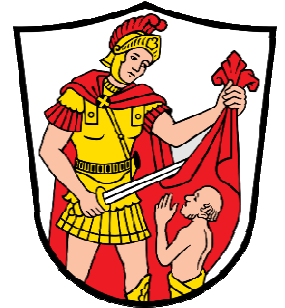


Stand: 27.04.2026



# **Stadt Marktobendorf**

## **Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid - Nordwest“**

### **Begründung**

**Auftraggeber:**

Stadt Marktobendorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktobendorf

Telefon: 08342/4008-0, Telefax: 08342/4008-75

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | [www.hofmann-dietz.de](http://www.hofmann-dietz.de)

Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | [info@hofmann-dietz](mailto:info@hofmann-dietz.de)

# LANDKREIS OSTALLGÄU

## BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid-Nordwest“ mit integriertem Grünordnungsplan vom xx.xx.2026

---

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Stadt Marktoberdorf stellt in den letzten Jahren einen erheblichen Bedarf nach Bauland fest, entsprechend groß ist die Nachfrage, die daher gegenwärtig kaum befriedigt werden kann.

Durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche ergibt sich die Möglichkeit, den bislang unfertigen Siedlungsabschluss im Nordwesten von Sulzschneid herzustellen und für Bauwillige aus Sulzschneid und Marktoberdorf direkt am Ort Bauland bereitzustellen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Erschließung kann über die bestehende Baldaufstraße erfolgen, von der aus die weitere Erschließung innerhalb des neuen Baugebietes geplant ist.

Außerdem soll auch städtebaulich ein klarer Abschluss hergestellt werden.

Daher soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt werden, der alle Belange sorgfältig gegeneinander abwägt und für eine langfristig sinnvolle städtebauliche Entwicklung sorgt.



Baldaufstraße ortsauswärts, rechts der Straße ein Teil des Plangebietes

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid Nordwest“ umfasst die Flurnummern der Flurstücke: 11, 1287/3, 1289/2, 1292, 1292/3, 1292/4, 1292/5, 1292/6, 1293, 1293/1, 102 (Teilfläche), 102/2 (Teilfläche), 1785/60 (Teilfläche), der Gemarkung Sulzschneid. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000. Die Gesamtfläche beträgt 22.860 m<sup>2</sup>.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche und südliche Abgrenzung des Bebauungsplangebiets stellt die Baldaufstraße dar.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Außenbereich.

Die Abgrenzung im Osten bildet die bestehende Bebauung. Mit dem Bebauungsplan wird gleichzeitig die bestehende Einbeziehungssatzung über die Flurnr. 1293, 1292/3 und 1292/4, Gmk. Sulzschneid vom 03.12.12 aufgehoben.

Es handelt sich um eine ebene Wirtschaftswiese mit erhaltenswertem Baumbestand, der besonderer Berücksichtigung bedarf.



- ...soll in allen Gemeinden in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (B V Z 1.2 RP 16)
- ...sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (B V Z 1.3. Abs.2 RP 16)
- ...soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B V Z 1.3. Abs. 4 RP 16)

Dieses Plangebiet erfüllt die Vorgaben des Regionalplanes Region Allgäu, zudem handelt es sich um eine Überplanung eines innerorts-nahen Bereiches, welcher im Osten und Süden an bestehende Siedlungsbereiche anschließt. Im Flächennutzungsplan ist hier bereits eine Wohnbaufläche vorgesehen, die bislang aus Gründen der Verfügbarkeit noch nicht baulich umgesetzt wurde. Insofern wird hier eine Baulandreserve geschlossen.

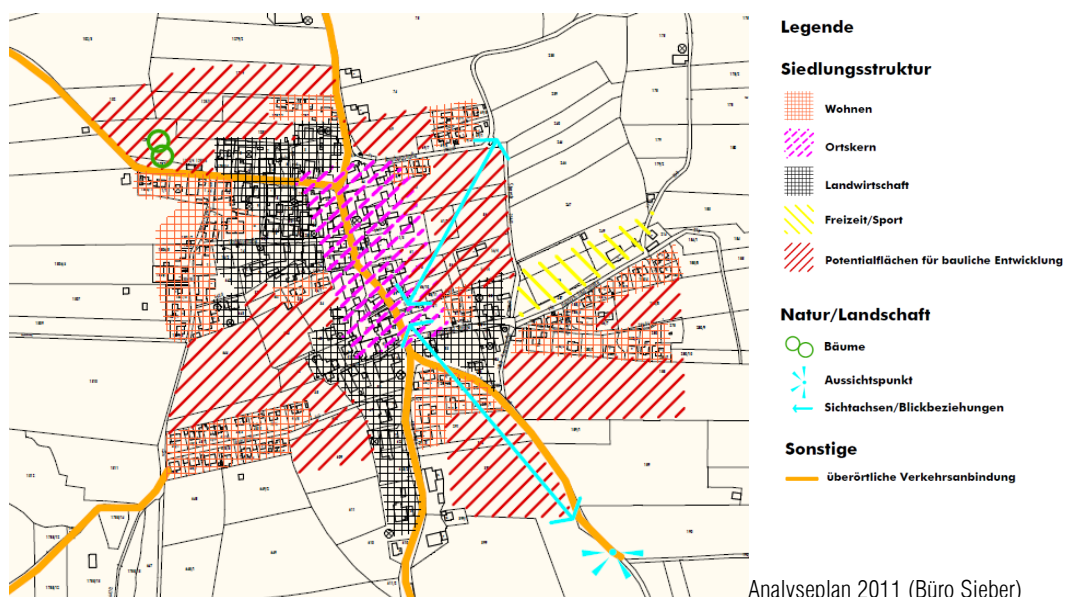
#### Anbindegebot, Vermeidung einer Zersiedelung

Mit der Planung wird ein an zwei Seiten in direktem Siedlungszusammenhang zu bereits bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage liegendes Areal überplant. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung können die bestehenden Siedlungsstrukturen an diesem Ortsrand sinnvoll zusammengeführt und arrondiert werden. Mit der Planung erfolgt somit ein organischer Lückenschluss. Es besteht weder die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, noch einer ungegliederten, bandartigen Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft. Dem landesplanerischen Anbindegebot wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

#### Potentiale in Sulzschneid

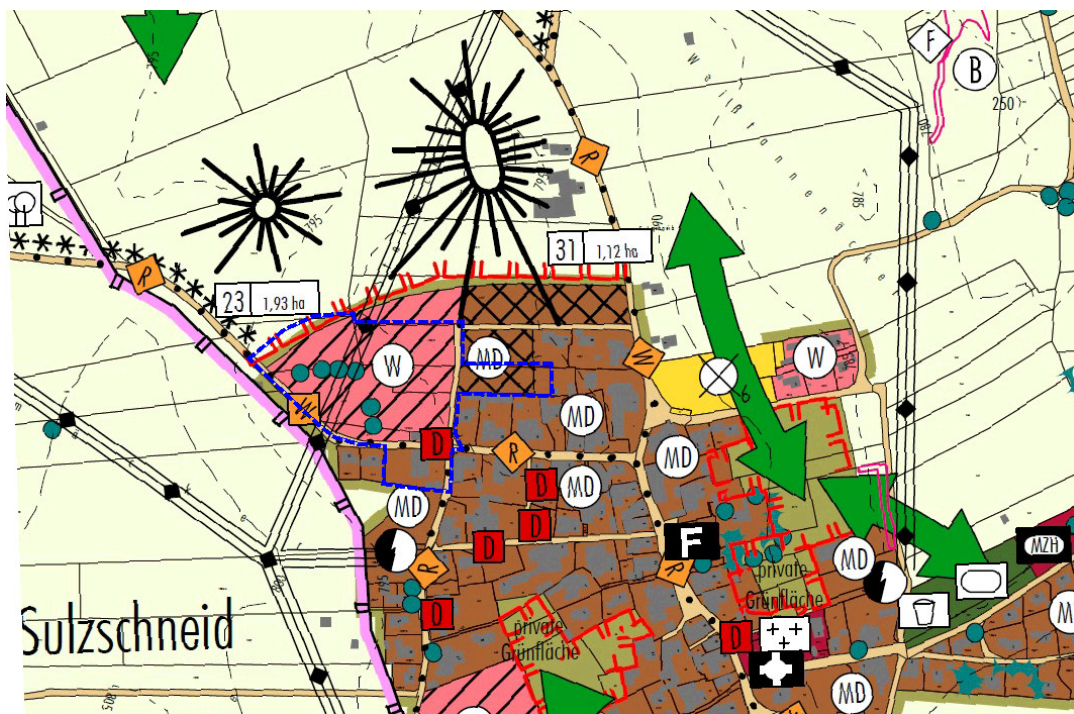
Im Jahr 2011 wurde eine Machbarkeitsuntersuchung sowie ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich „Sulzschneid Nordwest“ erarbeitet (Büro Sieber 2011). In diesem Zuge wurde auch eine Flächenbewertung des gesamten Ortsteils Sulzschneid durchgeführt.

Die Ergebnisse sind im folgenden Analyseplan dargestellt:



Es bestehen weitere Flächen, die als Bauland geeignet scheinen. Da diese nicht verfügbar sind und/oder in unmittelbarer Nähe zu Stallungen mit landwirtschaftlichen Immissionen befinden, können diese Flächen derzeit nicht als Bauland genutzt werden.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Marktobendorf (2002/2013), Umgriff Bebauungsplan Nr.73 (blaue Linie)

Laut obenstehend abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche in einem Bereich der mit Wohnbauflächen bzw. mit gemischten Bauflächen (Dorfgebiet) geschlossen werden soll.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit entsprochen.

### 1.3.3 Bebauungsplan

Die überwiegende Zahl der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich in städtischem Eigentum.

Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 8 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichts auf. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt somit nicht der Genehmigung.

Innerhalb des Genehmigungsverfahrens fand 2019 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf bei einem Scoping-Termin statt, im gleichen Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend ruhte das Verfahren bis Anfang 2024, da die Frischwasserversorgung des Gebietes nicht sichergestellt werden konnte. In der Zwischenzeit wurde die Trinkwasserversorgung vom Wasserverband Sulzschneid durch die Stadt Marktobendorf übernommen.

In diesem Zeitraum wurde ein Entwurf für das Feuerwehrhaus ausgearbeitet, wobei das Gebäude aufgrund von neuen Vorgaben vergrößert wurde. Außerdem konnte das Grundstück mit dem Fahrsilo von der Stadt erworben werden, wodurch sich der Geltungsbereich erweiterte.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Grundsätzlich ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 1.3.4 Denkmäler

#### Baudenkmäler:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Baudenkmal:

#### **Baudenkmal D-7-77-151-76 Wegkreuz**

Ecke Tiroler Straße - Baldaufstraße

Wegkreuz, großes Holzkreuz mit gußeisernem Kruzifix, 19. Jh., Benehmen hergestellt



Fotos Wegkreuz (Denkmalatlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs liegt ein weiteres Baudenkmal:

#### **Baudenkmal D-7-77-151-68 Bauernhaus**

Baldaufstraße 3, Flurstück 19

Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau in verputzter Ständerbauweise mit Kniestock mit Andreaskreuzen und Bundwerk über dem Tennentor, im Kern um 1800.



Foto Bauernhaus (Denkmalatlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

#### Naturdenkmäler:

Auf Fl.Nr. 1293 stehen zwei Linden, welche als Naturdenkmal gemäß Verordnung Landkreis OAL vom 01.02.2011 unter Schutz stehen. Die Linden werden durch die Ausweisung des Baugebiets nicht beeinträchtigt, da rund um die beiden Bäume eine Grünfläche festgesetzt ist. Im Bereich von 3 m um die Traufkante der Bäume ist eine Abgrabung nicht zulässig, hier darf kein Eingriff in den Wurzelbereich erfolgen. Innerhalb eines 15 m-Baumfallradius ist keinerlei Bebauung zulässig.

Durch diese Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals ausgeschlossen.



Foto Linden, Naturdenkmäler

Bodendenkmäler liegen laut Denkmalatlas im näheren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vor.

### **1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen**

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.

Biotopkartierungen sowie naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Ausgleichs-/Ökoflächen liegen nicht vor.

## 1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

### 1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Ein Blick auf den Extraditionsplan zeigt eine klare Siedlungsstruktur. Sämtliche Gebäude sind mit dem Wohnteil nach Osten ausgerichtet. Dies ist somit eine klare Vorgabe bei der Weiterentwicklung des Gebietes.



Auszug Extraditionsplan ca. 1818

Bei sämtlichen Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Einfirsthöfe, ihrzeit noch ohne Widerkehr und wohl mit flachem Legschindeldach ausgestattet. Alle Gebäude weisen einen Hakenschopf auf.



Foto Einfirsthöfe an der Hoheneggstraße

Ende des 19. Jahrhunderts entstehen an den meisten Höfen Widerkehre mit Hochfahrten und Dachaufsteilungen, d. h. das ursprüngliche flache Dach stellt heute eher eine Ausnahme dar.

Aufgrund dieser Ausgangslage empfiehlt sich daher für die Gebäude die überkommene Ausrichtung der Baukörper mit Schaugiebeln nach Osten in zweigeschossiger Bauweise.

## 1.4.2 Topographie

Das Gelände kann als relativ ebene, derzeit beweidete Wirtschaftswiese beschrieben werden. Die Geländehöhen liegen zwischen 692 und 696 m ü. NN. Der tiefste Punkt liegt mit 692 m in einer Mulde westlich der beiden Linden.



Blick auf das Gebiet von Westen (Baldaufstraße)

## 1.4.3 Gebietscharakter

Das Siedlungsgebiet wird im direkten Anschluss an den Siedlungsrand etwas ausgeweitet. Für die angrenzenden Bereiche liegen keine Bebauungspläne oder andere Satzungen vor. Ein Teil des überplanten Gebietes unterliegt einer Einbeziehungssatzung, welche im Zuge der Bebauungsplanaufstellung außer Kraft gesetzt wird.

Bei den angrenzenden Bereichen im Osten und Süden handelt es sich um landwirtschaftliche Anwesen und Wohngebäude, welche als Dorfgebiet beschrieben werden können. Richtung Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

## 1.4.4 Ökologie/Lebensräume

Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes mit dem Standort zweier Linden (Naturdenkmäler, Kronendurchmesser bis ca. 25 m) sowie zwei Obstbäumen (Kronendurchmesser ca. 7 bis 10 m) vorhanden.

Die Wiese wird größtenteils von Rindern beweidet und ist als Intensivgrünland anzusprechen (siehe Umweltbericht). Die vorkommenden Wiesenarten sind typische Vertreter einer artenarmen Fettwiese, mit Feuchtigkeitszeigern (z.B. Binsen) in Senken.

Kartierte Biotope liegen im Geltungsbereich nicht vor.

## 1.4.5 Erschließung

Für das Plangebiet besteht bereits Anbindemöglichkeit mit der Baldaufstraße. Die Baldaufstraße ist im Bereich des Geltungsbereichs im Osten als Ortsstraße, im Westen als Gemeindeverbindungsstraße eingestuft. Ebenfalls bestehen hier Anknüpfungsmöglichkeiten an die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung.

Von der Baldaufstraße findet die weitere Erschließung des neuen Gebietes statt.

#### 1.4.6 Wasserwirtschaft/Oberflächengewässer/Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer.

Ebenfalls bestehen keine wassersensiblen Bereiche oder Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld.

Bei der Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> wurde ein hoher Flurabstand von 32 m abgeschätzt. Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wurde im Rahmen der Bohrarbeiten bis in 4 m Tiefe nicht angetroffen. Nicht zusammenhängendes Grundwasser bzw. Schichtwasser wurde jedoch im westlichen, etwas tiefer gelegenen Teil des Untersuchungsgebiets festgestellt (0,25 bis 1,8 m unter Geländeoberkante).

#### 1.4.7 Bodenverhältnisse, Versickerung

Der vorherrschende Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde aus grusführendem Sande bis Normallehm (Deckschicht oder Jungmoräne, lokal geprägt) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch). (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)

Für das Gebiet besteht ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung von Geo Mechnig vom 27.01.2020, welches ebenfalls Bestandteil der Begründung ist (Anlage 4).

Die Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> zeigt auf den Wiesenflächen eine 30-80 cm hohe Mutterbodenauflage, darunter 1,5 bis 2,6 m schwach kiesige, tonige, stark schluffige Sande und anschließend bis mindestens 4m Bohrtiefe schwach-toniger bis toniger, sandiger, kiesiger Schluff.

An einem Bohrpunkt im Westen des Gebiets etwa 10 m neben der Baldaufstraße wurde zwischen der Sandschicht und dem Geschiebelehm eine etwa 1,6 m mächtige, wassergesättigte Kiesschicht gefunden, welche aufgrund der topographischen Tieflage als eiszeitliche schottergefüllte Schmelzwasserrinne zu interpretieren ist.

Laut der Baugrunduntersuchung sind die anstehenden Böden schlecht wasserdurchlässig und schlecht wasseraufnahmefähig, sodass sie für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet sind.

Im Gutachten werden den künftigen Bauherrn auch Hinweise für die Gründung gegeben.

#### 1.4.8 Klima

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem dorftypischen Siedlungs- und einem Freiluftklimatop. Die Fläche selbst übernimmt aktuell eine Funktion für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss.

Die Bebauung dehnt das Siedlungsklimatop nach Nordwesten aus. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die umliegenden Areale ist durch den hohen Versiegelungsgrad nicht ganz ausgeschlossen. Jedoch liefern die angrenzenden weit ausgedehnten Freiflächen nach wie vor Frischluft für eine Ventilation des Siedlungsbereiches und bleiben als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten.

Die Pflanzung von Einzelbäumen und der Ortsrandeingrünung sowie der Erhalt der beiden Linden trägt zur Luftreinhaltung, Verdunstung und Sauerstoffproduktion bei.

#### 1.4.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt von strukturarmen Intensivwiesen, welche zum Teil von Rindern beweidet werden.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Gebäude und bestehende Wohnbebauung. Der bestehende Ortsrand ist hier nicht eingegrünt.

Die beiden als Naturdenkmal gelisteten Linden prägen das Landschaftsbild als Großbäume in einer eher ausgeräumten und landwirtschaftlich geprägten Landschaft.

---

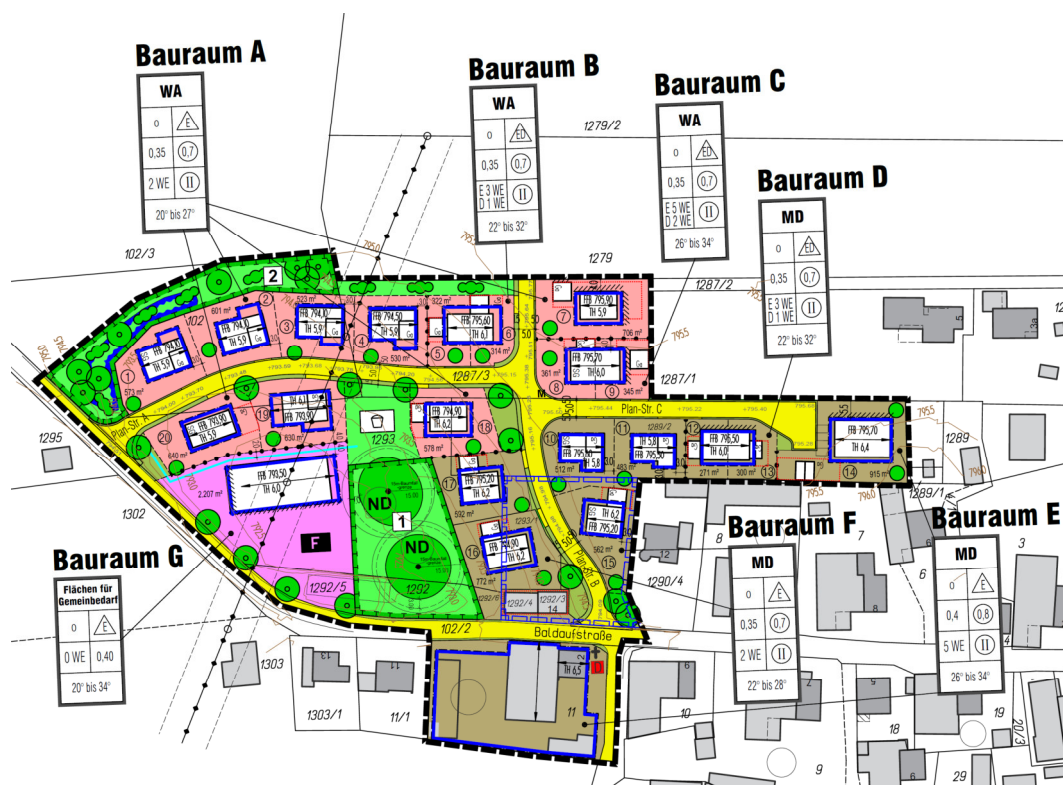
<sup>1</sup> Geomechnig, Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 73 Sulzschneid-Nordwest Fl.Nr. 102, 1287/3, 1289/2, 1293 Gemarkung Sulzschneid, 87616 Marktoberdorf, 27.01.2020

Die Bebauung dringt durch die Ausweisung des Baugebiets weiter in die Landschaft vor. Allerdings grenzt die Fläche östlich und südlich an bestehende Bebauung.  
Durch die geplante Ortsrandeingrünung bekommt der nach Nordwesten erweiterte Siedlungsraum einen optisch attraktiveren Abschluss. Die landschaftsbildprägenden Linden bleiben erhalten. Die im Landschaftsplan verzeichnete Bebauungsgrenze wird eingehalten.

## 2 Planung

### 2.1 Städtebau

#### 2.1.1 Räumlich-strukturelles Konzept



Planzeichnung

Aus städtebaulicher Sicht sollte der Ortsrand hier wie im Ortskern üblich mit den typischen Ostgiebeln geschlossen werden. Die Giebelstellungen folgen dem Straßenschwung. In der Mitte des Gebietes ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen, entsprechend wurden hier die Baugrenzen festgesetzt.

Die Gebäude werden durchwegs mit zwei Geschossen errichtet. Traufhöhen und Fertigfußbodenhöhen regeln die Höhenentwicklung.

Als Beitrag zum flächensparenden Bauen sind in drei Bauräumen Doppelhäuser zugelassen.

Richtung Norden ist, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, eine Erweiterung möglich, wohingegen Richtung Nordosten die Siedlungsausdehnung durch die Ortsrandeingrünung endgültig abgeschlossen wird.

#### 2.1.2 Erschließung

Zur Erschließung sind zwei Straßeneinmündungen von der Baldaufstraße von Süden und Westen vorgesehen. Eine Stichstraße erschließt den östlichen Bereich. Richtung Norden ist wie im Flächennutzungsplan dargestellt, eine Erweiterung der Erschließung möglich.

Die Erschließungstraßen (Planstraße A und B) sind mit einer Straßenbreite von 5,0 m geplant, mit einem beidseitigen Straßenbegleitgrün, welches jeweils auf einer Seite 1,5 m und auf der anderen Seite 0,5 m breit ist.

Die Stichstraße (Planstraße C) endet in einer Wendeplatte. Sie ist ebenfalls 5,0 m breit und soll aufgrund der untergeordneten Nutzung beidseitig nur ein 0,5 m breites Begleitgrün erhalten.

Fußwege sind aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommen des reinen Anliegerverkehrs nicht vorgesehen.

Parkplätze sind jeweils in den Grundstücken selbst herzustellen. Auf öffentlichen Grund sind keine Parkplätze vorgesehen.

### **2.1.3 Grünordnung und Ökologie**

Um die beiden denkmalgeschützten Linden zu erhalten, ist um die Bäume eine großzügige, öffentliche Grünfläche geplant. Die Freifläche sorgt auch langfristig für eine gute Durchgrünung des Gebietes und geht Richtung Norden in eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz über.

Zur Freihaltung der Sichtachse auf die denkmalgeschützten Linden wurde das Feuerwehrhaus senkrecht zu den Bäumen und so weit wie möglich im Norden des Grundstücks geplant.

Entlang der Erschließungsstraßen A und B sowie der Baldaufstraße sind einige neue Standorte für Straßenbäume vorgesehen. Zusätzlich sind Baumpflanzungen innerhalb der privaten Baugrundstücke festgesetzt.

Richtung Nordwesten ist eine Ortsrandeingrünung mit Feldhecke und Einzellbäumen vorgesehen, welche die neue Bebauung von Norden eingrünt und einen endgültigen Siedlungsabschluss und homogenen Übergang in die freie Landschaft bewirkt.

## 2.2 Festsetzungen

In der Satzung wurden in Teil B Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

### 2.2.1 Städtebau

#### zu B 1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich im westlichen Bereich vorwiegend um Wohnnutzung handelt, wird der Charakter „Allgemeines Wohngebiet“ wie auch im Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen) vorgegeben, allerdings werden die in § 4 Abs. 3, Ziffern 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zugelassen, da dies weder von der Frequenz, der Lage noch von den Grundstücksverhältnissen und vom Ortsbild her Sinn macht.

Für die verbleibenden Bauräume wird der Charakter „Dorfgebiet“ gewählt, weil angrenzend noch ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht. Tankstellen und Vergnügungstätten werden hier ebenfalls ausgenommen.

#### zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen, zugelassenen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Maximale Traufhöhen und Fertigfußbodenhöhen (FFB) wurden festgesetzt, um die geplante Bebauung in die Landschaft einzubinden und das Verhältnis zur bestehenden Bebauung zu regeln. Eine Abweichung von 10 cm bei den festgesetzten Fertigfußbodenhöhen ermöglicht etwas Spielraum bei der Gebäudeplanung, jedoch wird die Höhenentwicklung begrenzt und die Gefährdung durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen verringert.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wurde begrenzt, um die Anzahl der benötigten Garagen und Stellplätze und die damit einhergehende Flächenversiegelung gering zu halten. Höhere Versiegelungsanteile verschlechtern die Versickerung und führen zu einem schnelleren Wasserabfluss über versiegelte Oberflächen.

#### zu B 3. Bauweise

In allen Bauräumen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Mit Ausnahme von Bauraum B, C und D (Doppelhäuser) werden nur Einzelhäuser zugelassen, da dies der überkommenen Struktur entspricht.

#### zu B 4. Flächen für den Gemeinbedarf

In Sulzschneid wurde ein neuer Standort für ein Feuerwehrhaus notwendig, da das bestehende Gebäude deutlich zu klein wurde für moderne Fahrzeuge und Ausstattung. Dem wird mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) im Plangebiet entsprochen.

#### zu B 5. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser innerhalb der mit 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Begrenzung erfolgt bewusst, um Blickachsen und Freiräume auch im Sinne des Nachbarschutzes verbindlich frei zu halten.

Kleine Nebenanlagen (z.B. Gartenschuppen) können bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten. Zur Befriedigung des Stellplatznachweises können Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 2.2.2 Verkehr

Zu B 6 Die Straßenverkehrsflächen werden als befestigte Flächen mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. Sie befinden sich künftig in kommunalem Besitz und werden als öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt.

## 2.2.3 Regenrückhaltung/ Schichtwasser

Zu B 7 Zur Entlastung der Kanäle und Vorfluter werden in jedem Baugrundstück Zisternen mit integriertem Drosselablauf eingerichtet. Deren Errichtung wird im Rahmen des Kaufvertrages privatrechtlich geregelt. Aufgrund der geringen Niederschläge und Wasserknappheit der letzten Jahre werden diese zusätzlich mit einem Zisternenvolumen ausgestattet, das zur Bewässerung der Gärten genutzt werden kann. Da es aufgrund von Einfriedungsgestaltungen oft zu Nachbarschaftauseinandersetzungen kommt, wird vorsorglich festgesetzt, dass jegliche Maßnahmen untersagt sind, die einem Nachbar oder Unterlieger gezielt Wasser zuführen.

Um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken, werden Vorgaben zur Oberflächengestaltung der Zufahrten und Stellplätze erlassen. Angestrebt wird eine oberflächennahe Versickerung und Verdunstung vor Ort.

Die Regenrückhaltung der öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) findet über eine Rigole auf dem Grundstück der Feuerwehr statt, aus der Rigole wird das Wasser weiter in Schluckbrunnen zur Versickerung geleitet.

Zu B 9 Da im Planungsgebiet mit Schichtwasser zu rechnen ist, werden Vorgaben für die Ausführung von Kellern getroffen.

## 2.2.4 Wildabfließendes Wasser/Starkregenereignisse

Zu B 8 Im Auftrag der Stadt Marktoberdorf wurde vom Schwäbischen Ingenieurbüro Jellen eine Sturzflutenberechnung für wild abfließendes Wasser in Folge von Starkregenereignissen erstellt<sup>2</sup>.

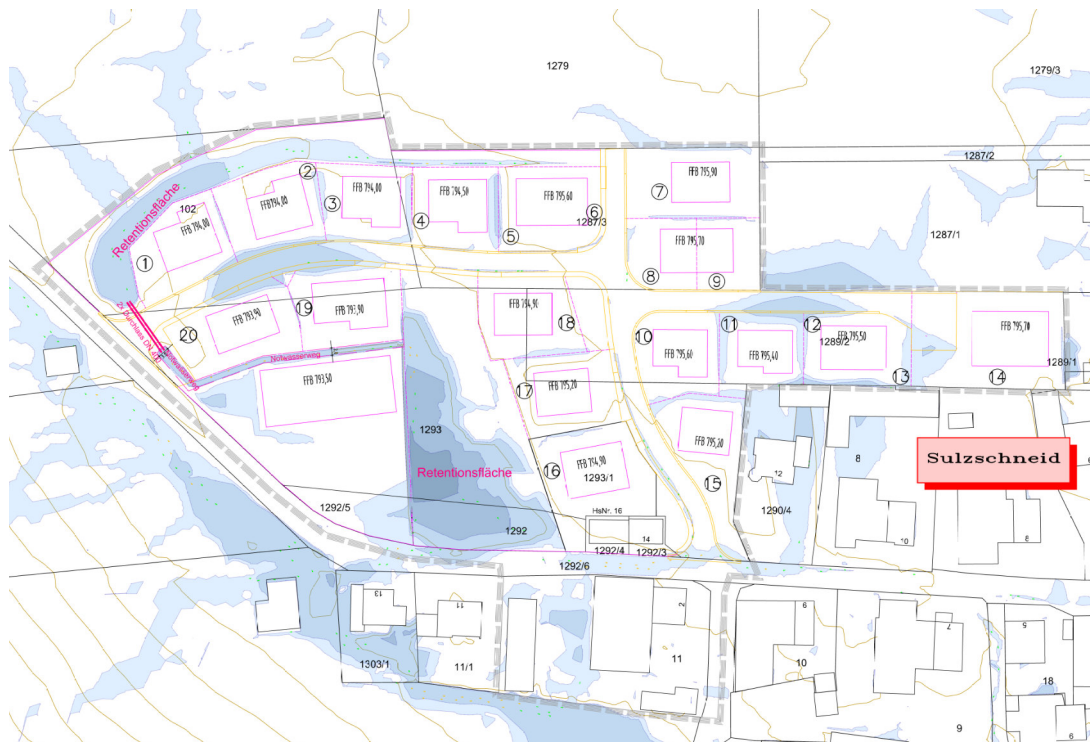
Für den Geltungsbereich existiert eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser in Folge von Starkregenereignissen, da das überplante Gebiet überwiegend aus einer natürlichen Geländesenke besteht. Im Rahmen des Bebauungsplans sind daher Maßnahmen erforderlich, die zum einen das Überflutungsrisiko für die geplante Bebauung minimieren und zum anderen gewährleisten, dass die Abflussverhältnisse durch die geplante Bebauung nicht zum Nachteil der An- und Unterlieger verschlechtert werden (vgl. WHG § 37).

Die Umsetzung der erforderlichen Schutzmaßnahmen zielt darauf ab, dass der bei Extremereignissen zu erwartende Abfluss vorwiegend über die öffentlichen Flächen abgeführt bzw. dort zurückgehalten wird und für die Privatgrundstücke keine über eine allgemeine hochwasserangepasste Bauweise hinausgehenden Vorgaben zum Überflutungsschutz erforderlich sind. Grundsätzlich muss der überwiegende Teil des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Planumfangs zurückgehalten werden, da eine Ableitung auf angrenzende Flächen eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung bedeuten würde. Ein ausreichendes Retentionsvolumen ist in der zentralen Grünfläche um die bestehenden Linden vorhanden. Um den wesentlichen Anteil des Oberflächenabflusses dieser

---

<sup>2</sup> Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen GmbH (2026): Sturzflutenberechnung vom Mai 2026 für Vorhaben: Erschließung Baugebiet Sulzschneid Nordwest

Retentionsfläche zuzuführen, ist zuerst eine Sammlung des von Norden zufließenden Oberflächenwassers in einer weiteren Retentionsfläche in der Grünfläche an der Nordseite des Planumgriffs notwendig. Die Sohle dieser Fläche muss mindestens 30 cm unter der Fußbodenoberkante der angrenzenden Bauplätze liegen. Von der nördlichen Retentionsfläche führt ein Notwasserweg über öffentliche Grundstücke zur zentralen Grünfläche, über den das Wasser ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung abgeleitet und gezielt der öffentlichen Grünfläche zugeführt werden kann. Auf der Grünfläche wird das Wasser temporär gespeichert. Die Retentionsflächen dienen nicht primär der regulären Siedlungsentswässerung, sondern werden nur bei außergewöhnlichen Ereignissen beaufschlagt. Daher ist eine multifunktionale Nutzung der Flächen möglich. Die Notwasserwege müssen von Abflusshindernissen freigehalten werden.



Erschließung Baugebiet Sulzschneid-Nordwest, Sturzflutenberechnung, Lageplan Planung mit Maßnahmen (Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen GmbH, Mai 2026)

## 2.2.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Zu B 7.2 Neubauten sind an das Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Stadt Marktoberdorf) sowie an das Schmutzwassernetz (Stadt Marktoberdorf) anzuschließen. Regenwassernutzung für Brauchwasser wird ausdrücklich gestattet. Aktuell erfolgt eine städtische Planung zur Entwicklung einer neu aufgestellten Wasserversorgung (neue Wasserleitung und neuer Hochbehälter).

## 2.2.5 Ökologie / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu B 10 Pflanzfestsetzungen

Für die innerörtliche Durchgrünung werden qualitative Vorgaben festgesetzt (Pflanzliste). Die verschiedenen Arten gewähren ein ausreichendes Nahrungsangebot für Insekten und die einheimische Vogelwelt.

Bei der Pflanzenbeschaffung ist auf das FoVG zu achten (autochthone Pflanzen – Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland).

Öffentliche Grünflächen werden festgesetzt, um den Fortbestand der beiden Linden zu gewährleisten.

- zu B 11 Im Inneren des Gebietes wird für die öffentliche Grünfläche um die bestehenden Linden (Nr. 1) die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese festgesetzt (2-schürige Mahd ca. Mitte Juni und Anfang August).  
Zur Anlage und Unterhalt eines Feldgehölzes (Nr. 2) werden Pflegevorgaben festgesetzt, um die Ortsrandeingrünung auch langfristig zu gewähren. Angestrebt wird eine Mischung von Einzelbäumen und Strauchgruppen. Die Sträucher sollten in Abschnitten alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden (nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02.). 2-jährige Mahd des Saums, jährlich abschnittsweise Mahd im Frühjahr (jährlich wechselnd nur jeweils die Hälfte der Fläche).
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a)  
Diese Maßnahmen resultieren aus dem Umweltbericht. Der Ausgleich wird auf der Fläche 2 innerhalb des Geltungsbereichs sowie von einer Ökofläche der Stadt Marktoberdorf auf Teilflächen der Fl.Nrn. 2001 und 2004, Gmk. Bertoldshofen, abgebucht.
- zu B 12 In den Privatgrundstücken müssen zudem Obst- bzw. Laubbäume gepflanzt werden, um ein Mindestmaß an innerörtlicher Durchgrünung zu gewährleisten.
- zu B 15 Für die Ortsrandeingrünung wird bestehender Ober- und Unterboden, welcher beim Abtrag und Aushub anfällt, wiederverwendet. Überzähliger Ober- und Unterboden wird auf städtischer Fläche gelagert und den Grundstückseigentümern zur Abholung für die Gartengestaltung zur Verfügung gestellt. Für öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen muss ebenfalls gelagerter Boden verwendet werden.

## 2.2.6 Gestaltung

### zu C 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Für Dächer sind nur Satteldächer zugelassen, da dies der gewachsenen Hauslandschaft entspricht. Auf untergeordneten Bauteilen wie Anbauten oder Wintergärten sind auch andere Dachformen zugelassen. Um eine Begrünung von Garagendächern zu ermöglichen, sind hier auch Flachdächer zugelassen sowie Pultdächer bis zu 10° Dachneigung

Die Hauptfirstrichtungen werden festgesetzt, um eine gewisse Klarheit und Geschlossenheit der Siedlungsstruktur aufrecht zu erhalten.

Quergiebel sind untersagt, da nicht ortstypisch, Zwerchgiebel sowie Wiederkehr werden zugelassen, da dies der ortstypischen Bebauung entspricht.

Schaugiebel werden an exponierten städtebaulichen Situationen festgesetzt, die für das Erscheinungsbild der Siedlung prägend sind.

Für eine bessere Eingliederung in die Landschaft werden für Gebäudeseiten in Richtung offener Landschaft Holzverkleidungen vorgeschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.

### zu C 2 Einfriedungen und Stützkonstruktionen

Aufgrund der Bewegungsfreiheit von Kleinlebewesen und auch wegen Sammlung und Weiterleitung von Hangwasser auf Nachbargrundstücke werden Sockel unter Einfriedungen untersagt.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht eingefriedet werden, um zu verhindern, dass aufgrund eines geschlossenen Zaunes auf der Straße geparkt wird. Dies ist besonders beim Winterdienst hinderlich.

Gabionenwände an öffentlichen Straßenräumen werden bewusst untersagt, da diese in ihrer Machart und Dominanz sehr heterogen wirken können und ein künstliches, fremdes Element in die Ortsgestaltung einbringen und sehr abschottend wirken.

### zu C 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Im Sinne des Nachbarschutzes werden Vorgaben hinsichtlich der Geländegestaltung auf der Grenze erlassen, um Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen direkt auf der Grenze zu schützen.

### zu C 4 Abstandsflächen

Zur besseren wirtschaftlichen Nutzung sollen Abstandsflächen in den Gebäuden, die die Garage ins Haus integrieren unterschritten werden dürfen.

### zu C 5 Klimaschutz

Die Stadt Marktoberdorf hat sich zur Aufgabe gemacht, insbesondere bei Siedlungserweiterungen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem die neu entstehenden Dächer auch für die Erstellung von PV-Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden.

Dies dient zum einen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen integriert werden, zum anderen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, indem Stromproduktion mit fossilen Energien auf diesem Weg eingespart wird. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien und durch

Energieeffizienz wird sowohl dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB wie auch dem § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe e BauGB entsprochen.

Mit diesem Bauleitplan soll dazu beitragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (§ 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB).

Zusätzlich kann eine PV-Anlage auch zur Heizungsunterstützung herangezogen werden und somit der Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A, e) dienen. Die Feinstaubbelastung kann hierdurch reduziert werden.

Eine zentrale Versorgung mit Nahwärme oder mit fossilen Brennstoffen ist nicht vorgesehen. Vielmehr werden die Gebäude individuell nach ihrem jeweiligen Wärmebedarf dezentral versorgt. Der Schwerpunkt wird hier auf Solarunterstützung, Geothermie und Wärmepumpen liegen.

Als weiterer Beitrag zum Klimaschutz wird für Garagendächer die Ausbildung eines Gründachs festgesetzt, was zu einer besseren Regenrückhaltung und Verdunstung sowie zu einer geringeren Erwärmung der Dachfläche beiträgt.

### **3. Hinweise und sonstige Fachbelange**

#### **3.1 Ver- und Entsorgung**

##### **3.1.1 Versorgung Telekommunikation**

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Im Planungsbereich finden sich bereits Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, die entsprechend zu erhalten und zu schützen sind. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Stadt wird rechtzeitig das Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete der Telekom zukommen lassen, damit der Ausbaustandard festgelegt werden kann. Ansprechpartner ist die

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Auch hier wird die Stadt rechtzeitig anfragen. Ansprechpartner ist

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

##### **3.1.2 Versorgung Strom**

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW. Nach Mitteilung des Unternehmens kann das Gebiet durch den Anschluss an eine bestehende Trafostation in der Tiroler Straße versorgt werden. Die bestehende 20kV-Freileitung wird vom Unternehmen umverlegt.

##### **3.1.3 Versorgung Gas**

Schwaben Netz teilt mit, dass keine Erdgasleitungen im Bereich Sulzschneid betrieben werden. Derzeit wird keine Gasversorgung angestrebt.

##### **3.1.4 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das städtische Wasserwerk. Derzeit wird über eine ausreichende Wassermenge verfügt, jedoch ist der Wasserdruck zu niedrig. Aktuell erfolgt eine städtische Planung zur Entwicklung einer neu aufgestellten Wasserversorgung (neue Wasserleitung und neuer Hochbehälter).

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

##### **3.1.5 Abfallentsorgung**

Zur Vermeidung überbreiter Straßen und großen Wendeplatten werden Müllsammelplätze vorgegeben, an denen der Abfall von den Anliegern zu verbringen ist. Auch dies ist ein Beitrag zum Flächensparen.

### 3.1.6 Entsorgung Aushub und Verwertung Bodenmaterial

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Den Bauherren wird angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

### 3.2 Immissionsschutz Landwirtschaft

zu D 3 Hier wird auf mögliche Immissionen hingewiesen, die bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Praxis eintreten können.

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich drei aktive Landwirte mit Rinderhaltung (GV 24 bis 55, Stand 08.2025/01.2026). Der „unkritische Abstand“ nach den Abstandsregelungen für Rinderhaltungen des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ kann laut der Unteren Immissionsschutzbehörde für alle neu geplanten Wohngebäude eingehalten werden, sodass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten sind.

### 3.3 Bodendenkmalpflege

zu D 4 Hier wird auf das mögliche Vorgehen hingewiesen, falls es zu Funden im Rahmen der Bauarbeiten kommt.

### 3.4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [%]
Bauflächen (Dorfgebiet)	4.400 m <sup>2</sup>	19,2 %
Dorfgebiet Bestand	2.254 m <sup>2</sup>	9,9 %
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	6.123 m <sup>2</sup>	26,8 %
Flächen für Gemeinbedarf	2.207 m <sup>2</sup>	9,6 %
Erschließung (inkl. Straßenbegleitgrün)	3.008 m <sup>2</sup>	13,2 %
Verkehrsflächen Bestand	947 m <sup>2</sup>	4,1 %
Grünflächen	3.926 m <sup>2</sup>	17,2 %
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>22.865 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **4. Anlagen**

Anlage 1: Baugrunduntersuchung vom 27.01.2020 (GEOMECHNIG, Utting)

Anlage 2: Umweltbericht vom 27.04.2026 (Hofmann & Dietz, Irsee)

Anlage 3: Sturzflutberechnung vom Mai 2026 (Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen GmbH, Kempten)