

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„GESUNDHEITZENTRUM / SENIORENWOHN- UND -PFLEGEHEIM WEISELBERG“**  
**IN DER GEMEINDE FREISEN, ORTSTEIL OBERKIRCHEN**

**BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR EINLEITUNG DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Gemeinderat der Gemeinde Freisen in öffentlicher Sitzung am 24.10.2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum / Seniorenwohn- und -pflegeheim Weiselberg“ in der Gemeinde Freisen, Ortsteil Oberkirchen gefasst hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Freisen folgende Ziele:

In der Gemeinde Freisen besteht aufgrund der Attraktivität als Wohnort eine stetig hohe Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum.

Die Gemeinde Freisen ist angesichts der bestehenden Nachfrage und des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für betreutes Senioren-Wohnen nutzbar zu machen.

Der Ortsteil Oberkirchen ist gemeinsam mit dem Ortsteil Freisen bipolares Grundzentrum und präsentiert sich als überdurchschnittlich attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum.

Am nördlichen Siedlungsrand von Oberkirchen, östlich der Straße „Zum Schwimmbad“, befindet sich eine bis jetzt noch unbebaute Potenzialfläche.

Der Standort ist für die Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims mit räumlich getrennt betreuten Wohneinheiten sowie einer zusätzlichen Tagespflegeeinrichtung sehr gut geeignet, da die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und über eine gute verkehrliche Erschließung verfügt.

Zudem soll ein Gesundheitszentrum die medizinische Infrastruktur im Ortsteil Oberkirchen und in der ländlich geprägten Gemeinde Freisen stärken.

Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Solarthermie-Anlage. Diese soll das Plangebiet mit thermischer Energie versorgen. Darüber hinaus soll das Gebiet analog zum südlich angrenzend geplanten „Wohngebiet Weiselberg“ an das Kalte Nahwärmenetz angebunden werden.

Ziel der Planung ist somit die Entwicklung eines bedarfsorientierten Gebietes für seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen und medizinischer Versorgung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sport-, Freizeit-, und Hotelanlage“ neue Bezeichnung „Weiselbergpark“ von 2008. Dieser weist im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet „Hotel“ und „Campingplatz“ aus. Danach ist die vorliegende Planung nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Bebauungsplan „Gesundheitszentrum / Seniorenwohn- und -pflegeheim Weiselberg“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftige Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Sport-, Freizeit-, und Hotelanlage“ neue Bezeichnung „Weiselbergpark“ von 2008.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freisen stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche „Campingplatz / Erholung / Beherbergung“ dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Freisen, 28.10.2019

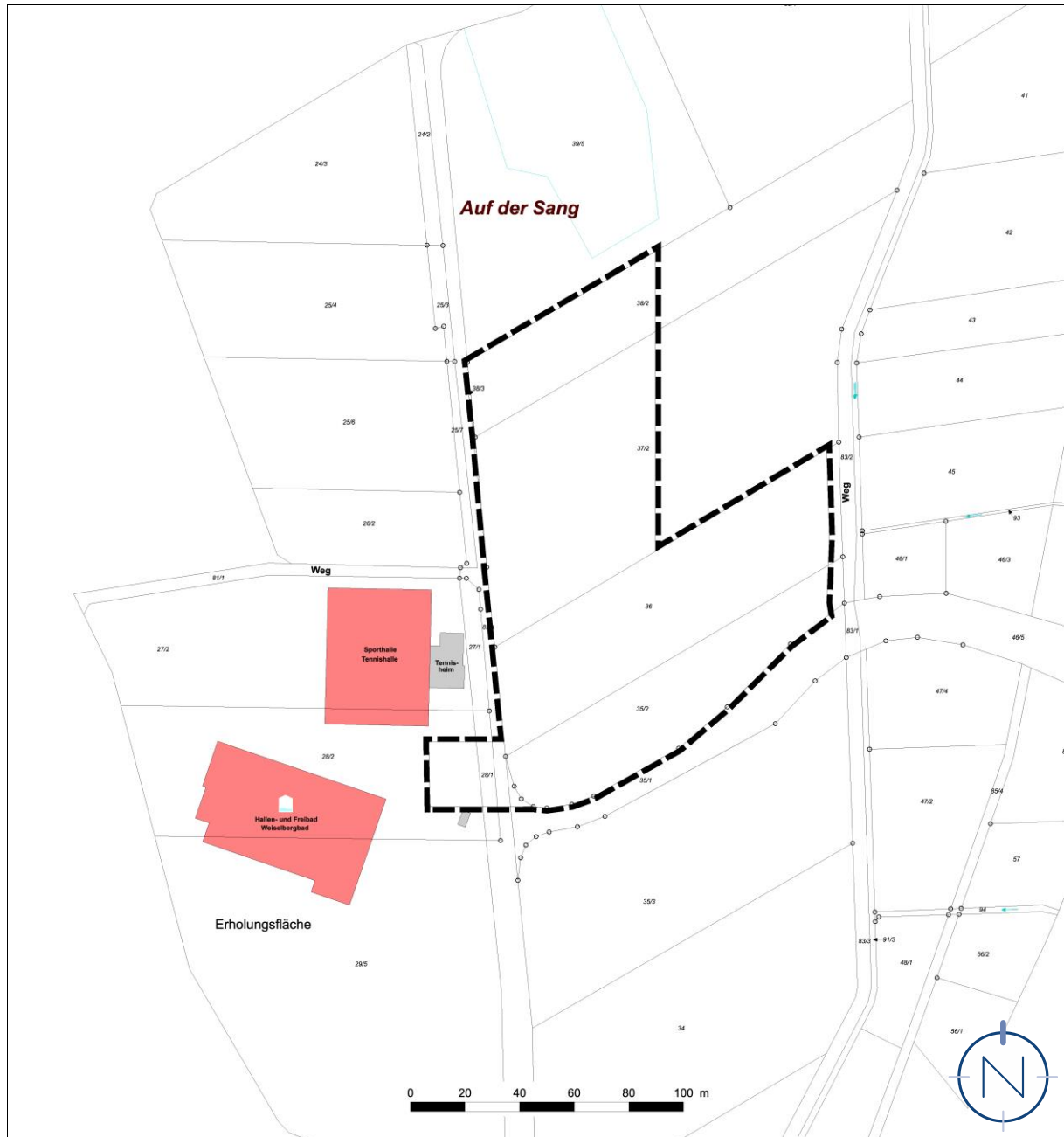
Siegel

Der Bürgermeister

Karl-Josef Scheer

## LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum / Seniorenwohn- und -pflegeheim Weiselberg“ in der Gemeinde Freisen, Ortsteil Oberkirchen



Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 25.09.2019