

STADT MARKTOBERDORF



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen

ENTWURF - STAND JULI 2026

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf
Telefon: +49 (0) 8342 4008-0
E-Mail: info@marktoberdorf.de
Internet: www.marktoberdorf.de
Erster Bürgermeister Michael Eichinger



Bearbeitung:

LARS consult
Gesellschaft für Planung
und Projektentwicklung mbH



Standort Memmingen
Bahnhofstraße 22
D-87700 Memmingen
Fon: +49 (0) 8331 4904-0
Fax: +49 (0) 8331 4904-20

Standort Augsburg
Schertlinstraße 27
D-86159 Augsburg
Fon: +49 (0) 821 455459-0
Fax: +49 (0) 821 455459-20

Bearbeiter:

Christian Büttner - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Monika Beltinger - Dipl. Ing. arch Regierungsbaumeisterin

Stand: Juli 2026

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



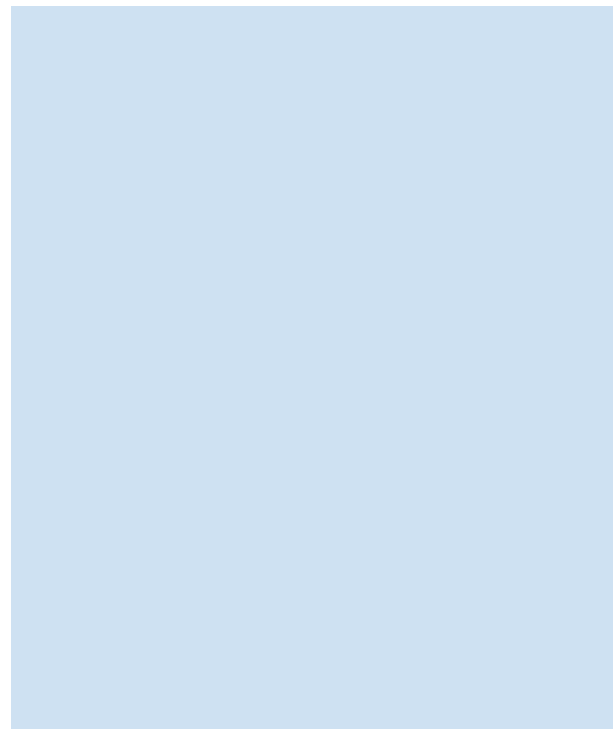
VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet.

Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue duis dolore te feugait nulla facilisi. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat.

Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue duis dolore te feugait nulla facilisi. Nam liber tempor cum soluta nobis eleifend option congue nihil imperdiet doming id quod mazim placerat facer possim assum. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea commodo consequat.



Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis.

At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, At accusam aliquyam diam diam dolore dolores duo eirmod eos erat, et nonumy sed tempor et et invidunt justo labore Stet clita ea et gubergren, kasd magna no rebum. sanctus sea sed takimata ut vero voluptua. est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur

Ihr Michael Eichinger
Erster Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUFGABENSTELLUNG UND BEARBEITUNGSPROZESS	7
2 RAHMENBEDINGUNGEN	11
LAGE IM RAUM	12
GLIEDERUNG GESAMTSTADT	14
STADTGLIEDERUNG	18
NATURRAUM	19
VORGABEN DER RAUMORDNUNG	20
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	22
3 GESAMTSTADT	25
HISTORISCHE ENTWICKLUNG	26
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	28
ARBEITS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT	30
WOHNSTANDORT	32
4 HAUPTORT BESTANDSAUFNAHME	33
SIEDLUNGSSTRUKTUR	34
WOHNGEBÄUDE	36
WOHNLAGE	37
KULTURELLE EINRICHTUNGEN	38
SOZIALE INFRASTRUKTUR	39
EINZELHANDEL	40
GEWERBE	41
LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG	42
FREIZEITEINRICHTUNGEN	45
NAHMOBILITÄT UND VERKEHR	46
KLIMAFOLGENANPASSUNG	48
KLIMASCHUTZ, NACHHALTIGKEIT UND ENERGIE	49
BARRIEREFREIHEIT	50
EVALUATION UMSETZUNGSSTAND ISEK 2012	51
5 HAUPTORT BEWERTUNG UND LEITBILD	53
BEWERTUNG HAUPTORT	54
LEITBILD HAUPTORT	56

6 VU INNENSTADT BESTANDSAUFNAHME	59
UNTERSUCHUNGSGEBIET VU	60
ORTSBILD UND BAUSTRUKTUR	62
GEBÄUDEZUSTAND	66
GRÜNSTRUKTUR	68
FREIRÄUME	69
VERSIEGELUNG	70
VERKEHR	72
NUTZUNGEN	74
KLIMAAANPASSUNG	78
KLIMASCHUTZ, UMWELT UND ENERGIE	79
BARRIEREFREIHEIT	80
EVALUATION UMSETZUNGSSTAND ISEK 2012	81
WEITERE MASSNAHMEN UND PROGRAMME AUF KOMMUNALER EBENE	84
7 VU INNENSTADT SWOT-ANALYSE	85
DARSTELLUNG DER SCHWÄCHEN UND RISIKEN	86
DARSTELLUNG DER STÄRKEN UND POTENTIALE	88
ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE	90
8 VU INNENSTADT SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN	93
HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MASSNAHMEN	94
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	98
KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT	100
9 HINWEISE ZUM VERFAHREN	109
NOTWENDIGKEIT DER SANIERUNG	110
WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS	110
EMPFEHLUNG ZUR VERFAHRENSART	111
RECHTSFOLGEN EINES SANIERUNGSGEBIETS	111
BESTEHENDE SANIERUNGSGEBIETE	112
ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET	114
KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	116
10 ANHANG	117



1 | AUFGABENSTELLUNG UND BEARBEITUNGSPROZESS

Aufgabenstellung

Aktuelle Entwicklungen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung, den demografischen Wandel, die Verkehrswende, die Energiewende sowie den Klimawandel stellen Städte und Gemeinden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor besondere Herausforderungen. Die Stadt Marktoberdorf möchte die hierfür notwendigen Transformationsprozesse auch weiterhin mit Unterstützung der Städtebauförderung durchführen.

Für den Innenstadtbereich der Stadt Marktoberdorf wurde 1996 erstmals ein Sanierungsgebiet festgelegt und die Stadt in die Städtebauförderung aufgenommen. Nach einer mehrjährigen Förderung im Grundprogramm erfolgte in den Jahren 2003 bis 2007 eine Förderung im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Im Jahr 2008 wurde die Stadt Marktoberdorf in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ überführt. In den neuen Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen wurde erstmals die integrierte Betrachtung des Gesamtortes durch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Fördergrundlage. Daher wurde in Marktoberdorf in den Jahren 2010 bis 2012 vom Büro Schirmer Stadtplanung aus Würzburg ein ISEK erstellt. In diesem ISEK wurden die Sanierungsziele der Stadtsanierung definiert. Das Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ lief Ende des Jahres 2019 aus. 2020 wurde Marktoberdorf in das neue Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ überführt, in dem es sich auch momentan noch befindet.

Im Rahmen der bisherigen Stadtsanierung wurden mittlerweile sechs Sanierungsgebiete festgesetzt, die sich teilweise überschneiden. Diese sollen zu einem Gesamtsanierungsgebiet zusammengefasst werden, welches die relevanten Bereiche der Stadtmitte, in denen Sanierungsbedarf besteht, zusammenfasst.

Das ISEK aus dem Jahr 2012 stellt momentan die aktuelle Fördergrundlage für die Städtebauförderung dar. Das ISEK ist mittlerweile 13 Jahre alt und sollte inhaltlich aktualisiert werden. Aufgrund des demografischen Wandels und der Klimakrise rücken Themen wie Barrierefreiheit und Klimaschutz bzw. -anpassung stärker als bislang in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung und haben daher mittlerweile auch Eingang in die aktuellen Städtebauförderrichtlinien gefunden. Diese Themen sollen nun im aktuellen ISEK Berücksichtigung finden. Mit der Erstellung des ISEKs wurde das Büro LARS consult aus Memmingen beauftragt. Im Rahmen des ISEKs sollen die Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben und die bestehenden Sanierungsgebiete in ein neues, die Innenstadt umfassendes Gesamtsanierungsgebiet überführt werden.

Im Rahmen der Neufassung und Fortschreibung des ISEKs wurde eine Gesamtabrechnung des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms sowie der Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erstellt und der Umsetzungsstand der Maßnahmen aus dem bestehenden ISEK evaluiert. Die im ISEK und den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2012 aufgestellten Maßnahmen wurden bislang nur teilweise umgesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des ISEKs wurden die Aussagen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2012 auf ihre Aktualität geprüft, in das aktuelle ISEK integriert, sowie, wo erforderlich, fortgeschrieben. Das fortgeschriebene ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen bildet die Fördergrundlage für die Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung in den nächsten Jahren.

Das neu zu fassende Sanierungsgebiet soll den zentralen, für eine erfolgreiche Stadtsanierung notwendigen Innenstadtbereich Marktoberdorfs umfassen und soll auf 15 Jahre befristet werden.

Bearbeitungsprozess

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird zunächst die Stadt Marktoberdorf mit ihren Ortsteilen im überregionalen Kontext betrachtet. Die übergeordnete Betrachtung erfolgt in sehr kompakter Form.

In einem nächsten Schritt wird der Hauptort Marktoberdorf vertieft betrachtet. Hierfür wurde die Bestandssituation im Hauptort Marktoberdorf mit Thalhofen erhoben. Auf Grundlage der Bestandserhebung wurden die Stärken und Schwächen des Hauptortes zusammengefasst. Auf Grundlage dieser beiden Untersuchungen werden Leitbilder für die Gesamtstadt aufgestellt. Diese grundsätzlichen Ziele sollen bei der künftigen Entwicklung auf Gesamtgemeindeebene berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung des konkreten Sanierungsbedarfs in der Innenstadt Marktoberdorfs sind Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Vorbereitende Untersuchungen dienen der objektiven Bewertung eines Gebiets hinsichtlich seiner Sanierungsnotwendigkeit einerseits und seiner Sanierungsfähigkeit andererseits und stellen eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die veranlassende Kommune mit ihren politischen Gremien sowie die zuständigen Landesbehörden dar. Eine Vorbereitende Untersuchung ist die gesetzlich vorgeschriebene Grundlage für die angestrebte Ausweisung eines Sanierungsgebiets. Die notwendigen Verfahrensschritte sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Vorbereitenden Untersuchungen definieren das Maßnahmenpaket der Sanierung. Dieses soll in einem Realisierungszeitraum von 10 bis 15 Jahren zur Umsetzung kommen.

Mit Einleitungsbeschluss vom 28.04.2025 sprach sich der Stadtrat für die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für die Innenstadt Marktoberdorfs aus und hat damit gemäß § 141 Abs. 3 BauGB das notwendige Verfahren für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme eröffnet.

Als finaler Schritt wurde in der Stadtratssitzung vom ... die Abwägung und das ISEK beschlossen, die bestehenden Sanierungsgebiete aufgehoben sowie das neue Gesamtsanierungsgebiet „Stadtmitte Marktoberdorf“ förmlich festgelegt.

Mit dem vorliegenden ISEK wurde das Maßnahmenpaket der Stadtsanierung definiert und die förderrechtliche Grundlage geschaffen, um in den folgenden Jahren im Rahmen der Städtebauförderung Sanierungsmaßnahmen in der Stadtmitte Marktoberdorfs erfolgreich umsetzen zu können.

Beteiligung

Mit der Fassung des Einleitungsbeschlusses werden Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene zur Mitwirkung an den Bestandsaufnahmen und Untersuchungen im Rahmen des ISEK-Prozesses aufgefordert. Weiterhin sollen die Bürger und die Träger öffentlicher Belange im Rahmen geeigneter Beteiligungsformate in den Planungsprozess eingebunden. Anregungen und Hinweise sind ausdrücklich erwünscht.

Nachdem die Zwischenergebnisse des ISEKs mit der Verwaltung und der Regierung von Schwaben abgestimmt wurden, wurden sie dem neu gewählten Stadtrat vorgestellt und von diesem am ... gebilligt.

Im Anschluss an die Stadtratssitzung wurde das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gestartet. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

Der Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde der interessierten Bürgerschaft im Rahmen einer Bürgerversammlung am ... vorgestellt und mit dieser diskutiert. Anregungen und Wünsche wurden nach der Bürgerversammlung in das ISEK eingearbeitet.

Struktur des Berichts

Teil 1: Integrierter Ansatz ISEK

Zunächst werden die übergeordneten verkehrlichen, siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Eckdaten sowie die landesplanerischen Vorgaben und die bestehende Bauleitplanung für die Stadt Marktoberdorf dargestellt.

Anschließend werden Informationen zur Gesamtstadt in Bezug auf die historische Entwicklung, die Ortsteile, die Bevölkerungsentwicklung, den Arbeits- und Wirtschaftsstandort und den Wohnstandort zusammengestellt.

Die Kernstadt Marktoberdorf mit Thalhofen wird im Anschluss detaillierter betrachtet. Auf dieser Betrachtungsebene ist es möglich, die stadtplanerischen, infrastrukturellen, grünordnerischen und verkehrlichen Aspekte im Bereich des gesamten Hauptortes zu untersuchen, der deutlich weiter gefasst ist als das eigentliche Untersuchungsgebiet der folgenden Vorbereitenden Untersuchungen. Die Struktur des Stadtgebiets ist auf dieser Ebene am besten ablesbar. Folgenden Themen werden im einzelnen behandelt:

- Siedlungsstruktur
- Wohnen
- Kulturelle und soziale Infrastruktur
- Einzelhandel und Gewerbe
- Landschaft und Grünordnung
- Freizeiteinrichtungen
- Nahmobilität und Verkehr
- Nutzungen
- Klimafolgenanpassung
- Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Energie sowie
- Barrierefreiheit

Auf Grundlage einer Bewertung der vorgenannten Themen im Rahmen einer Stärken- und Schwächen-Analyse werden übergeordnete Leitlinien, Handlungsfelder und Ziele für die Kernstadt Marktoberdorf mit Thalhofen formuliert.

Teil 2: Vorbereitende Untersuchungen

Für die Vorbereitenden Untersuchungen werden die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen von 2012 fortgeschrieben. Das Untersuchungsgebiet wird so definiert, das alle bestehenden Sanierungsgebiete mit Ergänzungsflächen enthalten sind. In diesem Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Marktoberdorf“ werden die Themen:

- Ortsbild und Baustruktur
- Gebäudezustand
- Grünstruktur und Freiräume
- Versiegelung
- Verkehr
- Nutzungen
- Barrierefreiheit
- Klimaanpassung und Klimaschutz

detailliert untersucht. Die gewonnenen Erkenntnisse der Bestandsanalyse werden mithilfe einer Stärken-Schwächen-Analyse hinsichtlich der Qualitäten, Probleme sowie der Potenziale und der Restriktionen beurteilt und bewertet. Aus den so identifizierten bestehenden Mängeln und Potenzialen im Untersuchungsgebiet werden Handlungsfelder und Entwicklungsziele in Bezug auf das Untersuchungsgebiet abgeleitet. Hieraus wird ein konkretes Maßnahmenkonzept entwickelt, in dem die einzelnen Maßnahmen zeitlich priorisiert und mit voraussichtlichen Kostenansätzen versehen werden. Diesem Maßnahmenpaket wird die Evaluation der Städtebaufördermaßnahmen aus den Vorjahren, die im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm und im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren durchgeführt wurden, vorangestellt.

Als Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Abgrenzung des neuen Sanierungsgebiets vorgeschlagen und es werden rechtliche und verfahrenstechnische Hinweise zum konkreten Ablauf der Sanierung gegeben.



2 | RAHMENBEDINGUNGEN

Lage im Raum

Die Kreisstadt Marktoberdorf erstreckt sich über eine Fläche von 95,25 km² und liegt im Zentrum des bayerisch-schwäbischen Landkreises Ostallgäu. Im Umkreis von weniger als 25 km befinden sich das Oberzentrum Kempten und die Stadt Füssen. Etwa 10 km nördlich von Marktoberdorf liegt die kreisfreie Stadt Kaufbeuren. Die Entfernung zur nordöstlich gelegenen Großstadt Augsburg beträgt etwa 70 km Luftlinie.

Über die Bundesstraße B 12 (München-Lindau) ist Marktoberdorf an die Autobahnen A7 und A96 angebunden. Im Stadtgebiet treffen die B 12, B 16 und die B 472 aufeinander. Der nächstgelegene Flughafen ist der Allgäu Airport in Memmingen. Dieser befindet sich in einer Entfernung von 55 km. Mit einer Entfernung von ca. 130 km befindet sich der weitaus größere Flughafen in München.

Marktoberdorf liegt an der Bahnstrecke Kaufbeuren - Füssen. Neben den Bahnhöfen Marktoberdorf Schule, Marktoberdorf Nord und Marktoberdorf verfügt die Stadt noch über einen Bahnhof im Ortsteil Leuterschach. Über die Bahnlinie besteht stündlich eine Direktverbindung nach Augsburg und alle zwei Stunden eine Verbindung direkt nach München. Durch die Regionalbus Augsburg GmbH bestehen zudem Busverbindungen in allen Richtungen.

Marktoberdorf hat durch die große Anzahl an Industrie- und Gewerbebetrieben, ein ausdifferenziertes Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot sowie als Verwaltungssitz des Landkreises Ostallgäu eine hohe Lebensqualität. Trotz der Nähe zu den Allgäuer und Lechtaler Alpen, dem Feggensee und den Königsschlössern bei Füssen als besondere touristische Attraktionen spielen der Tourismus und Beherbergungsangebote in Marktoberdorf bislang eine eher untergeordnete Rolle. Im Rahmen des Projekts Meichelbeckstraße 14 (Tagwerk 27) hat sich herausgestellt, dass der Tourismus mittlerweile einen immer höheren Stellenwert einnimmt.

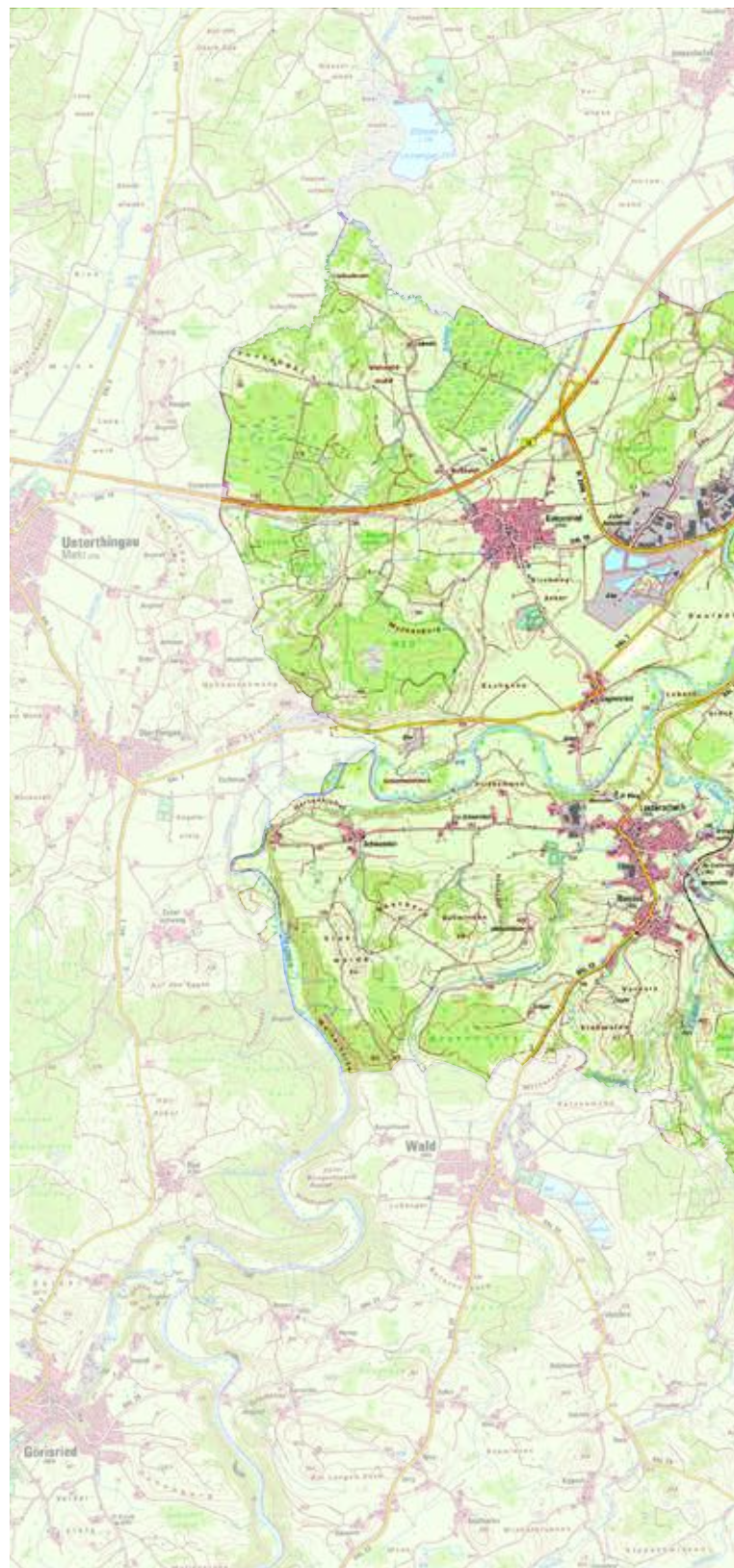
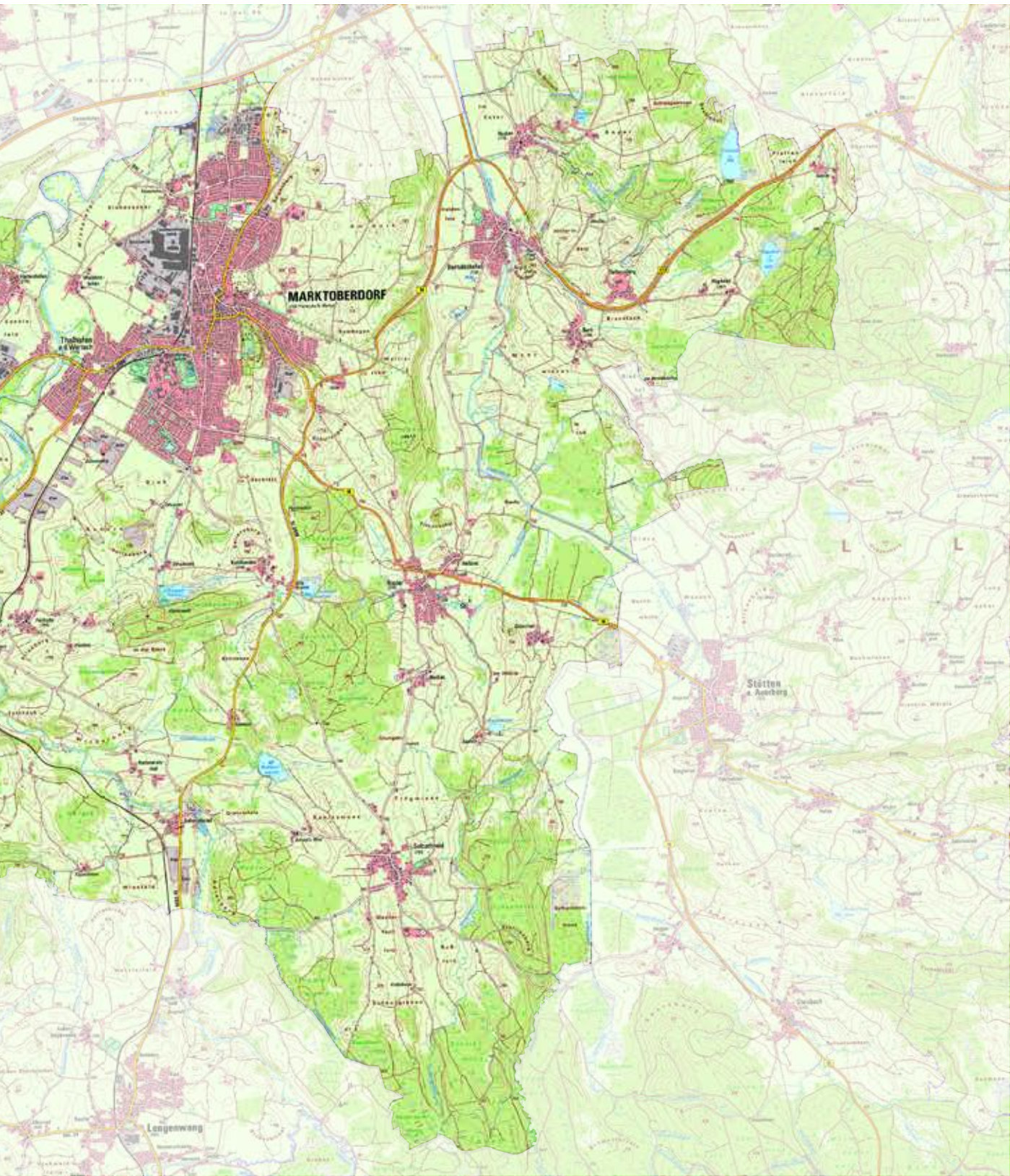


Abb.01: Topografische Karte



Gliederung Gesamtstadt

Die Gesamtstadt besteht aus dem Stadtgebiet Marktoberdorfs sowie aus den umliegenden, früher eigenständigen Gemeinden Bertoldshofen (975 Einwohner), Geisenried (1118 Einwohner), Leuterschach (1216 Einwohner), Rieder (738 Einwohner), Sulzschneid (570 Einwohner) und Thalhofen an der Wertach (1608 Einwohner).

Mit der in den 1970er Jahren im Freistaat Bayern durchgeführten kommunalen Gebietsreform vergrößerte sich das Stadtgebiet von bisher 19 Quadratkilometer um die Flächen der bisher selbstständigen Gemeinden auf 95 Quadratkilometer.

Auf den einzelnen Gemarkungen existieren zahlreiche kleinere Stadtteile. Nahe des Hauptorts liegen die Ortschaften Ennenhofen, Ettwiesen, Kohlhunden (Gemarkung Marktoberdorf), Weibletshofen (Gemarkung Thalhofen an der Wertach) und Hattenhofen (Gemarkung Geisenried). Weiterhin existieren noch zahlreiche kleine Weiler, wie z.B. Schmid's Wies, Hagmoos und Gehren. Die Gesamtstadt Marktoberdorf hat 19.312 Einwohner (Stand: 28.05.2024). Davon leben etwa 12.900 Einwohner im Hauptort. Im direkt an die Kernstadt angrenzenden Thalhofen an der Wertach leben ca. 1.608 Einwohner. Thalhofen ist damit nach der Kernstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil Marktoberdorfs. Kleinster Stadtteil ist Sulzschneid mit weniger als 600 Einwohnern.

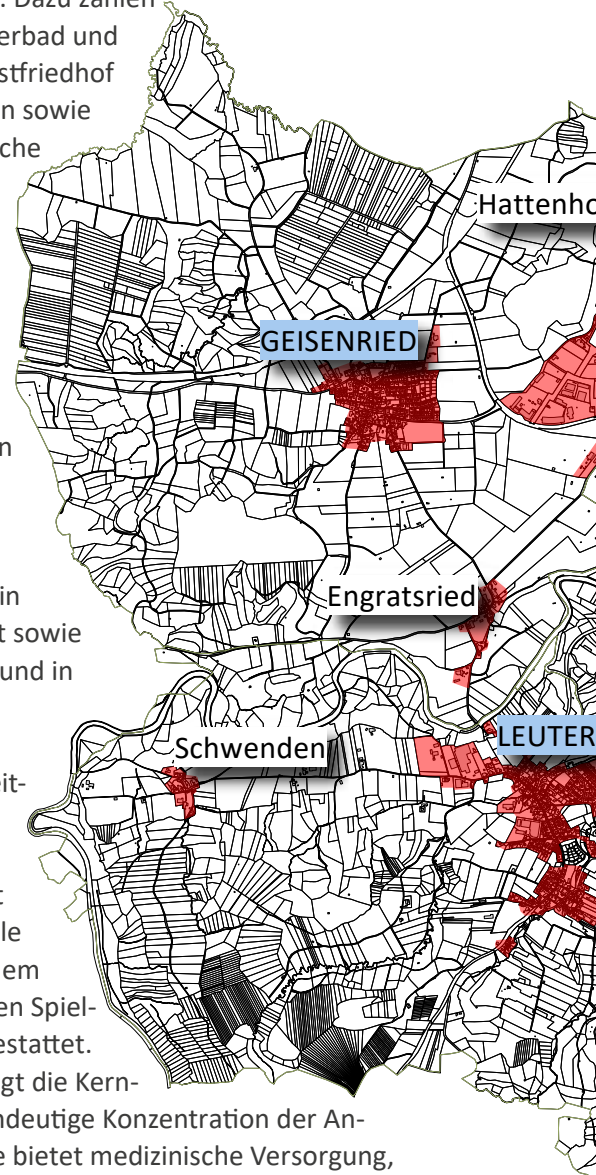
Die Stadtteile liegen verstreut in der voralpinen Hügellandschaft. Insgesamt wird 57,2 % der Stadtfläche landwirtschaftlich genutzt (Stand 2022), wobei dieser Anteil abnehmend ist. Etwas mehr als ein Viertel des Stadtgebiets ist bewaldet (26 %, Stand 2022). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche machte im Jahr 2022 12,4 % aus. Ihr Anteil hat in den vergangenen Jahrzehnten stetig zugenommen: Im Jahr 1980 lag er bei 7,3 %, im Jahr 2000 bei 10,3 % und im Jahr 2010 bei 11,0 %. Damit liegt der Anteil dieser Flächen knapp über dem bayerischen Durchschnitt von 12,3 % (2022).

In den Stadtteilen finden sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Dazu zählen u.a. das Römerbad und der kleine Pestfriedhof in Kohlhunden sowie die Barockkirche St. Michael in Bertoldshofen.

In allen Ortschaften bis auf Sulzschneid ist ein Kindergarten vorhanden. Schulen sind dagegen nur in der Kernstadt sowie in Thalhofen und in Leuterschach vorhanden.

Für die Freizeitgestaltung sind alle Stadtteile mit einer Turnhalle sowie mit einem oder mehreren Spielplätzen ausgestattet. Allerdings zeigt die Kernstadt eine eindeutige Konzentration der Angebote. Diese bietet medizinische Versorgung, Güterversorgung für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sowie ein differenziertes Bildungs- und Kulturangebot.

Damit wird deutlich, dass die Stadtteile von der Aufrechterhaltung eines qualitativ hochwertigen Versorgungsangebots in der Kernstadt abhängig sind und dass eine gute verkehrliche Anbindung an das Zentrum notwendig ist.



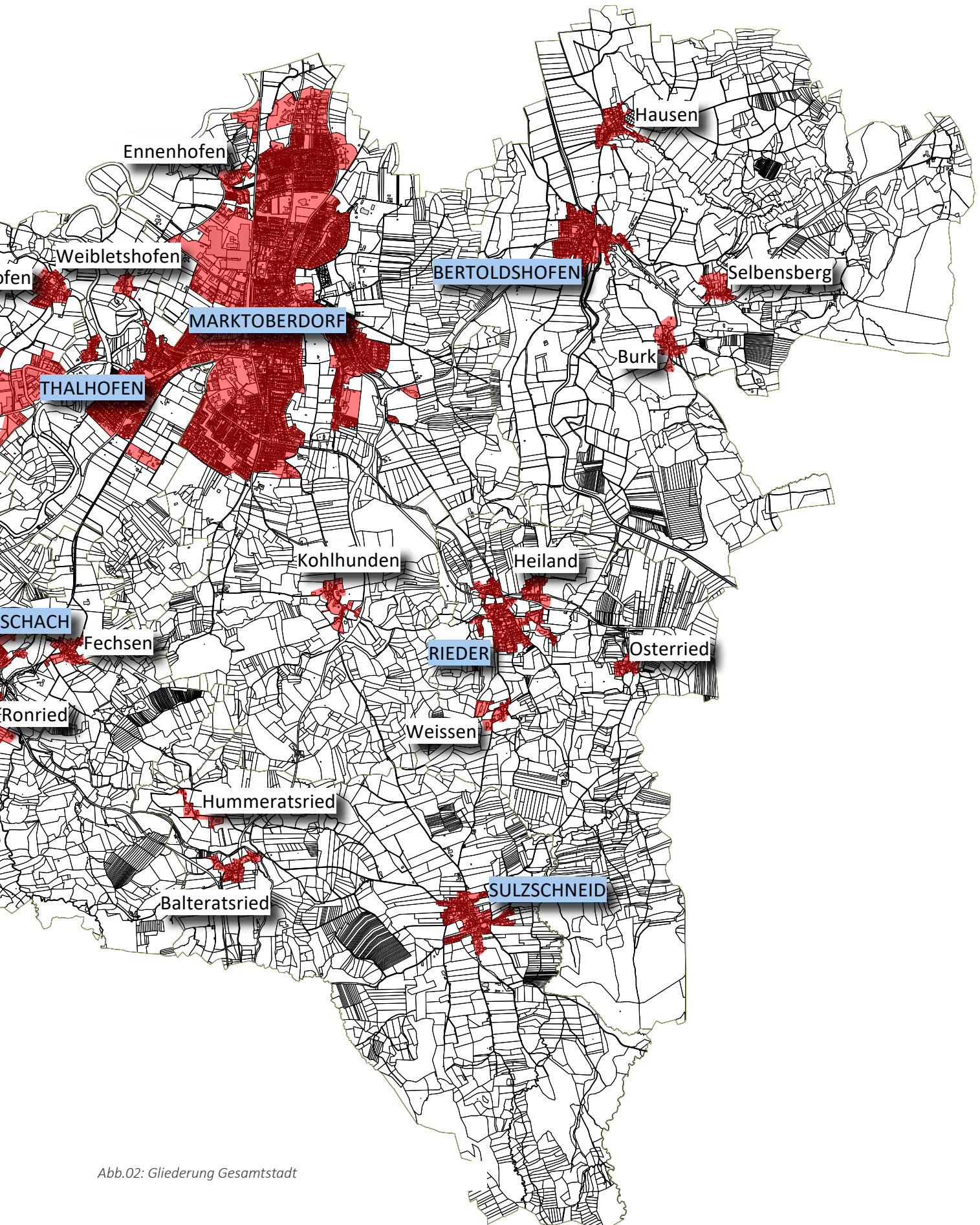


Abb.02: Gliederung Gesamtstadt

Stadtteile



Abb.03: Stadtteil Kohlhunden



Abb.07: Stadtteil Sulzschneid



Abb.04: Stadtteil Balteratsried



Abb.08: Stadtteil Schwenden



Abb.05: Stadtteil Fechen



Abb.09: Stadtteil Leuterschach



Abb.06: Stadtteil Engratsried



Abb.10: Stadtteil Geisenried



Abb.11: Stadtteil Hattenhofen



Abb.15: Stadtteil Weiblethshofen



Abb.12: Stadtteil Hausen



Abb.16: Stadtteil Bertoldshofen



Abb.13: Stadtteil Burk



Abb.17: Stadtteil Rieder



Abb.14: Stadtteil Osterried



Abb.18: Stadtteil Weissen

Stadtgliederung

Das Gebiet der Kernstadt Marktoberdorfs gliedert sich in die Siedlungsbereiche Stadtmitte, Moos im Norden, Alsterberg, Hinterm Schloss und Hohenwartstraße im Osten, Gewend und Gschlatt im Süden und Ennenhofen und Thalhofen im Westen.

Wichtige Gemeinbedarfsfunktionen übernehmen die Freizeitanlagen am MODEON und das Schul- und Sportzentrum. Das Gewerbe konzentriert sich weitgehend auf Flächen westlich der Bahn und im Norden des Stadtgebiets.



Abb.19: Gliederung Stadtgebiet

Naturraum

Der Hauptort liegt einhundert Kilometer südwestlich von München und mitten im Landkreis Ostallgäu. Geprägt wird die Stadt Marktoberdorf durch ihre Lage im Allgäuer Alpenvorland. Durch das Stadtgebiet fließen als Gewässer 2. Ordnung im Westen die Wertach und im Osten die Geltach, welche nördlich der Stadt in die Wertach mündet. Weiterin mündet die Lobach südlich von Marktoberdorf in die Wertach. Das Stadtgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 700 und 900 m ü. NHN. Es ist landschaftlich geprägt durch eine reizvolle Mischung aus Wiesen, Wäldern, Hügeln und etwa einem Dutzend kleinerer Seen und Weiher. Das Stadtgebiet befindet sich überwiegend in der naturräumlichen Einheit der Lech-Vorberge. Diese Jungmoränenlandschaft wird aus geologischer Hinsicht aus den Sedimenten der Vorland-Molasse und aus Moränenschotter gebildet. Somit war auch der Bereich um Marktoberdorf den glazialen Aktivitäten ausgesetzt.

Für das heutige Landschaftsbild in der Umgebung von Marktoberdorf waren vor allem die Aktivitäten der Gletscher und ihrer Schmelzwässer während der quartären Kaltzeiten verantwortlich. Die Niederungsbereiche entlang der Wertach wurden jedoch erst in der nachkaltzeitlichen Phase wieder verfüllt.

Während in den Molasseschichten lehmige Böden überwiegen, sind im Bereich von Grund- und Endmoränen Sand-, Kies- und Auenböden vorherrschend. Sowohl die Boden- als auch die Klimaverhältnisse begünstigen die Grünlandwirtschaft. Daher kann das Landschaftsbild als grünlandgeprägte offene Kulturlandschaft eingeordnet werden, welche für das Allgäu typisch ist.

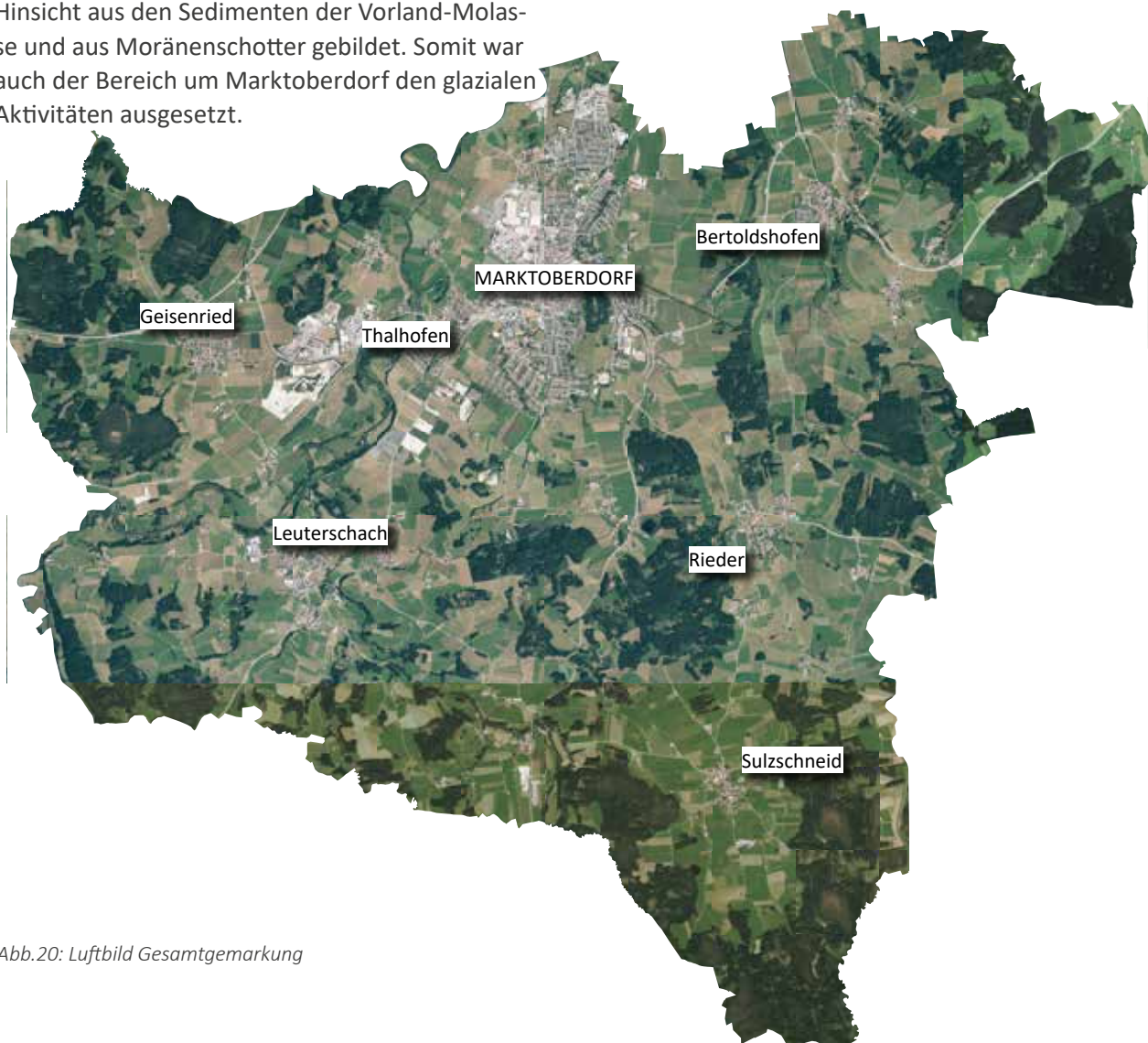


Abb.20: Luftbild Gesamtmarkierung

Vorgaben der Raumordnung

Die Vorgaben der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern sowie im Regionalplan der Region Allgäu definiert.

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die Stadt Marktoberdorf als **Mittelzentrum** im allgemeinen ländlichen Raum aus. Mittelzentren sollen ein gesteigertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für ihre Bevölkerung bereitstellen. Aufgrund ihrer herausgehobenen Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sind Mittelzentren geeignet, ihrem Verflechtungsbereich Entwicklungsimpulse zu geben. Mittelzentren sind in der Regel bedeutende Einzelhandelsstandorte und bilden zusammen mit den Gemeinden ihres Umfelds weitgehend eigenständige Arbeitsmärkte. In Bezug auf die Qualität und Quantität der Arbeitsplätze erfordert dies, dass ein umfangreiches Angebot von Arbeitsplätzen in verschiedenen Berufen zur Verfügung steht.

Marktoberdorf liegt im **allgemeinen ländlichen Raum**. Dessen Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum soll nachhaltig gesichert werden. Funktionen der Daseinsvorsorge und die Erreichbarkeit von zentralörtlichen Einrichtungen sollen sichergestellt werden. Die gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt und weiterentwickelt; die landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden.

In der Vision Bayern 2023 werden die Zielsetzungen der Landesentwicklung Bayerns formuliert. Neben der Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen/-räumen in allen Teilräumen/Regionen ist eine ausgewogene, polyzentrale Entwicklung, die die kulturelle und naturräumliche Vielfalt der Regionen erhält, das Ziel. Daneben sind der Ausbau einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur, ein verstärkter Einsatz von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, der Ausbau einer nachhaltigen und leistungsfähigen Energieinfrastruktur sowie eine Reduktion des Flächenverbrauchs und der Entsiegelung geplant.

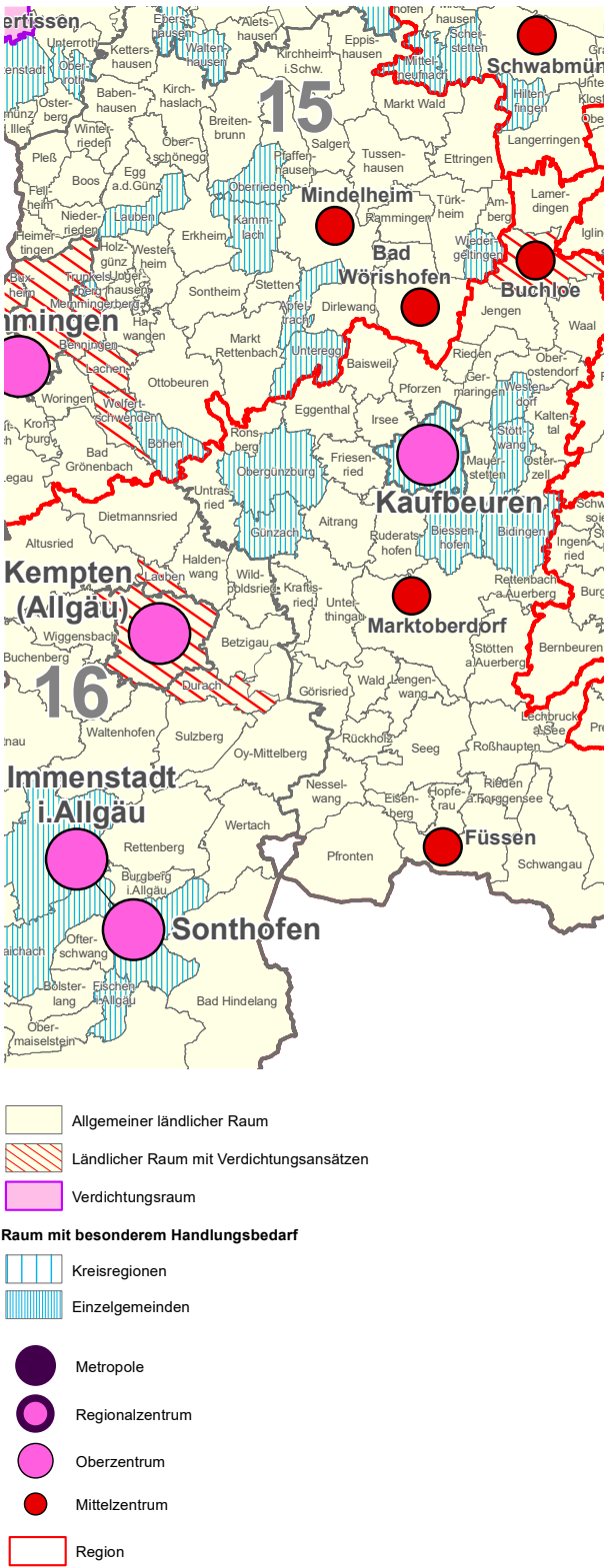


Abb.21: Landesentwicklungsplan Bayern 2023, Strukturkarte

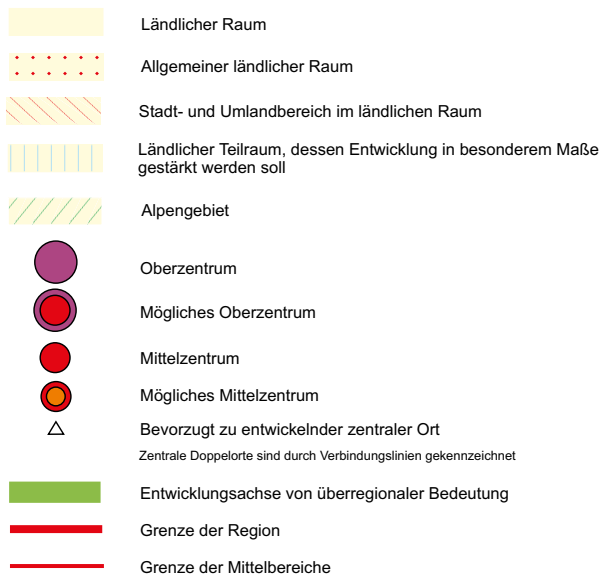
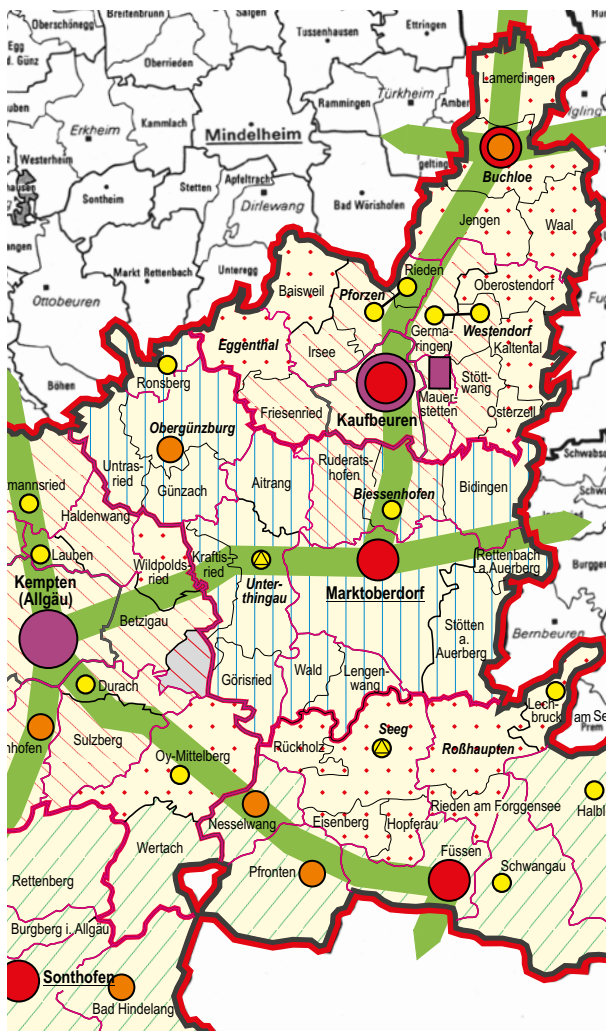


Abb.22: Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur

Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu (Planungsregion 16) wird Marktoberdorf als **Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll**, kategorisiert. Hier sollen in Bezug auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen lagebedingte Probleme beseitigt werden. Daher soll der Teilraum Vorrang bei Infrastrukturplanungen und -maßnahmen oder bei der Verteilung von Finanzmitteln haben.

Zudem liegt Marktoberdorf auf einer **Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung** (Kempten – Richtung Westen). Entwicklungsachsen sind durch eine dichte Folge von Siedlungen mit entsprechender Bündelung von Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur gekennzeichnet. Durch diese Bündelfunktion bieten sie günstige Voraussetzungen zur Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten und für strukturelle Entwicklungsimpulse. Dadurch können wichtige Ausgleichs- und Naherholungsflächen in den Achsenzwischenräumen erhalten bleiben.

Zwar liegt Bayern mit seinem Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche zwar immer noch unter dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer, doch die Zuwachsraten der letzten Jahre machen dringenden Handlungsbedarf erforderlich.

Ein Ziel der Landesentwicklung und Regionalplanung ist daher, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die zukünftige Entwicklung soll daher auch in der Region um Marktoberdorf so flächen- und ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

Flächensparende Bauweisen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei wichtige Gesichtspunkte. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs können insbesondere rationelle Siedlungsformen, Nachverdichtungen und die Wiedernutzung von Siedlungsbrachen, etwa von Konversionsflächen sowie Industrie- und Gewerbebrachen, leisten. Ein Grundsatz der Regionalplanung ist die möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen, da Versiegelung negative Auswirkungen auf die Funktion des Bodens im Naturhaushalt sowie auf den Wasserhaushalt hat.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden Aussagen zur baulichen Entwicklung Marktoberdorfs und seiner Stadtteile getroffen. Da sich Marktoberdorf und die Stadtteile von der Siedlungsstruktur deutlich unterscheiden, sind die Festsetzungen unterschiedlich.

Marktoberdorf mit Thalhofen und Ennenhofen

Die Kernstadt von Marktoberdorf ist als Mischgebiet klassifiziert. Hierbei handelt es sich um den historischen Ortskern zwischen Meichelbeck-, Salz- und Eberle-Kögl-Straße, die sich westlich davon bis zur Bahnlinie erstreckenden, gründerzeitlichen Quartiere und die dörflich geprägten Bereiche an der Hohenwartstraße. Bei diesem Bereich handelt es sich um die städtebauliche und funktionale Stadtmitte Marktoberdorfs. Im nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss an die Stadtmitte schließen sich großflächige Wohngebiete unterschiedlicher Entstehungszeit und Dichte an. Marktoberdorf verfügt über mehrere große innerstädtische Grünbereiche, die Buchel, die Freizeitanlagen am MODEON sowie das Schul- und Sportgelände. Im Stadtgebiet östlich der Bahnlinie sind Gewerbeflächen deutlich untergeordnet und nur an der Ortsrändern ausgewiesen. Erweiterungsflächen für Wohnbebauung sind im Süden und Osten vorgesehen. Westlich der Bahnlinie befinden sich die Ortsteile Ennenhofen im Norden und Thalhofen im Süden. Auch hier entwickelten sich um die Mischgebiete der Ortskerne Wohnsiedlungen. Die städtebauliche Dominante bildet hier jedoch das großflächigen Gewerbegebiet. An das Werksgelände der Fa. AGCO GmbH im Norden schließen südlich weitere großflächige Gewerbeflächen an, die schließlich im Süden in kleinteiligere Gewerbeflächen übergehen, die den baulichen Lückenschluss zwischen Thalhofen und Marktoberdorf herstellen. Zwischen Thalhofen und den Gewerbegebieten im Norden sind großflächige Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbe in Norden und Wohnen im Süden vorgesehen. Diese Bereiche sollen durch eine Grünzäsur getrennt bleiben und nicht zusammenwachsen. Ein weiteres großflächiges Gewerbegebiet entstand westlich der Wertach.

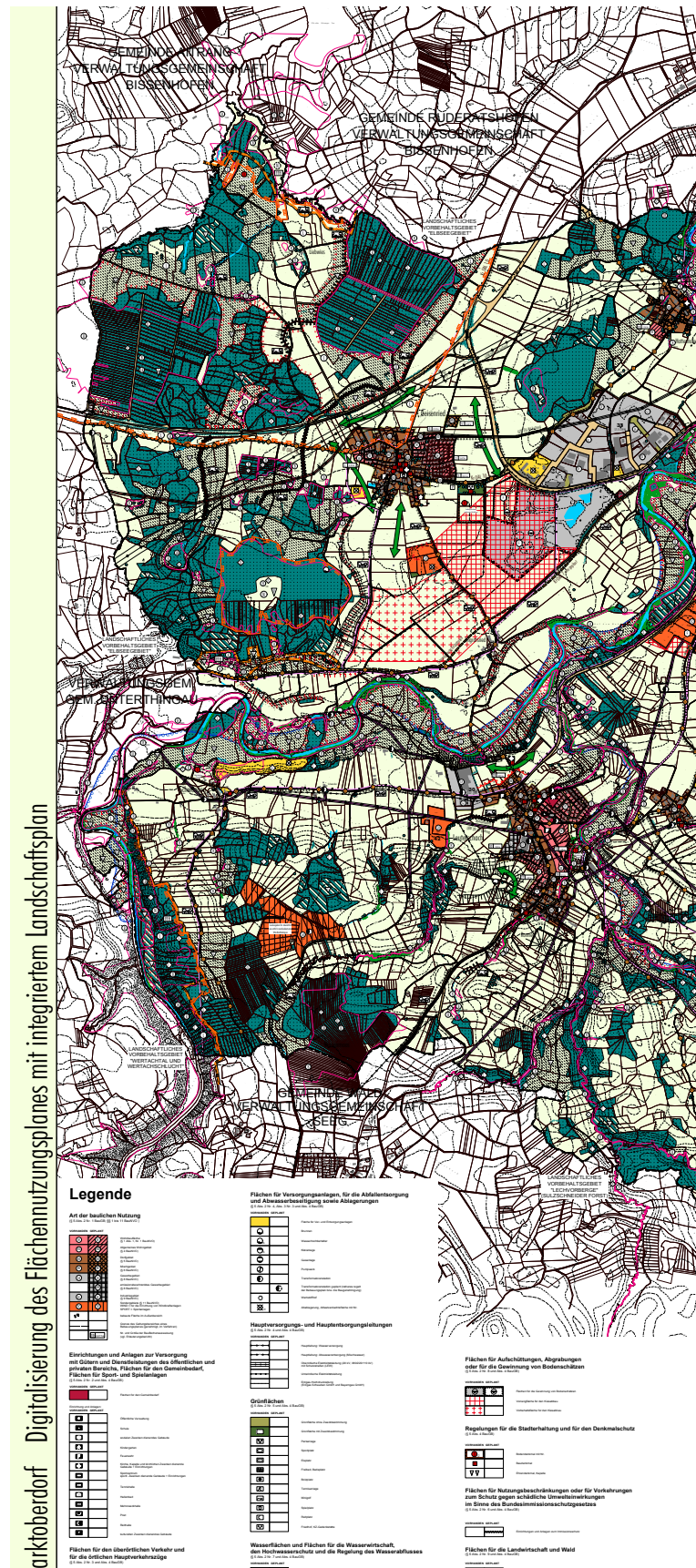


Abb.23: Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf