

Bekanntmachung der Stadt Sonthofen

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“

Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Sonthofen hat in seiner Sitzung vom 23.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ sowie seiner Sitzung vom 09.08.2022 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im beigefügten Lageplan vom 09.08.2022 dargestellt.

Im Zeitraum vom 06.08.2024 bis zum 13.09.2024 wurde bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2024 durchgeführt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planung ist die Absicht der Stadt Sonthofen, einem schleichenden Verlust des Ortsbildes in der Ortschaft Altstädten entgegenzuwirken, den bestehenden Charakter des Ortskerns durch prägende Gebäude zu erhalten sowie am Bestand orientierte und angemessene bauliche Ergänzungen und Erneuerungen zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Wesentliche städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ für den historischen Ortskern sind:

- 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“
- Schaffung eines qualitativen Straßenraumes mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Sonthofen hat in der Sitzung vom 12.12.2024 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ in der Fassung vom 12.12.2024 gebilligt.

Gegenüber dem Planstand Entwurf vom 04.07.2024 wurden insbesondere folgende Punkte der Planzeichnung, Satzung und Begründung geändert:

- Erstellung eines Gutachtens zu den Auswirkungen des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Dorfbachs Altstädten (HQ 100, Wildbachgefährdungsbereich) auf die geplanten Bauräume des Bebauungsplanes und Einarbeitung der Ergebnisse des Gutachtens in die Satzung und Begründung (Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen)

- Erstellung von ergänzenden Untersuchungen zur Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit einwirkenden Immissionen eines benachbarten Gewerbebetriebes (Schalltechnische und Erschütterungstechnische Untersuchung)
- Anpassung der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden
- Punktuelle Anpassungen von Baugrenzen, Baugebietsflächen, zulässigen Traufhöhen
- Streichung von Mindest- bzw. zwingender Anzahl der Vollgeschosse
- Vereinzelte Anpassungen von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze in der Planzeichnung sowie die Aufnahme von Flächen für überdachte Stellplätze ohne geschlossene Seitenwände
- Klarstellung der Festsetzung zu Schaugiebeln

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2024 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Sonthofen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut in der Zeit

vom 20.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 (Veröffentlichungsfrist)

im Internet veröffentlicht; die vorgenannten Dokumente sind auf der **Internetseite der Stadt** unter <http://www.stadt-sonthofen.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/laufende-verfahren/> einsehbar.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2024 mit Aussagen zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Erholung, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgütern sowie der Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum erforderlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair in der Fassung vom 11.12.2024 zum Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Betrieb eines benachbarten Gewerbebetriebes vom Ingenieurbüro Kottermair in der Fassung vom 09.12.2024
- Untersuchungsbericht zur Sturzflutenberechnung - Fließweganalyse Altstädten und Hinang mit Lageplänen zu Fließtiefen und Fließgeschwindigkeiten für Starkregenereignisse T100 vom Ingenieurbüro KOKAI in der Fassung vom 07.06.2023
- Hydraulische Untersuchung - Überschwemmungsgebiet Dorfbach - vom Ingenieurbüro KOKAI in der Fassung vom 04.12.2024
- Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Verkehrsimmissionen, Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen, Altlasten und Bodenschutz, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, hohe Grundwasserstände, Umgang mit Schmutzwasser, Umgang mit Niederschlagswasser, Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet am Dorfbach, Überschwemmungen durch den Leybach bei seltenen Hochwasserereignissen (HQextrem), Tötungsverbot, Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen **elektronisch** übermittelt werden an folgende E-Mailadresse: bauleitplanung@sonthofen.de. Stellungnahmen können bei Bedarf aber auch auf anderem

Wege (z.B. per Post, per Fax oder während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sonthofen, Fachbereich Bauverwaltung im 2. OG, Zimmer 43, zur Niederschrift) abgegeben werden.

3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
4. Die im Internet veröffentlichten Unterlagen werden während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus der Stadt Sonthofen, Rathausplatz 1, an der Bürgertheke im Erdgeschoß, während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Öffnungszeiten sind:

Montag und Mittwoch von 08.00 bis 12.00 Uhr

von 13.30 bis 17.00 Uhr

Dienstag von 08.00 bis 13.00 Uhr

Donnerstag und Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr.

5. Zur Einsicht bereit gehalten werden an vorgenannter Stelle zudem diejenigen DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke, auf die der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen Bezug nimmt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite der Stadt Sonthofen (<http://www.stadt-sonthofen.de>) unter der Rubrik „Stadtinfos“ im Bereich „Aktuelles“ eingestellt.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die zu veröffentlichenden Unterlagen sind zudem über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) zugänglich.

Bei Fragen zum Bebauungsplaninhalt oder dem Aufstellungsverfahren können Sie sich an den Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung, Konversion, Frau Katarina Schäfer (08321-615-272) wenden.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht wird.

Sonthofen, 13.12.2024

STADT SONTHOFEN

Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

