

# **Begründung**

## **Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Unterm Hummelberg"**

### **1. Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke Flurstück Nr.: 585 und 586, für die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnanlage Eschach“ öffentliche Grünfläche dargestellt sind, für Zwecke des „Allgemeinen Wohnens“, und zwar eingeschränkt auf betreutes Wohnen für ältere und alte, pflegebedürftige und schwerbehinderte Menschen zu nutzen.

An der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht ein öffentliches Interesse, da eine große Nachfrage für betreutes Wohnen insbesondere für ältere Menschen besteht und deshalb Flächen für weitere Wohnungen für das betreute Wohnen geschaffen werden müssen. Die vorhandenen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Eschach“ reichen dafür nicht aus und sind erschöpft. Die Neuausweisung der Flächen dient der Daseinsvorsorge und Sicherung auch für die Zukunft. Die Nähe zu den bestehenden Pflegeeinrichtungen und zum Ortskern und deren fußläufige Erreichbarkeit sprechen für diesen Standort.

### **2. Ziele und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke für das betreute Wohnen geschaffen werden. Es soll die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde Niedereschach für die älter werdende Bevölkerung ausgebaut und erhalten werden.

Ein weiteres noch nicht bebautes Grundstück im Bebauungsplangebiet „Wohnanlage Eschach“ ist für die Maßnahme nicht geeignet, da es auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den betreuten Wohnungen und dem Pflegeheim, als Notlandeplatz für Rettungshubschrauber frei gehalten werden muss.

### **3. Inhalt der Planung, Grünordnung**

Die Grundstücke Flurstück Nr.: 585 und 586 im Bebauungsplangebiet werden als Wohnbaufläche für allgemeines Wohnen jedoch beschränkt auf betreutes Wohnen für Personen, die 60 Jahre und älter oder dauerhaft pflegebedürftig oder mindestens zu 50% schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches sind, und Verkehrsflächen zur Erschließung der Wohnnutzung ausgewiesen.

Die künftige Bebauung ist maximal viergeschossig zulässig und tritt von oben her nur dreigeschossig in Erscheinung. Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Trauf- und Frsthöhe werden festgesetzt und die geplante Bebauung damit an die Geländeverhältnisse und die Höhe der Bebauung in der Umgebung angepasst.

Das Grundstück Flurstück Nr. 584 bleibt in seiner Nutzung unverändert als öffentliche Grünfläche und wird mit Festsetzungen zur Sicherung und zum Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes und zu dessen Ergänzung versehen. Das Grundstück Flurstück Nr.: 34/2 wird als Erschließungsweg und im Übrigen ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit den vorgenannten Sicherungs-Festsetzungen naturnah erhalten. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben weiterhin erhalten. Es wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um Konflikte zu vermeiden.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage Eschach“ und zudem innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegene Flächen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Dort ist eine Erweiterungsfläche für eine Mischgebietsnutzung vorgesehen.

## **5. Beschleunigtes Verfahren**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wird gewählt um die zum Teil bereits bebaute Fläche des Bebauungsplanes „Wohnanlage Eschach“ nach zu verdichten. Mit der Nachverdichtung durch eine Wohnanlage für das betreute Wohnen soll der dringende Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum für das betreute Wohnen gedeckt werden.

## **6. Ausgleichsflächen**

Durch das Baufenster und die zusätzlichen Wegeflächen erfolgt ein Eingriff in die Ausgleichsflächen, die in dem Bebauungsplan „Wohnanlage Eschach“ (Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung/-pflege) festgesetzt sind. Deshalb müssen für die nun entfallenden Ausgleichsflächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ausgewiesen werden. Dies geschieht durch die verbindliche Festlegung auf einer externen Ausgleichsfläche (Flst Nr. 17), die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, und wird durch einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich geregelt.

Niedereschach, 11.01.2016

Martin Ragg, Bürgermeister