

Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. S 10 „Kröb“

Vom 11. April 2018

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 5. Februar 2018 in Kenntnis des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S 10 „Kröb“ gemäß § 13a BauGB für das Gebiet nördlich der Straße Kröb, südlich des Welfenweges und östlich des Tassiloweges auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) nachfolgende **Satzung** beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 5. Februar 2018 für das in § 2 bezeichnete Gebiet des Bebauungsplans Nr. S 10 „Kröb“ die gegenständliche Veränderungssperre beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt, mit dieser Planung einen Teil des historischen Ortskerns 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. Der dörfliche Ortskern wird von teilweise großen Hofstellen mit groß dimensionierten Baumassen und geringer Wohnnutzung geprägt. Wobei einzelne Betriebe die Landwirtschaft aufgegeben haben oder nur noch im Nebenerwerb tätig sind. Diese Umstrukturierung in der Landwirtschaft und vor allem der auf den Ortskern drückende externe Wohnungsbedarf führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die historische Dorfstruktur. 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. Der Handlungsbedarf wird verschärft, weil Althofstellen zum Verkauf angeboten werden und Bauträger tätig sind, Althofstellen mit maximalen Ausnutzungen zu vermarkten. Im Plangebiet sollen der historische Ortskern und die Anordnung der Häuser nachvollziehbar erhalten bleiben. Die Gemeinde möchte die ortstypische Struktur in Hinblick auf anstehende Nutzungsänderungen 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 für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 10 „Kröb“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 891, 891/1, 888/1, 888, 888/8, 888/9, 890/1, 888/10, 889/1 889, 888/7, 887/25, 887/2, 1, 2, 2/3, 4, 887/1, 887, 5, 6, 7, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 887/24, 885/8, 885/9, 885/3, 11, 12, 12/1, 12/2, 14, 14/1, 15/2, 16, 16/1, 885/5 und 153 (TF), alle Gemarkung Schwangau. Er weist eine Größe von ca. 3,3 ha auf.

Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind dem Lageplan zu entnehmen. Er ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans identische Plangebiet der Veränderungssperre weist ebenfalls eine Größe von ca. 3,3 ha auf.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten; 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 Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

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

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre 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.

Die Satzung wird hiermit bekanntgemacht.

Schwangau, den 11. April 2018

Stefan Rinke
Erster Bürgermeister