

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der 12. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Schwaigen am Montag, den 27. Oktober 2025

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

Beschluss Nr. 3

Akz.: 6102

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges; Änderungsbeschluss und weiteres Verfahren - Wiedervorlage

A. Sachverhalt:

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung am 14.07.2025 behandelt und damals zurückgestellt.

Sachvortrag vom 14.07.2025

Die Erben des Grundstück Fl.Nr. 728/22 (Birkenallee 22) beantragen die Änderung des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges (siehe Antragsschreiben vom 31.05.2025).

Beantragt wird die Herabsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 800 m² auf 600 m². Sowie eine Überarbeitung der GRZ von 0,2 und GFZ von 0,5.

Im Bebauungsplan ist eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt. Die Gemeinde Schwaigen hat sich mit den Mindestgrundstücksgrößen in Bebauungsplänen bereits befasst. Es wurde ein Grundsatzbeschluss gefasst, dass zukünftig bei Änderungen oder Aufstellungen von Bebauungsplänen keine Mindestgrundstücksgrößen mehr festgelegt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,2 fest. In den neueren Bebauungsplänen (z. B. an der Lindachstraße) wurden von der Gemeinde Schwaigen bereits eine höhere GRZ (0,25) festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung wäre im Hinblick auf die Nachverdichtung die Erhöhung der GRZ auf 0,25 möglich.

Im Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt ist die Anzahl an Vollgeschossen, nämlich 2 Vollgeschosse. Bei einer GRZ von 0,2 und 2 Vollgeschossen kann eine GFZ von 0,5 gar nicht ausgeschöpft werden, dies wäre erst bei einer GRZ von 0,25 möglich. Bei neuern Bebauungsplänen wird auf die Festsetzungen einer GFZ verzichtet und nur 2 Vollgeschoss festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung besteht kein Handlungsbedarf die GFZ zu erhöhen, sofern die GRZ auf 0,25 erhöht wird. Ggf. kann die GFZ aus der Planung herausgenommen werden.

Die Kosten der Änderung sind von den Antragsteller zu tragen. Dazu ist der Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung erforderlich.

Nach einer Besprechung mit den 1. und 2. Bürgermeister soll die Änderung des Bebauungsplan zurückgestellt werden, da im Bebauungsplangebiet noch Grundstücksverhandlungen laufen und die Position der Gemeinde nicht verschlechtert werden sollen.

B. Beschluss:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des vorliegenden Antrags wird die Gemeinde Schwaigen den bestehenden Bebauungsplan Beiderseits des Birkenweges hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße und der GRZ überarbeiten.

Die Mindestgrundstücksgröße soll herausgenommen und die GRZ auf 0,25 erhöht werden.

Die Gemeinde Schwaigen beschließt somit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges nach § 13 BauGB i. V. m. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG.

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

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 entsprechende Kostenübernahmevereinbarung zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Schwaigen, den 28. Oktober 2025



Gemeinde Schwaigen
i.A.
Maria Höck
Verwaltungsfachwirtin