



**Gemeinde Schwaigen**

#### **4. Änderung des Bebauungsplans Beiderseits des Birkenweges**

## **Teil C - Bebauungsplanbegründung**

Planfertiger: Die Stadtentwickler GmbH  
Ludwigstraße 22  
87600 Kaufbeuren  
[info@diestadtentwickler.com](mailto:info@diestadtentwickler.com)

Aufgestellt : 15.09.2025



## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 1   | Ausgangssituation.....                               | 5  |
| 1.1 | Planungsanlass und Planungsziele.....                | 5  |
| 1.2 | Bestehende Planungen .....                           | 5  |
| 1.3 | Bestehende bauliche Struktur .....                   | 6  |
| 2   | Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit .....      | 6  |
| 2.1 | Planungsrechtliche Beurteilung .....                 | 6  |
| 2.2 | Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan.....     | 6  |
| 2.3 | Naturschutzrechtliche Vorgaben .....                 | 7  |
| 2.4 | Altlastenverdachtsflächen.....                       | 8  |
| 2.5 | Denkmalpflege.....                                   | 8  |
| 2.6 | Hochwasser.....                                      | 9  |
| 3   | Konzeption .....                                     | 9  |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung .....                      | 9  |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                      | 10 |
| 3.3 | Erschließung des Gebietes .....                      | 10 |
| 3.4 | Stellplatznachweis .....                             | 10 |
| 3.5 | Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen ..... | 10 |

|       |                                                     |    |
|-------|-----------------------------------------------------|----|
| 3.6   | Ortsbild .....                                      | 11 |
| 3.7   | Auswirkungen auf die Umwelt .....                   | 11 |
| 3.8   | Vorgaben zum Schutz vor Starkregenereignissen ..... | 11 |
| 3.9   | Ver- und Entsorgung .....                           | 11 |
| 3.9.1 | Erdgasleitungen .....                               | 11 |
| 3.9.2 | Stromversorgung .....                               | 12 |
| 3.9.3 | Wasserversorgung .....                              | 12 |
| 3.9.4 | Löschwasser .....                                   | 12 |
| 3.9.5 | Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung .....  | 12 |
| 3.10  | Solarenergie .....                                  | 12 |
| 3.11  | Flächenbilanz .....                                 | 13 |

# Einführung

### Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beiderseits des Birkenweges“ liegt im südlichen Zentrum des Hauptortes Grafenaschau in der Gemeinde Schwaigen-Grafenaschau und reicht Richtung westliche Ortsgrenze. Das betrachtete Planungsgebiet liegt zwischen Birkenallee im Süden und Hörnleweg im Norden. Das Planungsgebiet liegt laut Flächennutzungsplan auf einer Fläche für Erwerbsgartenbau.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanes „Beiderseits des Birkenweges“ im Ortsgebiet (Quelle: BayernAtlas)



Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
(Quelle: BayernAtlas)

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 728, 728/48, 729, 729/10, 729/11 und 728 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 707/134 und 690 mit einer Gesamtfläche von ca. 8.669 m<sup>2</sup>. Derzeit befinden sich auf der Fläche ein Wohnhaus und Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei.

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Beiderseits des Birkenweges“ sieht für die Flurnummern 728 und 728/48 land- und forstwirtschaftliche Flächen (Viehbetrieb) und für die Flurnummern 729, 729/10 und 729/11 landwirtschaftliche Flächen (Erwerbsgärtnerei) vor. Seit Aufgabe des Gärtnereibetriebes wird die Nutzung nicht mehr ausgeübt und ist perspektivisch nicht mehr vorgesehen. Auf Wunsch der Eigentümerin und Antragstellerin soll auf der Flurnummer 729 im Bereich der bestehenden Gewächshäuser ein zusätzliches Wohngebäude für Familienmitglieder entstehen. Das bestehende Wohngebäude soll baurechtlich gesichert und die bestehenden Obstbäume sollen erhalten werden. Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 728, 728/48, 729/10 und 729/11 sollen als Grünfläche festgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat im Zuge seiner Planungshoheit am 15.09.2025 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beiderseits des Birkenweges“ nach § 13 BauGB in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG beschlossen.

## 1.2 Bestehende Planungen

Der Bebauungsplan „Beiderseits des Birkenweges“ wurde am 28.08.1972 per Satzung beschlossen und am 09.02.1973 ortsüblich bekanntgemacht. Als Art der baulichen Nutzung setzt er ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Die Grundstücke mit den Flurnummern 728, 728/48, 729, 729/10 und 729/11 sind als land- und forstwirtschaftliche Flächen (Viehbetrieb) bzw. landwirtschaftliche Flächen (Erwerbsgärtnerei) festgesetzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beiderseits des Birkenweges“ beträgt insgesamt rund 8.650 m<sup>2</sup>.



Abbildung 3: Plangebiet (Quelle: Gemeinde Schwaigen)

### 1.3 Bestehende bauliche Struktur

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern dörflichen Charakters (Satteldächer) sowie vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe. Die ländliche Prägung ist im Baustil erkennbar.



Abbildung 4: Umgebung Planungsgebiet (Quelle: BayernAtlas)

## 2 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit

## 2.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die zu ändernden Flächen im Planungsgebiet sind als land- und forstwirtschaftliche Flächen (Viehhof) bzw. landwirtschaftliche Flächen (Erwerbsgärtnerei) festgesetzt. Aufgrund veränderter Anforderungen wird der Bebauungsplan zum vierten Mal geändert.

## 2.2 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Erwerbsgartenbau dargestellt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.



Abbildung 5: Darstellung aktuell gültiger FNP aus dem Jahr 1977

## 2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Im Planungsbereich liegen keine Biotope. Naturschutzrechtliche Vorgaben wie FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung. Großflächige Biotope und Vogelschutzgebiete befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.



Abbildung 6: Schutzgebiete (grüne Schraffur: Wiesenbrüterkartierung, rosa/pinke Fläche: Biotopkartierung, Quelle: BayernAtlas)

## 2.4 Altlastenverdachtsflächen

Der Gemeinde sind bislang keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 2.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich wie auch im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Jedoch befinden sich innerhalb eines 500m-Radius fünf Baudenkmäler, darunter zwei Bauernhäuser, zwei Kornspeicher und eine katholische Kirche, sowie das Bodendenkmal „Abgegangene Glashütte der frühen Neuzeit“.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2.6 Hochwasser

Laut BayernAtlas wird das Planungsgebiet weder bei hundertjährigem (HQ100) noch bei Extremhochwasser (HQextrem) geflutet. Jedoch liegt nahezu das gesamte Ortsgebiet Grafenaschau im wassersensiblen Bereich, d.h. in einem Gebiet, das durch den Einfluss von Wasser geprägt ist. Zudem besteht im Fall von Starkregen potenziell mäßige Gefahr für das bestehende Wohngebäude durch einen das Grundstück querenden Starkregen-Fließweg.



Abbildung 7: Oberflächenabfluss und Sturzflut (Blaue Umrandung: Bebauungsplangebiet, Gelbe-/Orange-/Rotelinie: Starkregen-Fließweg, Quelle: BayernAtlas)

## 3 Konzeption

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Schwaigen hat beschlossen, auf dem Gebiet der ehemaligen Gewächshäuser (Fl.Nr.

729) einen Bauplatz für ein neues Wohngebäude zu schaffen und das bestehende Einfamilienhaus planungsrechtlich sichern. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem nicht störendes Gewerbe weiterhin zulässig ist.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen mit einer Fläche von jeweils 150 m<sup>2</sup> für die WA-Gebiete und insgesamt ca. 670 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen als Höchstwert definiert, wobei die bestehenden Nebenanlagen, die durch Planzeichen umgrenzt sind, als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO betrachtet werden.

In gesamten Plangebiet sind höchstens zwei Geschosse zulässig. Hierdurch kann das beantragte Baurecht der Eigentümerin ermöglicht werden. Geschosse nach Art. 2 Abs. 7 BayBO sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Im Plangebiet sind nach Ortsgestaltungssatzung nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 26° zulässig.

### 3.3 Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet wird durch eine private Zufahrtsstraße von der Aschauer Straße erschlossen.

### 3.4 Stellplatznachweis

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist bei Wohnungen entsprechend der Ortsgestaltungssatzung mit 1 Stellplatz pro Wohnung und 2 Stellplätze pro Wohnung, wenn diese größer als 50 m<sup>2</sup> ist, nachzuweisen. Ansonsten gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Vor Garagen muss eine Stellfläche von mindestens 5,50 m Länge bis zum öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Mit dem Abstand von Garagen, Carports und Stellplätzen vom öffentlichen Raum soll insofern gesteuert werden, dass diese Anlagen keinesfalls im Vorgartenbereich angeordnet werden können.

### 3.5 Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, die der Freiraumnutzung dienen. Die Fl.Nr. 728, 728/48, 729/10 und 729/11 werden als zu erhaltende private Grünflächen festgesetzt, um ihre ökologische Funktion, das Ortsbild und die Lebensqualität zu bewahren.

Gleichzeitig werden die darauf stehenden ortsbildprägenden Bäume unter Schutz gestellt, um ihre klimaregulierende und identitätsstiftende Wirkung für das Gebiet langfristig zu sichern.

Zäune sind ggf. ohne Sockel auszuführen und müssen zum Schutz von Kleinsäugern eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen. Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Glasflächen ab einer Größe von 4 qm sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (Greifvogelsilhouetten sind nicht ausreichend). Die Beleuchtung der Außenbereiche ist insektenfreundlich auszuführen (Lichtfarbe 2700 - 3000 K, Abstrahlung nach oben vermindern, wenn möglich Bewegungsmelder einsetzen).

### 3.6 Ortsbild

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Gestalterische Merkmale der Dachformen und Ausbildungen prägen den Ort Grafenaschau und sollen in der Planung berücksichtigt werden.

### 3.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Wirtschaftswege müssen in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Bewohnern in jedem Fall zu dulden.

### 3.8 Vorgaben zum Schutz vor Starkregenereignissen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### 3.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Erdgas, Strom und Wasser erschlossen.

#### 3.9.1 Erdgasleitungen

Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der vorhandenen Erdgasleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vor Baubeginn sind seitens der zuständigen Unternehmen aktuelle Pläne einzuholen.

### 3.9.2 Stromversorgung

Alle der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen werden unterirdisch verlegt. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz. Erforderliche Transformatorenstationen werden in Haupt- und Nebengebäude integriert.

### 3.9.3 Wasserversorgung

Der Neubau ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke gewährleistet sind.

### 3.9.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Im Abstand von ca. 75 m ist ein Überflurhydrant (schneereiche Region) mit einer Abgabeleistung von mind. 800 l/min über zwei Stunden als Erstentnahmestelle vorzusehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr, mit einem Gesamtgewicht von 16 Tonnen, direkt angefahren werden. Sämtliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind dauerhaft freizuhalten. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (z.B. Halteverbote) anzuordnen.

### 3.9.5 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Versickerung von Niederschlagswasser soll das auf dem Grundstück anfallende überschüssige Niederschlagswasser in den Untergrund versickert oder in den Vorfluter eingeleitet werden, um das öffentliche Kanalsystem zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung sollte auf dem Grundstück möglich sein. Andernfalls ist die Gemeinde verpflichtet, das Niederschlagswasser im Rahmen der Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG i. V. m. mit Art. 34 Abs. 1 BayWG) zu übernehmen.

### 3.10 Solarenergie

Auf den Dachflächen soll eine aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermie oder Photovoltaik erfolgen. Solche Anlagen sind ohne Stückelung und 0,50 m vom First entfernt anzubringen. Sie sind parallel zur Dachneigung zu installieren.

### 3.11 Flächenbilanz

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Wohnbaufläche :              | 300 m <sup>2</sup>       |
| Flächen für Nebenanlagen:    | ca. 670 m <sup>2</sup>   |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | ca. 22 m <sup>2</sup>    |
| Private Verkehrsflächen:     | ca. 418 m <sup>2</sup>   |
| Private Grünfläche:          | ca. 6.642 m <sup>2</sup> |