

Gemeinde Seeg

Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung  
befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest"

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 Seeg am 10.01.2022 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

## § 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 10.01.2022 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zwecks Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest" der Gemeinde Seeg wird für den Geltungsbereich der in der Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest" der Gemeinde Seeg 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 23.12.2021 maßgeblich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn./Flstck.-Nrn.: 12, 13, 13/2, 13/3, 14, 15, 15/1, 16, 17, 17/3, 18, 18/3, 18/4, 21, 22, 41/3 (Teilfläche), 41/4, 41/6, 41/18, 201, 206, 355/2 und 355/3.

## § 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 die in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest" der Gemeinde Seeg für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

#### Hinweise

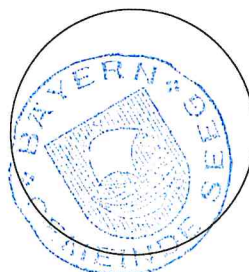
Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3

BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemeinde Seeg, den 11.01.2022

*Berkold*

.....  
(Berkold, Erster Bürgermeister)




(Dienstsiegel)

## 2.1 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest" erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Seeg am 10.01.2022 über die Fassung vom 23.12.2021.

Gemeinde Seeg, den 11.01.2022

.....  .....  
(Berktold, Erster Bürgermeister)

## 2.2 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest" der Gemeinde Seeg dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Seeg zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.


Gemeinde Seeg, den 11.01.2022

.....  .....  
(Berktold, Erster Bürgermeister)

## 2.3 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre wurde am 12.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest" der Gemeinde Seeg ist damit in Kraft getreten. Die Veränderungssperre wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Seeg, den 12.01.2022

.....  .....  
(Berktold, Erster Bürgermeister)

- 3.1 Der Bereich um den "Kirchplatz" befindet sich im Ortskern der Gemeinde Seeg. Dort befinden sich unter anderem die denkmalgeschützte "St.-Ulrich-Kirche" sowie das Pfarrheim der Gemeinde. Im Gebiet gab es bereits nicht unerhebliche bauliche Veränderungen. Der Ortskern wirkt sich stark prägend auf das Ortsbild der Gemeinde Seeg aus. Die Gemeindeverwaltung als zentrale Einrichtung des Ortes befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.
- 3.2 Für dieses Gebiet besteht der Bebauungsplan "Ortskern Seeg-Nordwest". Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg-Nordwest" sollen die Grundstücke mit den Flurnummern: 17/3, 41/3 (Teilfläche) 41/4, 355/2 und 355/3 in das bisherige Plangebiet mit aufgenommen werden. Weiterhin sollen mit der Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung für die Zukunft geschaffen werden.
- 3.3 Anlass der Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg-Nordwest" ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg-Nordwest" bauliche Veränderungen vorgenommen wurden oder geplant sind. Zum einen soll das Pfarrheim der Gemeinde Seeg umgebaut und erweitert werden, wobei das Gebäude "Kirchplatz" 6 in das Konzept des Pfarrheimes mit aufgenommen werden soll. Weiterhin sollen anstelle der Gebäude "Kirchplatz" Nr. 2, 3, 4 und 11 neue Ferienhäuser entstehen, welche sehr nahe an der "St.-Ulrich-Kirche" stehen sollen, teilweise sogar direkt an der Kirchenmauer im Schutzbereich des Denkmals "St.-Ulrich-Kirche". Innerhalb dieses Schutzbereiches befinden sich aktuell Nebengebäude des Hauses "Kirchplatz" 3, welche im Rahmen der Baumaßnahmen mit Aufenthaltsräumen versehen werden sollen und so nicht mehr als Nebenanlagen zu klassifizieren sind. Durch die bauliche Gesamtsituation hat die Gemeinde hier denkmalrechtliche Bedenken. Zusätzlich löst die geplante Bebauung einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen aus, den die örtli-

che verkehrliche Infrastruktur nicht decken kann, da die verkehrliche Erschließung des Bereiches um den Kirchplatz sehr beengt ist und das aktuelle Verkehrsaufkommen gerade so bewältigen kann. Weiterhin befindet im Gebäude "Kirchplatz" 1 der Nahversorger "Nah und gut", welcher in naher Zukunft schließt. Die Nachnutzung steht noch nicht fest. Die Gemeinde Seeg möchte durch die Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sicherstellen, dass Nachnutzung sich in das städtebauliche Gefüge des Bereiches einfügt.

- 3.4 Die Gemeinde hat die Anfrage zum Anlass genommen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan insgesamt einer Prüfung zu unterziehen. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, den aktuellen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine geordnete und einheitliche Entwicklung nicht möglich ist. Im Plangebiet gibt es zusätzlich zu den aktuellen Planungen bezüglich des Pfarrheimes, der Ferienhäuser und des ehemaligen Nahversorgers auch mehrere Leerstände, welche sich für eine Nachnutzung eignen würden. Die Gemeinde möchte all diese Nutzungen steuern und eine insgesamt, mithin unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Weitere Bauvorhaben im Sinne der Innenentwicklung werden von der Gemeinde grundsätzlich befürwortet. Allerdings können diese nach und nach zu einer Überformung der gewachsenen Strukturen führen und die städtebauliche Eigenart der Gemeinde Seeg negativ verändern. Ebenso können durch die geplante Bebauung im Bereich der "St.-Ulrich-Kirche" denkmalrechtliche Belange beeinträchtigt sein. Die Gemeinde möchte auch die verkehrliche Infrastruktur verbessern, insbesondere, da die Gemeinde Seeg nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, und auf diese Weise absehbare Nutzungskonflikte vermeiden. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Seeg das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und ist der Auffassung, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg-Nordwest" in diesem Bereich erforderlich ist.

Ziel ist, dass Nachverdichtungen im Plangebiet weiterhin umgesetzt werden, für diese aber ein Zulässigkeitsrahmen entwickelt wird. Dies kann u.U. dadurch erreicht werden, dass ein aktualisierter Katalog über die zukünftige Art der baulichen Nutzung sowie ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung (insb. zulässige Grundfläche) festgesetzt wird, die überbaubaren Grundstücksflächen an moderne Bauweisen und den Stand der Technik angepasst werden, die Flächen für die Herstellung ausreichender Stellplätze sowie deren Anzahl definiert werden und dem Festsetzungskonzept gestalterische Vorschriften hinzugefügt werden. Außerdem möchte die Gemeinde ein klares, einheitliches und modernes Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der Nachverdichtung im Plangebiet und der angrenzenden Flächen, die das Plangebiet prägen.

- 3.5 Um dieses Ziel der städtebaulich angemessenen und harmonischen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens das Festsetzungskonzept des bestehenden Bebauungsplanes "Ortskern Seeg-Nordwest" unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Gemeinde Seeg für den Bereich zu überarbeiten, die bestehende Struktur zu sichern und Mängel des bestehenden Bebauungsplanes "Ortskern Seeg-Nordwest" zu beseitigen.
- 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 bestehen bereits mehrere konkrete Planungsabsichten, welche in dem Geltungsbereich verwirklicht werden sollen. Auf Grund der weiteren bestehenden Möglichkeiten der Bebauung in diesem Bereich, der denkmalrechtlichen Beden-



ken sowie der Möglichkeit der Überlastung der gemeindlichen Verkehrsinfrastruktur ist die Gemeinde der Auffassung, dass der gesamte bezeichnete Bereich in den Geltungsbereich der Veränderungssperre aufgenommen werden muss, um die Zielsetzung erreichen zu können.

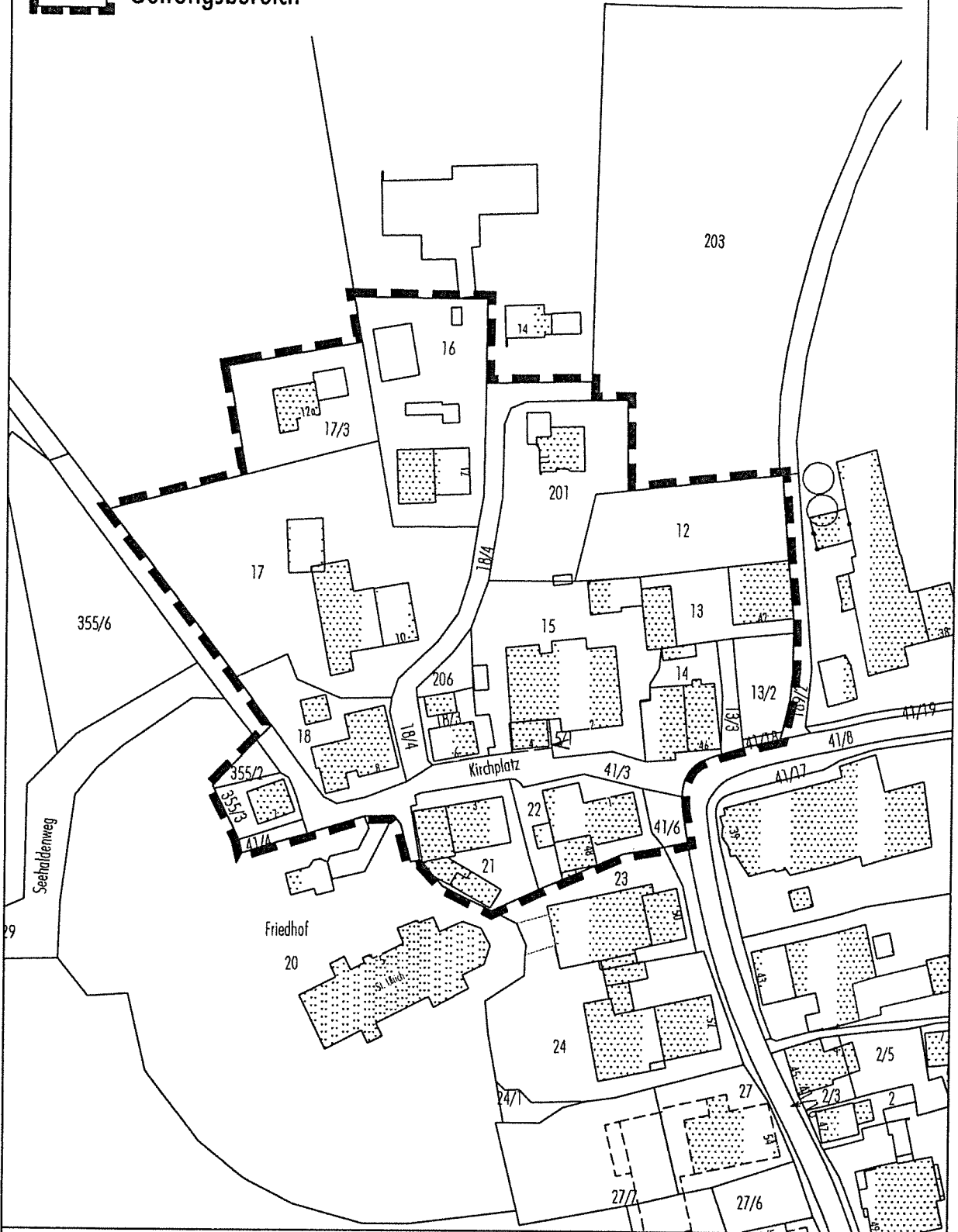
Dass die Gemeinde auf konkrete Planungen mit der Einleitung der Bauleitplanung und dem Erlass der Veränderungssperre reagiert, um zunächst konkrete Vorhaben zu verhindern, ist zulässig. Dieser Anstoß von außen ist dazu geeignet, dass die Gemeinde die Entwicklung des Gebietes kritisch prüft und ein städtebaulich sinnvolles Entwicklungskonzept erarbeitet.

- 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. ein Planungskonzept. Des Weiteren besteht auf Grund eines konkreten Baugesuchs sowie der Entwicklungspotentiale in dem Gebiet ein Sicherheitsbedürfnis, so dass der Erlass der Veränderungssperre als Sicherungsmittel der Bauleitplanung vorliegend notwendig ist.



Geltungsbereich

N



### Gemeinde Seeg

Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in  
Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes "Ortskern Seeg - Nordwest"

M 1:1.500  
23.12.2021