

**Einfacher Bebauungsplan
" Sonderbaufläche für betreutes Wohnen "
Gemeinde Schwabbruck
Landkreis Weilheim-Schongau**

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Schwabbruck besitzt in diesem Bereich zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne, in deren Geltungsbereich ein weiterer einfacher Bebauungsplan für die " Sonderbaufläche für betreutes Wohnen " aufgestellt wird.

Die bereits bestehenden Bebauungspläne

- a) Dörfliches Wohngebiet " Am Eschbach " (einfacher Bebauungsplan 009)
und
- b) " Am Eschbach " (qualifizierter Bebauungsplan 010)

werden für die Grundstücksflächen Fl.Nr. 176/32 und Fl.Nr. 133/34 durch diesen zusätzlichen einfachen Bebauungsplan ersetzt.

Für den Bereich der Bebauungspläne liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor (Bescheid vom 31.10.1995 Az: 610-2/3 Sg. 40-S Me/Ha)

2. Der Bebauungsplan wird als sogenannter " Einfacher Bebauungsplan " gem. § 30 Absatz 3 BauGB aufgestellt.
Die zulässige Nutzung wird durch einen Positiv-Katalog festgesetzt.
Weitere Festsetzungen sollen nicht erfolgen.
Die Bebauung regelt sich gem. § 34 BauGB.
3. Für die Erweiterung des bereits bestehenden Senioren- und Pflegeheimes auf Grundstück Fl.Nr. 176/32 soll die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 133/34 dienen. (Zusammenlegung beider Grundstücke).
Eine Erweiterung des Gebäudes ist jedoch nur möglich, wenn die Grenze des Geltungsbereiches der bereits bestehenden Bebauungspläne im Grundstücksgrenzbereich Fl.Nr. 176/32 und Fl.Nr. 133/34 verlegt wird.
Aus diesem Grund hat die Gemeinde Schwabbruck beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan für diese beiden Grundstücke zu erstellen.
Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro M. Ullmann - S. Bartsch-Dreher beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt östlich des Zentrums der Gemeinde Schwabbruck, zwischen den Grenzen der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne (siehe Pkt. A) 1. a und b).
2. Das Gelände ist relativ eben.
Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,21 ha.


C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes: (Planungserfordernis)

1. Der Betreiber des bereits seit mehreren Jahren bestehenden Senioren- und Pflegeheimes auf Fl.Nr. 176/32 plant eine Erweiterung des Gebäudes über die derzeitige Grundstücks- und Bebauungsplan- Geltungsbereichsgrenze auf Fl.Nr. 133/34.
2. Die für das Senioren- und Pflegeheim zutreffende Nutzung " Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke " bzw. " Gebäude zur Betreuung und Pflege von Bewohnern " ist bereits in den beiden betreffenden Bebauungsplänen gem. Bau NVO § 11 sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt. Somit entspricht die Nutzung der Fläche des Bebauungsplanes " Sonderbaufläche für (SO) betreutes Wohnen " den bereits geltenden Festsetzungen (Art der Nutzung).
3. Diese Nutzung wird von der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ausdrücklich gewünscht.
Aus diesem Grund hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan in dieser Form als " Sonderbaufläche für betreutes Wohnen " aufzustellen.
4. Die bauliche Nutzung wird durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt. Sie bemisst sich ausschließlich entsprechend dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB.
Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, zum Immissionsschutz, Höhenlage der Gebäude sowie Grünordnung sollen ebenfalls nicht getroffen werden. Diese sind zum Erreichen des Planungszieles der Gemeinde nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Schongau, den 14.04.2008
Planungsbüro
M. Ullmann - S. Bartsch-Dreher

Schwabbruck, den 14.04.2008
Gemeinde Schwabbruck


.....
M. Ullmann, Architekt


.....
Sporrer, 1. Bürgermeister