

Die Stadt Sonthofen erlässt auf Grund von §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende Satzung:

**Satzung der Veränderungssperre  
für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen  
Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“**

in der Fassung vom 27.02.2024

**§ 1  
Zu sichernde Planung**

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 23.02.2021 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ (Aufstellungsbeschluss durch Beschluss des Stadtrates vom 23.02.2021) und dem Beschluss des Stadtrates zur Erweiterung des Geltungsbereiches vom 09.08.2022 wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ der Stadt Sonthofen eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan der Stadt Sonthofen in der Fassung vom 09.08.2022 der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 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 Inkrafttreten 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 Inkrafttreten/Außerkräftreten**

- (1) Die Satzung der Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- (2) Gleichzeitig tritt die Veränderungssperre vom 09.03.2023 bekannt gemacht am 28.02.2023 in der Fassung vom 31.01.2023 der „Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre (1. Änderung) für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten““ außer Kraft gesetzt.

#### **§ 5 Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

#### **Hinweise**

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre wird hingewiesen. Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs § 15 Abs. 1 BauGB hinaus dauert und ihm dadurch Vermögensnachteile entstehen (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Sonthofen, 28.02.2024

gez.

  
Christian Wilhelm  
Erster Bürgermeister



#### **Anlage**

Lageplan Geltungsbereich

## Verfahrensvermerke

### 1. Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ erfolgte in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Sonthofen am 27.02.2024 über die Fassung vom 27.02.2024.

Sonthofen, den 28.02.2024

gez.



Christian Wilhelm  
Erster Bürgermeister




### 2. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Sonthofen zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sonthofen, den 28.02.2024

gez.



Christian Wilhelm  
Erster Bürgermeister



### 3. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre wurde am 05.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für den erweiterten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ ist damit in Kraft getreten. Die Veränderungssperre wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sonthofen, den 06.03.2024

gez.



Christian Wilhelm  
Erster Bürgermeister





## Begründung

Anlass der Veränderungssperre für den gewachsenen Ortskern von Altstädten ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der in Aufstellung stehenden Planung sowie einer gesamtheitlichen Entwicklung der Ortsmitte von Altstädten. Die Bauleitplanung ist zur Erhaltung des charakteristischen dörflichen Erscheinungsbildes des Ortskerns von Altstädten städtebaulich erforderlich. Ohne Durchführung der Bauleitplanung mit Veränderungssperre droht durch Gebäudeabbrüche und unangepasster Neubebauung ein schleichender Verlust der gewachsenen historischen Ortsstruktur. Dies zeigen verschiedene und wiederkehrende Anfragen zu geltendem und möglichem Baurecht und Bebauungsabsichten im Ortskern von Altstädten. Durch die Veränderungssperre sichert die Stadt Sonthofen insbesondere ihre städtebaulichen Eingriffsmöglichkeiten vor einem unwiderruflichen Abbruch ggf. erhaltenswerter Bestandsgebäude und den städtebaulichen Zielen widersprechender Baumaßnahmen während der Planaufstellung.

Im Ortskern von Altstädten gibt es zahlreiche Gebäude, die um 1800 und früher erbaut wurden, die eine hohe Gestaltqualität aufweisen und typisch für das dörfliche Erscheinungsbild sind. Neben einzelnen Baudenkmalern prägen diese Gebäude das Ortsbild maßgeblich. Der Umgriff des Bebauungsplan orientiert sich daher eng am Siedlungsgebiet von Altstädten um 1800.

Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Auf Grund von Nachverdichtungen (Generationenwechsel, Wohnraumbedarf, teils unzureichende Erschließung, Verlust von Grünstrukturen), teilweise untergenutzten Gebäudeteilen (z.B. Tenne ehemaliger Hofstellen) sowie Umstrukturierungen (z.B. veränderten Wohnformen, Umnutzung ehem. Hofstellen) wird sich der Ortskern von Altstädten verändern.

Um hierbei einem schleichenden Verlust des Ortsbildes entgegen zu wirken, den bestehenden Charakter des Ortskerns durch prägende Gebäude zu erhalten, sowie am Bestand orientierte und angemessene bauliche Ergänzungen und Erneuerungen zu ermöglichen, hat die Stadt Sonthofen beschlossen, zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (gem. § 1 Abs. 3 BauGB) einen Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung aufzustellen.

Durch geeignete Festsetzungen (z.B. Baugrenzen, Geschossigkeit, Gebäudehöhen) sollen folgende wesentliche städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schutz und Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, der charakteristischen Bebauungsstruktur sowie der Ensemblewirkung durch ortsbildprägende, ortstypische sowie denkmalgeschützte Gebäude
- Sicherung von innerortsverträglichen baulichen Erneuerungen und Ergänzungen im Sinne einer behutsamen ortsangepassten Nachverdichtung
- Erhalt und Sicherung von innerörtlichen Grünstrukturen und Freiflächenpotentialen
- Festsetzungen zum Erhalt baulicher Anlagen nach § 172 BauGB „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“

Um zwischenzeitlich nachteilige und nicht zu revidierende Entwicklungen im Plangebiet zu vermeiden, ist es erforderlich die städtischen Planungsziele durch eine Veränderungssperre zu sichern.

Der Stadt Sonthofen ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Stadt Sonthofen 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 zeigen wiederholte Bebauungsanfragen und Grundstücksgeschäfte im Geltungsbereich, die konkrete Gefahr einer den städtebaulichen Zielen widersprechenden Entwicklung. Auf Grund der weiteren bestehenden Möglichkeiten der Veränderungen von Grundstücken sowie baulichen Anlagen in diesem Bereich ist die Stadt Sonthofen der Auffassung, dass der gesamte bezeichnete Bereich in den Geltungsbereich der Veränderungssperre aufgenommen werden muss, um die Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes sowie eine gesamtheitliche Planung der Ortsmitte erreichen zu können.

Die Veränderungssperre für die Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ läuft bereits seit drei Jahren. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Aus inhaltlichen Gründen, die erst im Zuge der Bearbeitung der Planung aufgetreten sind (Schwerpunkt Bestandserhaltung) hat die Stadt Sonthofen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB in das Regelverfahren mit Umweltprüfung zu ändern. Als städtebauliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Erhaltungssatzung wurde nach dem Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2021 in einem intensiven Prozess unter Einbindung der Bürgerschaft zunächst ein Innenentwicklungskonzept für die Ortsmitte Altstädten erarbeitet. Dieses beinhaltet eine detaillierte Analyse u.a. zur Siedlungsstruktur und Gebäudetypologie und ist damit eine wesentliche Basis zur Konkretisierung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes. Auch bedingt durch die Covid-19-Pandemie beanspruchte der Planungs- und Beteiligungsprozess für das Innenentwicklungskonzept über zwei Jahre. Das eigentliche Bauleitplanverfahren konnte erst nach Vorliegen der analytischen und inhaltlichen Grundlagen des Innenentwicklungskonzeptes aufgenommen werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde mit einem vorgezogenen Bürgerdialog und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung unmittelbar nach inhaltlicher Fertigstellung des Innenentwicklungskonzeptes im 1. Halbjahr 2023 begonnen.

Durch die Änderung des Bauleitplanverfahrens (Regelverfahren) erhöht sich der Verfahrensaufwand aufgrund eines zweistufigen Beteiligungsprozesses sowie Erstellung eines Umweltberichts. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Durch die zusätzlichen Verfahrenspunkte entsteht ein größerer zeitlicher Aufwand als beim Vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) oder einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB).

Aufgrund der Überplanung eines Bestandsgebiets weist die Planung zeitintensive und vertiefende Ermittlungserfordernisse auf. Diese betreffen insbesondere eine Überplanung des bisherigen Baurechts nach §34 BauGB. Wesentlicher Gegenstand des Bebauungsplanes ist zudem die Integration einer Erhaltungssatzung. Die sachgerechte Ermittlung und fachliche und rechtliche Prüfung dieses besonderen städtebaulichen Instruments führt neben den Regelungsinhalten des Bebauungsplanes zu erhöhten

Anforderungen an die Planung und längerer Bearbeitungsdauer.

Durch die langfristige Erkrankung des beauftragten externen Planers musste das Bauleitplanverfahren für einen längeren Zeitraum pausiert werden. Das Planungsbüro wurde aus fachlichen Gründen, und um die Verwaltung zu entlasten, beauftragt. Aus diesen Gründen konnte die Verwaltung im Zeitraum der Erkrankung das Bauleitplanverfahren nicht voranbringen oder eingreifen.

Die genannten Punkte stellen besondere Umstände dar, die es erfordern, die Frist der Veränderungssperre bis zu einem weiteren Jahr nochmals zu verlängern. Die Veränderungssperre wird daher befristet auf ein Jahr erneut erlassen. Aufgrund des Fortschritts der Planung ist zu erwarten, dass innerhalb eines Jahres das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes abgeschlossen werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in einem Lageplan als Bestandteil der Satzung verbindlich festgelegt. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 62, 65, 70, 71/1, 72/1, 73, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75, 75/1, 76, 77, 79, 79/1, 80, 80/1, 81, 81/3, 81/49, 81/50, 81/65, 81/66, 81/69, 83, 84, 85/12, 85/13, 85/4, 85/5, 86, 87, 88, 88/2, 88/3, 88/4, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 98, 98/1, 104, 105, 105/1, 105/2, 106, 106/1, 107, 107/2, 107/3, 107/4, 108, 108/2, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 116/1, 117, 117/1, 117/2, 118, 119, 120, 121, 121/2, 122, 123, 124, 124/3, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 132/2, 134, 135/2, 137, 138, 410/4, 410/5, 410/6 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 15, 63, 64, 64/6, 81/11, 85, 85/1, 85/11, 85/14, 85/15, 85/16, 85/19, 85/20, 85/3, 85/7, 85/8, 85/9, 410 jeweils Gemarkung Altstädten.

Stadt Sonthofen  
FB Stadtplanung, Stadtentwicklung und Konversion

gez.  
Christoph Stöberl  
Katarina Schäfer



