

**Erläuterungsbericht  
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Schwabbruck  
Landkreis Weilheim-Schongau**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Schwabbruck besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (Bescheid vom 31.10.1995; Az. 610-2/3 Sg. 40-S Me/Ha). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert.

Die Gemeinde Schwabbruck besitzt eine dörfliche Struktur, bestehend aus Landwirtschaft, kleineren Gewerbebetrieben und dient ansonsten dem Wohnen. Am östlichen Ortsrand der Gemeinde soll nun ein dörfliches Wohngebiet für einheimische Schwabbrucker Bürger und ein kleineres Mischgebiet für zwei bis drei nicht störende Handwerksbetriebe ausgewiesen werden.

Parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Mit der Planausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde die Planungsstelle des Landkreises Weilheim-Schongau beauftragt.

2. Geplante Änderungen:

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und Fläche für Ortsrandeingrünung, der südöstliche Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Anschluß des Geltungsbereiches an das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine geplante Ringstraße.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den Bachlauf der Schönach mit dahinterliegender landwirtschaftlicher Nutzfläche, im Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden an das Baugebiet „Angerweg“ und im Westen an bestehende Wohngebietsbebauung (Sondergebiet „Dörfliches Wohnen“) an.

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich auch Kleintierhaltung und nichtstörendes Gewerbe zuzulassen. Um dies zu ermöglichen, wird ein Sondergebiet „Dörfliches Wohnen“ ausgewiesen. Das bereits bestehende dörfliche Wohngebiet wird nach Osten erweitert.

Die Änderung umfaßt folgende Flächen:

Dorfgebiet in Mischgebiet:	ca. 3800 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet in „Dörfliches Wohngebiet“:	ca. 8400 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung in „Dörfliches Wohngebiet“:	ca. 1100 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Nutzfläche in „Dörfliches Wohngebiet“:	ca. 6230 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Nutzfläche in private Grünfläche (Ortsrandeingrünung):	ca. 900 m <sup>2</sup>

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung im Geltungsbereich festgesetzt. Da es sich bei dem Geltungsbereich um eine ökologisch nicht sehr hochwertige Fläche handelt, ist es möglich, den Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterzubringen.