

Gemeinde Schwangau

Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen"

Fassung 22.07.2026
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 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 02.11.2026 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 03.08.2026 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zwecks 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" wird für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" 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 22.07.2026 maßgeblich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 2032 (Teilfläche), 2032/1, 2032/2, 2033, 2033/1

§ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" 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 .....

.....

(Dienstsiegel)

2 Verfahrensvermerke

2.1 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schwangau am 02.11.2026 über die Fassung vom 22.07.2026

Schwangau, den ....

2.2 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schwangau zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schwangau, den ....

2.3 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" ist damit in Kraft getreten. Die Veränderungssperre wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwangau, den ....

3 Begründung

3.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" setzt südlich entlang des "Kreuzweges" ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "nur Kurbetriebe" fest. Diese Festsetzung betrifft nach der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes zwei Teilbereiche, getrennt durch eine Stichstraße, entlang des "Kreuzweges". In dem westlichen, vom gegenständlichen Gebiet abgetrennten Teilbereich, ist die festgesetzte Nutzung bereits durch einen großen Hotelbetrieb umgesetzt worden. Der nunmehr von der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre erfasste Bereich ist dagegen bislang unbebaut und damit städtebaulich noch nicht entsprechend der bisherigen Sondergebietsfestsetzung realisiert.

3.2 Anlass der Veränderungssperre für den Bereich der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W1 "Schwangau-Waltenhofen" ist eine konkrete Bauvorbescheidsanfrage zur Errichtung einzelner Häuser mit Ferienwohnungen sowie eines Kurbetriebsgebäudes. Die Gemeinde wurde hierzu um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten und hat dieses versagt. Das Landratsamt hat die Gemeinde darüber informiert, dass es im Falle einer Verweigerung des Einvernehmens dessen Ersetzung in Aussicht stellt. Damit besteht die konkrete Möglichkeit, dass auf Grundlage der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, eine Entwicklung zugelassen wird, die den zwischenzeitlich fortentwickelten städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widerspricht.

3.3 Die Gemeinde Schwangau hat die Anfrage zum Anlass genommen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan für den betroffenen Bereich einer erneuten städtebaulichen Prüfung zu unterziehen. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass die bisherige Sondergebietsfestsetzung die von der Gemeinde nunmehr verfolgte geordnete Entwicklung des Bereichs nicht mehr hinreichend abbildet. Die Gemeinde sieht für den betroffenen Bereich ein besonderes städtebauliches Bedürfnis, die Flächen vorrangig für eine dauerhafte Wohnnutzung zu sichern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohnraum für alle Bevölkerungsstrukturen im Gemeindegebiet nur begrenzt verfügbar ist und es sich vorliegend um geeignete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung handelt. Insbesondere soll eine weitere Verfestigung oder Ausweitung von Ferienwohnnutzungen sowie kurbetriebsbezogenen Nutzungen in diesem Bereich vermieden werden. Auch im Hinblick auf den bereits angrenzenden grö.ßeren Hotelkomplex soll die touristische Nutzung nicht noch weiter manifestiert werden

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Schwangau das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich neu zu steuern und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Planung ist es, den bisher als Sondergebiet festgesetzten Bereich künftig als Wohngebiet zu entwickeln und damit eine dauerhafte, dem Wohnen dienende Nutzung zu sichern. Der Bereich eignet sich aufgrund seiner kleinteiligen Struktur und seiner Einbindung in die vorhandene Umgebung in besonderer Weise für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Gemeinde verfolgt damit das städtebauliche Ziel, die Wohnfunktion zu stärken, eine stabile Bewohnerstruktur zu fördern und Flächen, die

sich für dauerhaftes Wohnen anbieten, nicht weiter einer touristisch geprägten Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde verfolgt damit eine positive städtebauliche Zielsetzung und beschränkt sich nicht darauf, ein einzelnes Vorhaben zu verhindern.

Mit der beabsichtigten Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich der Bereich künftig in eine wohngeprägte Struktur einfügt. Dabei berücksichtigt die Gemeinde auch, dass im Gemeindegebiet bereits in erheblichem Umfang touristische Nutzungen, Beherbergungsangebote, Ferienwohnungen und kur- bzw. tourismusbezogene Einrichtungen vorhanden sind. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist daher nicht darauf angewiesen, gerade in dem betroffenen Bereich weitere touristische Nutzungen zu ermöglichen oder zu verfestigen.

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.

Vielmehr besteht ein nachvollziehbares planerisches Bedürfnis, innerhalb des Gemeindegebiets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen touristischer Infrastruktur und dauerhaftem Wohnen zu sichern. Die Planung dient damit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3.4 Um dieses Ziel einer geordneten, auf dauerhaftes Wohnen ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Während des Änderungsverfahrens soll verhindert werden, dass durch die Zulassung von Vorhaben auf Grundlage der bisherigen Sondergebietsfestsetzung Tatsachen geschaffen werden, die der beabsichtigten Neuordnung entgegenstehen oder diese wesentlich erschweren. Die Veränderungssperre ermöglicht es der Gemeinde, ein schlüssiges Festsetzungskonzept für den Bereich zu erarbeiten und die künftige Nutzung planungsrechtlich eindeutig zu bestimmen.

3.5 Der Gemeinde Schwangau ist bewusst, dass der Erlass einer Veränderungssperre in die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke eingreift. Gleichwohl ist die Veränderungssperre zur Sicherung der beschriebenen Planungsziele erforderlich und verhältnismäßig. Die Gemeinde verfolgt ein hinreichend konkretisiertes positives Planungskonzept, nämlich die Änderung des bisherigen

Sondergebietes hin zu einem Wohngebiet und die damit verbundene Begrenzung bzw. der Ausschluss weiterer Ferienwohn- und Kurbetriebsnutzungen in diesem Bereich. Dieses Planungskonzept beruht auf dem städtebaulichen Anliegen, dauerhaftes Wohnen in einem hierfür geeigneten Bereich zu ermöglichen und zu stärken, während touristische Nutzungen im Gemeindegebiet bereits an anderer Stelle vorhanden sind und dort weiterhin ihren Raum haben.

Es handelt sich vorliegend nicht lediglich um eine abstrakte Gefährdung der gemeindlichen Planung. Vielmehr liegt bereits eine konkrete Bauvorbescheidsanfrage vor, die gerade solche Nutzungen zum Gegenstand hat, welche die Gemeinde künftig planungsrechtlich nicht mehr zulassen bzw. nicht weiter verfestigen möchte. Hinzu kommt, dass das Landratsamt die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt hat. Ohne den Erlass einer Veränderungssperre bestünde daher die konkrete Gefahr, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes durch die Zulassung des Vorhabens faktisch vorweggenommen oder wesentlich erschwert wird.

Dass die Gemeinde auf ein konkretes Baugesuch mit der Einleitung der Bauleitplanung und dem Erlass einer Veränderungssperre reagiert, steht der Zulässigkeit der Veränderungssperre nicht entgegen. Die Bauvorbescheidsanfrage bildet vielmehr einen zulässigen Anlass, die städtebauliche Entwicklung des Bereichs zu überprüfen und auf Grundlage eines eigenständigen positiven Planungskonzepts neu zu ordnen. Die Veränderungssperre dient daher nicht einer bloßen Negativplanung, sondern der Sicherung der beabsichtigten planerischen Neuordnung.

3.6 Im Ergebnis liegen damit die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Der Erlass der Veränderungssperre ist daher als Sicherungsmittel der Bauleitplanung notwendig, um die Durchführung des Änderungsverfahrens und die Verwirklichung der gemeindlichen Planungsziele nicht zu gefährden.