
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 „Bahnhofsumfeld“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 16.04.2026

Projektnummer: 26033

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1	Änderung der Textlichen Festsetzungen	7
§ 3	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
§ 4	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
§ 11	<i>Immissionsschutz</i>	8
§ 2	Inkrafttreten	8
	VERFAHRENSVERMERKE	9
C)	BEGRÜNDUNG	10

PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofsumfeld“

als Satzung.

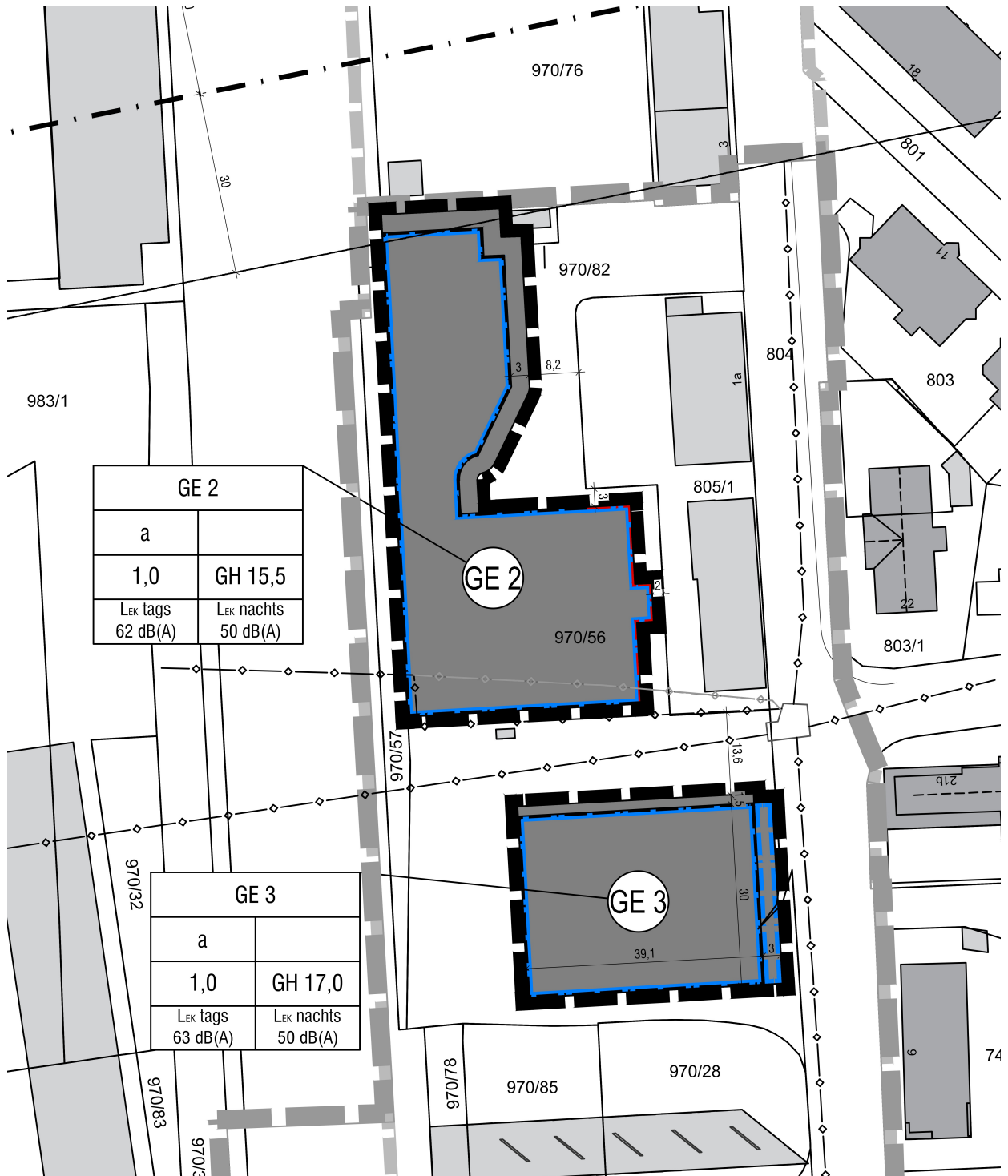
Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.04.2026 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.04.2026 mit:
 - Verfahrensvermerke

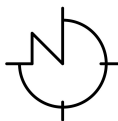
Beigefügt ist die:

- C) Begründung in der Fassung vom 16.04.2026

A) PLANZEICHNUNG



Maßstab 1: 1.000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

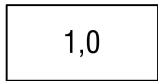
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

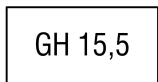


Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, mit Nummerierung

2. Maß der baulichen Nutzung

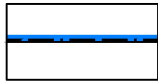


Grundflächenzahl als Höchstmaß

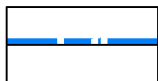


Gesamthöhe als Höchstmaß (15,5 m im GE 2 / 16,7 m im GE 3)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze



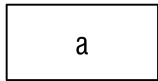
Baugrenze (für bauliche Anlagen ab dem ersten Geschoss)



Baugrenze (für bauliche Anlagen ab dem zweiten Geschoss und für Arkaden)



Baugrenze (für bauliche Anlagen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 der Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Bahnhofsumfeld" i.d.F.v. 05.03.2020



Abweichende Bauweise

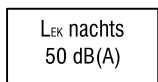
4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

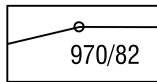


Emissionskontingente tags in dB(A) als Höchstmaß (62 dB(A) im GE 2 / 63 dB(A) im GE 3)

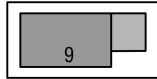


Emissionskontingente nachts in dB(A) als Höchstmaß

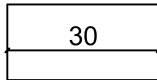
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



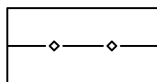
Bestehende Haupt- und Nebengebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)



Bemaßung in Meter



Richtfunkverbindung mit Schutzbereich (Telefonica Germany)



Unterirdische Abwasserentsorgungsleitung (Stadtwerke Sonthofen)



Stillgelegte unterirdische Abwasserentsorgungsleitung (Stadtwerke Sonthofen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Bahnhofsumfeld"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 "Bahnhofsumfeld"

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofsumfeld“ werden ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.03.2020)

- zur „Art der baulichen Nutzung“ (unter § 3 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5) geändert,
- zum „Maß der baulichen Nutzung“ (unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3) geändert,
- zum „Immissionsschutz“ (unter § 11 Abs. 2 um die Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5) ergänzt.

Über diese Änderungen hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, einschl. aller seine rechtskräftigen Änderungen, unverändert fort.

§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiete (GE)

gem. § 8 BauNVO

3. Zulässig sind im GE 3:

- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c) Anlagen für sportliche Zwecke,
- d) Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

5. Nicht zulässig sind im GE 3:

- a) Anlagen zur Erzeugung von Windenergie
- b) Lagerhäuser und Lagerplätze,
- c) Tankstellen,
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- e) Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke,
- f) Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen.

§ 4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

2. Im GE 2 sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Gesamthöhe (GH) max. 15,5 m
3. Im GE3 sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Gesamthöhe (GH) max. 17,0 m

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(2) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. Alle Zimmer, die zum Schlafen bestimmt sind, sind mit Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Hinweise:

1. Die Anforderungen zum passiven Schallschutz gemäß § 11 (2) der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (1. und 3. Änderung) sind einzuhalten.
2. Die Einhaltung der geforderten Emissionskontingente gemäß § 11 (3) Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (1. Änderung) ist durch eine Messtelle nach § 29b BImSchG nachzuweisen.

§ 2 INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofsumfeld“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Bahnhofsumfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten bei der Stadtverwaltung (Rathausplatz 1, 87527 Sonthofen) während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.2026 die 3. Änderung des Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Sonthofen, den __.__.2026

.....
Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Stadt Sonthofen, den __.__.2026

.....
Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Sonthofen, den __.__.2026

.....
Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

Nachdem im Bereich des Bebauungsplanumgriffs das ursprünglich geplante Kino im GE 3 trotz intensiver Bemühungen der Stadt aufgrund einer unzureichenden Wirtschaftlichkeit für potenzielle Investoren/Betreiber nicht zur Umsetzung gekommen ist, hat sich die Stadt nun dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofsumfeld“ zum dritten Mal zu ändern, um die brachliegende Gewerbefläche am neu gestalteten Bahnhof in Wert zu setzen. Aktuell ist es angedacht, im GE 3 anstelle eines Kinos ein Business-/City-Hotel (Hotel für Kurzaufenthalte für Geschäftsreisende und Tagungsgäste) und eine Facharztpraxis (auf einer Teilfläche des Erdgeschosses) zu realisieren. Die Stadt hat sich dazu entschieden, die Festsetzungen im Rahmen dieser 3. Änderung nicht zu einschränkend festzusetzen (d.h. nicht ausschließlich auf die aktuell geplanten Nutzungen auszurichten), um sich im Falle einer Nichtumsetzung auch noch weitere Optionen für eine mögliche Bebauung offen zu halten.

Die neue Planungsabsicht erfordert eine Änderung des Bebauungsplans, insb. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der immissionsschutzfachlichen Anforderungen.

Während bisher im GE 3 ausschließlich ein (Multiplex-)Kino sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig waren, wird die Zulässigkeit nun dahingehend geöffnet, dass Gewerbebetriebe aller Art (einschl. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie) und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen werden.

Um die angedachte fünfgeschossige Bebauung realisieren zu können, ist es zudem erforderlich, die zulässige Gesamthöhe von bisher 15,0 m auf künftig 17,0 m zu erhöhen. Die Erhöhung der Gesamthöhe hat keine negativen Folgen für die Nachbarschaft, da die Abstandsflächen gemäß BayBO nach wie vor einzuhalten sind.

Infolge des geplanten Kurzaufenthalts-hotels werden im GE 3 Schlafräume entstehen. Neben der Einhaltung von Anforderungen an Bauteile ist nun zusätzlich nachts sicherzustellen, dass innerhalb der Hotelzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern vorhanden ist. Daher werden die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass alle zum Schlafen bestimmten Zimmer mit Lüftungstechnischen Anlagen, die den erforderlichen Mindestluftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherstellen, zu versehen sind.

Entsprechend der hergestellten Verkehrsflächen des Busbahnhofs wird die Baugebietsfläche des GE 3 um rd. 1,5 m nach Norden erweitert; die Baugrenzen bleiben unverändert.

Da durch die Lage innerhalb des Busbahnhofs keine Zufahrt für den allgemeinen Verkehr möglich ist, kann der Stellplatzbedarf des Vorhabens nicht im GE 3 selbst gedeckt werden. Das Vorhaben erfordert daher die Errichtung eines Parkhauses auf einer Fläche im Nahbereich. Die Stadt Sonthofen beabsichtigt im GE 2 die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Parkhauses. Um in diesem Parkhaus ausreichend viele Stellplätze (auch für die geplanten Nutzungen im GE 3) realisieren zu können, wird mit dieser 3. Änderung die höchstzulässige Gebäudehöhe im GE 2 von 12,5 auf 15,5 m erhöht. Negative Folgen für die Nachbarschaft infolge der um 3 m erhöhten Gesamthöhe können ausgeschlossen werden, da aufgrund des sich geänderten Abstandsflächenrechts die regulär einzuhaltenden Abstandsflächen nahezu identisch wären. Gemäß dem alten Abstandsflächenrecht (von 0,25 H) wäre bei einer GH von 12,5 m ein regulärer Abstand von 3,125 m einzuhalten. Gemäß dem aktuellen Abstandsflächenrecht (von 0,2 H) wäre bei einer GH von 15,5 m ein regulärer Abstand von 3,1 m einzuhalten. Die Differenz beträgt also lediglich 0,025 m bzw. 2,5 cm und wird von der Stadt als unbeachtlich bzw. hinnehmbar gewertet. Zumal von der Einhaltung der regulären Abstands-

flächen gemäß BayBO bereits im Rahmen der 1. Änderung abgesehen wurde; diese Festsetzung wird aufrechterhalten. Der Verzicht auf Einhaltung der regulären Abstandsflächen Richtung Osten und Nordosten war und ist nach wie vor städtebaulich vertretbar, da zwischen den Baugrenzen des GE 2 und des GE 1 (siehe 1. Änderung des Bebauungsplanes) an den schmalsten Stellen ein Abstand von insg. 6,0 m und 7,0 m besteht und sich damit gegenüber den regulär einzuhaltenden Abstandsflächen nach BayBO keine Nachteile auf die Belichtungssituation der hier möglichen Nutzungen ergeben. Die nachbarschaftlichen Belange (Brandchutz, Belichtung, Belüftung und sozialer Frieden) sowie gesunde Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewahrt. Allerdings fallen bei Ausschöpfung der Baugrenzen die Abstandsflächen auf Fremdgrund, d.h. auf das Grundstück, das dem GE 1 zugeschlagen ist.

Aus den o.g. Gründen ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofsumfeld“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die vorgenommenen Änderungen haben keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (einschl. seiner 1. Änderung) ausschlaggebend war.