



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

29.07.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau, Satzung zum Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr.110 Sondergebiet Fremdenverkehr "Am Hollberg"; Erste Verlängerung der Veränderungssperre; Beschluss

Anlagen:

Nr. 110_Geltungsbereich_Veränderungssperre

Sachverhalt:

Um die städtebaulichen Ziele der Stadt Schongau zu verwirklichen, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 08.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 SO Fremdenverkehr „Am Hollberg“ als Sondergebiet für Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Zulässig sind Hotelanlagen und/oder Hotelenerweiterungen, Gastronomische Einrichtungen, Infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen für den Hotel- und Gastronomiebetrieb, Wohnungen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter sowie Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen für den Hotel- und Gastronomiebetrieb.

Zur Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen und zur Sicherung der zukünftigen Planung der Stadt Schongau war es parallel notwendig, eine Sicherung der Bauleitplanung durchzuführen. Daher wurde in der Sitzung am 08.08.2023 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 SO Fremdenverkehr „Am Hollberg“ als Sondergebiet für Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO eine Veränderungssperre erlassen. Gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren – im gegebenen Fall also am 09.08.2025 - außer Kraft.

Um aktuelle Planungen in den Bebauungsplan Nr. 110 SO Fremdenverkehr „Am Hollberg“ mit einfließen zu lassen, ist die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Die Verwaltung schlägt daher zur Sicherstellung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 110 SO Fremdenverkehr „Am Hollberg“ den Beschluss der ersten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr vor. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat Schongau hat in seiner Sitzung am 29.07.2025 in Kenntnis des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 mit der Bezeichnung Sondergebiet Fremdenverkehr „Am Hollberg“ aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist folgende erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 16 BauGB der Stadt Schongau

§ 1

Verlängerung und Geltungsdauer der Veränderungssperre

- (1) Der Stadtrat Schongau hat in seiner Sitzung am 08.08.2023 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan Nr. 110 mit der Bezeichnung Sondergebiet Fremdenverkehr „Am Hollberg“ aufzustellen.
- (2) Zur Sicherung der zukünftigen Planung und zur Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen für dieses Gebiet wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Satzung vom 10.08.2023 eine Veränderungssperre erlassen. Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre wird gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtbauamtes Schongau vom 08.08.2023, die als Anlage zur ersten Verlängerung Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (4) 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.
- (5) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.