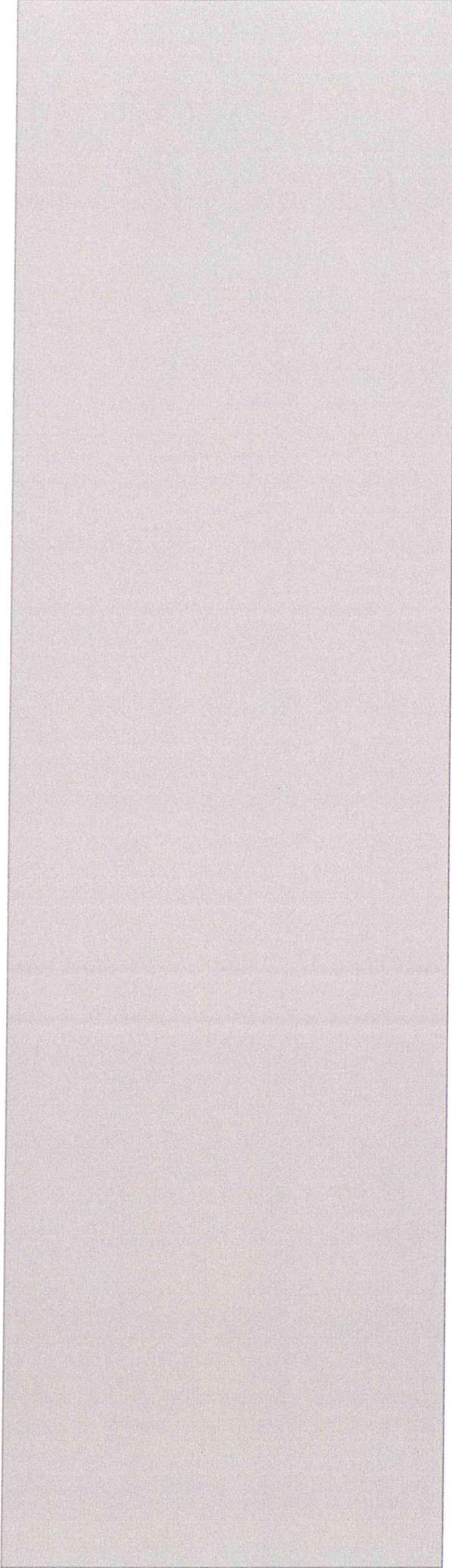


Gemeinde Lengenwang

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung  
befindlichen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße"



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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lengenwang am 02. Nov. 2021 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 02. Nov. 2021 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zwecks Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" wird für den Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" der Gemeinde Lengenwang 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 22.10.2021 maßgeblich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1433, 1435, 1442, 1442/2, 1443, 1443/2, 1444, 1444/1, 1444/2, 1444/3, 1447/1, 1448, 1448/1, 1448/2, 1449.

### **§ 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

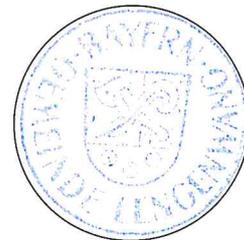
Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan "Bahnhofstraße" für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

#### 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.

Gemeinde Lengenwang, den 03. Nov. 2021

  
.....  
(Albert Schreyer, jun., 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**2.1 Satzungsbeschluss**

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Lenggenwang am 02. Nov. 2021 über die Fassung vom 25.10.2021.

Gemeinde Lenggenwang, den 03. Nov. 2021

  
(Albert Schreyer, jun., 1. Bürgermeister)

**2.2 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Bahnhofstraße" dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lenggenwang zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

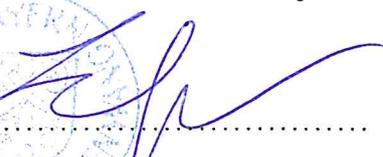
Gemeinde Lenggenwang, den 03. Nov. 2021

  
(Albert Schreyer, jun., 1. Bürgermeister)

**2.3 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Die Veränderungssperre wurde am 03. Nov. 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Bahnhofstraße" ist damit in Kraft getreten. Die Veränderungssperre wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Lenggenwang, den 03. Nov. 2021

  
(Albert Schreyer, jun., 1. Bürgermeister)

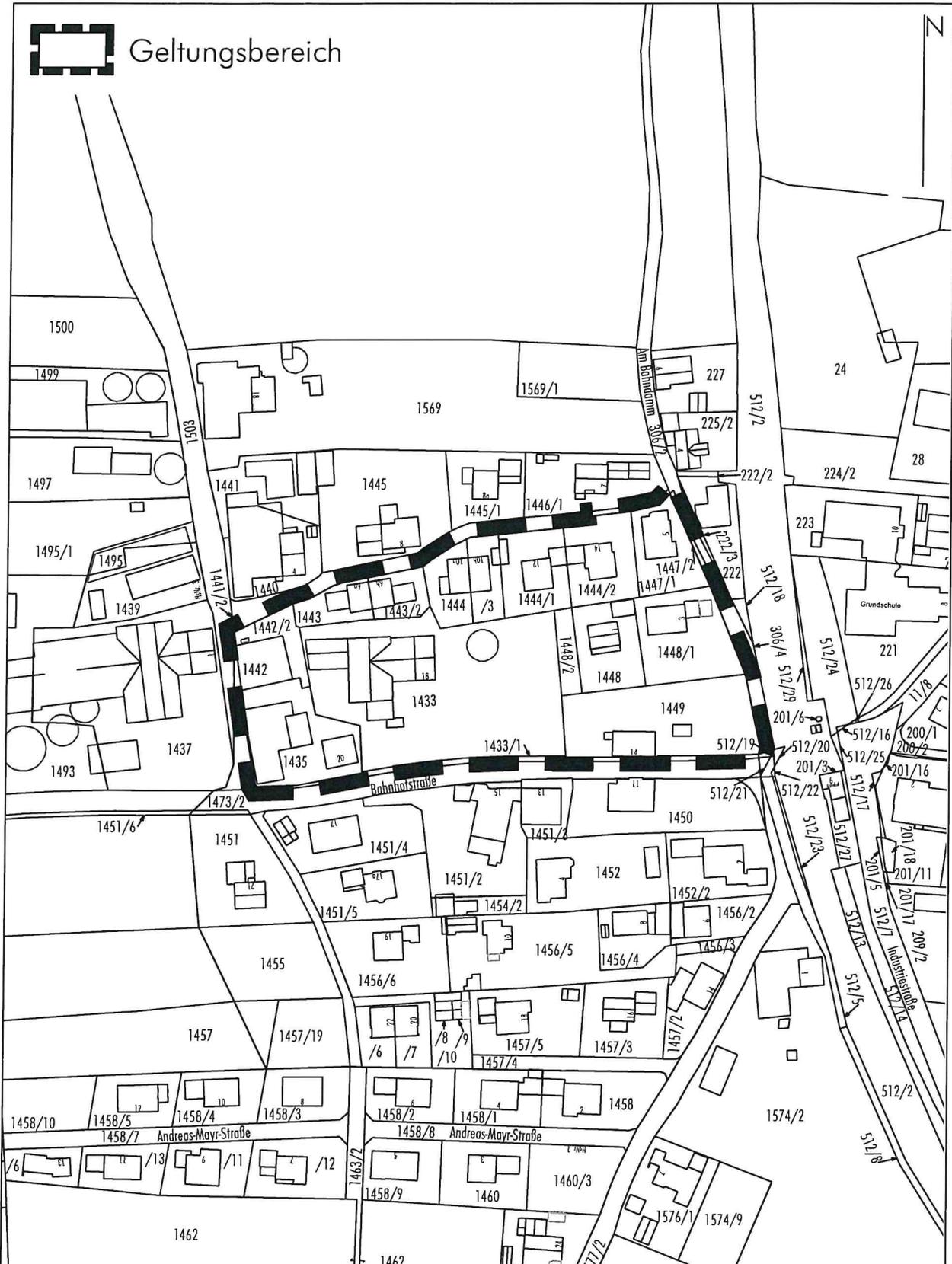
- 3.1 Anlass der Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" ist eine konkrete Bauanfrage im Bereich des Flurstückes 1449. Die Bauherrschaft plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhauses mit jeweils sechs, also insgesamt zwölf Wohneinheiten.
- 3.2 Die Gemeinde hat die Anfrage zum Anlass genommen, die Bestandssituation vor Ort einer erneuten Prüfung zu unterziehen. Bereits im Jahr 2018 hat die Gemeinde sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten in ihrem Siedlungsgebiet in einem umfangreichen Verfahren auseinandergesetzt und ein entsprechendes Entwicklungskonzept beschlossen. Hier wurden durch einen Ortstermin und mehreren Sitzungen des Gemeinderates sowie einer Bürgerversammlung eine umfassende Grundlagenermittlung vorgenommen und die zukünftige Ausrichtung der Gemeinde Lengenwang in ihren Grundzügen entschieden. Vor diesem Hintergrund wurde damals ebenfalls beschlossen, dass zukünftige Bauvorhaben an den Vorgaben dieses Konzeptes zu orientieren sind. Entscheidungsgrundlage über die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist § 34 BauGB, es handelt sich um einen unbepflanzten Innenbereich, in welchem im Einzelfall über die Zulässigkeit des Vorhabens bei Einfügung in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entschieden wird. Im Prüfkriterium nach § 34 BauGB spielt die Anzahl der Wohneinheiten zunächst keine Rolle. Die genaue Eigenart der näheren Umgebung wird immer im Einzelfall ermittelt und ein geplantes Vorhaben anhand der Höhe und Ausdehnung sowie insbesondere der Nutzungsart gemessen, wobei die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB der zuständigen Fachbehörde obliegt.
- 3.3 Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde an dem damals beschlossenen Entwicklungskonzept weiterhin festhält und somit die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Bauvorhabens mit den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes zu erfolgen hat. § 14 BauGB ermöglicht der Gemeinde Sicherungsinstrumente, um mit den Mitteln der kommunalen Planungshoheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Möglichkeiten der weiteren Entwicklung an dieser Stelle nach § 34 BauGB wird von der Gemeinde nicht als geeigneter Zustand eingestuft, die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und einen Bebauungsplan aufzustellen.
- 3.4 Um das Ziel der städtebaulich einheitlichen und harmonischen Entwicklung unter Beachtung des Entwicklungskonzeptes zu erreichen, ist es erforderlich, neben der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept für den Bereich zu erarbeiten und die bestehende Struktur zu sichern.
- 3.5 Entsprechend dem Entwicklungskonzept entspricht die Struktur am ehesten einem Dorfgebiet. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit der Grundstücksfläche geteilt durch 250 m<sup>2</sup> angegeben, wobei nicht mehr als acht Wohnungen je Wohngebäude entstehen dürfen. Hieraus ergäbe

sich eine Zulässigkeit von sieben Wohnungen für das Grundstück, so dass das geplante Vorhaben mit insgesamt zwölf Wohnungen nicht mit dem von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzept übereinstimmt. Auch die Entscheidungsgrundlage allein nach § 34 BauGB steht im Zweifel, da eine sukzessive übermäßige Verdichtung im Rahmen eines schleichenden Prozesses nicht auszuschließen ist, sofern die Gemeinde bauleitplanerisch nicht eingreift. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll hier erreicht werden, dass unter Beachtung und Orientierung an der Bestandsbebauung angemessene Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch die Festsetzung von Wand- und/oder Firsthöhen auf ein angemessenes Höchstmaß beschränkt werden. Zudem kann über die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden eine Harmonisierung mit dem Entwicklungskonzept erfolgen. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten könnte voraussichtlich im Bereich von maximal einer Wohneinheit je angefangene 250 m<sup>2</sup> liegen. Auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und festgesetzt werden. Insgesamt soll das bestehende Ortsbild geschützt werden und die zukünftige Entwicklung gesteuert werden. Die Gemeinde zeichnet sich gerade durch ihren dörflichen Charakter aus, dementsprechend im Entwicklungskonzept auch ein Dorfgebiet als Grundlage angenommen wurde. Um diese Prägung sowie den ursprünglichen Siedlungscharakter beizubehalten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Hierdurch sollen moderate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, aber Fehlentwicklungen gleichzeitig vermieden werden. Dabei soll das Festsetzungskonzept auch den privaten Belangen der Grundstückseigentümer nach flexibler Bebauung ihrer Grundstücke Rechnung tragen, welche im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

- 3.6** Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Gemeinde der Auffassung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist. Es handelt sich vorliegend nicht um eine abstrakte Gefährdung, dass Veränderungen in dem Geltungsbereich der Satzung, welche die oben genannten konkreten Planungsabsichten beeinträchtigen können, verwirklicht werden. Vielmehr liegt bereits ein konkretes Baugesuch vor, das in dem Geltungsbereich verwirklicht werden soll. Auf Grund der weiteren bestehenden Möglichkeiten der Bebauung in diesem Bereich ist die Gemeinde der Auffassung, dass der gesamte bezeichnete Bereich in den Geltungsbereich der Veränderungssperre aufgenommen werden muss, um die Zielsetzung erreichen zu können. Dass die Gemeinde auf ein konkretes Baugesuch mit der Einleitung der Bauleitplanung und dem Erlass der Veränderungssperre reagiert, ist zulässig.
- 3.7** Im Ergebnis liegen also die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Die Gemeinde hat für diesen Bereich eine konkrete positive Planungsabsicht bzw. Planungskonzept. Des Weiteren besteht auf Grund des konkreten Baugesuchs sowie der Entwicklungspotentiale in dem Gebiet ein Sicherheitsbedürfnis, so dass der Erlass der Veränderungssperre als Sicherungsmittel der Bauleitplanung vorliegend notwendig ist.



Geltungsbereich



## Gemeinde Lengenwang

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße"

Lageplan mit Geltungsbereich  
M 1:2.000  
25.10.2021