

1. Änderung der Satzung zur Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. W 4 „Waltenhofen-West“

vom 23. April 2019

Der Gemeinderat Schwangau hat in der öffentlichen Sitzung am 8. April 2019 in Kenntnis des Beschlusses zur Änderung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. W 4 „Waltenhofen-West“ auf Grund der §§ 14, 16 und § 17 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. S. 2193) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Veränderungssperre vom 5. Juni 2018 wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 8. April 2019 gemäß § 17 Abs. 4 BauGB durch eine Aufhebungssatzung die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2202 (TF, Freizeitanlage am Seeufer), 1992/2 (TF, Forggenseestraße), 2016, 2042 (TF, Moarweg), 2024 (TF, Verkehrsfläche), 2050/2 (TF, Tossoweg, 2068 (TF, Verkehrsfläche), 2047/17 (TF, König-Ludwig-Straße), 2022 (TF), 2013, 2015, 2017, 2019, 2047/1, 2047/5, 2011, 2010/3, 2009 (TF), 1991, 1992, 1990, 1988, 1984, 1983, 1993, 1994, 2032, 2032/3, 2032/4, 2031 (TF), 2031/4, 2031/3, 2030, 2030/2, 2030/5, 2044 (TF) aus dem Geltungsbereich der Veränderungssperre herauszunehmen. Gleichzeitig wird der Umgriff des Bebauungsplanes und somit auch der Umgriff der Veränderungssperre um folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1998/1, 1998/2, 1998/3, 1998/4 erweitert. Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat in seiner Sitzung am 8. April 2019 für das in § 2 bezeichnete Gebiet die Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 4 „Waltenhofen-West“ beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt, mit dieser Planung einen Teil des historischen Ortsteil Waltenhofen und dessen Erscheinungsbild auch in Zukunft zu erhalten. Das Ortsbild ist durch landwirtschaftliche Hofstellen und deren Ausrichtung geprägt. Daher sollen im Zuge des Wandels der Landwirtschaft Folgenutzungen verträglich geregelt werden, damit das Ortsbild in seiner Baustruktur und Grüngestaltung gewahrt bleibt. Insbesondere die Grün- und Ufergestaltung zum Forggensee gilt als Planungsziel. Das Ortsbild wird von teilweise großen Hofstellen mit groß dimensionierten Baumassen und geringer Wohnnutzung geprägt. Wobei alle Betriebe die Landwirtschaft aufgegeben haben. Diese Umstrukturierung in der Landwirtschaft und vor allem der auf den Ortskern drückende externe Wohnungsbedarf führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die historische Dorfstruktur. Hier zeichnet sich bereits eine kleinteiligere Siedlungsstruktur ab. Gerade die Nähe zum Forggensee und zur Bergkulisse und der damit verbundenen touristischen Nachfrage erhöhen den Siedlungsdruck. Dabei können ohne die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die historisch geprägte Dorfstruktur entstehen. Im Plangebiet sollen der historische Ortskern und die Anordnung der Häuser nachvollziehbar erhalten bleiben. Die Gemeinde möchte die ortstypische Struktur bewahren. Insbesondere soll die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten bleiben und die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden reglementiert werden. Dieser strukturelle Wandel soll

nicht planlos bzw. nicht nur nach den Maßstäben des § 34 BauGB ablaufen, sondern er bedarf städtebaulicher Ordnung. Zur Sicherung der Planung wird diese Veränderungsperre erlassen.“

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„Die Veränderungsperre erstreckt sich auf den durch Beschluss des Gemeinderats vom 8. April 2019 geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 4 „Waltenhofen-West“. Der Geltungsbereich liegt entlang der Forggenseestraße und dem Moarweg und weiteren Parzellen westlich und östlich davon. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1995, 1995/2, 1997, 1998, 1998/1, 1998/2, 1998/3, 1998/4, 1996, 2000, 2001, 2002, 2003, 2003/1, 2004, 2007, 2008/2, 2009 (TF) 2021, 2021/2, 2023 (TF), 2041/1, 2041/2, 2043/2, 2043/3, 2043/4, 2044 (TF), 2046/1, 2046/2, 2046/12, 2047, 2047/3, 1992/2 (TF, Forggenseestraße), 2037 (TF, Kreuzweg), 2042 (TF, Moarweg), alle Gemarkung Schwangau. Er weist eine Größe von ca. 3,4 ha auf. Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind dem als Anlage beigefügten Lageplan zur Veränderungsperre Nr. W 4 „Waltenhofen-West“ in der Fassung vom 8. April 2019 zu entnehmen. Er ist Bestandteil dieser Satzung.“

3. § 3 erhält folgende Fassung:

- „(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungsperre 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
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungsperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungsperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungsperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungsperre nicht berührt.“

4. § 4 erhält folgende Fassung:

„Die Veränderungsperre für das Bebauungsplangebiet Nr. W 4 „Waltenhofen-West“ wurde am 5. Juni 2018 bekannt gemacht und hat bis 5. Juni 2020 Gültigkeit. Die gegenständliche Änderung der Veränderungsperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Veränderungsperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 bezeichnete Gebiet rechtsverbindlich wird. Die Verlängerung Ihrer Geltungsdauer nach § 17 BauGB bleibt unberührt.“

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage:



Lageplan zur Veränderungssperre Nr. W 4 „Waltenhofen-West“ in der Fassung vom 8. April 2019