von archäologischen Fundstellen auszugehen. Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.2025

2.6.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

2.7 Wasser

Gemäß Flächennutzungsplan liegen weder Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bauleitplans sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 13.02.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß der Hinweis-karte Hohe Grundwasserstände (Stand 13.02.2025) liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bereichs, in denen Grundwasserstände von weniger als 3 m unter Gelände gemessen wurden oder aufgrund der morphologischen bzw. hydrogeologischen Randbedingungen vermutet werden können. Die Grundwassersituation des Plangebiets kann anhand der nahegelegenen Kiesabbauflächen abgeleitet werden,

wo gem. den Ausführungen des Umweltberichts des Bebauungsplans „Am Buchteil/Sportgelände“ i.d.F. vom 19.09.2007 Grundwasserstände von mindestens 15 m unter Gelände gemessen wurden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde daher deutlich tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.7.2 Hochwasserschutz

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung. Des Weiteren befinden sich dort keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, auch liegt das Gebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Stand 13.02.2025) zeigt weder Abflusslinien noch potentielle Aufstaubereiche innerhalb des Geltungsbereichs an.

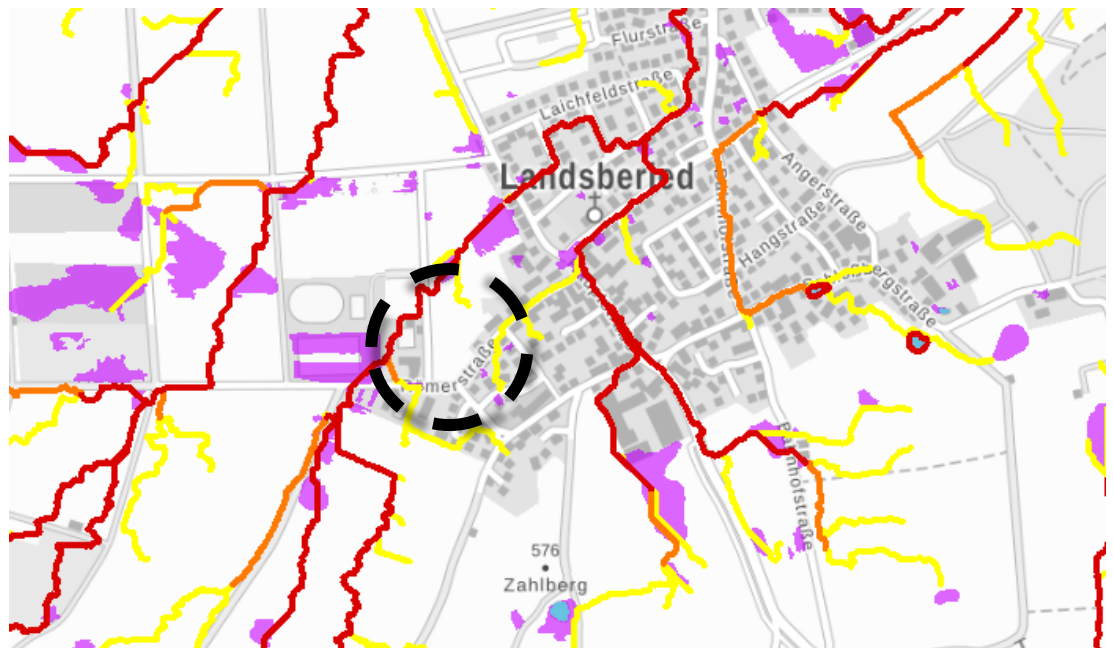


Abb. 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 19.02.2025, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Sonstige Informationen bzgl. Überschwemmungen im Bereich des Plangebiets liegen der Gemeinde nicht vor.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023) und dem Regionalplan München (RPM, Stand 01.04.2019 - Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Landsberied folgende Planungsvorgaben, deren Berücksichtigung im Bauleitplan kurz erläutert wird.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung

der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1.1 G)

- *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1 G)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (LEP 3.1.1 G)*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten. (RPM B II 1.7 Z)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)*
- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...) (LEP 3.3 Z)*
- *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1 G)*

Berücksichtigung im Bauleitplan

Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine bedarfsgerechte Siedlungserweiterung auf einer Fläche, die als Außenbereich gewertet wird. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt in Anbindung bestehender Siedlungsgebiete und ist als Ortsabrundung zu werten.

Sonstige geprüfte alternative Standorte sind nicht geeignet bzw. die Flächenverfügbarkeit ist dort nicht gegeben. Hinsichtlich der Art des Vorhabens wird der Bedarf lediglich grob skizziert, auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 wird verwiesen.

Die Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt lediglich im notwendigen Umfang und richtet sich bedarfsgerecht nach den Anforderungen des Vorhabens.

3.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen und Standortalternativen

Im Landkreis Fürstentfeldbruck sind insgesamt 24 Pflegeheime mit 1.846 vollstationären Pflegeplätzen vorhanden (Stand 15.12.2023, gem. Statistische Berichte - Pflegeeinrichtungen, ambulante sowie stationäre und Pflegegeldempfänger in Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Februar 2025). Dies entspricht ca. 8 Plätze je 1.000 Einwohner bzw. ca. 38 Plätze je 1.000 Einwohner ab 65 Jahren. In Landsberied gibt es bisher kein Pflegeheim.

Hinsichtlich des demographischen Wandels ist zudem von einem zusätzlichen Bedarf an Pflegeplätzen auszugehen: Während im Jahr 2022 insgesamt 49.400 Einwohner über 65 Jahre im Landkreis Fürstentfeldbruck lebten (65-74 Jahre: 22.110; 75-79 Jahre: 17.489; 80+ Jahre: 9.801), ist eine Erhöhung bis 2035 auf ca. 56.751 Einwohner (65-74 Jahre: 31.197; 75-79 Jahre: 15.095; 80+ Jahre: 10.459) prognostiziert. Die Prognose der *bre - büro für räumliche entwicklung*, München sieht dabei ein Wachstum dieser Altersgruppe um ca. 14 % vor.

Der dargestellte Bedarf soll mit der Errichtung des gegenständlichen Seniorenzentrums in Teilen gedeckt werden.

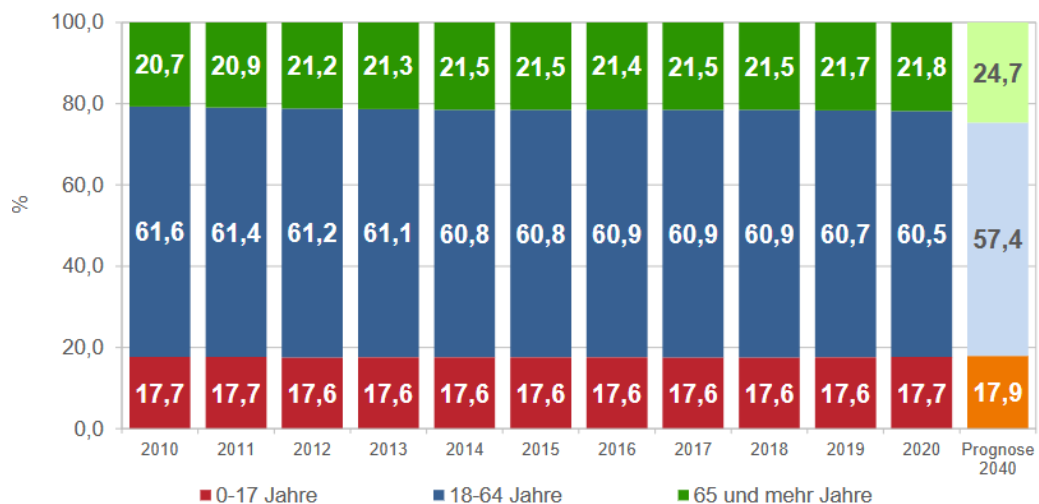


Abb. 5 Altersgruppen in Prozent der Bevölkerung des Landkreises Fürstentfeldbruck, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen: PV

Dem gewählten Standort ging eine Alternativenprüfung von insgesamt 10 potentiellen Standorten voraus. Die Standorte wurden dabei hinsichtlich der Kriterien Flächengröße, Baurecht, Erschließung, Sonstiges und Eigentum/Verfügbarkeit analysiert. Die Standorte wurden anschließend im Rahmen einer Gemeinderatsklausur bewertet. Die unten aufgeführte Tabelle stellt eine Übersicht der Ergebnisse zusammen.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde Landsberied geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Gemeindegebiet insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Innenbereich von Landsberied (sowie Babenried) keine adäquaten Standorte zur Errichtung eines Seniorenzentrums zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nummer & Standort (Landsberied: LR Babenried: BR)	Fläche	Baurecht	Erschließung	Sonstiges	Standort- bewertung Gemeinderat (Punkte)	Eignung und Verfüg- barkeit
1 Nordöstlicher. Ortseingang LR, östl. Babenrieder Str.	0,4 ha	Außenbereich FNP: Landwirt- schaft angebunden	vorhanden	Ortseingang	4 / 5	geeignet, nicht verfügbar
2 Nordöstlicher. Ortseingang LR, westl. Babenrie- der Str.	1,9 ha	Außenbereich FNP: Landwirt- schaft angebunden	möglich	Spornartige Entwicklung, Ortseingang	3 / 5	tw. geeignet, nicht verfügbar
3 LR Ost, auf Flächen der Sportanlage	0,8 ha	Außenbereich BP: priv. Grünfläche, tw. Ausgleichsfläche angebunden	möglich	Immissionen Sportplatz	2 / 5	tw. geeignet, nicht verfügbar
4 LR Ost, zw. Sportplatz und Dorf, nördl. der Römerstr.	0,7 ha	Außenbereich FNP: Landwirt- schaft/Grünfläche angebunden	vorhanden (teilweise), sonst möglich	Immissionen Sportplatz	2 / 5	geeignet und verfügbar
5 LR Ost, zw. Sportplatz und Dorf, südl. der Römerstr.	0,4 ha	Innenbereich FNP: Grünfläche angebunden	vorhanden	Bebaut, Nutzung als Flüchtlingsun- terkunft, Flächen zu klein	4 / 5	nicht geeignet
6 südl. Ortseingang LR, östl. der Bahnhofstr.	1,2 ha	Außenbereich FNP: Landwirt- schaft eingeschränkt angebunden	vorhanden	Ortseingang	2 / 5	geeignet, nicht verfügbar
7 LR Nordost, nördl. Aicher Str.	1,3 ha	überwiegend Außenbereich FNP: Landwirt- schaft	möglich		3 / 5	geeignet, nicht verfügbar
8 LR Nordost, Gewerbegebiet an der Leiten, im Bereich Brucker Str./An der Leiten	0,4 ha	Innenbereich BP: Gewerbege- biet bzw. Mischgebiet angebunden	vorhanden	Immissionen durch Gewerbe- gebiet und Landwirtschaftli- che Hofstelle Flächen zu klein	0 / 5	nicht geeignet
9 Ortskern LR, östl. der Hauptstr.	0,4 ha	Innenbereich FNP: Dorfgebiet angebunden	vorhanden	Flächen zu klein, bebaut	2 / 5	nicht geeignet
10 südl. Ortseingang BR, östl. der Dorfstr.	1,6 ha	überwiegend Außenbereich FNP: Landwirt- schaft angebunden	vorhanden	Spornartige Entwicklung	1 / 5	nicht geeignet

Tabelle 1: Zusammenfassung der Standortuntersuchung, Einfärbung gem. Standortbewertung Gemeinderat; gewählter Standort blau umrandet

Im Flächennutzungsplan sind keine entsprechenden Entwicklungsflächen vorgesehen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 19.03.1990 stellt für den nördlichen Teil des Plangebiets sowie für die nördlich angrenzenden Bereiche Flächen für die Landwirtschaft dar. Die 5. und 6. Änderung des Flächennutzungsplans überlagern den Urplan im südlichen Teil des Plangebiets, dort befindet sich eine Darstellung einer (privaten) Grünfläche (Ortsrandeingußung) mit einer Strukturdarstellung von Bäumen.

Östlich angrenzend befinden sich nördlich und südlich der Römerstraße Wohnbauflächen. Südwestlich (im Bereich der Flüchtlingsunterkunft) befinden sich weitere Grünflächen. Westlich liegt die gemeindliche Sportanlage mit Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Grünflächen und verkehrsberuhigten Straßenflächen mit Symboldarstellungen des ruhenden Verkehrs.

Südlich des Vorhabens verläuft zudem das Bodendenkmal der Römerstraße, welches als nachrichtliche Übernahme aufgenommen ist. Zudem liegt südwestlich des Plangebiets und südlich der Römerstraße das Symbol „Abfallentsorgung, kleiner Wertstoffhof“.

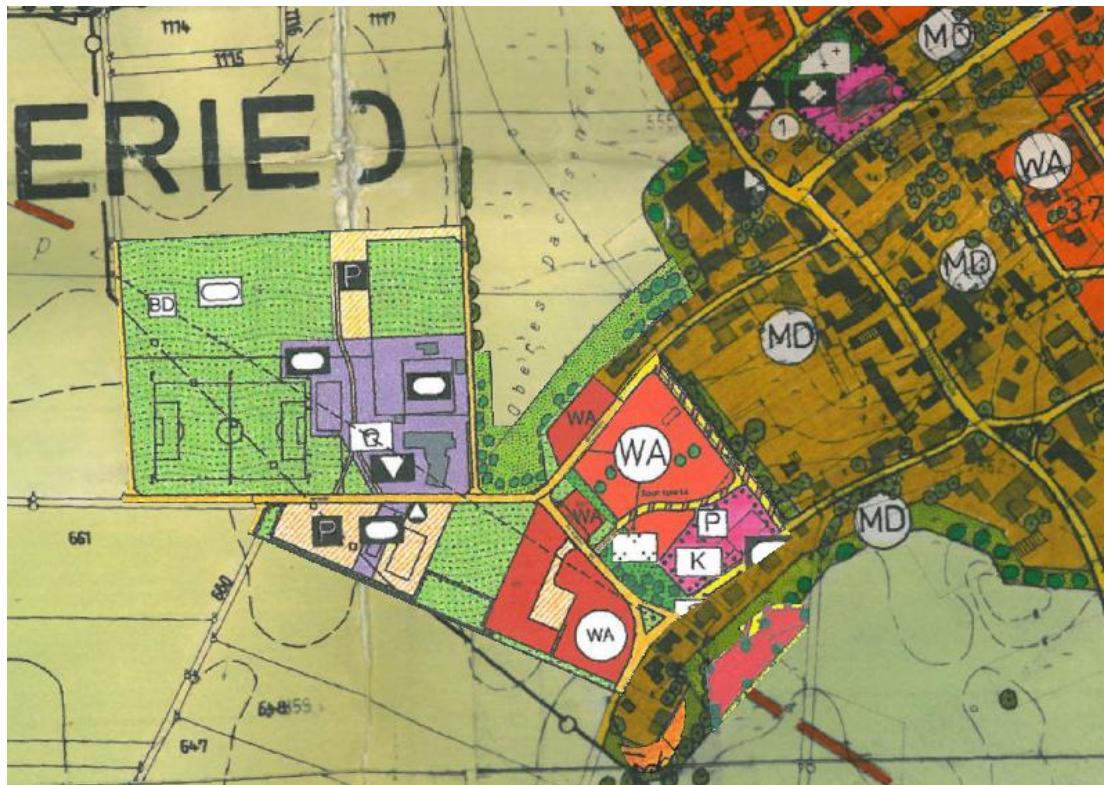


Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 19.03.1990 mit Überlagerung durch die 3., 4., 5. und 6. Änderung, ohne Maßstab

5. Planänderung

Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 71 TF, 71/7 TF und 1122 TF, alle Gemarkung Landsberied.

Planinhalte

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum dargestellt. Die Darstellung des Sondergebiets schließt dabei unmittelbar an die Darstellung des Wohngebiets der Grundstücke Fl.Nr. 71/6 und 71/7 an. Nach Norden erfolgt die Darstellung einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Die Eingrünung entlang des neuen Ortsrandes wird somit gewährleistet.

Städtebauliches Konzept

Mit dem geplanten Vorhaben eines Seniorenzentrums wird die städtebauliche Entwicklung von Landsberied in funktionaler und räumlicher Hinsicht sinnvoll ergänzt. Der Standort im Westen von Landsberied schließt unmittelbar an den bestehenden Sportplatz mit zugehöriger Gaststätte an und nutzt die vorhandene Erschließung. Zugleich liegt das Vorhaben noch in fußläufiger Nähe des Ortskerns von Landsberied mit weiteren Nutzungen und Einrichtungen.

Das Vorhaben umfasst neben dem Pflegeheim ergänzende Einrichtungen wie ein Café sowie einen kleinen Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Pflegeheimbewohner. Diese Nebennutzungen tragen zur sozialen Integration des Seniorenzentrums in den Ort bei und fördern Begegnung und Austausch. Die nördlich anschließende Grünfläche dient der landschaftsgerechten Einbindung des neuen Baukörpers.

Der Baukörper selbst weist im nördlichen Teil III-Geschosse auf, der südliche Teil ist I-geschossig. Die städtebauliche Dichte sowie Höhe des Vorhabens überschreiten dabei die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Bebauung und Geschossigkeit. Die vorgesehene Höhenstaffelung des geplanten Gebäudes sowie Gebäuderücksprünge berücksichtigen die in der Umgebung überwiegend vorhandene kleinteilige I+D bzw. II-geschossige Bebauung. Die Kubatur des Seniorenzentrums ist notwendig, um eine ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen und Senioren-Wohnungen zu schaffen, die den spezifischen Bedürfnissen von Senioren gerecht werden. Die Gemeinde hält das Vorhaben für unerlässlich, um den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu decken.

Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sondergebiet	0,7	96
Grünflächen	0,0	4
Geltungsbereich	0,7	100

Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.