

Markt Weitnau

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) 4
3	Satzung 5
4	Begründung – Städtebaulicher Teil und Abarbeitung der Umweltbelange 6
5	Verfahrensvermerke 9

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.4 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

- 2.1 Bereich der Aufhebung** Der Bereich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" (Planfassung vom 15.03.2007; rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 18.04.2007).  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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 23.12.2019 (GVBl. S. 737), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" in öffentlicher Sitzung am 24.09.2020 beschlossen.

### **§1 Aufhebung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" (Planfassung vom 15.03.2007; rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 18.04.2007) wird für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

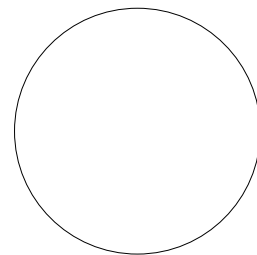
Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" des Marktes Weitnau besteht aus dem Textteil vom 15.04.2020. Der Aufhebung wird die Begründung vom 15.04.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§3 In-Kraft-Treten**

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" des Marktes Weitnau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weitnau, den .....

.....  
(F. Schmid, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

**4.1 Allgemeine Angaben****4.1.1 Zusammenfassung**

4.1.1.1 Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" ist erforderlich, da der Vorhabenträger die im Durchführungsvertrag festgelegte Frist für die Umsetzung des Vorhabens hat verstreichen lassen und auch nicht absehbar ist, ob das Vorhaben in der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Form noch umgesetzt wird. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll eine Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

4.1.1.2 Gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB kann bei der Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist daher nicht erforderlich.

4.1.1.3 Nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Gebiet als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten, womit sich auch die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 35 BauGB beurteilt.

**4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Aufhebungsbereiches**

4.1.2.1 Der Bereich der aufzuhebenden Planung befindet sich im Bereich "Osterhofen" des Marktes Weitnau, südlich der Bundesstraße B 12. Direkt nördlich des aufzuhebenden Geltungsbereich grenzt das Anwesen "Osterhofen 1" (Gestüt Osterhof) an.

4.1.2.2 Durch den Bereich verläuft die Trasse der ehemaligen Bahnstrecke "Isny-Kempton". Die überwiegenden Teile der Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

4.1.2.3 Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 60 (Teilfläche), 2255 (Teilfläche), 2424 (Teilfläche), 2426 (Teilfläche), 2427, 2428 (Teilfläche), 2429 (Teilfläche), 2430/1 (Teilfläche), 2432 und 2445 (Teilfläche), Gemarkung Weitnau.

**4.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****4.2.1 Erfordernis und Auswirkungen der Aufhebung**

4.2.1.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sport-Park-Hotel-Allgäu" ist mit Bekanntmachung vom 18.04.2007 rechtsverbindlich geworden. Er hatte zum Ziel die städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Weitnau unter anderem durch die Stärkung der Tourismuswirtschaft zu fördern.

Hierzu wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Reiterhotels geschaffen. Es sollte die Errichtung einer Hotelanlage mit zusätzlich erforderlichen Einrichtungen für die Bereiche Pferdesport und Pferdezucht (Hotelgebäude, Reithallengebäude, Heizkraftwerk, überdachter Pferdeunterstellplatz, überdachter Allwetterplatz, Mehrzweckhalle, ausgebaute Zufahrt) ermöglicht werden.

- 4.2.1.2 Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Reiterhof "Sport-Park-Hotel-Allgäu" wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Weitnau vereinbart, dass bis zum 31.12.2007 ein Bauantrag eingereicht und das Bauvorhaben dann innerhalb von drei Jahren nach Bestandskraft aller Genehmigungen realisiert wird. Trotz der Tatsache, dass die Fristen mehrfach durch den Marktgemeinderat Weitnau verlängert wurden, wurde das geplante Vorhaben bis heute nicht verwirklicht. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, ob das Vorhaben überhaupt noch umgesetzt wird. Der Markt hat demnach eine städtebauliche Verpflichtung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, da im Hinblick auf das Ziel der Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Gewährleistung der Zweckerreichung durch den Durchführungsvertrag verfehlt wurde.
- 4.2.1.3 Nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebung der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan gegenstandslos. Das Gebiet ist damit als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB anzusehen, womit sich auch die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 35 BauGB beurteilt. Gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB erwachsen aus der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen Zweckverfehlung keine Ersatzansprüche gegen den Markt. Der Vorhabenträger kann somit insbesondere keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff. BauGB geltend machen.

## 4.2.2 Übergeordnete Planungen

- 4.2.2.1 Die Aufhebung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu. Der aufzuhebende Bereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19.
- 4.2.2.2 Der Markt Weitnau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit dem 24.06.2006). Dieser stellt die Fläche innerhalb des auszuhebenden Geltungsbereiches als "Sondergebiet Reiterhotel" dar. Die Aufhebung steht der Darstellung nicht entgegen. Die Darstellung des "Sondergebiet Reiterhotel" bleibt bestehen.
- 4.2.2.3 Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

## 4.2.3 Abarbeitung der Umweltbelange

- 4.2.3.1 Es handelt sich um eine Aufhebung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 i.V.m § 12 Abs. 6 BauGB. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Auch eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.
- 4.2.3.2 Gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
- 4.2.3.3 Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Nach Inkrafttreten der Aufhebung ist das Gebiet planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass hier nur noch ganz bestimmte bauliche Vorhaben zulässig sind (sog. "privilegierte Vorhaben", z.B. land- oder forstwirtschaftliche Bauvorhaben oder Nutzungen von Windenergie). Durch die Aufhebung werden daher die Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der Fläche stark eingeschränkt; die ursprünglich vorgesehene Nutzung ist nicht mehr zulässig. Das Gebiet wird aller Wahrscheinlichkeit nach wie bisher als Hoffläche und Weide genutzt. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt, so dass sich auch am Wasserhaushalt nichts ändert. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten und sind wie bisher als Schattenspender und Luftbefeuchter bioklimatisch wirksam. Die Flächen sind weiterhin als Lebensraum für siedlungstypische, nutzungstolerante Tier- und Pflanzenarten (z.B. Gartenvögel) nutzbar. Der Gebietsrand wirkt wie bisher in das Landschaftsbild hinein. Durch die Planung findet daher kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.



**5.1 Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 05.03.2020.

Weitnau, den .....

.....  
(F. Schmid, 1. Bürgermeister)

**5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 (Billigungsbeschluss vom 23.04.2020; Entwurfsfassung vom 15.04.2020; Bekanntmachung am 16.05.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weitnau, den .....

.....  
(F. Schmid, 1. Bürgermeister)

**5.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.05.2020 (Entwurfsfassung vom 15.04.2020; Billigungsbeschluss vom 23.04.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weitnau, den .....

.....  
(F. Schmid, 1. Bürgermeister)

#### 5.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.09.2020 über die Entwurfsfassung vom 15.04.2020.

Weitnau, den .....

.....  
(F. Schmid, 1. Bürgermeister)

#### 5.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" in der Fassung vom 15.04.2020 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 24.09.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den .....

.....  
(F. Schmid, 1. Bürgermeister)

#### 5.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Reiterhotel "Sport-Park-Hotel-Allgäu" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den .....

.....  
(F. Schmid, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.04.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Andreas Brockof

Landschaftsplanung

Matthias Heumos

Recht

Sarah Santoni

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Sarah Santoni)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift yyc des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".