



Sachgebiet Bauverwaltung	Sachbearbeiter Herr Dietrich
-----------------------------	---------------------------------

Beratung Stadtrat	26.10.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
----------------------	------------	--------------------------	-------------------------------

Betreff

Stadt Schongau, Erste Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 "Vergnügungsstätten in der historischen Altstadt", Beschluss

Anlagen:

2019_12_03_Anlage_1_Veränderungssperre_1

Sachverhalt:

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Altstadt sicherzustellen, wurde, vor dem Hintergrund von Anfragen zur Ansiedlung von Wettbüros im historischen Stadtzentrum bzw. der Errichtung ohne Einholung der baurechtlichen Genehmigung, in der Stadtratssitzung am 03.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 mit der Bezeichnung "Vergnügungsstätten in der historischen Altstadt" aufzustellen.

Um eine weiter gefasste bauplanungsrechtliche Regelung zu erreichen, wurde der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 94 „Vergnügungsstätten in der historischen Altstadt" in der Sitzung am 07.07.2020 geändert. Der Bebauungsplan Nr. 94 trägt nunmehr den Namen "Historische Altstadt".

Ziel und Zweck der Planung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Historische Altstadt“ ist, die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln und Wettannahmestellen im Altstadtbereich bauplanungsrechtlich zu regeln. Auf diesem Weg sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden, der Verdrängung hochwertiger Nutzung (Trading-Down-Effekt) entgegengewirkt und der Erhalt historisch gewachsener Bau- und funktionaler Strukturen gesichert werden. Nicht zuletzt verfolgt die Bauleitplanung auch das Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt“.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den gesamten Altstadtbereich, bezogen auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB – mit Ausnahme des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Schongau Mitte“.

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 03.12.2019 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Historische Altstadt“ eine Veränderungssperre erlassen und am 07.07.2020 eine erste Änderung der Satzung über die Veränderungssperre beschlossen. Gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren – im gegebenen Fall also am 19.12.2021 - außer Kraft.

Um aktuelle städtebauliche Planungen in den Bebauungsplan Nr. 94 „Historische Altstadt“ mit einfließen zu lassen, ist die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Die Verwaltung schlägt daher zur Sicherstellung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 die erste 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:**Präambel**

Der Stadtrat Schongau hat in seiner Sitzung am 26.10.2020 in Kenntnis des Beschlusses zur Änderung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 94 mit der Bezeichnung "Historische Altstadt" aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung vom 01. Oktober 2017, Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. BGBL Jahr 2020 I Seite 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-11-I folgende erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1**Erlass der Veränderungssperre und zu sichernde Planung**

Der Stadtrat Schongau hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan Nr. 94 mit der Bezeichnung "Historische Altstadt" aufzustellen. Zur Sicherung der zukünftigen Planung und zur Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen für dieses Gebiet wird die erste Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassen.

§ 2**Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtbauamtes Schongau vom 03.12.2019, die als Anlage zur ersten Verlängerung der 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 mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Einjahresfrist ist der, seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB, abgelaufene Zeitraum anzurechnen. 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.