

Gemeinde Schwaigen
Landkreis Garmisch- Partenkirchen

**6. Änderung Bebauungsplan "Hansltrad",
im Bereich der Fl. Nrn. 728/47 und 731/1, Gemarkung Schwaigen**

BEGRÜNDUNG

erstellt: 08.06.2026

Satzungsbeschluss:

Gemeinde Schwaigen

Aschauer Straße 26

82445 Schwaigen- Grafenaschau

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung Gmbh

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

office@agl-gmbh.com

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Hansltrad“ ist ein zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksverkauf im Bereich der Flurnummer 728/47, Gemarkung Schwaigen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diese Fläche bislang eine Nutzung als Parkplatz festgesetzt. Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse sowie der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde besteht das Erfordernis, die bisherigen Festsetzungen zu überprüfen und anzupassen.

Ziel der Planung ist es, die bisher als Parkplatz festgesetzte Fläche einer Wohnnutzung zuzu führen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen. Hierzu wird die Baugrenze im Bereich des Grundstück Fl.Nr. 728/47 erweitert und die bislang festgesetzten Parkplatzflächen künftig als Bauflächen ausgewiesen.

Mit der Planänderung soll eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht und vorhandenes Flächenpotenzial effizient genutzt werden. Gleichzeitig bleiben die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der bisherigen Änderungen (1., 2. und 5. Änderung) unberührt, sodass die städtebauliche Grundkonzeption weiterhin gewahrt bleibt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1.315 m².



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan (Quelle: Digitales Orthophoto 2026)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Hansltrad“ (17.10.1984) mit seinen insgesamt fünf Änderungen.

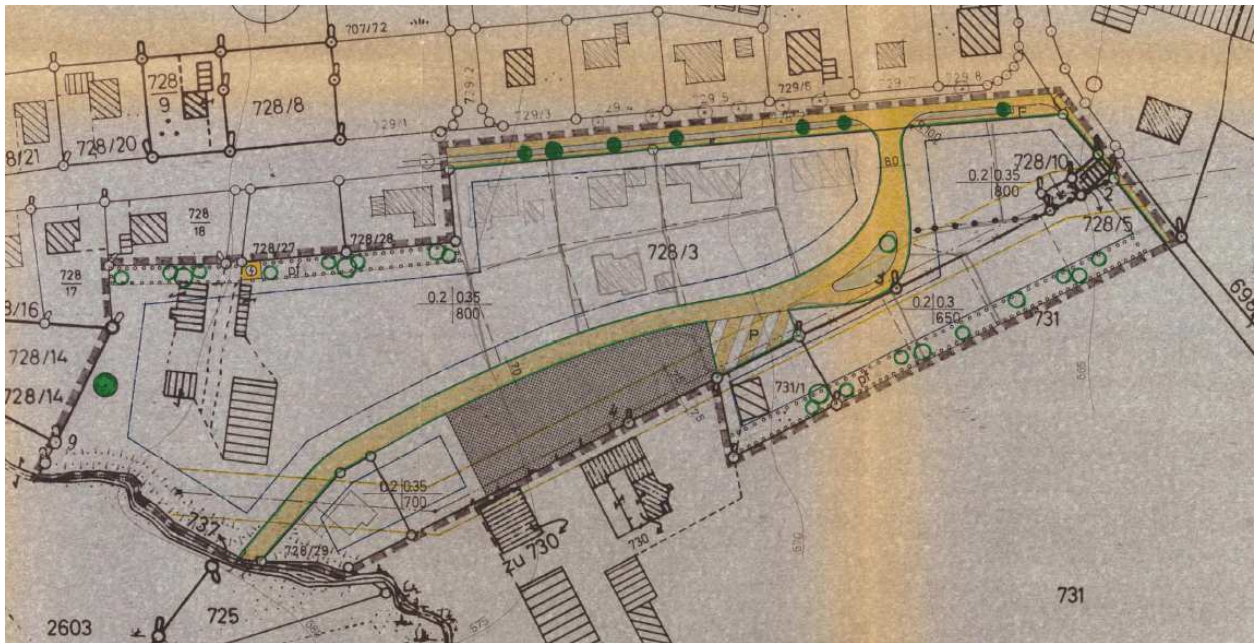


Abb. 2 Ur- Plan des Bebauungsplans „Hansltrad“, Stand 17.10.1984

Aufführung und Inhalte der durchgeführten Änderungen:

- 1.Änderung (09.06.2002)** Bauweise: Beschränkung der maximalen Hauslänge von Einzel- und Doppelhäusern auf 16 m, Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen von Doppelhaushälften auf 400 m²
- 2.Änderung (21.02.2007)** Baugestaltung: Dacheinschnitte sind ungültig
- 5.Änderung (14.02.2022)** Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Am 09.02.2026 hat der Gemeinderat Schwaigen beschlossen, die 6. Änderung Bebauungsplan "Hansltrad", Gemarkung Schwaigen, für den Bereich der Flurnummern 728/47 und 731/1, Gemarkung Schwaigen im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hansltrad“ in der Fassung vom 04.11.1982, geändert am 24.01.1983 und genehmigt vom Landratsamt mit Schreiben vom 17.10.1984, und seine 1., 2. und 5. Änderung werden durch die 6. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Folgende Vorgaben des Bebauungsplans „Hansltrad“ sind für den Geltungsbereich der 6. Änderung gültig:

- Dorfgebiet
- Fl.Nr. 728/47:
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fläche für die Landwirtschaft
- Fl.Nr. 731/1:
 - Baugrenzen
 - Grundflächenzahl 0,2
 - Geschossflächenzahl 0,30
 - Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstücks: 650 m²
 - Fläche mit Pflanzgebot, Pflanzung von Einzelbäumen



Abb. 3 Auszug Planzeichnung Bebauungsplan "Hansltrad" mit öffentlicher Parkplatzfläche und Baugrenze (blau gestrichelt)

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind notwendig, um die Bebauung von Fl.Nr. 728/47 zu ermöglichen.

- Erweiterung des Baufensters auf Fl. Nr. 728/47 und damit verbundene Herausnahme des öffentlichen Parkplatzes
- Streichung der Festsetzung zur Mindestgröße eines Baugrundstückes
- Anpassungen zur Grünordnung

Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf der Flurnummer 731/1 ein Baufenster festgesetzt, welches das bestehende Wohngebäude umfasst. Dieses weist eine Breite von ca. 15 m sowie eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 28 m auf. Die nördlich angrenzende Fläche der Flurnummer 728/47 ist bislang größtenteils als öffentliche Parkplatzfläche und in einem kleinen Teilbereich im Westen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und steht somit für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Begründung zur Änderung und Erweiterung der Abgrenzung des Baufensters

Die derzeit festgesetzte Baugrenze ermöglicht keine Umsetzung der vom Grundstückseigentümer beabsichtigten Wohnbebauung. Insbesondere ist die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche für eine zeitgemäße bauliche Entwicklung nicht ausreichend dimensioniert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird das Baufenster daher in nördlicher Richtung auf die Flurnummer 728/47 um ca. 12 m erweitert. Der Verlauf der Baugrenze auf der Flurnummer 731/1 bleibt im südlichen Bereich unverändert, sodass die bestehende städtebauliche Struktur gewahrt bleibt. Im nordwestlichen Bereich wird das Baufenster leicht eingedrückt, um die bestehende Kastanie zu schützen.

Mit der Erweiterung des Baufensters ist keine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) verbunden. Die Maßstäblichkeit der Bebauung bleibt somit unverändert.

Herausnahme der öffentlichen Parkplatzfläche: Im Zuge der Planänderung wird die bislang festgesetzte öffentliche Parkplatzfläche auf Flurnummer 728/47 aufgegeben und künftig als Baufläche ausgewiesen. Dies entspricht der geänderten Grundstückssituation sowie den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

Änderung der Festsetzung durch Planzeichen

Die Anpassung erfolgt durch die Änderung der Baugrenzen in der Planzeichnung (Festsetzung Nr. 2). Hierdurch wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung neu definiert und die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen.

Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m² festgesetzt.

Begründung zur Herausnahme der Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße

Das von der Planänderung betroffene Grundstück Fl.Nr. 728/47 weist eine Größe von lediglich 489 m² auf und unterschreitet somit die bislang festgesetzte Mindestgrundstücksgröße.

Um eine sinnvolle und geordnete bauliche Nutzung dieses Grundstücks zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im vorliegenden Bereich nicht mehr zweckmäßig. Die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung wird weiterhin durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere durch die Baugrenzen sowie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, sichergestellt.

Änderung der Festsetzung

Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße wird im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben.

Festsetzungen zur Grünordnung

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Süden von Flurnummer 731/1 eine Fläche mit Pflanzgebot auf einer Breite von ca. 7 Metern festgesetzt. Innerhalb der Pflanzflächen sind heimische Obstbäume und Sträucher zu pflanzen. Die in den Pflanzflächen eingezeichneten Bäume sind die Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume.

Begründung und Änderung zu Festsetzungen der Grünordnung

Die Fläche mit Pflanzgebot wird im Westen im Bereich des Bestandsgebäudes gekürzt. Die zu pflanzenden Bäume werden übernommen und festgesetzt. Am nordwestlichen Grundstückseck von Flur Nr. 728/47 befindet sich eine ortsbildprägende Kastanie. Der Baum prägt den Straßenraum und trägt zur Durchgrünung des Baugebietes bei. Um den langfristigen Erhalt sicherzustellen, wird die Kastanie als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Das Baufenster wurde gegenüber dem Bestand im nordwestlichen Bereich bewusst zurückgenommen, um ausreichenden Abstand zum Kronen- und Wurzelbereich des Baumes einzuhalten. Darüber hinaus werden für die Bauausführung Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 verbindlich festgesetzt, um Schäden an Stamm, Krone und Wurzelraum während der Bauphase zu vermeiden.

Für den Fall eines unvermeidbaren Abgangs wird eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten Laubbaum derselben Wuchsklasse in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 12–14 cm festgesetzt. Dadurch bleibt die ortsbildprägende und ökologische Funktion des Baumes langfristig erhalten.

Kompensationsbedarf

Grundsätzlich wäre durch die Planung ein Ausgleichsbedarf gegeben. Da die betroffene Fläche jedoch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzt ist und insoweit eine Versiegelung planungsrechtlich bereits zulässig war, entsteht durch die vorliegende Planung kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Durch die Umnutzung zur Wohnbebauung ist vielmehr mit einer Reduzierung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Der vorhandene Gehölzbestand in Form des bestehenden Baumes wird durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Bad Kohlgrub, den 08.06.2026

Schwaigen, den

.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
GmbH

.....
Hubert Mangold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Schwaigen