



# **STADT MARKTOBERDORF**

## **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 26**

**„Gewerbegebiet zwischen  
der B472 und der Bahnlinie  
Marktoberdorf-Füssen“**

### **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Endfertigung

**23.10.2023**  
22.01.2024

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Die Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 22.01.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Gewerbegebiet zwischen der B472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 00.00.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 200/2 und 200/3, Gemarkung Marktoberdorf.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.2024 , mit Festsetzungen durch Planzeichen  
Hinweise durch Planzeichen  
Verfahrensvermerken

Textliche Festsetzungen mit  
Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

die Begründung in der Fassung vom 22.01.2024  
mit Anlage

## **§ 2** **Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient der Unterbringung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- 2.3 Sortimentsaufstellung

Im Sondergebiet sind zulässig:

1. ein Lebensmitteldiscountbetrieb mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie ergänzender Randsortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 985 m<sup>2</sup>, wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen im Kern- und Randsortiment des Lebensmitteldiscountbetriebs nicht überschritten werden:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a) Nahrungs- und Genussmittel, Getränke<br>mit einer maximalen Verkaufsfläche von | 870 m <sup>2</sup> |
| b) sonstige Sortimente<br>mit einer maximalen Verkaufsfläche von                  | 150 m <sup>2</sup> |

2. ein Drogeriefachmarkt  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 660 m<sup>2</sup>

3. ein Bekleidungsfachmarkt  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>

4. ein Schuhfachmarkt  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 175 m<sup>2</sup>

5. ein Fachmarkt/ Fachgeschäft für Elektrokleingeräte  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 140 m<sup>2</sup>

Ein Wechsel eines zentrenrelevanten Sortiments in ein nicht zentrenrelevantes Sortiment ist möglich

## **§ 3** **Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl sind jeweils als Höchstmaß für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt.

### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zur Oberkante des Dachfirstes.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Die Bezugshöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## **§ 4**

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### 4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise, sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 120,00 m betragen (jegliche Richtung).

#### 4.2 Einhausungen für Einkaufswagen sowie für Fahrradabstellplätze sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> zulässig.

## **§ 5**

### **Stellplätze**

#### 5.1 Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStVO) zu führen.

#### 5.2 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 5.3 Stellplätze sind in sickerfähigen Belägen herzustellen und durch Baumpflanzungen zu untergliedern.

## **§ 6 Werbeanlagen**

- 6.1 Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 6.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelpylon mit einer maximalen Höhe von 8,0 m im Zufahrtbereich zulässig. Darüber hinaus sind keine freistehenden Werbeanlagen zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur über den Ladeneingängen an der Giebelseite oder über dem Haupteingang angebracht werden. Die Beleuchtung muss kontinuierlich erfolgen. Eine Ausführung als Leuchtkasten ist zugelassen.

## **§ 7 Einfriedungen**

- 7.1 Einfriedungen sind nur als sockellose Zaunanlagen in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

## **§ 8 Versorgungsleitungen**

- 8.1 Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

## **§ 9 Grünordnung**

- 9.1 Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- 9.2 Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste (siehe Hinweise) festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- 9.3 Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 9.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## § 10 Immissionsschutz

- 10.1 In den Gebieten zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsfläche im m <sup>2</sup>	Emissionskontingente in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (06 – 22 Uhr)	nachts (22 – 06 Uhr)
SO	8.949	59	43

- 10.2 Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (zu beziehen bei Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingen-ten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
  - Schallquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
  - maßgebliche Immissionsorte: Fl.-Nrn. 3/8, 187/3, 187/63, 187/89, 187/128, 188/2, 188/5, 188/38, 197/7, 199, 199/3, 470/2, 470/3 und 481 (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)
- 10.3 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile mindestens ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 45 dB(A) für Aufenthaltsräume und 40 dB(A) für Büroräume.

- 10.4 Immissionen durch Schwingungen  
Auf Grund der von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" ausgehenden Schwingungs-Immissionen sind die in einem Abstand von bis zu 50 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **§ 11** **Wasserwirtschaftliche Festsetzungen**

### 11.1 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

### 11.2 Niederschlagswasser

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## **§ 12** **Hinweise**

- 12.1 Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.
- 12.2 Sollten bei den Aushubarbeiten 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).
- 12.3 Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
- 12.4 Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

## 12.5 Grünordnerische Hinweise

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

### Bäume 2. Wuchsklasse

#### Obsthochstämme

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

#### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rosen-Arten	<i>Rosa spec.</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	<i>Viburnum opulus</i>

Ein Gehölzrückschnitt ist – zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen - i.d.R. nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums muss immer der Artenschutz bei einem Gehölzrückschnitt beachtet werden.



## 12.6 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten, Löschwasserteiche sind auszuschließen.

Für den Brandschutz gilt ergänzend das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu "Merkblatt zur Bauleitplanung" in der aktuellen Fassung.

## 12.7 Hinweise der Deutschen Bahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Um eine sichere Betriebsführung und eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung sowie den Umbau, die Erneuerung und evtl. Erweiterung der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen zu gewährleisten, sind im Rahmen der Einzelbauvorhaben die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu beachten. Im Falle einer Genehmigungsfreistellung werden die Bauherren von der Gemeinde auf die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien aufmerksam gemacht.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen, es ist ein Pflanzabstand

für Bäume zur nächstgelegenen Gleisachse von 15,00 m einzuhalten.

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

#### 12.8 Hinweise der LEW Verteilnetz GmbH

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen  
Ebenhofener Straße 36  
87640 Biessenhofen  
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher  
Tel. 08241/5002 – 353  
E-Mail: Biessenhofen@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

#### § 12 Inkrafttreten

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet zwischen der B472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Marktoberdorf, 1.2.2024

Dr. Wolfgang Hell  
Erster Bürgermeister



# **STADT MARKTOBERDORF**

## **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 26**

### **„Gewerbegebiet zwischen der B472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen“**

## **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
Endfertigung

**23.10.2023**  
22.01.2024

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Planungsanlass	3
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.6	Denkmalschutz	6
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>7</b>
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Eigentumsverhältnisse	8
4.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	8
4.5	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	8
<b>5.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	9
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
5.3	Art der baulichen Nutzung	9
5.4	Maß der baulicher Nutzung	10
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	10
5.6	Baulinien und Baugrenzen	10
5.7	Gestalterische Festsetzungen	10
5.8	Grünordnung / Umweltbelange	11
5.9	Erschließung / Entwässerung	11
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>

## 1. Allgemeines

---

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Thalhofen der Stadt Marktoberdorf.

### 1.2 Planungsanlass

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet zwischen der B472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen“ ist die Modernisierung mit Erweiterung des Netto-Marktes im Fachmarktzentrum an der Brückenstraße vorgesehen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll von ca. 840 m<sup>2</sup> auf ca. 985 m<sup>2</sup> erfolgen. Für die weiteren im Fachmarktzentrum bestehenden Fachmärkte / Einzelhandelsnutzungen sind keine Größen- oder Sortimentsänderungen vorgesehen.

Das Vorhaben der Erweiterung des Netto-Marktes ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind solche Auswirkungen regelmäßig zu erwarten, wenn die Geschossfläche - wie hier der Fall - 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungsmaßstab großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind. Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb unterliegt das Vorhaben zudem den Zielen der Landesplanung in Bayern gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Der am Standort des Fachmarktzentrum Brückenstraße vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 sieht bisher ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO sowie zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Marktoberdorf beabsichtigt die Stadt Marktoberdorf die Aufstellung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für das gesamte Fachmarktzentrum Brückenstraße mit der dort geplanten Erweiterung des Netto-Marktes.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat Marktoberdorf am 27.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet zwischen der B472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen“ beschlossen.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gesamte Fachmarktzentrum Brückenstraße und die geplante Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes geschaffen werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesplanung**

Die Stadt Marktoberdorf, mit ca. 18.800 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich als Mittelzentrum bezeichnet. Aus landesplanerischer Sicht ist darüber hinaus zudem bedeutsam, ob ein Vorhaben auch im Einklang mit weiteren einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht. Hierzu ist festzustellen:

Die Planung steht im Einklang mit weiteren Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Bayern, insbesondere

#### **Versorgungsauftrag der Zentralen Orte:**

Grundsatz (G) der Vorhaltung eines umfassenden Angebotes an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches (vgl. LEP 2.1.2)

#### **Vorzug der Zentralen Orte:**

Ziel (Z), den Zentralen Orten bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen den Vorzug einzuräumen (vgl. LEP 2.1.4)

#### **Flächensparen:**

Grundsatz (G) der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. LEP 3.1) und Ziel (Z) der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2). Dies wird beim Vorhaben insbesondere gewährleistet, da es um die Weiternutzung an einem bestehenden städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort handelt.

In Ergänzung zu den Aspekten zur Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, zulässige Verkaufsfläche) erfüllt das Netto-Vorhaben weitere einschlägige Ziele bzw. Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP).

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 Allgäu weist zu dem geplanten Konzept folgende Aussagen auf:

### *II. Wirtschaft*

1.1 (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

### *V Siedlungswesen*

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.

1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

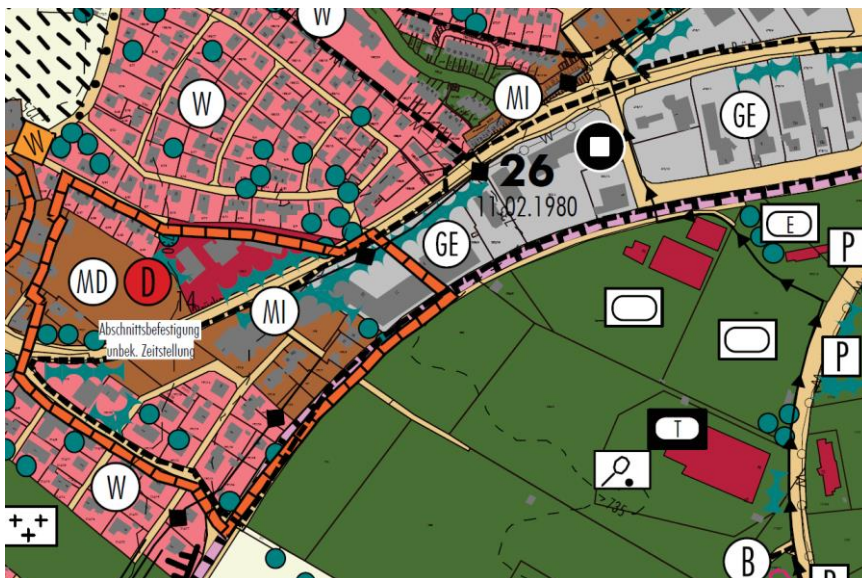
Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Wie bereits aufgeführt besitzt die Stadt Marktoberdorf einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (GE) ausweist.

Der Geltungsbereich soll als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Derzeit ist der geplante Geltungsbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Marktoberdorf soll der Geltungsbereich als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für das gesamte Fachmarktzentrum Brückenstraße mit der dort geplanten Erweiterung des Netto-Marktes ausgewiesen werden.

## 2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

## 2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere.

Folgendes Bodendenkmal befindet sich im Geltungsbereich:

D-7-8229-0023 - Frühmittelalterliches Reihengräberfeld



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

Es ist damit zu rechnen, dass man bei allen Bodeneingriffen, die tiefer als der moderne Straßenbelag und dessen Unterbau reichen, und v.a. in bisher durch Baumaßnahmen ungestörten Flächen auf Bodendenkmäler trifft.

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter, zahnloser Grabenschaukel auszuführen.



Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung - z.B. durch Aussparung von Flächen mit Bodendenkmälern, Reduzierung der Eingriffstiefe, Überdeckung oder Nutzung bereits bestehender Spartenrassen - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Die geplante bauliche Maßnahme der Erweiterung des Netto-Marktes befindet sich im Osten des Geltungsbereiches und berührt die eingetragenen Grenzen des Bodendenkmales nicht.

## **2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

## **3. Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

## **4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit ca. 9.200 m<sup>2</sup>.

Das geplante Bauquartier befindet sich am nördlichen Bereich des Ortsteils Thalhofen der Stadt Marktoberdorf und kann als eben bezeichnet werden.

Das Plangebiet ist im Norden durch die B472 (Brückenstraße) im Osten und Westen durch gewerbliche Bebauung und im Süden durch die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen begrenzt.

Das Gebiet kann mit dem ÖPNV über die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen (Haltestelle Schule ca. 380 m und Hauptbahnhof ca. 900 m entfernt) erreicht werden. Mit dem FLEXIBUS System ergänzt die Stadt Marktoberdorf den ÖPNV.

## **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

## **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz.

## **4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen**

Sämtliche Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Marktoberdorf angeschlossen. Ein entsprechender Hausanschluss ist vorhanden.

## **4.5. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

### **4.5.1 Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

### **4.5.2 Altlastenverdachtsflächen**

Sollten bei den Aushubarbeiten 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 z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **4.5.3 Abwasserentsorgung**

#### **4.5.3.1 Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

#### 4.5.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (siehe Sickertest) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

Gemäß § 9 des Textteils ist das Oberflächenwasser über belebte Bodenschichten zu entwässern.

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

### 5. Planungsziel und Planungskonzept

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde die Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Marktoberdorf konzipiert und die Aufstellung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für das gesamte Fachmarktzentrum Brückenstraße mit der dort geplanten Erweiterung des Netto-Marktes ermöglicht.

#### 5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

#### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 der Benutzungsverordnung (BauNVO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung.

Sortimentsaufstellung

Im Sondergebiet sind zulässig:

1. ein Lebensmitteldiscountbetrieb mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie ergänzender Randsortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 985 m<sup>2</sup>, wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen im Kern- und Randsortiment des Lebensmitteldiscountbetriebs nicht überschritten werden:
  - a) Nahrungs- und Genussmittel, Getränke  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 870 m<sup>2</sup>
  - b) sonstige Sortimente  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
2. ein Drogeriefachmarkt  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 660 m<sup>2</sup>
3. ein Bekleidungsfachmarkt  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>
4. ein Schuhfachmarkt  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 175 m<sup>2</sup>
5. ein Fachmarkt/ Fachgeschäft für Elektrokleingeräte  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 140 m<sup>2</sup>

#### **5.4 Maß der baulicher Nutzung**

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl ist als Höchstmaß für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt.

Die Festsetzung hierfür begründet sich durch die bereits bestehende, massive Bebauung. Durch die geplante geringfügige Erweiterung des Netto-Marktes ändert sich an der bestehenden Gesamtsituation in Bezug auf die GRZ und GFZ diese nur unwesentlich. In der Neuplanung wurden in Bezug zur GRZ einige Stellplätze aus der Planung genommen und durch Grünflächen ersetzt, um sicherzustellen, dass die festgesetzte GRZ von 0,8 auch realistisch umgesetzt werden kann.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Auch diese Festsetzung ist der Bestandssituation geschuldet.

Die maximale Wand- und Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

Die Bezugshöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Geltungsbereich gilt abweichende Bauweise, sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 120,00 m betragen (jegliche Richtung).

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen zulässig

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb, der Baugrenzen zugelassen.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten.

#### **5.6 Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet wurde ein genügend großes Baufenster festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

#### **5.7 Gestalterische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich sind alle üblichen Dachformen zulässig, da es sich hier um ein Sondergebiet (ehemaliges Gewerbegebiet) handelt und sich auch in der näheren Umgebung unterschiedliche Dachformen befinden.

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Diese Festsetzung trägt dem mit Parkplätzen hoch versiegelten Bereich ökologisch Rechnung und dient zudem als ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser.

Weitere gestalterische Festsetzungen wurden aufgrund der vorgenannten Situation nicht getroffen.

#### **5.8 Grünordnung / Umweltbelange**

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus der Urfassung des Bebauungsplanes übernommen. Da sich durch die Neuplanung diesbezüglich keine Änderungen ergeben, war es nicht notwendig, den Bereich Grünplanung / Umweltbelange der Neuplanung anzupassen.

#### **5.9 Erschließung / Entwässerung**

Durch die geplante Neubaumaßnahme des Netto-Marktes ist keine Änderung der bestehenden Erschließung sowie der Schmutzwasserentsorgung als auch der Oberflächenentwässerung gegeben, da die bestehenden Anlagen unverändert im Bestand verbleiben und der geplante Neubau an die Bestandsleitungen angeschlossen wird.

### **6. Immissionsschutz**

Die Festsetzungen der aktuellen rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes wurden unverändert übernommen, da sich durch die Änderung des Gebietscharakters und die geplante Erweiterung des Netto-Marktes diesbezüglich keine Änderungen bzw. Anpassungen ergeben.

Marktoberdorf, 1.2.2024

Dr. Wolfgang Hell  
Erster Bürgermeister