

Sieber Consult GmbH | Am Schönbühl 1 | 88131 Lindau (B)

Bebauungsplan Nr. 94 "Mühlenhof-Hinang" sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, Stadt Sonthofen – Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Projektleitung: Fr. Begic, Durchwahl: – 22; E-Mail: natalie.begic@sieberconsult.eu

Datum: 10.08.2026

Anlagen:

- Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Höhenschummerung
- Luftbild
- Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 16.06.2026
- Gestaltungskonzept zum Bereich "Mühlenhof" der CoCoReal, Sonthofen vom 27.05.2025
- Baugrunderkundung Gutachten von Geo-Consult Allgäu GmbH in der Fassung vom 10.10.2018
- Formblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Sonthofen beabsichtigt für den Bereich der als Einzeldenkmal eingetragenen ehemaligen Sägemühle im Ortsteil Hinang sowie die westlich daran angrenzenden Freiflächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Diese Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die hinzutretende Wohnbebauung soll vorrangig der Deckung des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung dienen, was die Stadt Sonthofen über entsprechende Regelungen (Einheimischen-Modell, städtebauliche Verträge) sicherstellen möchte.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen stellt in großen Teilen ein Dorfgebiet mit etwas Grünfläche um das Gebäude der ehemaligen Sägemühle dar. Darüber hinaus sind zum und entlang des "Hinanger Bach" Feldgehölz, -hecke enthalten. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, vor allem in Bezug auf das dargestellte Dorfgebiet nicht mit der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan übereinstimmen, ist eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 vorzunehmen.

Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
tel.: 0 83 82/2 74 05-0
fax: 0 83 82/2 74 05-99
www.sieberconsult.eu
e-mail: info@sieberconsult.eu



Stadtplanung

Auf Grund der Lage des Plangebietes im historischen Ortskern von Hinang wurde für den Bereich ein Gestaltungskonzept erstellt. Das Bestandsgebäude der denkmalgeschützten Sägemühle (Hinang 2) bleibt hierin in seiner Charakteristik erhalten. Daran orientiert sich auch die hinzutretende Bebauung in ihrer Gestaltung, z.B. hinsichtlich der Dachform, den Dachaufbauten, der Fassadengestaltung, etc. Dieses Ziel der Schaffung eines Ensembles mit Bestandsgebäude und ergänzenden Neubauten wird seitens der Stadt als Planungsschwerpunkt erachtet.

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften zur Sicherung der Umsetzung der Planung gemäß dem Gestaltungskonzept sind dem beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen. Für die finale Gesamthöhe der hinzutretenden Baukörper sind derzeit noch Platzhalter vorgesehen, da diese noch stadintern abgestimmt werden.

Es wurde bewusst darauf geachtet, *die Belange des Denkmalschutzes* und die damit verbundenen, gesonderten Anforderungen an die Gestaltung in Bezug auf die denkmalgeschützte Sägemühle zu beachten. In diesem Zusammenhang werden für den Bereich keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften getroffen, sondern lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Um die markante Raumkante der Sägemühle entlang der Erschließungsstraße zu sichern, werden in diesem Bereich zudem Baulinien und nur für den rückwärtigen Bereich Baugrenzen festgesetzt. Die zuständigen Fachbehörden werden um Rückmeldung gebeten, ob mit diesem Vorgehen Einverständnis besteht.

Baugrund/Hochwasserschutz

In der ebenfalls angefügten Baugrunderkundung sind darüber hinaus u.a. Ergebnisse zum Hochwasserschutz, Gründungsverhältnissen sowie Wasserhaltungs- und Drainagemaßnahmen enthalten. Die erforderliche Einhaltung von Höhenkoten zur Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wird im Bebauungsplan durch die Festlegung von Erdgeschoßfußbodenhöhen berücksichtigt – wir bitten seitens des Wasserwirtschaftsamtes um Rückmeldung hinsichtlich der genauen Höchstwasserstände und erforderlichen Erdgeschossfußbodenhöhen. Für die Vorplanungen wurde von einer Kote von 3 m plus 0,5 m Puffer ausgegangen (siehe Baugrundgutachten, Seite 16). Für die finale Gesamthöhe der hinzutretenden Baukörper sind derzeit noch Platzhalter vorgesehen, da diese noch stadintern abgestimmt werden.

Landschaftsplanung

Im weiteren Umfeld des voraussichtlichen Geltungsbereichs befinden sich mehrere Schutzgebiete. In 2,7 bis 4,4 km Entfernung befindet sich im Osten das FFH-Gebiet "Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-301). Ca. 2 km westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen des Tiefenberger Moores" (Nr. LSG-00221.01). Ebenfalls im Westen in ca. 2,4 km Entfernung liegt der Naturpark "Nagelfluhkette" (Nr. NP-00018). Ferner befinden sich mehrere Biotop im weiteren Umfeld der Planung, das nächstgelegene befindet sich etwa 190 m südwestlich ("Bachbegleitgehölz am Hinanger Bach", Nr. A8527-0017-001) sowie etwa 290 m nordwestlich ("Feuchtgrün am Burgberg westlich Hinang", Nr. A8527-0016-002). Rund 80 m östlich befindet sich außerdem das punktuelle Naturdenkmal "ND "Linde bei der Kapelle in Hinang", Sonthofen, Lkr OA" (Nr. ND-06177). Durch die Entfernung, aber auch durch die dazwischen liegende Bebauung, ist mit keinen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die oben aufgeführten Schutzgebiete, Biotop und das Naturdenkmal zu rechnen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung ist zu klären, ob diese Einschätzung seitens der Fachbehörden geteilt wird.

Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
tel.: 0 83 82/2 74 05-0
fax: 0 83 82/2 74 05-99
www.sieberconsult.eu
e-mail: info@sieberconsult.eu



Südlich entlang des voraussichtlichen Geltungsbereichs verläuft der "Hinanger Bach" mit der Gewässerkennzahlstufe 6. Damit einhergehend befinden sich in diesem Bereich auch Flächen des HQ100 und HQextrem. Diese befinden sich außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m wird eingehalten. In diesen Bereichen und darüber hinaus sind entlang des Gewässers private Grünflächen als Bach begleitende Zonen festgesetzt. Es wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um fachliche Einschätzung gebeten welche Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden müssen, damit das geplante Vorhaben durchgeführt werden kann.

Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung wurde das Plangebiet bereits auf dessen Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten untersucht. Schwerpunkt der Begehung lag dabei auf der Gebäudekontrolle der Scheune im Nordosten des Gebäudes, in welcher hohes Potenzial für Fledermausquartiere nachgewiesen wurde. Zur besseren Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen von Fledermäusen, wurden im Juni und Juli 2026 Fledermausausflugskontrollen an der Scheune durchgeführt. Dabei konnte eine Wochenstube vermutlich der Zwergfledermaus oder Kleinen Bartfledermaus auf der Südseite der Scheune nachgewiesen werden. Als Ausgleichsmaßnahmen müssen Fledermauskästen als CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Das einzige Bestandsgebäude auf diesem Grundstück, welches zur Installation von Fledermausflachkästen genutzt werden könnte, ist der südwestliche, denkmalgeschützte Wohnhausbereich. Daher wird die untere Denkmalschutzbehörde um Stellungnahme gebeten, ob grundsätzlich Möglichkeiten zur Installation von Fledermauskästen an diesem Gebäude bestehen. Da aktuellen Planungen nach nichts an dem südwestlichen Wohnbereich verändert werden soll, wurde dieser Gebäudeteil nicht näher untersucht. Da sich das Gebäude bereits im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet, sind bei zukünftigen baulichen Veränderungen bereits zum aktuellen Zeitpunkt die jeweils geltenden natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Erforderliche Kartierungen und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen wären im Zuge entsprechender Umbau-Vorhaben ohnehin projektbezogen durchzuführen.

Die Ergebnisse der Relevanzbegehung, der ergänzenden Untersuchungen sowie die daraus resultierenden Maßnahmen werden nach finaler Auswertung der Untersuchungen in einem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zusammengefasst und im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.

Immissionsschutz

Es wird davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Es wird um Rückmeldung gebeten, ob diese Einschätzung geteilt wird.

Gemäß § 4b BauGB wurde unserem Büro die teilweise Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB übertragen.

Als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, bitten wir Sie im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Abgabe einer schriftlichen Äußerung unter Darlegung der für Ihren Fachbereich maßgeblichen Inhalte bis zum **08.09.2026** (ggf. durch zeichnerische Darstellungen ergänzt).

Die Stellungnahmen sind an die Stadt Sonthofen zu senden: Frau Kösel, Rathausplatz 1, 87527 Sonthofen; E-Mailadresse: bauleitplanung@sonthofen.de

Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
tel.: 0 83 82/2 74 05-0
fax: 0 83 82/2 74 05-99
www.sieberconsult.eu
e-mail: info@sieberconsult.eu



Bitte senden Sie stets eine Kopie ("CC-Funktion") an uns als Planungsbüro:

natalie.begic@sieberconsult.eu (Sieber Consult, Fr. Begic, Am Schönbühl 1, 88131 Lindau (B)).

Um die digitale Verarbeitung Ihrer Stellungnahmen zu vereinfachen, würden wir uns freuen, wenn Sie uns die Stellungnahme auch digital als Word-Datei oder PDF (nicht als Scan) bzw. als E-Mail zur Verfügung stellen können.

Ihre Äußerung sollte uns spätestens bis zum oben genannten Zeitpunkt schriftlich vorliegen, um den vom Gesetzgeber vorgesehenen Abgleich der fachlichen Belange durchführen zu können, da es sich dabei um einen nach den geltenden Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen zwingend durchzuführenden Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB handelt (sofern im weiteren Verfahren nicht von den Vorschriften der §§ 13 bzw. 13a BauGB Gebrauch gemacht wird).

Sofern im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich sind, dient diese Aufforderung zur Äußerung in diesem Zusammenhang zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Es ist festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Wir gehen von der Verbindlichkeit Ihrer Äußerungen für die augenblickliche Planungs-Phase aus. Eine Ergänzung bzw. weitere Konkretisierung Ihrer Äußerung ist im Rahmen des weiteren Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

