

S A T Z U N G

über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2023 gemäß den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Bereich den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße III“ aufzustellen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung dieser Planung.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Hornstein, Überlingen vom 30.11.2023, der als Anlage der Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) 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.

(3) 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**Inkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 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 „Südlich der Hauptstraße III“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis

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 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltungsmachung wird hingewiesen.

Sollte die Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrens- und Formvorschriften zu Stande gekommen sein, gilt sie ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Immenstaad a. B., den 12.12.2023

Johannes Henne
Bürgermeister

Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen der Seestraße West im Süden, dem Wattgraben im Westen, der Hauptstraße im Norden und der Bachstraße im Osten. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,11 ha. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte, in unmittelbarer Nähe zum Bodenseeufers. Die Gesamtstruktur des Gebietes ist im Bestand geprägt von der allgemeinen Wohnnutzung, von Beherbergungsbetrieben mit insgesamt ca. 162 Betten, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfte des täglichen Lebens.

In der Vergangenheit wurden in dem Planungsgebiet weitere Ferienwohnungen beantragt und errichtet bzw. durch Nutzungsänderungen Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt. Derzeit liegt zumindest ein weiterer Antrag auf Errichtung von Ferienwohnungen vor. Durch ein Fortschreiten dieser Entwicklung ist eine Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen und eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur in diesem Bereich zu erwarten, da eine Verdrängung und Abwanderung der einheimischen Bevölkerung droht.

Angesichts der in der gesamten Bodenseeregion herrschenden Wohnungsnot, die sich in den letzten Jahren massiv verschärft hat, lassen sich auch die häufig kleineren Ferienwohnungen (sog. 'Einliegerwohnungen') zu angemessenen Mietpreisen als Dauerwohnungen am Markt unterbringen. Die Gemeinde Immenstaad am Bodensee sieht daher im Rahmen ihrer Gemeindeentwicklungsziele die Notwendigkeit, steuernd einzugreifen und möchte mit ihrer Bauleitplanung dazu beitragen, dass in dem vorliegenden Quartier eine gemischte Nutzung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entsteht bzw. gesichert wird. Die weitere Entstehung von Ferienwohnungen soll jedoch verhindert werden, um die gewerblichen Flächen für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen und zugleich die allgemeine Wohnnutzung zu sichern. Auch sollen sogenannte 'Rolladen-Siedlungen' vermieden werden, in denen soziales Leben nur noch eingeschränkt existiert. Damit nimmt die Lebendigkeit und Attraktivität gerade der innerörtlichen Quartiere insgesamt ab. Nach derzeitigem Planungsstand soll daher ein Mischgebiet festgesetzt werden, in dem Ferienwohnungen als Unterart nicht störender Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich weitgehend am Gebäudebestand orientieren.