

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
der 8. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Schwaigen
am Montag, den 13. Juli 2026

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

Beschluss Nr. 2

Akz.: 6102

4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet "Beiderseits des Birkenweges"; Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss und abschließendes Verfahren

A. Sachverhalt:

- Änderungsbeschluss am 15.09.2025 gefasst
- Billigung des Plan-Entwurfs am 16.03.2026
- Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von 30.03.2026 bis 30.04.2026 (Beteiligung im vereinfachten Verfahren)
- Plan-Entwurf vom 11.03.2026 und Begründung vom 11.03.2026
- Die eingegangenen Stellungnahmen lassen erwarten, dass das Verfahren zu Ende geführt werden kann

B. Beschluss:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Der heutigen Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen liegt der Plan-Entwurf in der Fassung vom 11.03.2026 samt Begründung in der Fassung vom 11.03.2026 zugrunde.

Stellungnahme der Gemeinde Schwaigen:

1. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 23.03.2026 benachrichtigten Fachstellen haben sich folgende nicht geäußert.

- **Bayerischer Bauernverband**
- **Bund Naturschutz**
- **Kreisheimatpfleger Alexander Wanisch**
- **Landesbund für Vogelschutz**
- **Telefonica**
- **Vodafone Deutschland**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

2. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 23.03.2026 benachrichtigten Fachstellen haben folgende keine Einwände und Bedenken vorgebracht.

- **Gemeinde Eschenlohe**
Schreiben vom 23.03.2026

- **TenneT TSO**
E-Mail vom 25.03.2026
- **Immobilien Bayern Bergrechte**
E-Mail vom 25.03.2026
- **Gemeinde Oberammergau**
E-Mail vom 27.03.2026
- **Markt Murnau**
E-Mail vom 27.03.2026
- **Energienetze Bayern**
E-Mail vom 30.03.2026
- **Bayernwerk Netzcenter Penzberg**
E-Mail vom 31.03.2026
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
E-Mail vom 01.04.2026
- **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
E-Mail vom 10.04.2026
- **Gemeinde Unterammergau**
E-Mail vom 14.04.2026
- **Gemeinde Bad Kohlgrub**
E-Mail vom 23.04.2026
- **Handwerkskammer für München und Oberbayern**
E-Mail vom 30.04.2026
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz**
E-Mail vom 19.05.2026
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Wasserrecht**
E-Mail vom 19.05.2026

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

3. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 23.03.2026 angeschriebenen Fachstellen haben folgende allgemeine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

- **Kreisbrandinspektor Mathias Bader**
E-Mail vom 24.03.2026
Auszug:
Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen bzgl. der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beiderseits des Birkenweges“ mit Stand vom 11.03.2026 keine Einwände.
Folgende Anmerkungen sind jedoch bei der weiteren Planung zu beachten:

Gemäß Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 2 bar als Grundsatz erforderlich. Um eine Personenrettung ohne Verzögerung durchführen zu können, ist in einem Abstand von maximal 75 m zum Objekt als Erstentnahmestelle ein Überflurhydrant (schneereiche Region) vorzusehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr, mit einem Gesamtgewicht von 16 Tonnen, direkt angefahren werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der als technische Baubestimmung (BayTB) eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszubilden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

Abwägung und Beschluss:

Grundsätzlich werden durch die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich Gebäude der Klasse 1 zugelassen. Nach der Bayerischen Bauordnung unterliegen Bauten der Gebäudeklasse-1 in Form von freistehenden Einfamilienhäusern den geringsten brandschutzrechtlichen Anforderungen. Da die Prüfung bezüglich des Brandschutzes der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigung vorbehalten bleibt, werden die Hinweise des Kreisbrandinspektor durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan durch Text nachrichtlich aufgenommen. Hinweise bezüglich der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser sind bereits in der Bebauungsplanbegründung Ziff. 3.9.4 bereits enthalten.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Regierung von Oberbayern

E-Mail vom 16.04.2026

Auszug:

Planung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 729 Gmkg. Schwaigen ermöglicht werden. Das ca. 8600m² große Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Beiderseits des Birkenweges“. In diesem sind für die Fl.Nrn. 728, 728/48 land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie für die Fl.Nrn. 729, 729/10 und 729/11 landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Da der in diesem Bereich zuvor ansässige Gärtnereibetrieb aufgegeben wurde, sollen die Fl.Nrn. 728, 728/48, 729,10 und 729/11 im Zuge der Planänderung als Grünflächen festgesetzt werden. Für das geplante Wohngebäude soll die Fl.Nr. 729 als Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südlichen Bereich des Hauptortes Grafenaschau. Der von der 4. Änderung betroffen Bereich ist von Wohnbebauung und Grünflächen umgeben.

Bewertung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials trägt diesen Erfordernissen Rechnung.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.
Abstimmungsergebnis: 9:0

Planungsverband Region Oberland

E-Mail vom 21.04.2026

Auszug:

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.04.2026 an.

Abwägung und Beschluss:

Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Deutsche Telekom Technik GmbH

E-Mail vom 24.04.2026

Auszug:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

E-Mail vom 24.04.2026

Auszug:

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

Abwägung und Beschluss:

Der durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim (WWA) geforderte Sickertest wurde seitens der Grundstückseigentümer erbracht. Die Ergebnisse des Sickertest zeigen, dass eine Versickerung des im Plangebiet anfallendem Niederschlag möglich ist. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat am 16.06.2026 den Nachweis über die Versickerung erhalten und zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens erhält das WWA eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der gewünschten Form.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die

Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Abwägung und Beschluss:

Die fachlichen Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Vorsorglich wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Vorgaben zum Schutz vor Starkregenereignissen gemacht.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. In den Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut ist wie bereits unter 2.6 beschrieben im Planungsgebiet nördlich des bestehenden Gebäudes ein Fließweg mit mäßigem Abfluss verzeichnet. Weiter zeigt sich im Sturzflut-Risikomanagementkonzept der Gemeinde Schwaigen ein Fließweg entlang der bestehenden Gewächshäuser. Die Hinweise in der Begründung unter Nr. 3.8 werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch empfohlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Abwägung und Beschluss:

Laut Bayern Atlas wird das Planungsgebiet weder bei hundertjährigem (HQ100) noch bei Extremhochwasser (HQ extrem) 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 Plangebiet durch einen das Grundstück querenden Starkregen-Fließweg.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben).

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Abwägung und Beschluss:

- Vor dem Hintergrund, dass der größte Teil des Plangebietes als „zu erhaltende Private Grünfläche“ festgesetzt ist, die von Bebauung freigehalten wird und im Verhältnis hierzu nur ein Baufeld (WA2) samt Nebenanlagen im Süden des Plangebietes ausgewiesen wird, welcher den potenziell Starkregen-Fließweg mit mäßigem Abfluss nördlich der bestehenden Gebäuden nicht tangiert, wird dem Vorschlag, Flächen zum Hochwasserschutz im Plangebiet festzulegen wie im Folgendem durch Festsetzung Rechnung getragen:

„In den mit Planzeichen als „zu erhaltende Private Grünflächen“ festgesetzten Bereichen ist die dauerhafte Lagerung von Gegenständen, welche im Fall von Starkregen den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig.“

Des Weiteren wird die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ samt Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

- Den Vorschlag für Festsetzungen zur Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird zur Kenntnis genommen, jedoch ist eine Regelung diesbezüglich in der Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, da es bereits durch die Geltung der OGS geregelt ist, dass die OKF EG max. 0,35 m über vorhanden bzw. geplanten Straßenniveau liegen darf.
- Den Vorschlag für Festsetzungen zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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 verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Abwägung und Beschluss:

- Der Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan textlich ergänzt.
- Der Hinweis hinsichtlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung wird übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser-verhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Abwägung und Beschluss:

Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim liegt eine Erdwärme-Sonden-Bohrung auf Fl.Nr. 635 (Rathaus) vor. Bei dieser Bohrung wurde Grundwasser bei 2,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Plangebiet liegt rund 250 m in Luftlinie vom Rathaus entfernt, insofern ist von ähnlichen Grundwasserverhältnissen im Plangebiet auszugehen.

Im Plangebiet wurden zuletzt am 08.06.2026 Erkundungen vorgenommen und bei einer Tiefe von 1,60 m kein Grundwasser erschlossen. Des Weiteren wird auf den Sickertest zum Plangebiet verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Abwägung und Beschluss:

Die Vorschläge für Festsetzungen des Wasserwirtschaftsamts werden als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird auf die Regelungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Abwägung und Beschluss:

Die Vorschläge für Hinweise zum Plan werden durch Text übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:1.3 Altlasten und Bodenschutz1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Für Informationen bezüglich Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechen der Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Abwägung und Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Eintragungen bezüglich Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bestehen. Der seitens des Wasserwirtschaftsamtes vorgeschlagene Hinweis zum Plan wird übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 3 und 4 BBodSchV. Baumaßnahmen allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“ Kann übernommen werden.

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“

„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“.

Abwägung und Beschluss:

Zutreffend wird darauf hingewiesen, dass es vorliegend von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird. Das ergibt sich aus den Bestimmungen im dem durch die Gemeinde gewähltes Verfahren nach § 13 BauGB, wonach bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Die Vorschläge für Hinweise zum Plan werden durch Text übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Abwägung und Beschluss:

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept wird in Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan für ein zusätzliches Gebäudes fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

1.4.2 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder unbelastetes Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Abwägung und Beschluss:

Die Ausführungen bezüglich der Beseitigung vom häuslichen Schmutzwasser werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes durch Text übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

1.4.3 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässer-benutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“ „Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

Abwägung und Beschluss:

Für das Plangebiet liegt ein Erschließungskonzept vor, demnach wird das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt. Dabei erfolgt die Versickerung des Regenwassers über ein Regenwasser-Zisterne mit Kapazität für 6000 l bzw. mit Überlauf in Rigolen-Versickerung.

Der Nachweis, dass die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwasser möglich ist, wurde mittels Sickertest erbracht. Überdies wurde das Wasserwirtschaftsamt in Kenntnis gesetzt.

Die Vorschläge für Festsetzung und Hinweise werden in den B-Planunterlagen übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

2. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung und Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

E-Mail vom 29.04.2026

Auszug:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die nahe zum Plangebiet liegen, nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar

und erhalten bleiben. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge. Sollten nachträglich landwirtschaftliche Belange betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden, ist dazu das AELF erneut zu beteiligen.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

Abwägung und Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht dem vorliegenden Verfahren grundsätzlich zugestimmt wird und dass aus dem Fachbereich Forsten keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten, über die Aschauer Straße. Bestehende Landwirtschaftliche Flächen und Wege sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert. Ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft ist somit nicht gegeben. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen- und Betriebe durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden. Vorsorglich wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan klarstellend ergänzt, dass örtliche landwirtschaftliche Emissionen aus der Umgebung des Plangebietes zu dulden sind.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Baurecht

E-Mail vom 19.05.2026

Auszug:

5.1.2: Mit dieser Festsetzung sehen wir einen Konflikt mit dem gewünschten Erhalt der Obstbäume. Sinnvoll wäre unseres Erachtens ein Baumbestandsplan.

6.2: Bedarf die Ausnahme für Stellplätze außerhalb der bebaubaren Fläche irgendeiner Voraussetzung? Da es sich hier nur um ein einziges Grundstück handelt, wäre eine Festsetzung für Stellplätze an einer abgestimmten Stelle sinnvoller.

Abwägung und Beschluss:

Die Gemeinde hält an der Festsetzung 5.1.2, wonach erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen in den Privaten Flächen zulässig sind, fest. Da im Bebauungsplan klar geregelt ist, dass bestehende Bepflanzungen zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen sind, ist in der Auffassung der Gemeinde die Erstellung eines Baumbestandsplans nicht erforderlich.

Der Hinweis bezgl. der Regelung Ziff. 6.2 wird zur Kenntnis genommen. Ein Standort für Stellplätze wird an einer mit den Grundstückseigentümern abgestimmten Stelle durch Planzeichnung festgesetzt und die oben genannte Festsetzung durch Text entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz

E-Mail vom 19.05.2026

Auszug:

Da lediglich bereits versiegelte Flächen betroffen sind bestehen keine Einwände von Seiten des Naturschutzes. Zum Schutz eventuell brütender Vögel dürfen ggf. nötige Gehölzfällungen nur zwischen Oktober und Februar stattfinden.

Abwägung und Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Naturschutzes keine Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen.

Klarstellend wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Regelung ergänzt, wonach nötige Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, sprich jeweils zwischen Oktober und Februar stattfinden dürfen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bodenschutzrecht

E-Mail vom 19.05.2026

Auszug:

Wir bitten um Beachtung der Punkte 1.3.1 und 1.3.2 der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 24.04.2026.

Abwägung und Beschluss:

Die Gemeinde verweist auf ihre Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, in der die 1.3.1 und 1.3.2 berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: 9:0

4. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 23.03.2026 angeschriebenen Eigentümer hat sich geäußert.

RA Thum i. V. der Eigentümer

E-Mail vom 30.04.2026

Auszug:

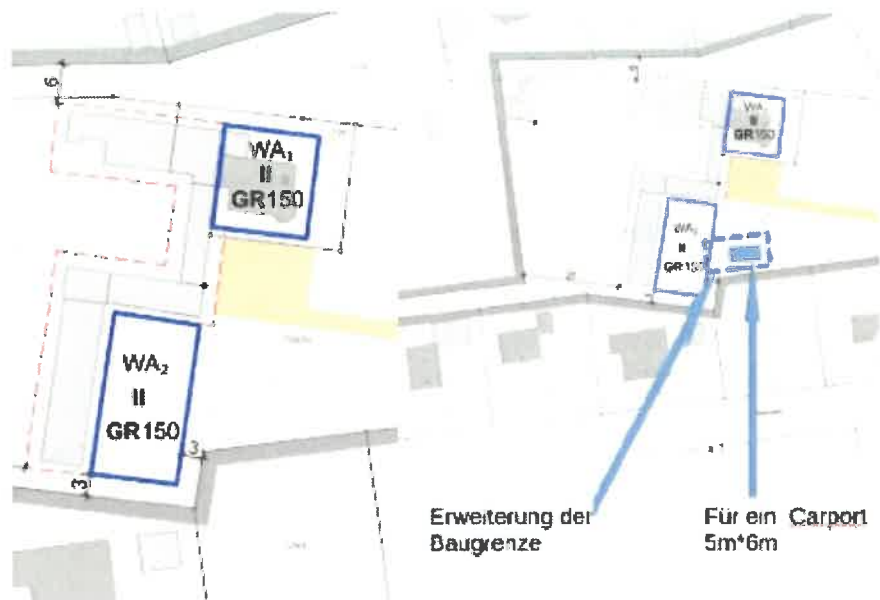
Wir bitten die Gemeinde, folgende Hinweise, Anregungen und Einwände unserer Mandantschaft wohlwollend zu prüfen und in der Planung aufzugreifen:

A.

Der Gemeinderat Schwaigen hat in der Sitzung am 16.03.2026 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Beiderseits des Birkenweges“ gebilligt und beschlossen diesen der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange bekanntzugeben. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 728, 728/48, 729, 729/10, 729/11 und 690 Teilfläche, Gemarkung Schwaigen. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Beiderseits des Birkenweges in der Fassung vom 11.03.2026 und die Begründung vom 11.03.2026 liegen in der Zeit vom 30.03.2026 bis 30.04.2026 öffentlich aus.

B.

I. Wir bitten darum, im Nahbereich des Bauraums WA2 und der vorgesehenen und vorhandenen Privaterschließungsfläche einen Carport errichten zu können. Der Planungsentwurf sieht an der vorgesehenen Stelle keine Baugrenze für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vor.



Abwägung und Beschluss:

Der durch die Grundstückseigentümer gewünschte Carport dient dem Baugebiet selbst und ist mit der Nutzungsart eines Wohngebietes konform, insofern wird im Bebauungsplan ein abgestimmter Standort für eine Garage (Carport) zugelassen und mit Planzeichnung festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

II.

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen eigenen Bauraum (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Ziffer 3.1.3) für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO vor. Dies in dem Bereich, in welchem sich die alten Gewächshausanlagen der ehemaligen Gärtnerei befinden.

Zu Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zählen z. B. Abstellschuppen, Geräteschuppen, Brennholzlager, Einfriedungen, Fahrradschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Grillplätze, Kinderspielplätze, Müllboxen, usw.

1. Die alten Gewächshausanlagen werden von Frau Lang seit langem gepflegt und instandgehalten. Sie werden weiterhin als privates Gewächs- und Anzuchtthaus genutzt, es werden darin Pflanzen überwintert, teils werden die Bereiche der Anlagen als Wintergarten, Wohnhauszugang, Technikraum oder für Lagernutzung (Fahrräder, Werkzeug, Gartengeräte, usw.) genutzt. Wir ersuchen die Gemeinde klarzustellen, dass diese bestehende Anlage durch die Gemeinde als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO betrachtet wird und insoweit fortbestehen und instandgehalten werden kann.

2. Gehen wir recht in der Annahme, dass sich die Flächenangabe in der textlichen Festsetzung 2.1.2 auf die höchstzulässige Grundfläche für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der zeichnerischen Festsetzung 3.2 bezieht?

Abwägung und Beschluss:

Die Hinweise in Bezug auf der Nutzung der bestehenden Gewächshäuser werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

In der Bebauungsplanbegründung wird klarstellend ergänzt, dass die bestehende Nebenanlagen, die durch Planzeichnung Ziff. 3.2 umgrenzt sind, als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO betrachtet werden.

Zu 2.

Die Annahme, wonach die in der Textfestsetzung Ziff. 2.1.2 zulässige Grundfläche sich auf die durch Planzeichen 3.2 umgrenzten Nebenanlagen bezieht, ist richtig. Die höchstzulässige Grundfläche wird durch die hinzukommende Garage erweitert.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Auszug:

III.

Wir bitten die Gemeinde, die durch Planzeichen festgesetzten privaten Verkehrsflächen in angemessener Dimension zu ermöglichen und zu vermaßen.

Abwägung und Beschluss:

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden vermasst und insoweit erweitert, als die neu hinzukommende Garage erschlossen werden kann.

Abstimmungsergebnis: 9:0

5. Ergebnis:

Die Gemeinde Schwaigen kommt aufgrund des heutigen Sachstandes zu dem Resultat, dass die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Gebiet „Beiderseits des Birkenweges“ unter Berücksichtigung der heute beschlossenen Ergänzungen als Satzung beschlossen werden kann.

Abstimmungsergebnis: 9:0

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwaigen beschließt unter Berücksichtigung der Einarbeitung der heute beschlossenen Ergänzungen die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Beiderseits des Birkenweges“ in der Fassung vom 11.03.2026 als Satzung mit Begründung in der Fassung vom 11.03.2026.

Abstimmungsergebnis: 9:0

7. Die Verwaltung wird beauftragt die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Beiderseits des Birkenweges“ durch Bekanntmachung rechtswirksam werden zu lassen und das Verfahren abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 9:0

8. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürgern, welche Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung erhoben haben, ist ein beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der heutigen Gemeinderatssitzung zuzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Abstimmungsergebnis: siehe Teilabstimmungen

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Schwaigen, den 14. Juli 2026



Gemeinde Schwaigen
i.A.

Maria Höck
Verwaltungsfachwirtin

