

STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91 „Mehrfamilienhaus Hohenwartstraße 12“

Begründung

zur Planfassung vom 27.07.2026

Projekt-Nr.: 1142.090

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Vorhaben- und Erschließungsplan	11
7	Festsetzungen.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	13
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
7.4	Zufahrten, Stellplätze.....	15
7.5	Gestalterische Festsetzungen	15
7.6	Grundstücksfreiflächengestaltung, Grünordnung	17
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	17
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	20
9.1	Umweltschutz	20
9.2	Artenschutz	21
10	Weitere fachliche Belange.....	25
10.1	Hochwasserschutz	25
10.2	Denkmalschutz.....	26
10.3	Klimaschutz	26
10.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	28
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	29
12	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte mit Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan (Fassung vom 25.11.2013)	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Planzeichnung des BP Nr. 44 (Stand: 20.09.1999)	9
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Planzeichnung des vBP Nr. 77 (Stand: 21.09.2020)	10
Abb. 5:	Bauvorhaben: Erdgeschoss mit Freiflächenplan	12
Abb. 6:	Bauvorhaben: Straßenraumprägende Nord- (links) und Ostansicht (rechts)	12
Abb. 7:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840	18
Abb. 8:	Bevölkerungsentwicklung, Veränderung 2033 gegenüber 2019	19
Abb. 9:	Laubbaum mit potenziell geeigneten Habitatstrukturen	21
Abb. 10:	Nester am Wohngebäude	22
Abb. 11:	Blick auf das Wohngebäude	22
Abb. 12:	Beschädigte Fassade mit dahinterliegendem Hohlraum (links), Garage mit vereinzelten Nischen (rechts)	23
Abb. 13:	Blick in die Dachstühle des Wohngebäudes	23
Abb. 14:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	25
Abb. 15:	Übersicht benachbarte Denkmale	26

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Vorhaben- und Erschließungsplanung Alpenland-Bau GmbH, Wertach, Plandatum: 06.07.2026
Anlage 2:	Umwelt- und geotechnischer Bericht fm geotechnik, P-Nr. A2110006, vom 08.12.2021, ergänzt 15.03.2026

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 15.12.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus Hohenwartstraße 12“ in Marktoberdorf beschlossen.

Anlass der Planaufstellung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Nebenanlage und Stellplätze. Das geplante Vorhaben ist auf Basis des geltenden Bebauungsplans Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ nicht genehmigungsfähig, weswegen dieser für das Baugrundstück geändert werden soll.

2 Bauleitplanung

Der vorhabengezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Das Baugrundstück und somit der Geltungsbereich ist rund 650 m² groß. Diese Größenordnung liegt weit unter dem o.g. genannten Schwellenwert.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen nicht begründet. Ferner liegt das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten

der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu im Regierungsbezirk Schwaben im Allgäuer Alpenvorland. Neben dem Hauptort gehören weitere 26 Dörfer und Weiler zum Gemeindegebiet. Marktoberdorf ist Sitz der Stadt- und der Kreisverwaltung, der wesentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie der Nahversorgung und als Erholungsort staatlich anerkannt.

3.1 Lage

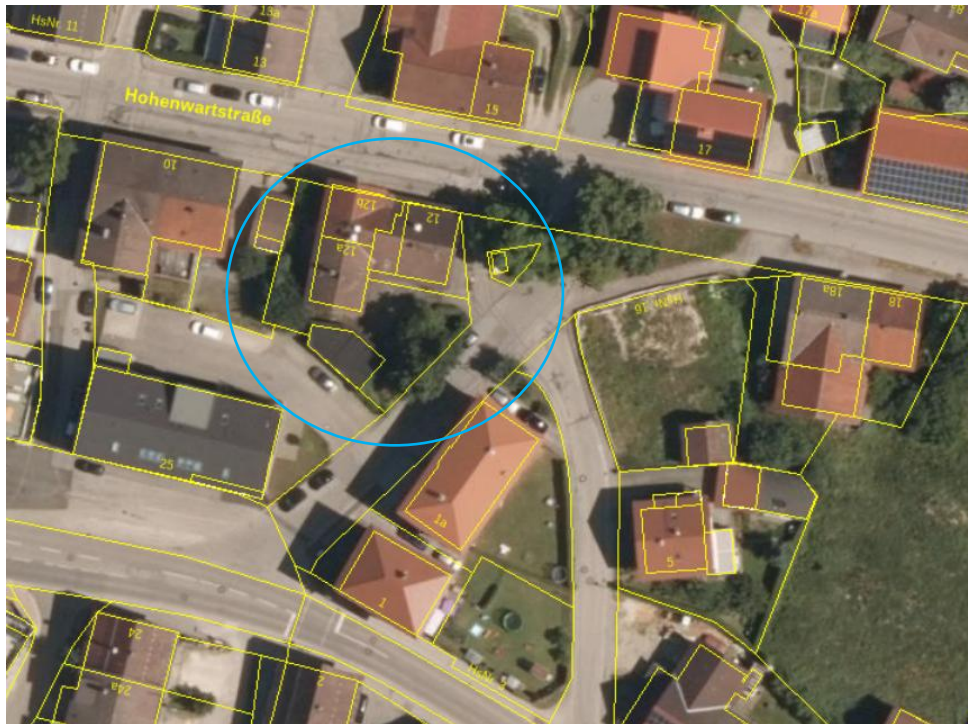
Das Plangebiet liegt ist östlichen Teil des Stadtgebiets, südlich der Musikakademie und nördlich der Füssener Straße. Es grenzt im Norden an die Hohenwartstraße, im Osten an eine untergeordnete Wohnstraße und im Osten und Süden an bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück, bestehen das den Flan. 206, 206/1, 206/2 und 206/3, Gemarkung Marktoberdorf, in einer Größe von insgesamt rund 710 m².

3.2 Erschließung

Marktoberdorf liegt an mehreren überörtlichen Verkehrsstraßen mit wesentlicher Bedeutung im schwäbischen Allgäu (B 12, B 16, B 472). Der westliche Teil des Stadtgebiets ist über die B 16 angebunden. Von Marktoberdorf aus ist Kaufbeuren in rund 15 Pkw-Minuten, Kempten in rund 30 Pkw-Minuten erreichbar. Der Bahnhof Marktoberdorf an der Bahnstrecke Kaufbeuren – Füssen ist vom Plangebiet aus in 10 Minuten fußläufig erreichbar. Das Plangebiet selbst ist über die Hohenwartstraße an die Füssener Straße angebunden, die wiederum direkt mit der B 16 verknüpft ist.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist aktuell mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit steilem Satteldach und eingeschossigem Nebengebäude mit Pultdach bebaut. Die ehemals bepflanzten Grundstücksfreiflächen wurden zur Baufeldfreimachung bereits geräumt (s. Kap. 9.2). Im Umfeld sind ähnliche Nutzungs- und Baustrukturen vorhanden.



- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Siedlungswesen enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- B 1.3 (Z) (...) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (...)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf (2013) ist das Plangebiet Teil eines großen zusammenhängenden Mischgebiets, welches die Innenstadt sowie die Siedlungsbereiche zwischen Musikakademie und Füssener Straße umfasst.

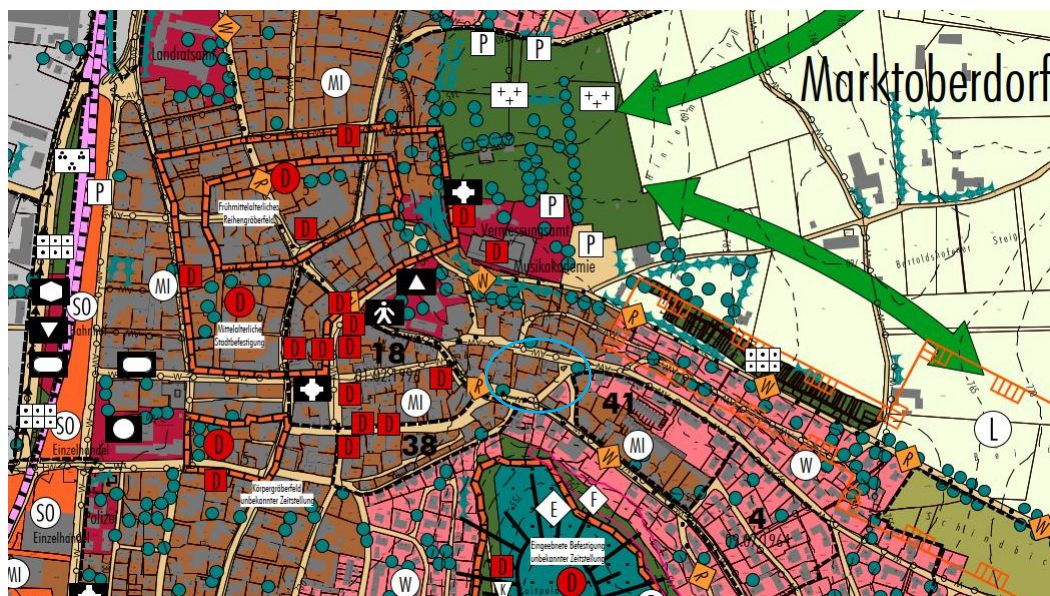


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Fassung vom 25.11.2013)

Gemischte Bauflächen beinhalten bzw. ermöglichen Wohnnutzungen. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses nimmt keinen Einfluss auf die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes. Daher ist eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans verzichtbar. Ohnehin ist ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf auszulegen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ umfasst auch das Gelände, das nunmehr vorhabenbezogen überplant werden soll.

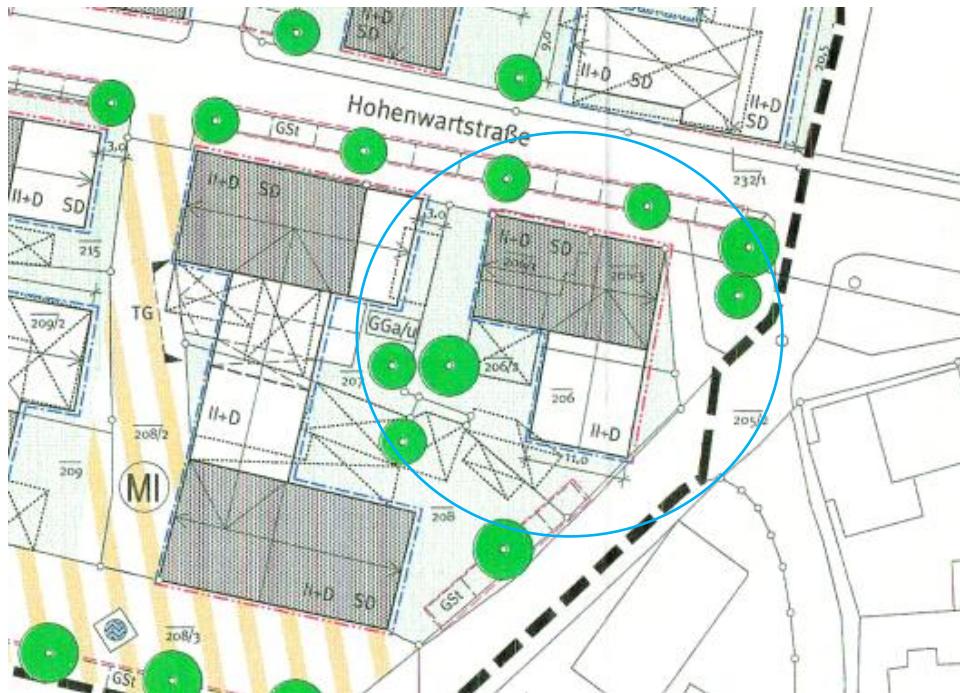


Abb. 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung des BP Nr. 44 (Stand: 20.09.1999)

Folgende wesentliche Vorgaben trifft der Bebauungsplan für das Baugrundstück:

- Festsetzung eines Mischgebiets
- II Vollgeschosse, zzgl. Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
- Baulinie unmittelbar an der Hohenwartstraße sowie zur Ausbildung eines rechtwinklig L-förmigen Gebäudes an der Ostseite
- Rückwärtige Baugrenze ermöglicht eine Bautiefe von 11 bzw. ca. 12 m
- Satteldach, Firstrichtung parallel zur Hohenwartstraße

Mit weiteren gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben sowie Hinweisen wird die Einbindung in das Stadtbild und eine verträgliche Entwicklung gesichert.

Südlich grenzt an das Plangebiet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 „Wohnhaus an der Eberle-Kögl-Straße 25“ an.

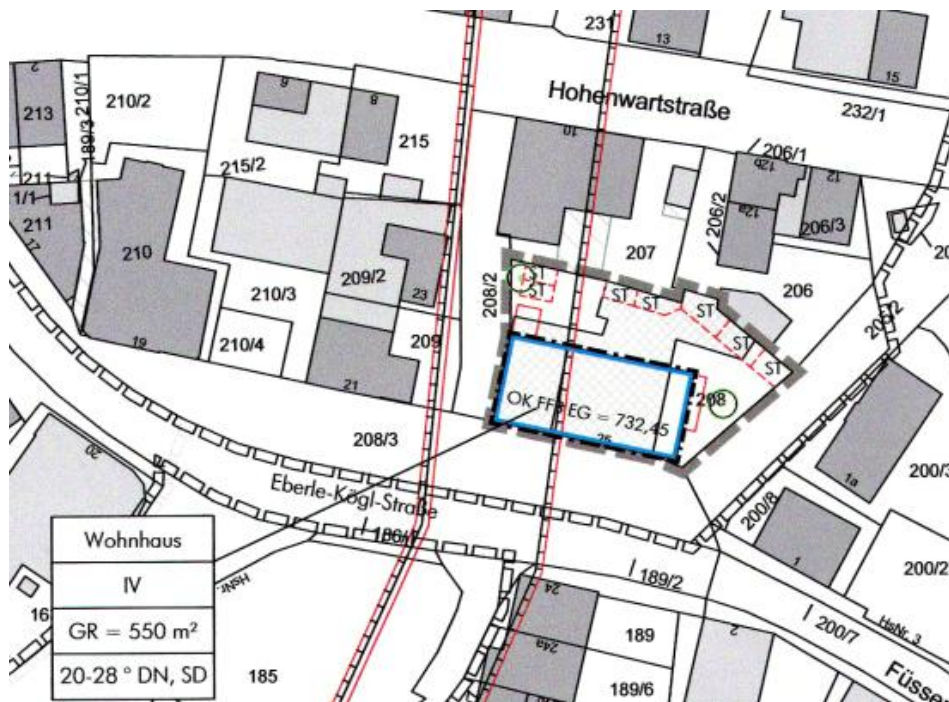


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des vBP Nr. 77 (Stand: 21.09.2020)

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans grenzt nahtlos an, wobei es nicht zu einer Überdeckung kommt. Insofern wird der vBP Nr. 77 von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht berührt.

Östlich des Plangebiets, östlich der Straße liegt der Bebauungsplan Nr. 41 „Im Riedle“, der von der vorliegenden Planung ebenfalls nicht berührt wird.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Marktoberdorf möchte mit der vorliegenden Planung die Erneuerung des bestehenden Siedlungsgebiets voranbringen und im innenstadtnahen Bereich die Errichtung von Wohnungen sowie die Nachverdichtung unterstützen. Sie kommt damit dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung nach und fördert die Eigentumsbildung. Das Wohnbauprojekt kann zudem aufgrund der barrierefreien Gebäude- und Wohnungszugänge den besonderen Anforderungen alter und behinderter Menschen begegnen. Es wird begrüßt, dass ein Teil der Wohnungen barrierefrei bzw. behindertengerecht ausgebildet werden.

Das Vorhaben entspricht nicht vollumfänglich den Vorgaben des rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplans „Kurfürstenstraße“ der daher vorhabenbezogen geändert wird. Einige wesentliche Aussagen des Bebauungsplans können jedoch erhalten bleiben. Dazu gehört die Stellung des Gebäudes und die Dachform, die das Ortsbild besonders prägen. Mit der Erhöhung der Geschossigkeit kann auf in den gegenwärtigen Rahmenbedingungen eine wirtschaftliche und damit zeitnahe Umsetzung erreicht werden. Die Erhöhung der Geschossigkeit ist aufgrund der Lage am Ende eines Bebauungsabschnitts bzw. in einer Ecke einer offenen Blockrandbebauung städtebaulich vertretbar. Somit ist auch die Errichtung einer Tiefgarage tragbar, die

zu einer wesentlichen Verbesserung der Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen beiträgt.

Folgende Planungsziele stehen im Vordergrund:

- Errichtung eines Wohnhauses in einem bauplanungsrechtlich gemischt genutzten Umfeld
- Erhalt der Bauflucht in der Hohenwartstraße sowie der Nebenstraße
- Erhöhung der Geschossigkeit und der Wandhöhe im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung
- Sicherung qualitätvoller Grundstücksfreiflächen mit Errichtung einer Tiefgarage

Ferner sind die natur- und artenschutzrelevanten Aspekte, hier der Schutz von Fledermäusen, zu beachten.

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Marktoberdorf und dem Vorhabenträger, für weitere detaillierte Regelungen einschließlich Umsetzungszeiträume.

6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Wohnhaus mit 11 Eigentumswohnungen ist an der nördlichen Grundstücksgrenze platziert und setzt damit die Bauflucht in der Hohenwartstraße fort. Der zurückgesetzte Zugang zum Gebäude befindet sich in etwa mittig an der Nordfassade. Je Geschoss sind 3, im Dachgeschoss sind 2 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnungen sind als 3- bzw. 2-Zimmer-Wohnungen geplant.

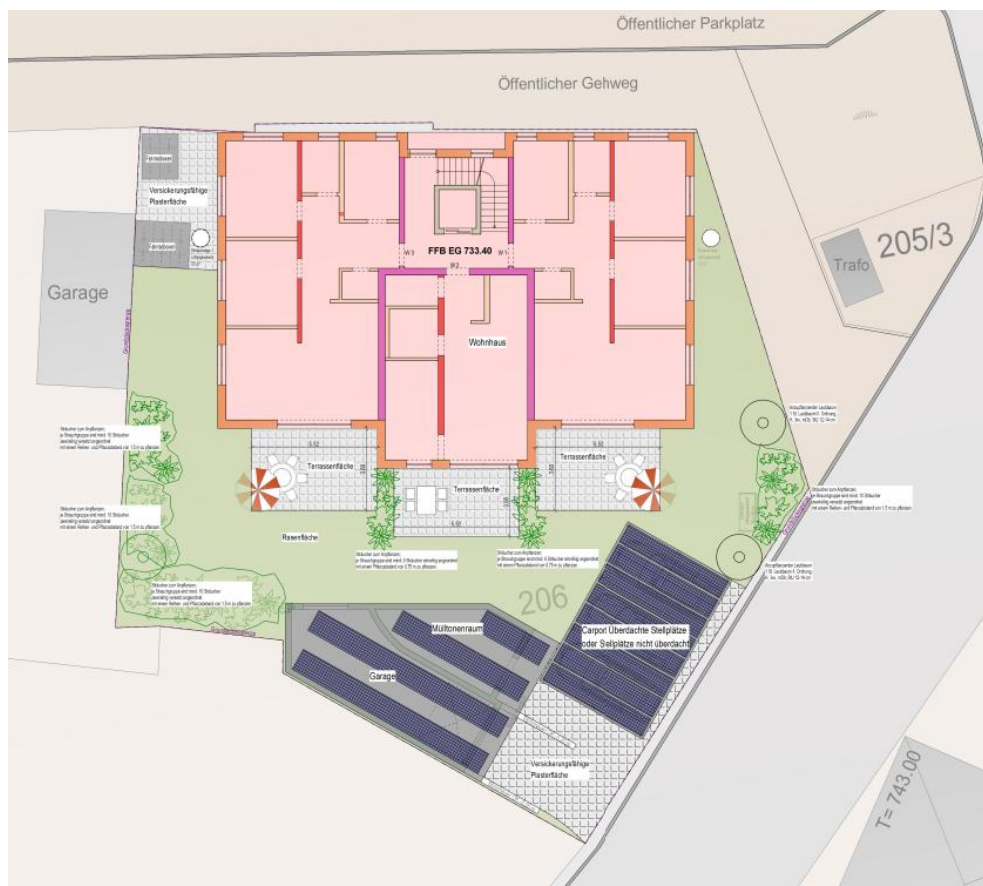


Abb. 5: Bauvorhaben: Erdgeschoss mit Freiflächenplan³

Alle Wohnungen verfügen über eine(n) südorientierte(n) Terrasse bzw. Balkon. Die Stellplätze sind weitestgehend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zufahrt liegt topographisch günstig an der südlichen Grundstücksgrenze. Oberirdisch werden 3 Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze senkrecht aufgereiht, die ggf. mit einem Carport überdacht werden können. Fahrradabstellanlagen und Wertstoffsammelräume sind vorgesehen.

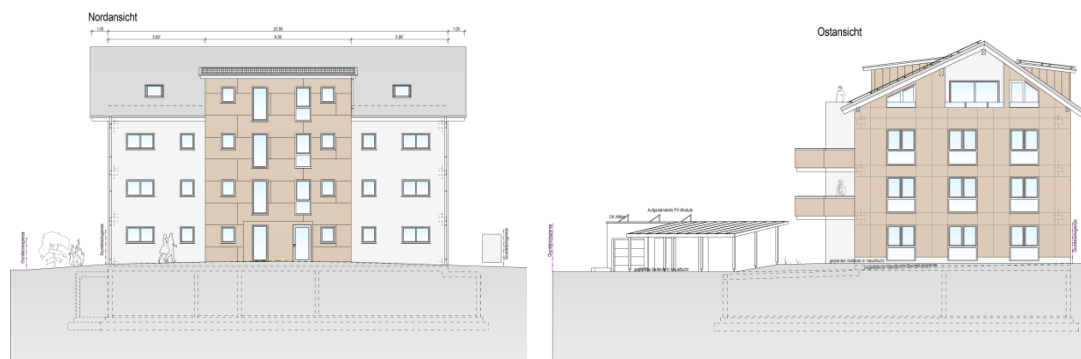


Abb. 6: Bauvorhaben: Straßenraumprägende Nord- (links) und Ostansicht (rechts)⁴

³ Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 06.07.2026

⁴ ebd.

Das Dach wird als Satteldach ausgebildet, mit jeweils einer Dachgaube auf der Nord- bzw. Südseite zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Der nach Norden verschobene, und damit außermittig platzierte First und die daraus resultierenden ungleich geneigten Dachschenkel begünstigen die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die Tiefgarage wird vollständig unterirdisch ausgebildet und die Grundstücksfreiflächengestaltung so integriert, dass sie nicht in Erscheinung tritt. Zur Eingrünung sind an der Ostseite 2 straßenraumprägende Laubbäume zu pflanzen. Ferner sind zur Eingrünung des Grundstücks mehrere Strauchgruppen vorgesehen. Diese Pflanzungen liegen außerhalb der Tiefgarage, und sind mit geeigneten Maßnahmen im Wuchs zu fördern. Zur Abgrenzung der wohnungsbezogenen Terrassen sind untergeordnete Hecken als Sichtschutz vorgesehen.

Planungsalternativen (im Plangebiet)

Planungsalternativen wurden aus der Perspektive des Vorhabens erarbeitet. Im Vordergrund stand dabei, die geplante Nachverdichtung und das Einfügen in die Umgebung in Einklang zu bringen. Ferner spielen Aspekte der Energie- und Wärmeversorgung bei dem Gebäude eine besondere Rolle.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen zur Schaffung von Wohnraum und dem Vorhabensbezug wird als Nutzungsart ein „Wohngebäude“ vorgegeben.

Zulässig ist ein Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage. Ferner sind 3 oberirdische Stellplätze bzw. Carports, Nebenanlagen (Sammelstandort Abfallbehälter, Gartengeräte, Fahrradabstellplätze etc.) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Weitere dem Vorhaben dienende Anlagen und Nutzungen sind ebenfalls zulässig.

Die genauen Zulässigkeiten ergeben sich aus den Vorgaben des Bebauungsplans und aus dem Durchführungsvertrag. In dem Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig über die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) und der Höhenentwicklung (Wandhöhe, Höhenlage) festgelegt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 kann das innerstädtische Baugrundstück sehr intensiv ausgenutzt werden. Die vorgesehene Dichte fügt sich in den benachbarten Siedlungsbestand ein. Der Versiegelungsgrad entspricht dem städtischen Umfeld und liegt generell sehr hoch.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer GRZ II von 0,90 überschritten werden. Mit dem Nachweis der Stellplätze in der Tiefgarage kann der hohe unterirdische Versiegelungsgrad durch eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit Pflanzgeboten abgemildert werden.

Als maximal zulässige Wandhöhe sind 9,9 m zulässig. Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Wandhöhe ist damit höher als die der benachbarten Bebauung und wird im Sinne der Nachverdichtung insbesondere im innerstädtischen Kontext und aufgrund der Lage im Geviert an der Straßenecke für verträglich angesehen.

Dabei ist als Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), hier: 733,4 m, vorgegeben. Die Höhenlage ermöglicht einen barrierefreien Zugang von der Hohenwartstraße aus. Eine um max. + 0,20 m höhere Lage des OK FFB ist als Spielraum vorgesehen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die offene Bauweise liegt im Umfeld vor und soll weiterhin gesichert werden. Sie dient der Einhaltung der seitlichen Grenzabstände und sichert eine Gebäudelänge von unter 50 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien auf dem Baugrundstück festgesetzt. Diese sind vorhabenbezogen eng gefasst und eröffnen zur Baugenehmigung nur einen geringen Spielraum. Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenflucht der Hohenwartstraße wird das Ortsbild gestärkt und die Lage in der Nordostecke des Gevierts mit der Vorgabe einer Baulinie für die Ostfassade genutzt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Die Baulinie bildet dabei das Erdgeschoss einschließlich des Rücksprungs am Eingang ab. Eine Überbauung des Rücksprungs in den Obergeschossen ist zulässig, um eine durchgehende Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Sie dürfen jedoch unbegrenzt dahinter zurückbleiben. Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis zu 3,0 m, auf eine Länge von jeweils 5,0 m überschritten werden.

Baulinie und Baugrenze sind nur oberirdisch anzuwenden. Sie gelten also nicht für die Tiefgarage, die deutlich größer ausgebildet wird.

Ferner enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Regelungen zur Platzierung der Stellplätze bzw. der Carports, der Tiefgaragenzufahrt mit angrenzendem Raum für Abfall- und Wertstoffbehälter, von Fahrradabstellanlagen etc. sowie zu deren Gestaltung oder Eingrünung.

7.4 Zufahrten, Stellplätze

Die Zufahrten zum Grundstück sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie umfassen die Tiefgaragenzufahrt sowie die Zufahrten zu den oberirdisch vorgesehenen Stellplätzen.

Stellplätze müssen weitgehend in der Tiefgarage untergebracht werden, damit die Grundstücksfreiflächen als Gärten genutzt werden können. Nur max. 20% der Stellplätze (nach Stellplatznachweis 3 Stück) dürfen oberirdisch untergebracht werden.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung mit folgender Anpassung:

- Für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 55 m² ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- Für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von über 55 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Damit wird der vorgesehene Grenzwert bei der Wohnungsgröße von 50 m² (Stellplatzsatzung) auf 55 m² verschoben. Dies ist vorhabenbezogen gerechtfertigt, da für die geplanten 2-Zimmer-Wohnungen bei innerstädtischer Lage davon auszugehen ist, dass pro Haushalt nur 1 PKW erforderlich ist.

Die übrigen Vorgaben der Stellplatzsatzung sind weiterhin zu beachten.

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Gestaltung berücksichtigen sowohl die spezifischen Anforderungen des Vorhabens als auch eine stadtbildverträgliche Umsetzung. Bei der Planung des Vorhabens spielt eine besonders innovative Wärmeversorgung mit Optimierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie eine herausragende Rolle. Dieser Prämisse werden andere gestalterische Überlegungen, z.B. zur Dachform, untergeordnet. Weitere Vorgaben, wie z.B. zur Fassadengestaltung, resultieren aus einem Planungs- und Entscheidungsprozess, energetische und stadtbildrelevante Anforderungen in Einklang zu bringen.

Dachgestaltung

Auf dem Hauptgebäude ist nur ein Satteldach (SD) mit ungleichen Dachschenkeln mit einer Dachneigung der steileren Dachhälfte von max. 35° (Grad) zulässig. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen.

Für die Dachdeckung sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien unzulässig. Auf jeder Dachseite ist jeweils eine Schleppgaube mit einer Länge von max. 45% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind

untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen o.ä. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dachparallel und als Rechteck (äußere Kontur) anzuordnen.

Auf den Nebengebäuden (inkl. Tiefgaragenzufahrt) sind nur begrünte Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von max. 12°Grad zulässig. Die Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen und mit einer Substratauflage von mind. 10 cm Aufbauhöhe auszustatten. Auf den Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig.

Fassadengestaltung

Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind parallel zur Wand und als weitgehend geschlossene Rechteckflächen anzuordnen. An Fassaden und Balkonen sind Module im Farbspektrum von Braun bis Bronzefarben einzusetzen. Eine Blendwirkung ist durch die Verwendung reflexionsarmer Module zu reduzieren.

Die Vorgaben der LAI (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) gelten unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan zur fachlichen Beurteilung möglicher Blendwirkungen. Neben der vorgeschriebenen Verwendung von Modulen mit geringem Reflexionsgrad können besonders an Fassaden weitere Optimierungen durch die Modulneigung und die Anordnung erzielt werden. Bei der weiteren Planung des Vorhabens sind erhebliche Belästigungen auszuschließen.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenkante angeglichen werden.

Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Steilere Böschungen sind zur Geländemodellierung zur Integration der Tiefgarage in die Grundstücksfreiflächengestaltung zulässig.

Stützmauern werden nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Stützmauern an der Tiefgaragenzufahrt. Zudem sind Stützmauern zur Anbindung an das Bestands Gelände von Nachbargrundstücken und zur Verlängerung vorhandener Stützmauern bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,8 m zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,3 m über Gelände bzw. über OK Stützmauer zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 15 cm). Terrassenwände sind von dieser Regelung nicht betroffen.

7.6 Grundstücksfreiflächengestaltung, Grünordnung

Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle heimischen Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Für Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze in den angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Die Vorgaben zur Anzahl der Sträucher, zu Pflanzabständen etc. sind zu beachten.

Um eine wirksame Durchgrünung zu sichern, sind die Grundstücksfreiflächen, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Stellplätze, sowie der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Baumpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 120 cm vorzusehen.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die vorliegende Planung zielt auf eine Nachverdichtung des Siedlungsbestandes ab. Sie dient damit per se der Förderung der Innenentwicklung zum Schutz bislang nicht in Anspruch genommener Flächen im Außenbereich. Es sind keine weiteren Flächen für die Erschließung erforderlich.

Mit einer Umsetzung der Planung zeitnah nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist zu rechnen, da geeignete Fristen im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Aufgrund der geringen Flächengröße der Planung mit starker Reglementierung des Baurechts - Beschränkung auf max. 11 Wohneinheiten - ist festzustellen, dass sich diese Planung nicht auf die allgemeine Baulandentwicklung der Stadt und deren Bedarf auswirkt. Insofern wird eine ausführliche Abhandlung des Leitfadens des Staatsministeriums zum Wohnraumbedarf, zu Innenentwicklungspotentialen etc. als nicht erforderlich angesehen.

Mit den folgenden statistischen Angaben wird die Bevölkerungsentwicklung kurz aufgezeigt:

Bevölkerungsrückblick

Für die Stadt Marktoberdorf verzeichnet das Statistische Landesamt in den letzten 10 Jahren ein kontinuierliches jährliches Wachstum von bis zu 1,3 %, unterbrochen von

2 rückläufigen Jahren (2020: - 0,2%, 2022: - 2,5%). Seit dem Zensus 1987 wurde eine Wachstumsraten von 17% verzeichnet.

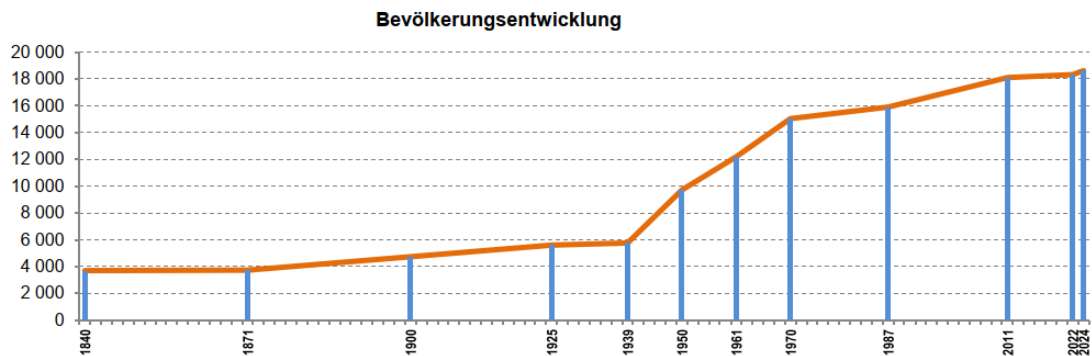


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁵

Der Bevölkerungszuwachs resultiert aus stark schwankenden Wanderungsgewinnen. Mit Ausnahme der Jahre 2000ff übersteigt seit den 1960er Jahren die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Fortgezogenen dauerhaft. Seit 2008 liegt die Zahl der Lebendgeborenen unter der Zahl der Gestorbenen, so dass die Gemeinde „älter“ wird. Das Durchschnittsalter ist in den letzten rund 20 Jahren von 44 Jahren auf 44,8 Jahren kontinuierlich angestiegen.

Bevölkerungsprognose

Für den Regierungsbezirk Schwaben ist, bayernweit einzigartig, eine Bevölkerungsentwicklung von 7,5 % und mehr prognostiziert (Durchschnitt Bayern: + 4,3%).

Die Stadt liegt in einer Wachstumsregion. Sowohl für den Landkreis Ostallgäu, die kreisfreien Städte Kaufbeuren und Kempten mit prognostiziertem Bevölkerungswachstum in der Kategorie von 7,5 % und mehr, sowie dem angrenzenden Landkreis Unterallgäu mit der bayernweit größten Zunahme von 13,6 % ist mit einem starken Wachstum zu rechnen. Auch für die angrenzenden Landkreise Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und Oberallgäu wird ein Wachstum von 2,5 – 7,5 % erwartet (Veränderung 2043 gegenüber 2023).⁶

Die Berechnungen für die Stadt Marktoberdorf, mit kürzerem zeitlichem Horizont und basierend auf das Jahr 2019, bleiben aktuell noch hinter dieser übergeordneten und längeren Perspektive zurück.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025 Stadt Marktoberdorf

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043, Demographisches Profil für den Landkreis Ostallgäu

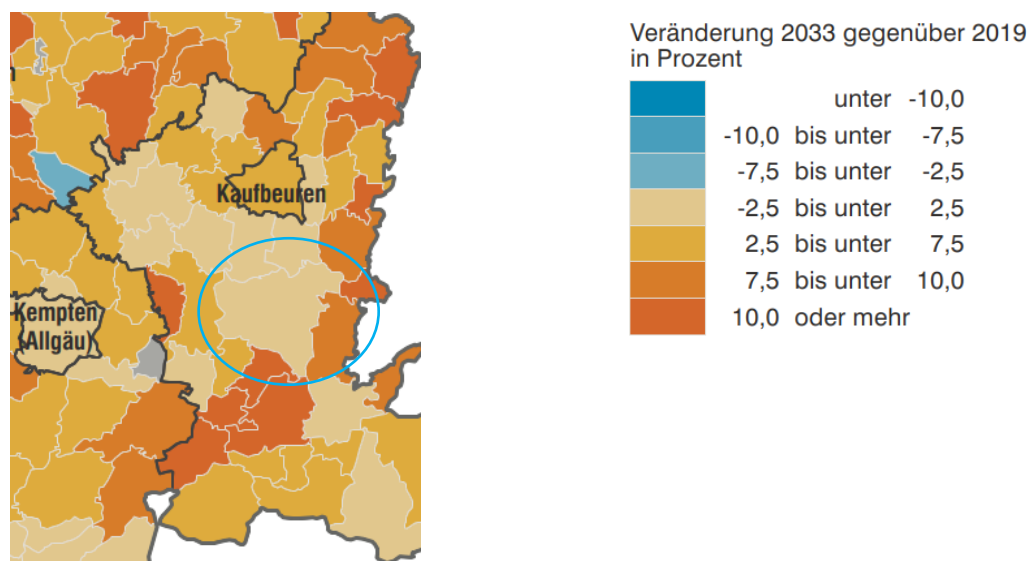


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung, Veränderung 2033 gegenüber 2019⁷

Für Marktoberdorf ist demnach eine Bevölkerungsstagnation mit einem Wachstum von - 2,5% bis + 2,5% festgestellt. Das Durchschnittsalter steigt kontinuierlich an, und zwar stärker als in den Vergleichsebenen Bayern, Schwaben und Landkreis Ostallgäu. Es liegt generell über dem Durchschnitt der o. g. Vergleichsebenen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird bis 2033 noch leicht ansteigen und geht anschließend in den bundesweiten rückläufigen Trend über. Die Zahl der Älteren steigt in der Altersgruppe der 60 – 75jährigen bis 2031 und geht anschließend deutlich zurück, in der Altersgruppe der Hochbetagten (75jährige und älter) steigt die Zahl kontinuierlich an.

Fazit

Trotz der aktuell zurückhaltenden Prognose für die Stadt ist aufgrund der regionalen Einbindung weitere Baurechtschaffung in der Stadt vertretbar. Zudem wird mit der Errichtung von Wohnungen in integrierter Lage mit barrierefreien Zugängen gerade der spezielle Wohnraumbedarf der älteren Bevölkerungsschichten bedient.

Standort- und Planungsalternativen

Aufgrund der Lage im Siedlungsbestand und des konkreten Vorhabensbezug entfällt eine Prüfung alternativer Standorte.

Planungsalternativen wurden auf Vorhabenebene geprüft. Im Wesentlichen wurde die Dichte der geplanten Bebauung geprüft, hinsichtlich der Integration ins Stadtbild und im Vergleich zur benachbarten Bebauung. Ferner wurde die Ausbildung von Terrassen, Loggien und Balkonen sowie die Dach- und Fassadengestaltung optimiert im Sinne einer traditionellen Bauweise und einer für das Stadtbild von Marktoberdorf passenden Ausprägung.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021), Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Hohenwart, Berechnungen bis 2033

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und damit außerhalb weiterer Schutzgebiete des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet etc.) oder sonstiger Vorgaben zum Schutz besonderer Arten, Merkmale o.ä. Außerdem befinden sich keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung innerhalb des Plangebiets.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust von Gebäudesubstanz und Gehölzen, u.a. einem alten Obstbaum, auf Grundstücksfreiflächen geringen Flächenumfanges zur Folge. Der Obstbaum wurde im Vorfeld der Planung bereits entfernt. Das Grundstück im Siedlungszusammenhang hat eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Mit der Neubebauung werden Flächen geringer Größe weiterhin versiegelt mit lokal begrenzten Auswirkungen auf Boden und Wasser. Die Errichtung einer Tiefgarage führt zu einer Unterbauung der Fläche und Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, der jedoch aufgrund der geringen Größe weiterhin als gering zu bewerten ist. Mit landschaftsplanerischer Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Ersatzpflanzungen kann langfristig wieder ein gleichwertiger Lebensraum für Tiere hergestellt wird (s. Kap. Artenschutz). Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang verändert sich das Landschaftsbild durch das geplante Vorhaben nicht.

Bauzeitlich kann es zu einer untergeordneten Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen kommen. Die Auswirkungen enden mit der Beendigung der Maßnahmenumsetzung. Daher sind die Auswirkungen durch das Vorhaben von untergeordneter Bedeutung. Nach derzeitigem Planstand ergeben sich keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch Regelungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Festsetzungen, Hinweise) auf der Basis des Ursprungsbebauungsplans und hinsichtlich aktueller Anforderungen ergänzt (s. Kap. Artenschutz), wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 14.01.2026. Unter Beachtung nachfolgend genannter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten.

Auf dem Grundstück befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung ein leerstehendes, stellenweise baufälliges Wohnhaus mit Garagen sowie mehrere Laub-, Nadelgehölze und Ziersträucher.

Gehölze

Ein alter Laubbaum im Plangebiet wies mehrere für Höhlenbrüter oder Fledermäuse potenziell geeignete Strukturen auf.



Abb. 9: Laubbaum mit potenziell geeigneten Habitatstrukturen

Weitere Gehölze auf dem Grundstück wiesen keine geeigneten Habitatstrukturen auf.

Gebäudebrüter

Im Zuge der Ortsbegehung wurde ein Vogelnest auf einem Dachbalken sowie hereingezogenes Nistmaterial zwischen der Fassadenverkleidung und dem Übergang zum Dach festgestellt, Quartierpotential für Gebäudebrüter ist demnach vorhanden.

Anzeichen von Schwalbennestern wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt.



Abb. 10: Nester am Wohngebäude

Fledermäuse

Die Gebäude weisen einige Strukturen und Nischen auf, beispielsweise Fensterläden, Beschädigung der Fassadenverkleidung, Risse und Lücken im Mauerwerk, die potenziell als Tageshangplätze geeignet sind.



Abb. 11: Blick auf das Wohngebäude



Abb. 12: Beschädigte Fassade mit dahinterliegendem Hohlraum (links), Garage mit vereinzelt Nischen (rechts)

Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen/-spuren (wie Kot, Verfärbungen) festgestellt. Insbesondere wurden auch die Fensterbretter unter Rollladenkästen näher betrachtet, es wurden keine Spuren erfasst.

Zudem fand eine Besichtigung der Dachböden des Gebäudes statt. Eine vollständige Begehung aller Dachböden war jedoch aus Sicherheitsgründen aufgrund von Bauфälligkeit nicht möglich. In den begangenen Teilen wurden keine Kotreste oder andere Spuren von Fledermäusen festgestellt. Zudem ist aufgrund der Dachstruktur keine dauerhafte Besiedelung oder Nutzung als Wochenstuben anzunehmen.



Abb. 13: Blick in die Dachstühle des Wohngebäudes

Weitere Teile des Dachstuhls blieben gänzlich unbesichtigt. Hier waren von außen jedoch Vorhänge am Fenster sichtbar, sodass ein vollständiger Ausbau des Dachbodens sowie eine gute Abdichtung der Räume und demnach keine Eignung als Fledermausquartier anzunehmen ist.

Durch den geplanten Abriss der Gebäude gehen Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter verloren. Fledermausspuren wurden hingegen nicht festgestellt. Winterquartiere für Fledermäuse und Wochenstuben können mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da geeignete Keller nicht vorhanden sind und in den Dachböden keine Spuren festgestellt wurden bzw. von außen keine Eignung anzunehmen ist. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass einzelne Fledermäuse während ihrer Aktivitätsphase Tageshangplätze am Gebäude nutzen. Durch die Fällung des beschriebenen

Laubbaums gehen potenzielle Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter und potenzielle Fledermausquartiere verloren.

Für andere saP-relevante Arten ist im Untersuchungsgebiet kein Lebensraum vorhanden.

Die artenschutzrechtliche Vorabschätzung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu vorabgestimmt (Mail vom 29.01.2026).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Eingriffe sowie zum Ausgleich entfallender Brutplätze und Quartiere sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Der Gebäudeabriss darf lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.
- Die Gehölzfällungen dürfen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.
- Vor der Fällung außerhalb der Vogelschutzzeit (01.10. bis 28./29.02.) erfolgt eine Untersuchung der beschriebenen Habitatstrukturen mittels Endoskops auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson. Bäume mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Brutplätzen für Vögel sind drei Nistkästen, z.B. an benachbarten Fassaden oder Bäumen bzw. an der Fassade des neuen Gebäudes aufzuhängen (Vorschlag: 2x Halbhöhle und 1x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite).
- Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren sind mindestens zwei Fledermausquartiere (vorzugsweise Niststeine, alternativ z.B. Traufkasten, Spaltquartier) in die Fassade oder in der Dachhaut zu integrieren. Fledermausquartiere sind an den Ost-, Süd- oder Westfassaden der Gebäude zu situieren.

Die Gehölze auf dem Grundstück wurden bereits Ende Januar 2026 vollständig entfernt. Vor der Fällung erfolgte eine Überprüfung der Habitatstrukturen, ein Besatz durch Fledermäuse war nicht vorhanden. Ein Erhalt von Gehölzen war aufgrund der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück nicht möglich. Neupflanzungen werden jedoch soweit möglich vorgesehen.

Der Abriss der Gebäude ist für Jahresanfang 2027 vorgesehen, sofern eine Genehmigung absehbar ist.

Die o. g. und weiterhin relevanten Maßnahmen (s. Liste, Punkte 1, 4 und 5) sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 19.03.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet in keiner Hochwassergefahrenfläche, in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und in keinem wassersensiblen Bereich.

Südöstlich des Plangebiet verläuft ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss. Fließwege definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

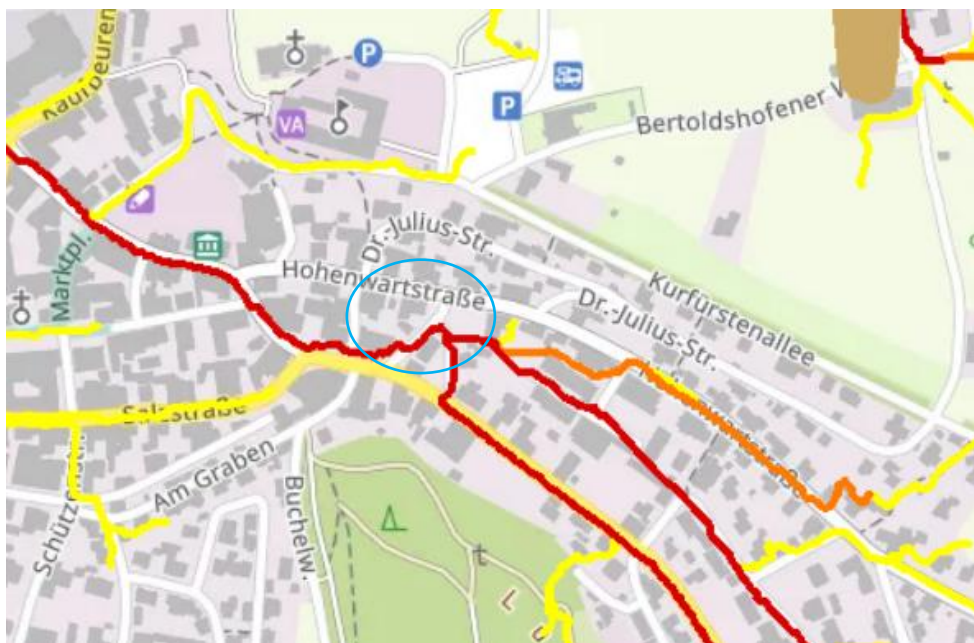


Abb. 14: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁸

Den Planungsbeteiligten sind keine besonderen Vorkommnisse in Verbindung mit wild abfließendem Niederschlagswasser oder sogar Schäden aus Starkregenereignissen bekannt. Dennoch wird aufgrund der topographischen Situation und zunehmend starker Niederschläge ein wie in der Karte aufgezeigtes Abflussgeschehen für möglich angesehen. Insbesondere die Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt bzw. die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen wurde erörtert.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

⁸ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 19.03.2026 im BayernAtlas

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich außerdem keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Nahbereich sind einige Bau- und Bodendenkmale, besonders landschaftsprägende Denkmale (Musikakademie, Schloss Marktoberdorf), historische Kulturlandschaftselemente (Kurfürstenallee) vorhanden.

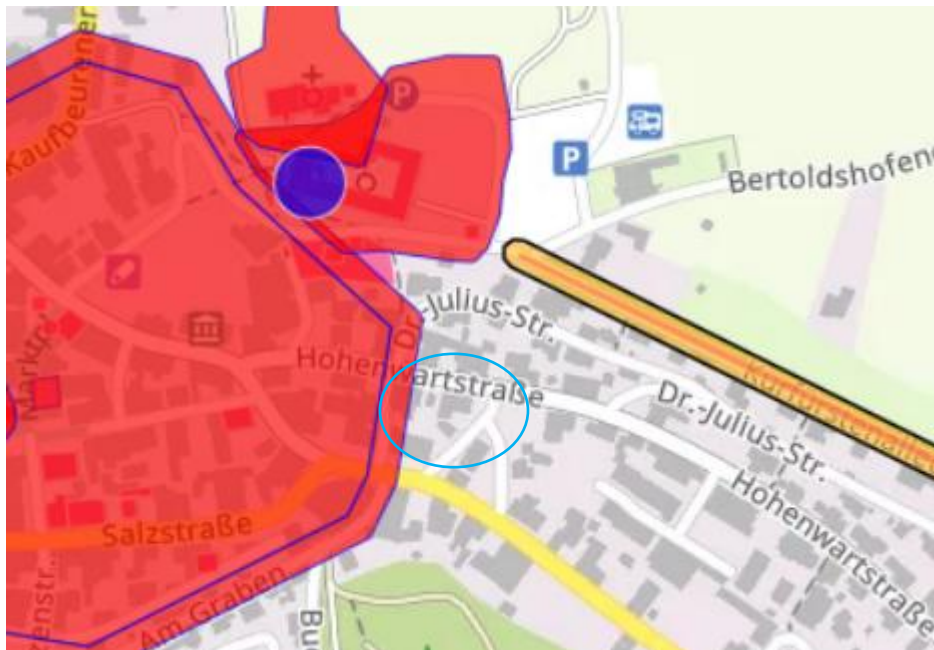


Abb. 15: Übersicht benachbarte Denkmale⁹

Unmittelbar westlich liegt das Bodendenkmal (D-7-8229-0071, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert), welches mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Marktoberdorf umfasst.

10.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

⁹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, abgerufen am 19.03.2026 im BayernAtlas

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind im Bebauungsplan vorgegeben oder werden empfohlen:

- Reduzierung der Versiegelung durch Vorgabe einer GRZ (Grundflächenzahl) und sickerfähiger Bodenbefestigungen (Schutz vor extremen Niederschlägen bzw. Trockenheit)
- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (Verschattung, Vermeidung von Aufheizeffekten)
- Sammlung, Verwendung und örtliche Versickerung des Niederschlagswassers (Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, des Grundwasserspiegels, Sparsamer Umgang mit Trinkwasser)

Folgende Maßnahmen können dem Klimawandel entgegenwirken:

- Ausrichtung der Dachfläche nach Süden zur Nutzung von Solarenergie zur Strom- oder Wärmeproduktion
- Pflanzgebot zur Verbesserung der CO₂-Bindung
- Integrierte Lage mit guten Voraussetzungen zur Nutzung von Fuß- und Radwegen

Auf die gesetzlichen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sog. PV-Pflicht wird verwiesen. Es gelten die gesetzlichen Regelungen und Förderbedingungen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Es wird empfohlen eine ruhige, geometrisch geordnete Anordnung der Module als zusammenhängende Rechteckfläche umzusetzen.

Vorhabenbezogen orientiert sich die Dimensionierung der Photovoltaikanlage am zu erwartenden Strombedarf der 11 Wohneinheiten einschließlich Allgemeinstrom und Gebäudetechnik. Bei einem rechnerischen Ansatz von ca. 2.000–2.300 kWh je Wohneinheit und Jahr sowie einem zusätzlichen Ansatz für Allgemeinstrom und technische Anlagen ergibt sich ein jährlicher Strombedarf von ca. 25.000–31.000 kWh ohne Wärmepumpe bzw. ein erhöhter Bedarf bei Einbindung der Wärmeerzeugung. Unter Berücksichtigung eines realistischen spezifischen PV-Jahresertrags von ca. 850–1.000 kWh/kWp ergibt sich eine sinnvolle Mindestgröße von ca. 40 kWp. Bei Einbindung von Dach-, Fassaden-, Balkon- und Nebenanlagenflächen wird eine installierte Leistung von mindestens 55–60 kWp angestrebt.

Für das Vorhaben sind Photovoltaik-Module mit einer Leistung von mind. 40 kWp zu installieren. Geplant ist die Belegung der Dachflächen, auch der Dächer der Nebengebäude, sowie die Anbringung von Modulen an Fassaden.

10.4 Boden- und Grundwasserschutz

Nach den Informationen der Stadt Marktoberdorf und der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt sind keine Altlastenverdachtsflächen, aus dem Verdacht entlassene Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine ingenieurgeologische Untersuchung des Baugrundstücks vorgenommen und deren Ergebnisse in einem geotechnischen Bericht dargelegt.¹⁰ Für die Untersuchung wurden im November 2011 2 Rammkernsondierungen in den nicht bebauten Bereichen abgeteuft und daraus 2 Bodenproben analysiert. Im Folgenden sind einige Ergebnisse bzw. Empfehlungen zusammengefasst:

- Der Mutterboden als oberste Schicht, mit einer Mächtigkeit von ca. 30 cm, ist vor Baubeginn abzuschleifen und zur Geländeangleichung und Anlage der Grundstücksfreiflächen wiederzuverwenden (s. besonderer Schutzstatus des Mutterbodens gem. §202 BauGB).
- Die vorhandenen Auffüllungen (bis zu 1,9 m) sind nicht tragfähig, fallen jedoch ohnehin in den Aushubbereich und wurden hinsichtlich einer Wiederverwertung umwelttechnisch untersucht (s.u.).
- Die anschließende Grundmoräne ist frostempfindlich und mäßig tragfähig.
- Der aufgefundene Moränenkis stellt einen gut tragfähigen Baugrund dar.
- Darunter liegen Molasseablagerungen, in einer Tiefe von ca. 6 – 7 m u. GOK, die sehr gut tragfähig sind.
- Mit Frosteinwirkung ist bis zu einer Tiefe von 1,2 m auszugehen.
- Eine analysierte Mischprobe zeigte erhöhte Belastungen und wurde gem. Verfüll-Leitfaden in Z1.1 eingestuft, die andere Probe zeigte keine Belastungen (Einstufung in Z0).

Es wird empfohlen, während den Rückbaumaßnahmen die aufgefüllten und natürlichen Schichten gesondert zu lagern, einer Haufwerksbeprobung zu unterziehen und je nach Belastungsklasse wiederzuverwenden.

- In beiden Aufschlüssen wurde während den Feldarbeiten am 04.11.2021 Grund- bzw. Schichtwasser festgestellt (eingespanntes Grundwasser). Als Bemessungswasserstand ist eine Höhe von 730.78 m ü. NN anzusetzen. In den Grundmoränenablagerungen kommen erfahrungsgemäß diffuse Schichtwasser vor, die an ein Adern- und Rinnensystem gebunden sind.

¹⁰ Umwelt- und geotechnischer Bericht, fm geotechnik, P-Nr. A2110006, vom 08.12.2021, ergänzt 15.03.2026

- Nach den vorliegenden Ergebnissen ist eine direkte Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich (Durchlässigkeiten in den anstehenden Böden nicht ausreichend vorhanden; Moränenkies bereits wassergesättigt).

Weitere Untersuchungen werden nach Abbruch der Gebäude angeraten, um die Gründung des Gebäudes genauer und belastbar dimensionieren zu können. Nach aktuellem Kenntnisstand kann auf eine elastisch gebettete Bodenplatte auf einem Bodenersatzkörper oder auf Einzelfundamenten gegründet werden.

Auf die weiteren Hinweise im Gutachten, z.B. zur Ausführung erdberührender Bauteile und zu aufstauendem Sickerwasser im Arbeitsraum der Baugrube, wird verwiesen.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Ersatzgebäude handelt, wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen der öffentlichen Erschließung erforderlich sind. Mit dem Vorhaben geht die Erneuerung und Ertüchtigung sämtlicher Hausanschlüsse einher, die sich voraussichtlich konfliktfrei herstellen lassen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Nach den Angaben der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen ist eine Drosselung des Niederschlagswassers, mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m² je befestigter Grundstücksfläche, erforderlich.

Die Dachbegrünung der Nebengebäude trägt durch Verdunstung bzw. Abflussverzögerung zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Siedlungsgebiet ist gesichert; ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz ist weiterhin möglich.

Wie die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann, ist mit der Brandschutzdienststelle am Landratsamt abzustimmen.

Abwasserentsorgung

In der Hohenwartstraße einschließlich Nebenstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, an den weiterhin anzuschließen ist.

Abfallentsorgung

Die Abfallsammelbehälter sind zur Abholung am Straßenrand bereitzustellen. Eine Aufstellfläche ist im Bereich der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen.

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit einer zeitnahen Umsetzung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist zu rechnen. Aktuell wird ein Baubeginn im Frühjahr 2027 angestrebt, sobald ein aus wirtschaftlichen Gründen erforderlicher Mindestanteil der Wohnungen verkauft ist. Für die Bauphase werden ca. 2 Jahre einkalkuliert. Genaue Fristen zu Beginn der Baumaßnahmen und zu deren Abschluss sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Durch die vorgesehenen 11 Wohneinheiten kann bei einer durchschnittlichen (bayernweiten) Haushaltsgröße von 2,1 Personen Wohnraum für 23 Personen geschaffen werden. Vorhabenbezogen mit den geplanten Wohnungsgrößen und Grundrissen betrachtet plausibel davon ausgegangen werden, dass die großen 3-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 2,5 Personen, die kleinen 3-Zimmer-Wohnungen mit 2,0 Personen, und die 1-Zimmer-Appartements von 1,3 Personen belegt werden. Mit diesem Ansatz ergeben sich ebenfalls wieder eine Belegung von insgesamt 23 Personen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen öffentlichen Erschließung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur der Stadt zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Verschmelzung der Flurstücke im Plangebiet ist bereits beantragt.