

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der 11. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Schwaigen am Montag, den 15. September 2025

Sämtliche 9 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 9 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Beschluss Nr. 3

Akz.: 6102

4. Änderung des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges; Änderungsbeschluss und weiteres Verfahren

A. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 27.04.2025 fragte die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 729 und 728, Gemarkung Schwaigen, Aschauer Straße 32 städtebauliche Perspektiven für Ihr Grundstück an.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges. Der Bebauungsplan sieht für die beiden Grundstücke landwirtschaftliche Flächen (Erwerbsgärtnerei) und land- und forstwirtschaftliche Flächen (Viehtrieb) vor.

Die Nutzung wird seit Aufgabe des Gärtnereibetriebes nicht mehr ausgeübt ist auch perspektivisch nicht mehr vorgesehen bzw. wirtschaftlich tragfähig laut Antragstellerin. Das Ziel der Antragstellerin ist die Schaffung von Wohnraum für ihre Familienmitglieder (Söhne) sowie für sich selbst.

Das bestehende Wohnhaus soll erhalten und auch für die Zukunft baurechtlich gesichert werden. Darüber hinaus besteht der Wunsch unter Berücksichtigung des Charakters des Grundstücks – insbesondere der wertvollen Obstbaumwiese zusätzlicher Wohnraum für Ihre Söhne und Enkel zu schaffen. Ihre Vorstellungen wurden in einer Skizze festgehalten.

Mit Schreiben vom 19.05.2025 wurde der Antragstellerin mitgeteilt, dass Ihre Wünsche bzw. der skizzierte Plan in der vorliegenden Form von unseren geltenden Bestimmungen abweicht. Es wurde auf den Grundsatzbeschluss der Gemeinde Schwaigen hingewiesen. Eine Weiterverfolgung des Anliegens ist nur möglich, wenn Flächen für zwei Gebäude der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Am 30.06.2025 fand dann eine Besprechung (Antragsteller, Anwalt, Bgm., Verwaltung) mit der Ergebnis statt, dass nur eine Baufläche verwirklicht werden soll im Bereich der Gewächshäuser. Eine Bebauung auf Fl.Nr. 728 soll vorerst nicht weiterverfolgt werden. Da nur 1 Baufläche entstehen soll, greift der Grundsatzbeschluss nicht.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 14.07.2025 wurde der Gemeinderat bereits über den Sachstand informiert und beschlossen, dass die Änderung des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges hinsichtlich der Fl.Nr. 729 beabsichtigt ist und die Kosten dafür vom Antragsteller zu tragen sind.

Ein Entwurf der Kostenübernahmevereinbarung wurde dem Antragsteller bereits übermittelt.

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde vom Gemeinderat mitgeteilt, dass auf dem Grundstück ein größerer Carport errichtet worden ist. Der Bauverwaltung liegen dazu keine Unterlagen vor. Ein Bauantrag wurde dazu nicht gestellt. Im Zuge des Änderungsverfahrens ist die Angelegenheit zu klären.

B. Beschluss:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des vorliegenden Antrags und der Vorberatungen wird die Gemeinde Schwaigen den bestehenden Bebauungsplan Beiderseits des Birkenweges hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 728 und 729 überarbeiten.

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 729 im Bereich der bestehenden alten Gewächshäuser ein Wohngebäude errichtet werden kann, und das bestehende Wohngebäude baurechtlich gesichert wird. Die bestehenden Obstbäume sollen erhalten werden. Die restlichen Flächen der Fl.Nr. 729 sowie das Grundstück Fl.Nr. 728 werden als Grünfläche festgesetzt.

Die Gemeinde Schwaigen wird deshalb ein bauleitplanerisches Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in die Wege leiten.

Die Gemeinde Schwaigen beschließt somit die 4. Änderung des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges nach § 13 BauGB in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Planentwurf für die Änderung zu erstellen, sowie das Änderungsverfahren durchzuführen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens sind von den Antragstellern zu übernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechend Kostenübernahmevereinbarung zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Die Übereinstimmung des Auszuges
mit den Einträgen im Niederschriftenbuch
wird beglaubigt

Schwaigen, den 16. September 2025



Gemeinde Schwaigen
i.A.

Maria Höck
Verwaltungsfachwirtin