



**Bebauungsplan Nr. 88
„Sonstiges Sondergebiet
Ver- und Entsorgung / Bauhof“**

Landkreis Ostallgäu

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Entwurf

DATUM

15.06.2026

SATZUNG

der Stadt Marktobendorf für den Bebauungsplan Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“

Die Stadt Marktobendorf erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) -

den **Bebauungsplan Nr. 88**

„Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“ - als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung und den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text), jeweils in der Fassung vom 15.06.2026.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung in der Fassung 15.06.2026
 - Themenkarte „Eingriffsermittlung Bestand“ vom 15.06.2026
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 2527, 2527/1, 2527/2, 2590 Teilfläche (TF), 2710 und 2723, jeweils der Gemarkung Marktobendorf.

§ 2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

- 2.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ dient der Unterbringung des Bauhofes, des Wasserwerkes und der Kläranlage der Stadt Marktobendorf sowie der Notstromzentrale und des Entsorgungszentrums (Wertstoffhof).

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- erforderliche Gebäude und Funktionsräume, technische Anlagen und Einrichtungen,
- Büro-, Aufenthalts-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume,
- Lager- und Maschinenhallen und -räume, Werkstätten und Wartungsanlagen,
- Waschplätze,
- Tankstellen und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität, die den Nutzungszwecken dienen,
- Wege und Plätze, die der Erschließung, dem Betrieb und dem Aufenthalt der oben genannten Nutzungen dienen,
- Lagerflächen,
- Schüttwände, Mauern zur Hangabstützung, Einfriedungen,
- Stellplätze und Garagen (im Sinne des § 12 BauNVO) für die oben genannten Nutzungen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Sondergebietes und seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO),

- Entsorgungsbereiche (Straßenkehricht, Abfall, etc.),
- bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen und Gebäudefassaden und/oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden (im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO), Hackschnitzelheizung,
- Hinweisschilder.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Firsthöhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen bestimmt.
- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 3.3 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.
- 3.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl in SO 1 gilt das festgesetzte Sonstige Sondergebiet als Grundstücksfläche ungeachtet der Flurstücksgrenzen. Die zur Berechnung heranzuziehende Fläche beträgt 61.670 m².
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- 3.5 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl in SO 2 gilt die als Sonstiges Sondergebiet festgesetzte Grundstücksfläche. Die zur Berechnung heranzuziehende Fläche beträgt 3.790 m².
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig.
- 3.6 Die zulässige maximale Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Firsthöhe) beträgt 12 m.
Untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Schornsteine, Aufzugsbauteile, etc., dürfen die maximale Höhe überschreiten.
- 3.7 Die Gesamthöhe wird gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes bis zur Oberkante des Gebäudes / der sonstigen baulichen Anlage, z.B. Oberkante Dachfirst, Oberkante Attika, oberer Abschluss der sonstigen baulichen Anlage.
- 3.8 Das bestehende Gelände wird folgendermaßen bestimmt:
In nahezu ebener Lage wird die Höhe des bestehenden Geländes in der Mitte des Gebäudegrundrisses gemessen.
Bei geneigtem Gelände wird die Höhe des bestehenden Geländes an der Außenkante (Fassade) des Gebäudegrundrisses an der Hangoberseite gemessen, und zwar in der Hälfte der Länge der Außenkante (Fassade) des Gebäudes.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Außerhalb der Baugrenzen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Einfriedungen zulässig.
- 4.3 Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer zulässigen Länge der Gebäude bis zu 170 m.

- 4.4 Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand zu errichten. Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO. Für das Sonstige Sondergebiet wird die gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete zulässige Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, jeweils mindestens 3 m, festgesetzt.

§ 5 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

- 5.1 Der Bestand an genehmigten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen genießt Bestandsschutz (Stichtag: Aufstellungsbeschluss).

§ 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 2,3 m über der endgültigen Geländeoberkante zulässig. Es ist - zumindest abschnittsweise - eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten.

- 7.2 Es sind auch Einfriedungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zur Nutzungstrennung zulässig.

- 7.3 Einfriedungen gemäß Nr. 7.1 lösen keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO aus.

§ 8 Außenbeleuchtung

- 8.1 Für die Außenbeleuchtung sind folgende Leuchtmittel zulässig:

- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K,
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung (soweit aus betriebstechnischen Gründen möglich);

Für bestehende Beleuchtungsanlagen besteht Bestandsschutz (Stichtag: Aufstellungsbeschluss).

§ 9 Geländeveränderungen

- 9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zulässig.

- 9.2 Das Gelände ist zum Nachbargelände, zum bestehenden Gelände und zur öffentlichen Verkehrsfläche durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von maximal 1 : 3 (Höhe zu Breite) anzugleichen. Davon ausgenommen sind bestehende Wallschüttungen und Wallschüttungen, die dem Gewässerschutz dienen (Schutzwall zum Schmelzbach).

§ 10 Ausgleich (gemäß Baugesetzbuch und Naturschutzrecht)

- 10.1 Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleich von 10.320 m² Fläche zu erbringen.

Hinweis: vgl. Themenkarte Eingriffsermittlung und Tabelle im Umweltbericht

- 10.2 Der Ausgleichsflächenbedarf wird auf den nachfolgenden Ökokontoflächen festgesetzt und erbracht:
- Ökokontofläche Weißen, Fl.-Nr. 1465/3, Gemarkung Rieder, mit 1.806 m² Fläche,
 - Ökokontofläche Senkermoos Ost, Fl.-Nr. 2264, Gemarkung Bertoldshofen, mit 6.714 m² Fläche,
 - Ökokontofläche Senkermoos Süd, Fl.-Nr. 2264, Gemarkung Bertoldshofen, mit 1.800 m² Fläche.

§ 11 Grünordnung

- 11.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
Die Mindestpflanzgröße bei Ersatzpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm.
Verwendung der Bäume gemäß den Ziffern 3.3 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);
- 11.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen sind Einfriedungen, bestehende Wallschüttungen und Wallschüttungen, die dem Gewässerschutz dienen (Schutzwall zum Schmelzbach), sowie Leitungen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen - auch verkehrsfreie - und Ablagerungen sind nicht zulässig.
Die bestehenden Laubbäume, Sträucher, Gras- und Krautvegetation sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.
Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit Laubbaumarten mindestens derselben Wuchsordnung vorzunehmen.
Bestehende Nadelgehölze (hier: insbesondere Fichten) sind bei erforderlicher Verjüngung durch standortgerechte Laubbäume 1. Wuchsordnung zu ersetzen.
Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, StU 18 - 20 cm
Mindestqualität Sträucher: Strauch 2xv. 60 - 100
Verwendung der Gehölze gemäß den Ziffern 3.1 und 3.2 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);
- 11.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - und Ablagerungen freizuhalten. Zulässig sind Einfriedungen.
Es ist eine einreihige Gehölzpflanzung mit mindestens drei Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen.
Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, StU 18 - 20 cm
Mindestqualität Sträucher: Strauch 2xv. 60 - 100; Pflanzabstand 1,5 m;
Verwendung der Gehölze gemäß den Ziffern 3.1 und 3.2 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);
- 11.4 Die nicht überbauten Flächen des Sonstigen Sondergebietes sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - dauerhaft durch Ansaat und/oder Bepflanzung flächenhaft zu begrünen. Schotter- und Kiesflächen sind keine Begrünung.
- 11.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, durchzuführen.
- 11.6 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode mit zulässigen Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste (Hinweise durch Text), Ziffern 3.1 bis 3.3, nachzupflanzen.

§ 12 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch als Erdleitungen erlaubt.

§ 13 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Boden

1.1 Baugrundgutachten

Für den Gesamtgeltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten¹ erstellt.

Versickerungsfähigkeit

Die Baugrunduntersuchung zeigt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nur sehr eingeschränkt möglich ist. Zwar sind in tieferen Lagen kiesige Flussschotter (Homogenbereich B 4) mit hohen Durchlässigkeiten vorhanden ($k_f \approx 10^{-4}$ m/s), diese sind jedoch überwiegend wassergesättigt und stehen unter gespanntem Grundwasser. Damit scheiden sie für eine gezielte Versickerung aus.

Die oberflächennah anstehenden Böden bestehen größtenteils aus Flusslehmen sowie organischen Böden (Torf, organischer Lehm). Diese weisen sehr geringe Wasserdurchlässigkeiten ($k_f \leq 10^{-7}$ m/s) auf und sind aus hydrogeologischer Sicht nicht versickerungsfähig. Zusätzlich wirken die tiefer liegenden Schluffmergel als Grundwasserstauer.

Insgesamt werden die Anforderungen des DWA-A Merkblatt 138-1 an den Untergrund nicht erfüllt. Eine punktuelle oder technische Versickerung (z. B. Rigolen, Schächte) ist daher nicht zulässig. Allenfalls ist eine großflächige, oberflächennahe Ableitung über Mulden zu prüfen; alternativ wird die Ableitung in bestehende Vorfluter bzw. Grabenstrukturen empfohlen.

Schadstoffbelastung im Untergrund

Die durchgeführten abfalltechnischen Untersuchungen an Bodenmischproben aus Auffüllungen sowie aus natürlich anstehenden Böden (Torf, Flusslehm) ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen. Sämtliche untersuchten Parameter gemäß LVGBT (BayStMUV 07/2021) liegen unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte.

Die Böden werden überwiegend der Zuordnungsklasse Z 0 zugeordnet. Lokal vorhandene Auffüllungen mit Ziegelbruchanteilen gelten analytisch ebenfalls als unauffällig, sind jedoch aufgrund der Fremdbestandteile formal eingeschränkt zu bewerten (Z 1.1).

Auffällig sind stellenweise erhöhte Organikgehalte (TOC), insbesondere in Torfböden. Diese sind entsorgungs- und einbaurelevant, stellen jedoch keine Schadstoffbelastung im chemischen Sinne dar.

Insgesamt liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vor. Eine Versickerung über Auffüllungen oder potenziell belastete bzw. organikreiche Böden ist wasserrechtlich unzulässig.

Tragfähigkeit

Der Untergrund des Geländes mit den verschiedenen Homogenbereichen weist unterschiedliche Tragfähigkeiten auf: So sind oberflächennah vorhandene Kiesauffüllungen gut verdichtet und dementsprechend gut tragfähig. Eine ebenfalls gute Tragfähigkeit ist in den mindestens mitteldicht gelagerten, teilweise auch mitteldicht bis dicht gelagerten Flussschottern des Homogenbereichs B 4 gegeben.

Die basal angetroffenen Schluffmergel (Homogenbereich B 5) sind mit mindestens halbfester, zur Tiefe hin auch fester Konsistenz ebenfalls als gut tragfähig zu bezeichnen.

Der bindige Flusslehm mit weicher bis steifer Lagerung ist nur bedingt tragfähig und nicht ohne Weiteres zur Aufnahme der Gebäudelasten geeignet. Torf und organische Böden sind auf Grund der sehr weichen bis weichen Konsistenz, insbesondere mangels Volumenbeständigkeit, nicht ausreichend tragfähig.

Die erkundeten bindigen Böden sind stark wasserempfindlich. Bei Wasserzutritt verschlechtern sich die Konsistenz bzw. die Tragfähigkeit stark. Bei Wasserentzug (auch durch Bäume!) und Austrocknung findet hingegen eine Volumenverkleinerung statt, Setzungen von darauf gründenden Bauwerken sind die Folge.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben tragfähiger Bodenschichten der Orientierung dienen. Für konkrete Bauvorhaben im Planungsgebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

1.2 Altlasten und Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind bei Bauarbeiten zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

¹ Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr.88 „Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“, GEOMECHNIG, Ingenieur- und Planungsbüro, Utting am Ammersee; Stand: 10.12.2025

Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu untersuchen, wieder zu verwerten oder schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Darüber hinaus weist das Wasserwirtschaftsamt Kempten² auf folgende Punkte hin:

- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

2. Grundwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Oberflächenwasser

2.1 Grundwasser / Bauwasserhaltung / Grundwasserabsenkungen

Es ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen. Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter (auch auf Grundwassernutzungen im Umfeld) und ggf. das naturräumliche Umfeld beinhalten.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Es liegt eine Vorplanung „Niederschlagswasserbehandlungskonzept Bauhof Marktoberdorf“ des Ing.-Büro Klinger GmbH, Dietmannsried / Kempten, Projektnummer 251468, mit Stand vom 19.03.2026 mit folgendem Planungskonzept vor.

- Flächen, die über den Mischwasserkanal entwässern, werden weiterhin betrieben.
- Vorhandene Sickeranlagen werden weiterhin betrieben.
- Niederschlagswasser aus Flächen mit Einleitung in den Schmelzbach sollen entsprechend der geltenden Vorschriften behandelt werden (zentrale Niederschlagswasserbehandlung mit Sedimentationsanlage).
- Neue Gebäude und Flächen müssen künftig nach Niederschlagswasserbehandlung in den Schmelzbach eingeleitet werden.
- Drosselung und Rückhaltung vor Einleitung in den Schmelzbach (Rückhaltung ca. 94 m³ mittels Erdbecken, gedrosselte Einleitung 127 l/s).

² Schreiben vom 16.10.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Vorplanung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten fachlich abgestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt weist mit E-Mail vom 24. April. 2026 (12:16) zusätzlich auf folgende Punkte hin:

- Im Zuge eines Wasserrechtsantrags ist zu prüfen, ob die angesetzten Flächenbelastungen zutreffend sind und nicht stellenweise Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen vorliegt, das nach LfU-Merkblatt 4.5/5 zu betrachten ist.
- Der Nachweis zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des Schmelzbaches ist aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes noch nicht vollständig. Nach telefonischer Rücksprache des Ing.-Büros Klinger mit dem WWA kann der Nachweis im Rahmen des Wasserrechtsantrages erbracht werden.

Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW
- DWA-Arbeitsblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- DWA-Arbeitsblatt 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“
- DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE)
- DWA-Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“
- DWA-Arbeitsblatt 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 1: Allgemeines“
- DWA-Arbeitsblatt 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/ Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Dies ist innerhalb des Geltungsbereiches der Fall und durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Beim Niederschlagswasserbehandlungskonzept ist das LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ (https://www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil4_oberirdische_gewaesser/doc/nr_455.pdf) zu beachten.

Der Einbau von Regenwasserspeichern oder Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

3. Pflanzenliste

3.1 Laubbäume für die Gebietseingrünung

Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn**	Acer platanoides
Berg-Ahorn**	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke**	Betula pendula
Stiel-Eiche**	Quercus robur
Winter-Linde**	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche**	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche**	Prunus avium

Bäume 3. Wuchsordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehrbeere	Sorbus aria
Wild-Apfel	Malus sylvestris

3.2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Hunds-Rose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

Für die Gebietseingrünung ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden.

** Für diese Baumarten wird die Verwendung von Baumarten nach dem Forstvermehrungsgutgesetz empfohlen.

3.3 Laubbäume für Ersatzpflanzung im Einfahrtsbereich

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre, auch Sorte „Elsrijk“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten „Allershausen“, „Cleveland“, „Emerald Queen“, „Columnare“
Hain-Buche	Carpinus betulus, in Sorten „Fastigiata“, „Frans Fontaine“
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Pyramiden_Eiche	Quercus robur „Fastigiata“, „Fastigiata Koster“

4. Grünordnung und Artenschutz

4.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

4.2 Im Hinblick auf die zu erhaltenden Bäume wird auf die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

4.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

4.4 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

6. Sichtfelder

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtfeld unzulässig. In den Sichtfeldern sind Einfriedungen und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Wasserentsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Wasser- und Abwasserleitungen der Stadt Marktoberdorf. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die aktuellen Leitungspläne zu beschaffen.

Strom

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei der VWEW zu beschaffen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Auf die einschlägigen Vorschriften bei Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches DIN VDE, DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210), DIN VDE 0105, die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird verwiesen. Dieses ist abrufbar unter:
https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf.

Gasversorgung

Im Planungsbereich werden Gasleitungen von der Schwaben Netz GmbH betrieben. Deren Bestand und Betrieb ist zu sichern. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben Netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Kabelleitungen für die Telekommunikation. Es handelt sich hierbei um unterirdische Kupferkabel (in Rohren) für Hausnr. 103, 105 und 107 (Abfallentsorgungszentrum und Kläranlage). Zwischen dem Gebäude der Kläranlage (Hausnr. 103) und dem Bauhof (Hausnr. 107) befinden sich Kabelschächte. Das Haus 109 hat eine oberirdische Anbindung.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen während und nach der Umsetzung von Baumaßnahmen dauerhaft gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen bestehender Telekommunikationslinien unbedingt zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass der ungehinderte Zugang zu allen Anlagen - insbesondere Schächten, Abzweiggästen und oberirdischen Verteilereinrichtungen - jederzeit möglich ist, z.B. im Störfall. Zufahrten für Montage- und Kabelziehfahrzeuge sind freizuhalten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die aktuellen Kabelpläne zu beschaffen.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> angefordert werden. Weitere Kontaktdaten:

Deutsche Telekom Technik GmbH
NLS / PTI 23
Gablinger Str. 2
86368 Gersthofen
E-Mail: PTI23Sued@telekom.de

Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Planauskünfte sind möglich unter <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html> .

8. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

9. Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der DIN-Media zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutsches Patent- und Markenamt in München³, bei der Hochschule München⁴ und der Technische Universität München⁵) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.

10. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf beantragen.

11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Stadt Marktoberdorf und dem Planungsbüro Daurer + Hasse keine Gewähr übernommen. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

³ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁴ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

⁵ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat Marktobendorf hat in seiner Sitzung vom 19.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „**Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof**“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Stadtrat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 19.05.2025 vom 21.08.2025 bis einschließlich 16.10.2025 im Rathaus der Stadt Marktobendorf und auf der Homepage der Stadt Marktobendorf unter www.marktoberdorf.de/rathaus/bauleitplanung sowie im Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal> veröffentlicht.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wurde um Abgabe der Stellungnahme über die digitale DiPlanung-Plattform Beteiligung gebeten.

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom xx.yy.2025 vom xx.yy.2025 bis xx.yy.2025 im Rathaus der Stadt Marktobendorf und auf der Homepage der Stadt Marktobendorf unter xyz veröffentlicht.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Marktobendorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.yy.2025 den Bebauungsplan Nr. 88 „**Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof**“ in der Fassung vom xx.yy.2025, redaktionell angepasst am xx.yy.2025, mit der Bezeichnung "Endgültige Fassung" als Satzung beschlossen.

Marktobendorf, den

(Siegel)

.....
Michael Eichinger, Erster Bürgermeister

AUSGEFERTIGT

Marktoberdorf, den

(Siegel)

.....

Michael Eichinger, Erster Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und integriertem Umweltbericht wird seit diesem Tag
zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Marktoberdorf bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlan-
gen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Marktoberdorf, den

(Siegel)

.....

Michael Eichinger, Erster Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen



Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner