

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB

Satzung und Begründung

Fassung vom 20.10.2025

Planung:

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
876161 Marktoberdorf

Inhaltsverzeichnis

A Rechtsgrundlagen

B Satzung

C Begründung

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) geändert worden ist
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

B SATZUNG

Präambel

Aufgrund der §§1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf in öffentlicher Sitzung am 20.10.2025 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ besteht aus:

- Planzeichnung i. d Fassung vom 20.10.2025
- Satzung i. d. Fassung vom 20.10.2025

Der Teilaufhebung wird die Begründung vom 20.10.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/5, 133, 133/1, 133/2, 265/4 (TF), 265/5-51, 265/111-116, 272, 274/2-21, 276, 276/3, 276/6-11, 276/17, 276/18 (TF), 276/19-29, 276/31-39, 276/41, 276/43, 276/46, 276/47, 289 (TF), 295 (TF), 295/1 (TF), 295/7-9, 615/5, 615/8, 615/12, 615/19-24, 615/26, 615/27, 615/29-31, 615/36, 630/4, 630/5, 630/7-14, 630/16-19, 630/21-30, 630/32, 643/3-5, 643/7-11, 643/12 (TF), 643/13, 643/15 (TF), 643/36 (TF), 643/37, 643/93-97, 643/99, 643/100, 643/104, 645, 645/1-6, 645/8, 645/9, 645/11-20, 645/23-33, 647, 647/2, 647/3 (TF), 647/4-10, 647/12-16, 648/3 (TF), 648/10-13, 650, 650/2-10, 650/12-50, 650/53-55, 659 (TF), 670/3, 670/5 (TF), 670/6 (TF), 670/9, 670/10 (TF), 670/12 (TF), 686/5 (TF), 820, 820/2 (TF), 820/13-25, 820/27-29, 820/31-53, 820/134, 820/135, 820/142, 2507 (TF), 2507/5, 2507/6, Gemarkung Marktoberdorf, und weist eine Größe von 26,17 ha auf.

Das Flurstück 650/1, Gemarkung Marktoberdorf, ist nicht Bestandteil der Teilaufhebung. In diesem Bereich bleibt der Bebauungsplan Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ rechtskräftig.

§ 3 Aufhebung

Im Geltungsbereich wird der seit dem 04.01.1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ (inklusive aller Änderungen) ersatzlos aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alles bisherigen Festsetzungen als aufgehoben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung der Bebauungsplanes Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“, richtet sich nach Abschluss des gegenständlichen Verfahrens nach § 34 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den 22.10.2025



Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung jeweils in der Fassung vom 20.10.2025 dem Satzungsbeschluss des Stadtrats Marktoberdorf vom 20.10.2025 zugrunde lag und diesem entspricht.

Stadt Marktoberdorf, den 22.10.2025



Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.10.2025 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Die Aufhebungssatzung wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktoberdorf zu den üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

Stadt Marktoberdorf, den 27.10.2025



Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



C Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt)“ wurde am 04.01.1966 rechtskräftig. Das Bauleitplanverfahren für die Teilaufhebung ist notwendig, da dieses nach dem Stadtratsbeschluss zur Aufhebung 2003 nie durchgeführt wurde, um Rechtskraft zu erlangen. Als Begründung für eine Aufhebung wurde aufgeführt, dass die Überplanung bzw. die Neuaufstellung mit einem enormen Arbeitsaufwand verbunden wäre. Durch vielfache Änderungen entsprach der Bebauungsplan nicht mehr der damaligen Rechtslage. Nachdem der gesamte Bereich bereits bebaut war, empfahl die Baurechtsabteilung des Landratsamtes, den Bebauungsplan Nr. 3 aufzuheben und zukünftige Entscheidungen nach § 34 BauGB zu treffen.

Das Verfahren zur Teilaufhebung wird mit dem gegenständlichen Verfahren nachgeholt. Der Bereich um das Feuerwehrhaus soll ausgespart bleiben, da das aktuell geplante Bauvorhaben zur Erweiterung der Feuerwehr ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig gewesen wäre. Für diesen Teilbereich gilt die 1. Änderung. Mit der Aufhebung werden auch alle ggf. rechtskräftigen Änderungen aufgehoben. Die baurechtliche Beurteilung im Geltungsbereich der Teilaufhebung erfolgt zukünftig nach § 34 BauGB.

2 Das Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich ist 26,25 ha groß und befindet sich zwischen der Bahnlinie im Westen, dem Alsterberg im Osten, nördlich des Landratsamtes und südlich des Modeons und der Adalbert-Stifter-Schule. Das Flurstück 650/1, Gemarkung Marktoberdorf, auf dem sich die Freiwillige Feuerwehr Marktoberdorf befindet, ist von der Teilaufhebung nicht betroffen.

2.2 Nutzungsverhältnisse

Der komplette Geltungsbereich ist bereits bebaut. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches findet Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern statt. Entlang der Bahnlinie sowie entlang der Kaufbeurener Straße finden sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung statt.

Im Bereich, der von der Teilaufhebung ausgenommen wird, befindet sich das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr von Marktoberdorf. Für die Erweiterung und Sanierung liegt ein genehmigter Bauantrag vor.

2.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

2.4 Denkmalschutz

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-7-8229-0026 „Körpergräber

des frühen Mittelalters“. Der Bereich ist bereits vollständig be- und überbaut.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen/ Verhältnis zu übergeordneten Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 12.04.2002) der Stadt Marktoberdorf wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bereich beidseitig der Kaufbeurener Straße ist als Mischgebiet und der südwestliche Bereich entlang der Bahnlinie ist als Gewerbefläche dargestellt. Der sich im südwestlichen Geltungsbereich befindliche nördliche Teil des ehemaligen Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) wird als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bleiben die Darstellungen im Flächennutzungsplan unverändert, die Teilaufhebung ist damit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne/ Verfahren zur Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ ist mit Bekanntmachung vom 04.01.1966 rechtskräftig. Es folgten mehrere Bebauungsplanänderungen, die teilweise nicht rechtskräftig wurden. Für den Bereich um die Feuerwehr gilt die 1. Änderung.

In der Bauausschusssitzung vom 15.09.2003 und in der Stadtratssitzung am 17.11.2003 wurde

einstimmig beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „für das Gebiet nördlich des Kreiskrankenhauses (heute Landratsamt) in Marktoberdorf“ aufzuheben. Durch vielfache Änderungen entsprach der Bebauungsplan nicht mehr der damaligen Rechtslage. Eine Überplanung bzw. die Neuaufstellung wurde als zu aufwändig erachtet. Nachdem der gesamte Geltungsbereich bereits bebaut war, empfahl die Baurechtsabteilung des Landratsamtes, den Bebauungsplan Nr. 3 aufzuheben und zukünftige Entscheidungen nach § 34 BauGB zu treffen.

Mit Schreiben vom 20.11.2003 wurde dem Landratsamt Ostallgäu mitgeteilt, dass der Aufhebungsbeschluss am 17.11.2003 im Stadtrat gefällt wurde.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt seitdem nach § 34 BauGB.

Bei der bauplanungsrechtlichen Überprüfung des Bauvorhabens für die Erweiterung und Sanierung des Feuerwehrhauses Marktoberdorf wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 3 immer noch gültig ist, da ein Beschluss des Stadtrates von 2003 für eine Aufhebung nicht ausreicht und ein förmliches Aufhebungsverfahren erforderlich gewesen wäre. Dieses bauplanungsrechtliche Aufhebungsverfahren soll hiermit nun nachgeholt werden. Die Teilaufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. § 13a Abs. 4 BauGB besagt, dass die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB (also die Regeln für das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung) entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans gelten. Das bedeutet, dass auch bei der Anpassung bestehender Bebauungspläne die Vereinfachungen des beschleunigten Verfahrens, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, greifen können, sofern die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Da bereits der komplette Geltungsbereich seit langem bebaut worden ist und kaum Bauanträge zur Nachverdichtung vorliegen, wird davon ausgegangen, dass mit dem Rahmen, den § 34 BauGB zusätzlich zulässt, die Grenzen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht überschritten werden.

Es soll das gesamte Gebiet mit Ausnahme des Grundstückes der Feuerwehr (Flurnummer 650/1 Gemarkung Marktoberdorf) aufgehoben werden. Das Bauvorhaben der Feuerwehr wäre ohne den Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig gewesen, da sich das Gebäude nach § 34 BauGB nicht einfügen würde. Somit ist geplant, dass für das Grundstück der Feuerwehr weiterhin der Bebauungsplan Nr. 3 mit der 1. Änderung gilt:

Es gelten hierfür folgende Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung:	MI
Maß der baulichen Nutzung:	II Vollgeschosse
	GRZ 0,4
	GFZ 0,7

4 Städtebauliche Konzeption

Das Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan Nr. 3 außer den Teilbereich um die Feuerwehr mit allen Festsetzungen aufzuheben, um eine zukünftige Beurteilung geplanter Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits bebaut. Aufgrund der strengen Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere enge Baugrenzen und in weiten Teilen begrenzte Geschossigkeit – sind zeitgemäße Nachverdichtungen durch Aufstockungen oder Anbauten überwiegend nicht möglich. Durch eine Aufhebung und die zukünftige Beurteilung gemäß § 34 BauGB ist eine bessere Ausnutzung der Grundstücke leichter möglich. Durch die Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB, dass

ein Vorhaben zulässig ist, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, wird der Erhalt der bisherigen städtebaulichen Struktur und das Ortsbild bewahrt.

5 Erschließung

Verkehr

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung sind bereits seit vielen Jahren durch bestehende öffentliche Wege erschlossen.

Die Teilaufhebung führt zu keinerlei Veränderungen in Bezug auf die Verkehrssituation im Geltungsbereich.

Ver- und Entsorgung

Die bebauten Grundstücke sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen, so dass keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen notwendig werden.

Die öffentliche Ver- und Entsorgungsstruktur wird durch die Bebauungsplanteilaufhebung nicht tangiert.

6 Immissionsschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Immissionsschutz. Der gesamte Bereich ist bereits bebaut. Daher verändert sich durch die Teilaufhebung der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen Situation.

7 Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keine Regelung zur Grünordnung. Durch die Teilaufhebung gibt es daher keine Veränderung der Situation.