



Stadt Marktoberdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 mit integrierter Grünordnung

„Im Gewend - Mitte“ Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Fassung vom 22.09.2025

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1.	Eigentumsverhältnisse	5
3.2.	Bestehender Bebauungsplan.....	5
3.3.	Denkmalschutz.....	5
3.4.	Immissionsschutz	6
3.5	Bodenschutz	6
3.6	Fließgewässer	6
3.7	Spartenerschließung.....	7
3.8	Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	7
4.	Beschreibung des Plangebietes.....	8
4.1	Lage und Geltungsbereich.....	8
4.2	Topographie und Vegetation.....	8
4.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	9
4.4	Größe	9
5.	Planinhalte.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.3	Bauweise und Dachform.....	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
5.5	Bauliche Gestaltung.....	12
5.6.	Verkehr und Feuerwehr	12
5.7.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	12
5.8	Energieversorgung, Telekommunikation	12
5.9	Fernmeldeanlagen	12
5.10	Abfallbeseitigung.....	13
5.11	Erschließung der Wohnnutzung.....	13
5.12	Stellplätze.....	13
5.13	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	13
6.	Alternative Planungen	14
7.	Grünordnung	14
8.	Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat am 12.12.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 mit der Bezeichnung „Im Gewend - Mitte“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1812/5, 1812/6 sowie 1744/6, Gemarkung Marktoberdorf mit einer Größe von insgesamt 4.233 m².

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 29 ersetzt.

Das Thema der Innenentwicklung durch Verdichtung im Bestand hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung zugenommen, da es inzwischen allgemeiner Konsens ist, der Innenentwicklung den Vorrang vor einem Bauen auf der grünen Wiese zu geben. Dies leistet einen nachhaltigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, während gleichzeitig durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen Kosten und Ressourcen gespart werden. Dies äußert sich auch deutlich an den geänderten gesetzlichen Vorgaben. Ziel der Planung ist es daher eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Bebauung in diesem Plangebiet zu regeln.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 „Im Gewend - Mitte“ soll der bisherige Bebauungsplan dahingehend angepasst werden, dass Geschosswohnungsbau ermöglicht wird. Damit soll für die geplante Wohnbebauung in Form von 3 Mehrfamilienhäusern im südlichen Stadtgebiet die rechtliche Grundlage hergestellt werden.

Grundstückseigentümer und Bauherr für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser ist der Katholische Pfründestiftungsverbund St. Ulrich, Fronhof 4, 86152 Augsburg

Der Pfründestiftungsverbund beabsichtigt die Realisierung einer verdichteten Bebauung des Plangebietes zur Deckung der auch in Marktoberdorf steigenden Nachfrage an Wohnungen. Der Pfründestiftungsverbund will damit in zwei 3-geschossigen und einem 2-geschossigen Wohngebäude ca. 33 neue Wohnungen für Wohnen zur Verfügung stellen. Dadurch soll der bestehende Wohndruck von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Marktoberdorf abgemildert werden.

2. Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung.

Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Die Verfahrensschritte gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 werden wie im regulären Verfahren durchgeführt.

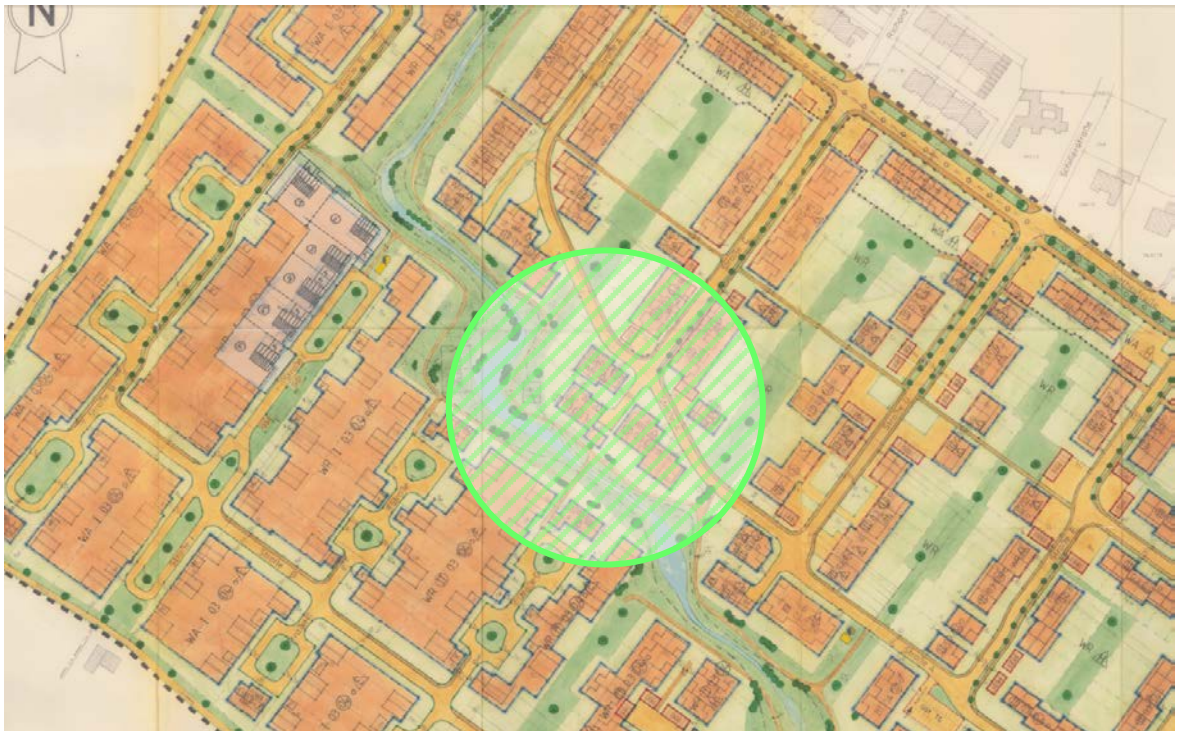
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz des Katholischen Pfründestiftungsverbundes St. Ulrich, Fronhof 4, 86152 Augsburg bzw. der Stadt Marktoberdorf.

3.2. Bestehender Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der rechtswirksame Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1985. Im Bebauungsplan Nr. 29 „Im Gewend“ der Stadt Marktoberdorf ist das Plangebiet als „Fläche für Wohnen“ ausgewiesen.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Marktoberdorf mit Kennzeichnung Plangebiet

3.3. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

3.4. Immissionsschutz

Es ist mit den üblichen Immissionen aus Straßenverkehr zu rechnen.

Unter Umständen können Immissionen aus den rd. 250 m südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten.

3.5 Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 05. Dezember 2018, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist in diesem Fall z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.6 Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Südlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von mind. 10 m der Gewender Bach, ein vormals künstlich angelegtes Gewässer. Der Bach ist als Biotopteilfläche mit der Nr. 8229-0242-003 kartiert. Es handelt sich hierbei um eine Verlandungsvegetation im südwestlichen Siedlungsbereich von Marktoberdorf. Das Biotop wird durch die geplanten Maßnahmen nicht tangiert.

3.7 Spartenerschließung

In der nördlich anliegenden Carl-Orff-Ring bzw. im städtischen Grundstück sind sämtliche Sparten vorhanden. Die Erschließung ist sichergestellt.

3.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BayNatSchG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Marktoberdorf Süd

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf. Es umfasst die Flurstücke 1812/5, 1812/6 sowie 1744/6, Gemarkung Marktoberdorf mit einer Größe von insgesamt rd. 4.233 m².

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Allseitig durch bestehende Wohnbebauung
- Im Süden durch den Ablauf vom „Gewend-Weiher“ mit Gehölzen

4.2 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Im Süden des Flurstücks Nr. 1812/6 sowie im Südosten des Flurstücks Nr. 1812/5 ist Baum- und Heckenbestand vorhanden. Derzeit ist das Plangebiet nicht bebaut, die Flur Nr. 1812/5 wird als Bolzplatz, die Flur Nr. 1812/6 landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Baugebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Allseitig durch bestehende Wohnbebauung
- Zusätzlich im Süden angrenzend durch das Fließgewässer zum Gewend-Weiher

4.4 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4.233 m². Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m ²]	%
1.	Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen		
	oberirdisch Wohngebäude	1.647	38,9
	oberirdisch Nebengebäude	235	5,6
	oberirdisch TG-Zu-/Abfahrt	40	0,9
	<i>unterirdisch (zusätzlich für Tiefgarage)</i>	<i>1.355</i>	<i>32,0</i>
2.	Verkehrsflächen öffentlich	217	5,1
	Verkehrsflächen privat (Parkplätze)	130	3,1
3.	Grünflächen geplant (auch oberhalb der Tiefgarage)	1.964	46,4
Gesamter Geltungsbereich		4.233	100,00

5. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung im Stadtbereich von Marktoberdorf herzustellen. Es ist beabsichtigt in zwei 3-geschossigen und einem 2-geschossigen Wohngebäude ca. 33 neue Wohnungen für sozialgerechtes Wohnen zur Verfügung stellen. Dadurch soll der bestehende Wohndruck von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Marktoberdorf abgemildert werden.

Städtebauliche Einbindung:

Der Architekten-Vorentwurf vermittelt durch die Gliederung der Baumasse in drei überschaubare, versetzt angeordnete Baukörper und durch die moderate Höhenentwicklung mit

zwei bzw. drei Geschossen verträglich zwischen kleinteiligen, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Norden und Westen sowie den im Osten angrenzenden größeren und deutlich höheren Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Stockwerken und zusätzlichem Steildach. Die Ausrichtung der Baukörper folgt der vorhandenen Bebauungsstruktur und führt das vorherrschende städtebauliche Gefüge der umliegenden Bebauung in kompakterer Form fort. Dies ist nicht zuletzt der allgemeinen Baupreisentwicklung sowie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit geschuldet. Weiterhin wird das Grundstück durch fußläufige Wegeverbindungen und nur zum Teil private Grünflächen in die bestehende und wertvolle Grünstruktur rund um das südlich verlaufende Fließgewässer eingebunden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird ein auf die vorliegende Architekturplanung zugeschnittener Bauraum festgesetzt, innerhalb derer entsprechend der festgesetzten GR der Baukörper errichtet werden kann. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO, so dass die wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes mit sozialgerechtem Wohnen möglich ist und gleichzeitig ausreichend Belüftung und Belichtung innerhalb und in benachbarten Grundstücken gewährleistet ist.

Die Baudichte wird im Bebauungsplan daher durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die Wandhöhe sowie First- bzw. Gesamthöhe unter Einbeziehung der Anzahl zulässiger Geschosse (II bzw. III) festgesetzt.

Für das Baugebiet wird insgesamt eine GR1 von 1.350 m² für oberirdische Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sowie eine GR2 von 1.480 m² für die beiden Tiefgaragen festgesetzt. Dadurch kann dem Ziel einer maßvollen Bebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Umgebungsbebauung entsprochen werden. Die maximal zulässige Wandhöhe bzw. die Gesamthöhe von maximal 6,50 m für 2-geschossige Gebäude bzw. 9,50 m für 3-geschossige Gebäude erlaubt in Kombination mit dem Flachdach die energetisch sinnvolle Errichtung der Gebäude mit einem optimierten Verhältnis von Gebäudeoberfläche zu Volumen.

Die Baukörperabmessungen entsprechen mit einer Tiefe von ca. 12,75 m der durchschnittlichen Bautiefe im mehrgeschossigen Wohnungsbau und bieten bei Gebäudelängen zwischen ca. 23 m und 38 m Platz für 3 bis 5 Wohneinheiten pro Geschoss. Insgesamt werden rd. 33 Wohneinheiten angeboten, deren Größen zwischen ca. 65 und 90 m² variieren. Alle Gebäude werden unterkellert, um neben der erforderlichen Technikräume auch Lager, Wasch- und Trockenräume für die Bewohner unterzubringen.

5.3 Bauweise und Dachform

Vorgesehene Bauweise:

Durch serielle Anordnung wiederkehrender Wohnungsgrundrisse ist der Gebäudeentwurf besonders auf die speziellen Anforderungen einer Realisierung als Holzbauweise abgestimmt. Ein hoher Vorfertigungsgrad ermöglicht eine kompakte Bauzeit und minimiert dadurch die Belastung der Umgebung im Bauprozess. Zudem bietet der regenerative Rohstoff Holz nachhaltige Vorteile gegenüber konventionellen Massivbauweisen.

Dachform:

Auch bedingt durch die vorgesehene serielle Holzbauweise bietet sich die Ausführung mit Flachdach an. Dies bietet vielfältige Möglichkeiten der Begrünung bei gleichzeitiger Nutzung für Photovoltaik (auch aufgeständert) und minimiert die Verschattung angrenzender Grundstücke. Eine Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung ist nicht zu befürchten. Auch sind die Belichtung und Belüftung ausreichend gegeben.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf.

Die nachzuweisenden Stellplätze der drei Wohngebäude werden in zwei getrennten Tiefgaragen nachgewiesen. Zusätzlich werden mindestens 4 oberirdische Besucherstellplätze errichtet.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig. Oberirdische Garagen oder Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt kann eingehaust werden.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet liegt allseitig umgeben von bestehender Wohnbebauung in 1- bis 4- stöckigen Gebäuden. Durch die Gliederung in drei einzelne, versetzt angeordnete Baukörper und maximale Dreigeschossigkeit des Architekten-Vorentwurfs werden umliegende Strukturen aufgenommen, durch die Orientierung der Wohnungen nach Süden zusätzlicher Lärm minimiert und durch die Ausführung als Flachdach zusätzliche Verschattung bestehender Wohngebäude vermieden.

Weiterhin wird durch die Umsetzung des Vorentwurfs als Holzbau in Vorfertigung unnötiger Belastung der Nachbarschaft in der Bauphase vorgebeugt.

5.6. Verkehr und Feuerwehr

Das Plangebiet ist über den Carl-Orff-Ring bereits erschlossen.

Belange des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt und -Aufstellfläche) werden im Bauantrag dargestellt.

5.7. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert (siehe unten).

5.8 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Energieversorgung und Telekommunikation ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

5.9 Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.10 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Stadt Marktoberdorf gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

5.11 Erschließung der Wohnnutzung

Die Haupteerschließung der einzelnen Baukörper erfolgt jeweils über den nördlich anschließenden Carl-Orff-Ring.

Es ist eine Erschließung der einzelnen Wohnungen über gedeckte Laubengänge vorgesehen, diese sind jeweils direkt an Treppenräume und Aufzugsanlagen angebunden. Die privaten Gärten und Balkone sind nach Süden, zur Bachaue hin ausgerichtet.

Barrierefreiheit:

Mit Ausnahme der Wohnungen im 1. OG des südlich vorgelagerten Baukörpers sind alle Wohnungen barrierefrei von ebener Erde aus bzw. über die beiden Aufzugsanlagen zugänglich. Auch die Tiefgaragen und Kellerräume sind per Aufzug barrierefrei erreichbar.

5.12 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf ist anzuwenden.

Von den für die vorgeschlagene Wohnbebauung erforderlichen 52 PKW-Stellplätzen (einschl. Besucherstellplätzen) werden 48 Stück in zwei vorgelagerten, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zufahrt vom Carl-Orff-Ring untergebracht. Die restlichen 4 Stellplätze werden oberirdisch errichtet. Zusätzlich als Puffer sollen 2 weitere oberirdische Stellplätze errichtet werden. Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb gemäß Planzeichnung. Besucherstellplätze werden oberirdisch angeordnet.

5.13 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

6. Alternative Planungen

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die städtebauliche Regelung der Entwicklung bzw. Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets. Das Planungserfordernis ist demnach ortsgebunden, alternative Standorte wurden nicht berücksichtigt. Das geplante Bebauungsplangebiet „Im Gewend - Mitte“ fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein.

7. Grünordnung

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund
- Dachbegrünung

8. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- für Wohngebäude sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben
- Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen
- wasserdurchlässige Beläge für neu herzustellende offene Stellplätze