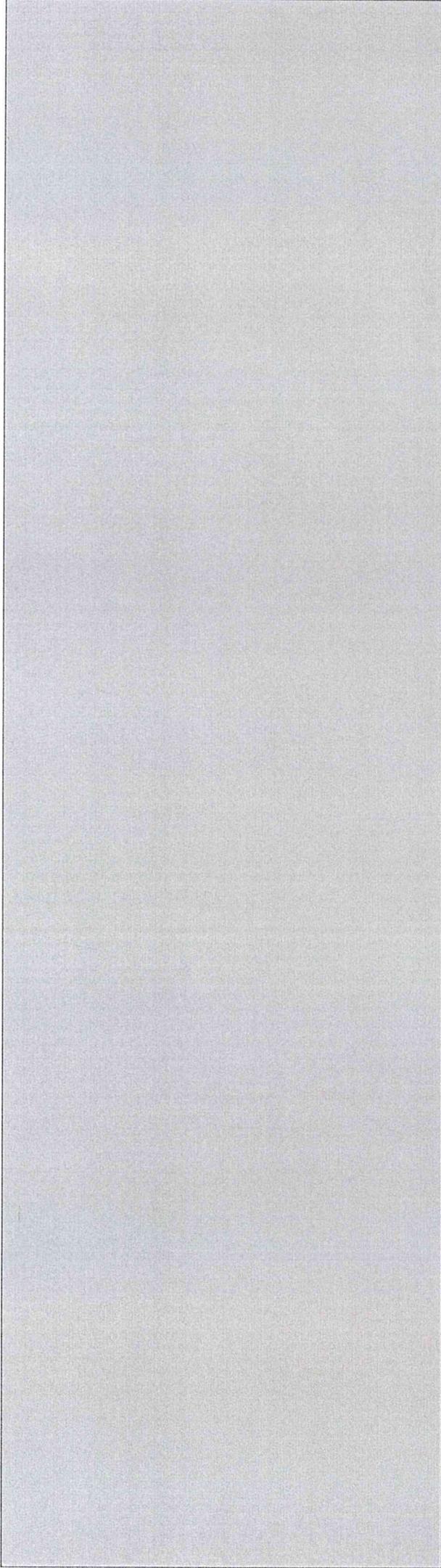


Markt Weitnau

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in
Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Wengen-
Gasthof Engel, Sondergebiet Tourismus"



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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau am 15.05.2025 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 15.05.2025 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zwecks Aufstellung des Bebauungsplanes "Wengen-Gasthof Engel, Sondergebiet Tourismus" wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes des Marktes Weitnau eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der angehängte Lageplan in der Fassung vom 13.05.2025 zu dieser Satzung maßgeblich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 48 und 50.

§ 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).

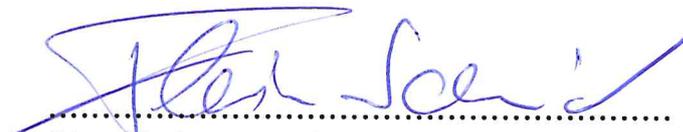
§ 5 Geltungsdauer

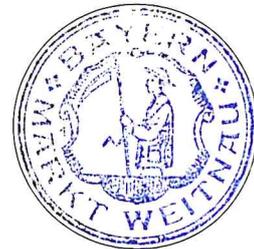
Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan "Wengen- Gasthof Engel, Sondergebiet Tourismus" 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.

Weitnau, den 26.05.2025


.....
(Herr Florian Schmid, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

2.1 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Wengen-Gasthof Engel, Sondergebiet Tourismus" erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Weitnau am 15.05.2025 über die Fassung vom 13.05.2025.

Weitnau, den 19.05.2025



(Florian Schmid, Bürgermeister)

2.2 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Wengen-Gasthof Engel, Sondergebiet Tourismus" dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates des Marktes Weitnau zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den 19.05.2025



(Florian Schmid, Bürgermeister)

2.3 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre wurde am 24.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Wengen-Gasthof Engel, Sondergebiet Tourismus" ist damit in Kraft getreten. Die Veränderungssperre wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den 26.05.2025



(Florian Schmid, Bürgermeister)

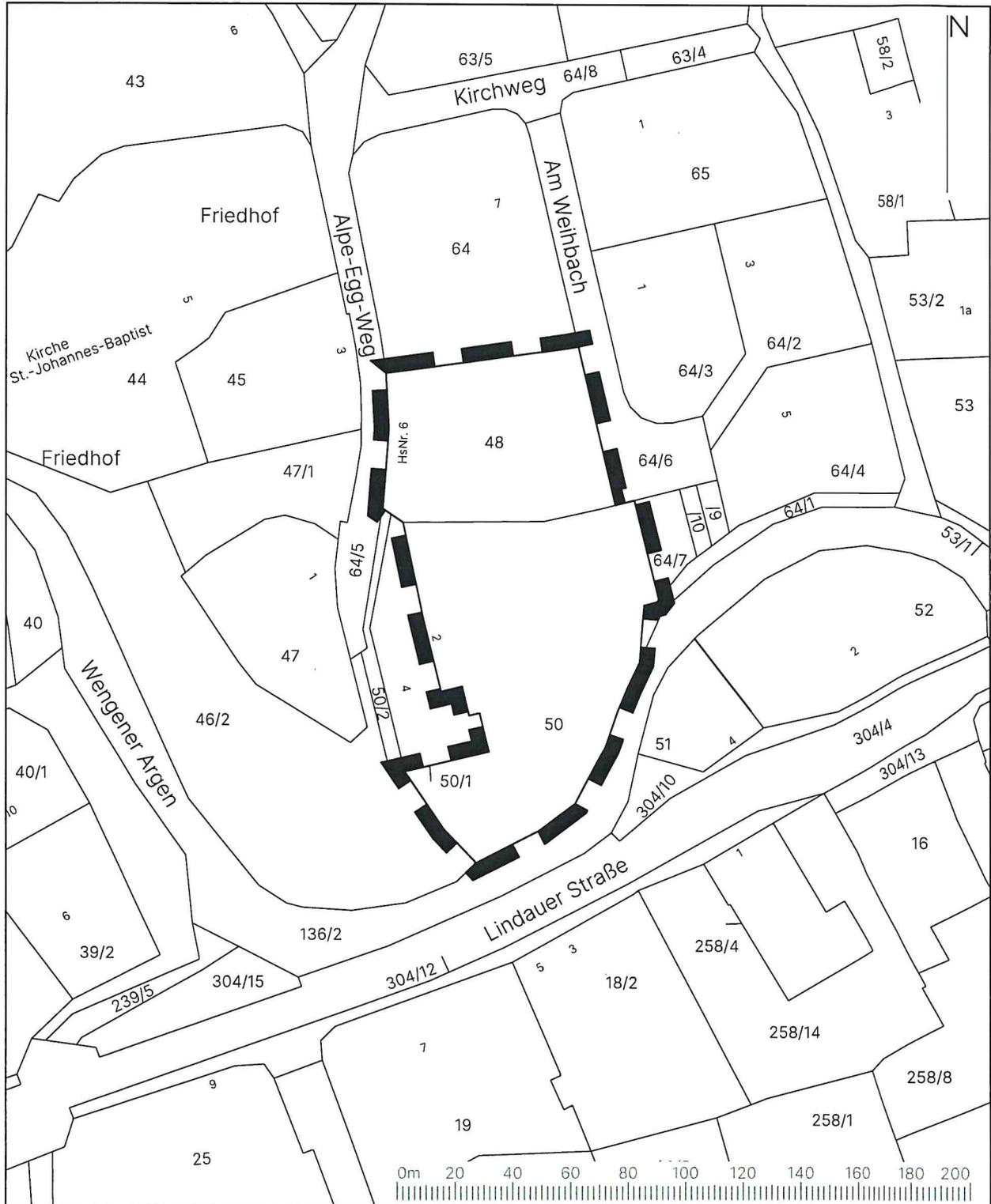
- 3.1 Anlass der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Wengen- Gasthof Engel, Sondergebiet Tourismus" ist der Wunsch des Marktes Weitnau den Wirtschaftsfaktor "Tourismus" durch eine sinnvolle Planung zu stärken. Der Markt Weitnau hat, als Mitglied der Tourismuskoooperation Allgäuer Seenland, den Tourismus stetig weiterentwickelt und professionalisiert. Gerade der Ortsteil Wengen war immer schon touristisch geprägt. Dies begründet sich anhand seiner reizvollen Lage, seinem gewachsenen Ortsbild und seiner kleinteiligen Struktur. Die touristische Nutzung stützt sich primär auf naturnahen Erholungsurlaub, sanften Tourismus sowie eine kleinteilige, familiengeführte Beherbergungsstruktur. Wander- und Radwege, die unmittelbare Nähe zur Allgäuer Voralpenlandschaft sowie die traditionsverbundene Kultur des Ortsteils stellen einen nicht nur für die Region, sondern auch für den Markt Weitnau insgesamt bedeutsamen Standortfaktor dar. Die Tourismuswirtschaft ist hier in engem Zusammenhang mit dem Erhalt des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten zu betrachten. Aus diesem Grund sieht der Markt das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und ist der Auffassung, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich ist.
- 3.2 Der vorliegend durch die Planung betroffene Bereich befindet sich mittig im Ortsteil "Wengen", östlich des "Alpe-Egg-Weg" und zeichnet sich durch seine gute Anbindung und Umgebungsbebauung aus. Innerhalb des Bereiches befindet sich das ehemalige Gasthaus "Engel". Dieses Gebäude ist direkt an den "Wengen Dorfplatz mit Bushaltestelle" angeschlossen und grenzt südöstlich an den "Zollerwirt" an. Nördlich des Gebäudes und noch innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich eine derzeit unbebaute Fläche. Südlich verläuft die "Kemptener Straße", wodurch der Ortsteil "Wengen" hervorragend angebunden ist. Im Anschluss daran befindet sich der Dorfladen

des Ortsteiles. Nordwestlich des Planbereiches befindet sich die Kirche "St. Johannes Baptist". Westlich des Planbereiches und angrenzend an den "Alpe-Egg-Weg" befindet sich ein Kriegerdenkmal mit parkähnlicher Struktur. Hierdurch und auch durch die südlich verlaufende "Argen" mit Grünbereichen wird eine besonders hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Damit ist die Lage des Planbereiches für den Tourismus besonders geeignet und somit schützenswert.

- 3.3 Im Rahmen der Bauleitplanung beabsichtigt der Markt Weitnau die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen ortsbildprägenden zentralen Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern. Ziel ist es, die nachhaltige touristische Nutzung zu stärken, landschaftsbezogene Qualitäten zu sichern und mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes in Einklang zu bringen. Gleichzeitig soll einer ungesteuerten baulichen Entwicklung entgegengewirkt werden, die geeignet wäre, die bestehende Prägung des Ortsteils zu beeinträchtigen oder zu verdrängen. Neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll insbesondere ein Sondergebiet zur Stärkung des Tourismus nach § 11 BauGB festgesetzt werden. Den hierfür erforderlichen konkreten Zulässigkeitskatalog entwickelt die Gemeinde mit dem Ziel gerade die oben genannten kleinteilig, familiengeführten Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und damit insgesamt die Attraktivität für den Tourismus zu stärken. In Betracht kommen in diesem Bereich folgende Nutzungen: Ferienwohnungen, Gästezimmer, Gastronomie mit Bezug zur Nahversorgung und touristischer Infrastruktur, touristische Informations- und Serviceeinrichtungen, kulturelle und freizeitbezogene Einrichtungen mit lokalem Bezug sowie ausnahmsweise Einzelhandel, soweit dieser touristischen Zwecken dient.
- 3.4 Um dieses Ziel der städtebaulich einheitlichen und harmonischen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter

Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen des Marktes Weitnau für den Bereich zu erarbeiten und die bestehende Struktur zu sichern. Der Markt befürchtet, dass ohne den Erlass einer Veränderungssperre die Gefahr besteht, dass durch Vorwegnahme der Planung – insbesondere durch Nutzungsänderungen, großmaßstäbliche Ferienwohnanlagen oder bauliche Verdichtungen- die touristische Prägung des Ortsteiles und das ortstypische Erscheinungsbild nachhaltig gestört werden.

- 3.5 Die geplante Veränderungssperre bildet einen notwendigen Schritt zur Sicherung eines ortsbildprägenden, landschaftsgebundenen Tourismusmodells. Die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung der touristischen Funktion Wengens steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem planerischen Leitbild einer nachhaltigen, am Bestand orientierten Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum



Markt Weitnau

Veränderungssperre für den
Geltungsbereich des in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplan
"Wengen-Gasthof Engel,
Sondergebiet Tourismus"

Lageplan mit voraussichtlichem Geltungsbereich

M 1: 1.000

13.05.2025

Sieber Consult GmbH