

Gemeinde Schwangau

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplanes Nr. W6 "Waltenhofen- Nord"

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 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), 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 23.12.2025 (GVBl. S. 637), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau am 03.08.2026 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 03.08.2026 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zwecks Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W6 "Waltenhofen-Nord" wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. W6 "Waltenhofen-Nord" 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 03.08.2026 maßgeblich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 2062/1 (Teilfläche), 2066/2, 2067, 2067/1, 2067/2, 2067/3, 2067/4, 2067/5, 2067/6, 2067/7, 2067/8, 2067/9, 2067/10, 2067/11, 2067/12, 2067/13, 2067/14, 2067/15, 2067/16, 2067/17 und 2067/18.

§ 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

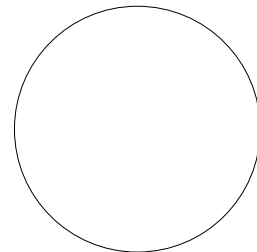
Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan Nr. W6 "Waltenhofen-Nord" für das in § 2 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)



(Dienstseigel)

2.1 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. W6 "Waltenhofen-Nord" erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schwangau am 03.08.2026 über die Fassung vom 22.07.2026

Schwangau, den
(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

2.2 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. W6 "Waltenhofen-Nord" 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 des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. W6 "Waltenhofen-Nord" 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)

3.1 Anlass der Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. W6 "Waltenhofen-Nord" ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Schwangau, die Wohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung in dem Gebiet zu sichern und einer weiteren Entwicklung hin zu Ferienwohnungsnutzungen entgegenzuwirken. Konkreter Anlass ist der für das Grundstück mit der Flurnummer 2067/7 erteilte Bauvorbescheid. Gegenstand dieses Vorbescheids ist die Errichtung eines Wohngebäudes; eine Nutzung als Ferienwohnung wurde mit dem Vorbescheidsantrag nicht beantragt und ist durch den Vorbescheid nicht umfasst.

3.2 Die Gemeinde Schwangau nimmt den erteilten Bauvorbescheid sowie die im Plangebiet bereits vorhandenen Ferienwohnungsnutzungen zum Anlass, die städtebauliche Entwicklung des Bereichs insgesamt zu überprüfen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu steuern.

Als Ergebnis dieser Prüfung sieht die Gemeinde das Erfordernis, für das Gebiet ein Wohngebiet festzusetzen und damit den Schwerpunkt der baulichen Nutzung dauerhaft auf das Wohnen zu legen. Die Festsetzung eines Wohngebiets soll sicherstellen, dass neue Vorhaben dem Charakter eines Wohnquartiers entsprechen und nicht zu einer weiteren Ausweitung touristischer Kurzzeitznutzungen führen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den vorhandenen und künftigen Wohnraum vorrangig dem Dauerwohnen zur Verfügung zu halten. Die Gemeinde verfolgt damit ein positives städtebauliches Planungskonzept. Sie will nicht lediglich ein einzelnes Vorhaben verhindern, sondern die Nutzungsstruktur des gesamten Bereichs ordnen, den Gebietscharakter sichern und einer schleichenden Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen entgegenwirken.

Der Ausschluss weiterer Ferienwohnungen kann im Rahmen des Bebauungsplanes insbesondere durch die Festsetzung eines Wohngebiets und ergänzende differenzierende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Für die bereits genehmigten Ferienwohnungen besteht Bestandschutz. Weitere Ferienwohnungen sollen demgegenüber künftig ausgeschlossen werden.

Parallel hierzu hat die Gemeinde ein Planungsbüro mit der Durchführung einer gemeindeweiten Ferienwohnungsanalyse beauftragt. Anlass dieser Untersuchung sind zunehmende Nutzungskonflikte durch die steigende Zahl von Ferienwohnungen sowie der Umstand, dass entsprechende Wohnungen dem dauerhaften Mietmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Analyse soll die bestehende und künftige Ferienwohnungssituation im Gemeindegebiet ganzheitlich erfassen und der Gemeinde als fachliche Entscheidungshilfe für den weiteren bauleitplanerischen Umgang mit Ferienwohnungen dienen.

Gegenstand der Ferienwohnungsanalyse ist insbesondere die Ermittlung, an welchen Stellen im Gemeindegebiet bereits genehmigte Ferienwohnungen bestehen und welche rechtsverbindlichen Satzungen derzeit eine Umnutzung zu Ferienwohnungen zulassen. In einem zweiten Schritt soll unter Berücksichtigung rechtlicher sowie immissionsschutzfachlicher Belange herausgearbeitet

werden, an welchen Stellen durch bauleitplanerische Verfahren zusätzliche Ferienwohnungen künftig vermieden werden können und wo sie bzw. deren Entwicklung verstärken wollen.

3.3 Um diese Planungsziele zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Während des Aufstellungsverfahrens und der parallel laufenden Ferienwohnungsanalyse soll verhindert werden, dass Vorhaben oder Nutzungsänderungen zugelassen oder verwirklicht werden, die der beabsichtigten Festsetzung eines Wohngebiets und dem Ziel der Sicherung von Dauerwohnraum entgegenstehen oder die spätere planerische Umsetzung wesentlich erschweren. Die Veränderungssperre schafft den notwendigen Zeitraum, um auf Grundlage der Analyse ein schlüssiges Festsetzungskonzept für das Gebiet zu erarbeiten und die vorhandene Wohnstruktur bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu sichern.

3.4 Der Gemeinde Schwangau ist bewusst, dass der Erlass einer Veränderungssperre einen Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer darstellt. Gleichwohl ist die Veränderungssperre zur Sicherung der beschriebenen Planungsziele notwendig und verhältnismäßig. Die Planung verfolgt mit der Sicherung von Dauerwohnraum, der Wahrung des Wohngebietscharakters und der Begrenzung weiterer Ferienwohnungsnutzungen gewichtige städtebauliche Belange.

Es handelt sich nicht lediglich um eine abstrakte Gefährdung. Mit dem Bauvorbescheid für das Grundstück Fl.-Nr. 2067/7 liegt bereits ein konkreter bauplanungsrechtlicher Vorgang innerhalb des Geltungsbereichs vor. Nach der vorliegenden rechtlichen Einschätzung erfasst der Bauvorbescheid allerdings lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes; eine Ferienwohnungsnutzung ist hiervon nicht umfasst. Das derzeit konkret gewollte Vorhaben steht damit dem Planungsziel der Gemeinde, Dauerwohnen zu sichern und weitere Ferienwohnungsnutzungen zu begrenzen, nicht unmittelbar entgegen. Der Eingriff in die Eigentümerbefugnisse wird hierdurch in seinem Gewicht relativiert. Gleichwohl zeigt der Vorgang, dass im Plangebiet konkrete Entwicklungspotenziale bestehen, die während des laufenden Planverfahrens einer planerischen Sicherung bedürfen, um künftige Nutzungen oder Nutzungsänderungen, die den Planungszielen widersprechen könnten, rechtzeitig steuern zu können.

Dass die Gemeinde den Bauvorbescheid und die bestehenden Ferienwohnungsnutzungen zum Anlass nimmt, die städtebauliche Entwicklung des Gebiets neu zu ordnen, ist zulässig. Die Planung ist nicht auf eine bloße Verhinderung einzelner Nutzungen gerichtet. Vielmehr dient sie der positiven städtebaulichen Zielsetzung, das Gebiet als Wohnstandort zu sichern und den Umfang touristischer Nutzungen planungsrechtlich zu begrenzen.

Ergänzend spricht für die städtebauliche Plausibilität der Planung, dass die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als potenzielle Erweiterungsfläche für Wohnbauflächen dargestellt ist. Die Gemeinde knüpft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes damit an eine im vorbereitenden Bauleitplan bereits angelegte Entwicklungsperspektive an. Dies unterstreicht, dass die Veränderungssperre der Sicherung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung dient und nicht lediglich der Abwehr einzelner Vorhaben oder Nutzungen.

Die parallel beauftragte Ferienwohnungsanalyse bestätigt diesen gesamträumlichen Ansatz, weil die Gemeinde die Problematik nicht isoliert für ein einzelnes Grundstück, sondern auf Grundlage einer gemeindeweiten Bestands- und Rechtslagenprüfung bewerten will. Damit wird die Entscheidung über künftige Festsetzungen auf eine tragfähige fachliche Grundlage gestellt.

- 3.5** Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Die Veränderungssperre ist daher als Sicherungsmittel der Bauleitplanung erforderlich, um die Planungsziele bis zur Erarbeitung eines tragfähigen Festsetzungskonzepts zu sichern.