

Gemeinde Schwangau

Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg

Fassung 20.08.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

1 Satzung

Auf Grund von § 14 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau am __.__._____ folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung des mit Beschluss vom __.__._____ eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zwecks Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg wird für den Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg der Gemeinde Schwangau eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der angehängte Lageplan zu dieser Satzung in der Fassung vom 20.08.2025 maßgeblich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 529 (Teilfläche), 538, 538/1 und 538/2.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 5 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit die Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweise

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Schwangau, den .....

.....
(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

2 Verfahrensvermerke

2.1 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schwangau am __.__.____ über die Fassung vom 20.08.2025.

Schwangau, den ....

(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

2.2 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schwangau zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schwangau, den ....

(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

2.3 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg ist damit in Kraft getreten. Die Veränderungssperre wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwangau, den ....

(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

3 Begründung

3.1 Anlass der Veränderungssperre für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg sind grundsätzlich strategische Neuausrichtungen in der Gemeinde Schwangau.

3.2 Als Ausgangslage des Bebauungsplanes Nr. B3 - Bullachberg lässt sich festhalten, dass die zulässige Nutzung derzeit Ferienwohnungen und damit eine touristische Ausrichtung in dem Bereich vorsieht.

3.3 Die Gemeinde stellt derzeit jedoch ihr Entwicklungskonzept hinsichtlich der touristischen Nutzung im Verhältnis zur Wohnnutzung auf den Prüfstand. Hierbei kommt sie zu dem Ergebnis, dass im gesamten Gemeindegebiet der Fokus insgesamt eher auf die dauerhafte wohnliche Nutzung zu legen ist, um dem entsprechenden Wohnraumbedarf nachkommen zu können. Dauerhafter Wohnraum ist für die Gemeindeentwicklung von besonderer Bedeutung, um sowohl die soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Vereine) als auch die Versorgungseinrichtungen langfristig zu sichern. Ein solcher Anstoß ist geeignet, dass die Gemeinde Schwangau die mögliche Entwicklung eines Gebietes kritisch prüft und ein städtebaulich sinnvolles und zukunftsfähiges Steuerungskonzept für erforderlich hält, welches sodann mittels des Instrumentes der Veränderungssperre gesichert werden muss. Hierdurch kann gesichert werden, dass die geplante Änderung hin zur dauerhaften Wohnnutzung nicht durch aktuell zulässige Bauvorhaben torpediert wird bzw. sich eine entgegen den Vorstellungen der Gemeinde Nutzungen im touristischen Sinne weiterhin entwickeln und manifestieren.

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu überarbeiten, um den Bereich aus der touristischen Nutzung herauszunehmen und als Wohnnutzung zu planen.

3.4 Um dieses Ziel der städtebaulich harmonischen Entwicklung gemessen an den aktuellen Erfordernissen nach Wohnraum zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Gemeinde für den Bereich zu erarbeiten.

3.5 Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Gemeinde der Auffassung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist. Im Ergebnis liegen also die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Die Gemeinde hat für diesen Bereich eine konkrete positive Planungsabsicht bzw. Planungskonzept.