

Stadt Markdorf Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 01.10.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
30.11.2020

1 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2020 zur erneuten Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 01.10.2020 bis zum 16.11.2020 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Vodafone D2 GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Hagnau a. B. (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Immenstaad a. B. (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Oberteuringen (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Stetten (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Stadt Meersburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Vodafone BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Bundesnetzagentur (keine Stellungnahme)
 - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg (keine Stellungnahme)
 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) (keine Stellungnahme)
 - Handwerkskammer Ulm (keine Stellungnahme)
 - Industrie- und Handelskammer (keine Stellungnahme)

Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (keine Stellungnahme)
 Naturschutzbund Deutschland (NABU) (keine Stellungnahme)
 Abfallwirtschaft Bodensee GmbH (keine Stellungnahme)
 Unitymedia BW GmbH (keine Stellungnahme)
 Stadtwerk am See GmbH & Co. KG (keine Stellungnahme)
 TeleData GmbH (keine Stellungnahme)
 Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG (keine Stellungnahme)
 T-Mobile Deutschland GmbH (keine Stellungnahme)
 Gemeinde Bermatingen (keine Stellungnahme)
 Gemeinde Deggenhausertal (keine Stellungnahme)
 Stadt Friedrichshafen (keine Stellungnahme)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 30.10.2020:</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-11839 vom 20.01.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Anlage Merkblatt</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-11839 vom 20.01.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die abgegebene Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2020 behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	--

Stellungnahme vom 20.01.2020:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Bau-grundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Abwägung vom 04.05.2020:

Die geotechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet wülm-zeitliche Lockergesteine unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

		<p><i>Allgemeine Hinweise</i></p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	
	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 12.11.2020:</p>	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>(2) Raumordnung / Einzelhandel</p> <p>Im Hinblick auf den Einzelhandel wurden keine Änderungen vorgenommen. Die höhere Raumordnungsbehörde hat daher aus Sicht des Einzelhandels weiterhin keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

<p>II. Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Die vorgenommene Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Hochwasserschutzes (wasserrechtliche Zulassung und Umsetzung eines Hochwasserschutzkonzeptes) wurden im Bebauungsplan (Textteil) berücksichtigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>III. Belange des Naturschutzes</p> <p>Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht eindeutig ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir verweisen daher mit Nachdruck auf die Punkte 6.6 bzw. 7.2 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts vom 19.09.2019: Vor konkreten Eingriffen sind die Flächen und Habitatstrukturen tiefergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu unterziehen.</p> <p>Die Argumentation im Artenschutzrechtlichen Kurzbericht hinsichtlich eines möglichen Reptilienvorkommens ist nicht schlüssig. Unter Punkt 5.4 wird das Teilgebiet 4 zunächst als grundsätzlich für Reptilien geeignet eingestuft. Ein Reptilienvorkommen wird jedoch u.a. deshalb als unwahrscheinlich eingeschätzt, weil "sich dort vormals ein Gebäude befand" und "sich das Grundstück noch nicht sehr lange in diesem geeigneten Zustand" befände. Es wird jedoch nicht klar, welcher Zeitraum mit "noch nicht sehr lange" konkret gemeint ist. Somit ist es schwer abzuschätzen, wie wahrscheinlich eine zwischenzeitliche Besiedlung tatsächlich ist.</p> <p>Hinzu kommt noch die Zeit, die bis zum eigentlichen Eingriff vergeht. Unter Punkt 6.6 wird dazu ausgeführt, dass "nicht ausgeschlossen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist bewusst, dass die einzelnen Bereiche, in denen zukünftig Eingriffe erfolgen werden, tiefergehenden Untersuchungen unterzogen werden müssen. Nach gutachterlicher Aussage sind jedoch habitatbedingt keine unlösbaren bzw. unüberwindbaren Konflikte zu erwarten.</p> <p>Richtig ist, dass zum Zeitpunkt der Begehung des Plangebietes kein Reptilienvorkommen nachgewiesen werden konnte, auch wenn einzelne Bereiche des Plangebietes zumindest potenzielle Eignung als Lebensräume aufweisen. Dies gilt insbesondere auch für den angesprochenen Teilbereich 4. Neben der getroffenen Argumentation, dass wenige Monate vor den Begehungen ein Gebäude im Teilbereich 4 abgerissen wurde und die potenziell geeigneten Habitate für die Zauneidechse erst kurzzeitig existieren, ist die Aussage bedeutsam, dass keine gute Habitatanbindung besteht. Dies macht eine Zuwanderung unwahrscheinlich. Auch wenn die gutachterliche Bewertung zu dem Schluss kommt, dass ein Zauneidechsenvorkommen unwahrscheinlich ist, wird eine tiefergehende Untersuchung durchgeführt!</p> <p>Da das überplante Gebiet überwiegend bereits bebaut ist, sind einzelne Baumaßnahmen im Bestand oder auf noch unbebauten Grundstücken zwar nicht auszuschließen, jedoch ist nicht absehbar, wann diese stattfinden werden.</p>

werden kann, dass eine Besiedlung der potenziellen Lebensstätten durch geschützte Arten erst im Zeitraum zwischen Begutachtung und Eingriff stattfindet".

Nach derzeitigem Sachstand ist ein Reptilienvorkommen nicht sicher auszuschließen. Dass unter den Punkten 6.6 und 7.2 genannte Vorgehen ist daher auch für ein mögliches Reptilienvorkommen auf Teilfläche 4 anzuwenden.

Unter Punkt 6.3 werden zwei Fledermauskästen gefordert, "um den Verlust potenzieller Fledermausquartiere durch den Abriss des Gebäudes in der Spitalstraße 2 auszugleichen". Es erschließt sich jedoch nicht, wie die Anzahl der notwendigen Fledermauskästen ermittelt wurde. Das Quartierpotenzial eines kompletten, baufälligen Hauses, das etliche Spalte, Schlitze und kleinere Hohlräume aufweist, mit zwei Fledermauskästen gleichzusetzen erscheint sehr fragwürdig.

Eingriffszeitpunkte können daher nicht benannt werden, da diese schlicht noch nicht bekannt sind. Da artenschutzfachliche Untersuchungen jedoch eine begrenzte Gültigkeit haben, wird es als deutlich sinnvoller erachtet, die Situation vor geplanten Eingriffen zu untersuchen, um fachgerechte und erfolgreiche Maßnahmen treffen zu können.

Eingriffszeitpunkte können derzeit nicht sicher benannt werden, da diese schlicht noch nicht bekannt sind. Der Stadt Markdorf ist aber bewusst, dass, wie oben bereits dargelegt, artenschutzrechtliche Belange nicht abgewogen werden können und in jedem Fall fachlich und rechtlich vollumfänglich abgearbeitet werden müssen. Aus diesem Grund wird von der Stadt Markdorf zugesagt, dass vor jedem tatsächlich angedachten Eingriff – unabhängig von der stattgefundenen artenschutzrechtlichen Begehung – die vorhandenen Bäume und Gebäude sowie potenzielle Reptilienhabitate nochmals tiefergehend artenschutzrechtlich untersucht werden. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass künftig auftretende Konflikte zwischen baulichen Vorhaben und dem Artenschutz gelöst und somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten und die artenschutzrechtlichen Hinweise im Bebauungsplan werden dahingehend ergänzt.

Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen als Ersatz für ein vorhandenes Fledermaus-Quartierpotenzial (Spitalstraße 2) ist anzumerken, dass bei der Gebäudeuntersuchung keinerlei Nachweise von Fledermausvorkommen gelangen. Die Maßnahmen sind daher lediglich als Ersatz für ein theoretisch vorhandenes Quartierpotenzial zu sehen, welches durch den Abriss des Gebäudes verloren geht. Durch die künstlichen Quartiere soll das Spaltenangebot in diesem Bereich aufrechterhalten werden. Auch wenn es generell keine Empfehlungen gibt, wie ein theoretisches Quartierpotenzial zu kompensieren sein

			<p>könnte und die beiden Kästen ggf. ausreichen würden, wird die Anzahl der Kästen verdoppelt. Aus rein artenschutzrechtlicher Sicht wären diese Maßnahmen nicht zwingend erforderlich, jedoch wird der fachlichen Empfehlung gefolgt.</p>
	<p>Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht</p> <p>Stellungnahme vom 16.11.2020:</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>Mit der inzwischen vorgelegten Fassung der Planunterlagen wird das vormals festgesetzte Erhaltungsgebot für zwei Bäume auf Grundstück Flst.-Nr. 145 entfernt, obwohl diese im artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 19.09.2019 als "zwei ältere Bäume mit Totholz und Ausfaltungen welche potenziell für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten relevant sein könnten" beschrieben werden. Im Kurzbericht wird zwar eine Aussage zum Abriss des Gebäudes getroffen, nicht jedoch, vermutlich wegen der danach erfolgten Änderung, zu der Entfernung der Bäume.</p> <p>Es ist zu gewährleisten, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme, trotz des Potentials, hierfür nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Aussage, ob artenschutzrechtliche Regelungen durch die Planung berührt sind und ggf. eine Ausnahme erforderlich wird, ist den Planunterlagen weiterhin nicht zu entnehmen. Die Beurteilung im Kurzbericht und in der Abwägungssynopse dürfte mit nur zwei Begehungen auch nicht möglich sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der Bedenken bezüglich der künftigen Nutzbarkeit durch den Grundstückseigentümer hat sich die Stadt Markdorf entschlossen, zwei der drei bislang als "zu erhalten" festgesetzten Bäume auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 145 nicht mehr als "zu erhalten" festzusetzen. Im Falle einer zukünftigen Fällung, welche derzeit nicht geplant bzw. absehbar ist, sind die artenschutzfachlichen Belange in jedem Fall zu berücksichtigen.</p> <p>Da das überplante Gebiet überwiegend bereits bebaut ist, sind einzelne Baumaßnahmen im Bestand oder auf noch unbebauten Grundstücken zwar nicht auszuschließen, jedoch ist nicht absehbar, wann solche Maßnahmen stattfinden werden. Eingriffszeitpunkte können daher nicht benannt werden, da diese schlicht noch nicht bekannt sind. Da artenschutzfachliche Untersuchungen jedoch eine begrenzte Gültigkeit haben, ist es sinnvoll, die Situation vor geplanten Eingriffen zu untersuchen, um fachgerechte Maßnahmen treffen zu können.</p> <p>Der Stadt Markdorf ist bewusst, dass artenschutzrechtliche Belange nicht abgewogen werden können und in jedem Fall fachlich und rechtlich korrekt abgearbeitet werden müssen. Aus diesem Grund wird von der Stadt Markdorf gewährleistet, dass vor jedem tatsächlich angedachten Eingriff – unabhän-</p>

<p>Rechtsgrundlage § 44 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) siehe oben, sowie Stellungnahme vom 03.08.2020</p>	<p>gig von der stattgefundenen artenschutzrechtlichen Begehung – die vorhandenen Bäume und Gebäude nochmals tiefergehend artenschutzrechtlich zu untersuchen sind. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass künftig auftretende Konflikte zwischen baulichen Vorhaben und dem Artenschutz gelöst und somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten und die artenschutzrechtlichen Hinweise im Bebauungsplan werden dahingehend ergänzt, dass bei Wegfall der Bäume entsprechend notwendige artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen sind und Ersatzmaßnahmen umzusetzen sind. Ob artenschutzrechtliche Konflikte bestehen und ob ggf. Ausnahmen erforderlich sind, wird dann im Einzelfall gutachterlich zu bewerten. Auf Grund der Habitatausstattung und der Relevanzprüfung ist, wie bereits erwähnt, von keinen unüberwindbaren Hindernissen auszugehen.</p>
<p>Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>Im Vergleich der Planteilfassungen vom 27.03.2020 und 01.10.2020 ist die aufgeführte Verkleinerung der Grünfläche auf Flst.-Nr. 145 nicht erkennbar.</p> <p>In der Zeichenerklärung des Planteils sollte das entfallene Geh- und Fahrrecht Nr. 3 noch entnommen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Tatsächlich fand keine Verkleinerung der Grünfläche auf der Fl.-Nr. 145 zwischen den genannten Planständen statt. Vielmehr wurde der Abstand zwischen dem Baufenster und der geplanten Grünfläche verkleinert.</p> <p>Dieser Sachverhalt wird unter "Sonstiges" unter der Auflistung der Planänderungen richtiggestellt.</p> <p>Der nicht mehr erforderliche Legendeneintrag zum Geh- und Fahrrecht 3, welches im Rahmen der Planänderungen zur Fassung vom 01.10.2020 entfallen ist, wird redaktionell entfernt.</p>

		<p>Weiterhin wird der Legendeneintrag zum Geh- und Fahrrecht 1, welcher nur auf dem Planteil abgedruckt war, zur Klarstellung auch im Text mit aufgeführt. Dies geschieht im Sinne der Planklarheit, inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.</p>
	<p>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>Der neu aufgenommene Hinweis Nr. 6.19 kann in dieser Form missverstanden werden. Die Zulassungspflicht gem. § 78 Abs. 5 WHG gilt nur für Vorhaben, welche sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befinden (HQ100 und HQextrem), nicht für alle Vorhaben im Geltungsbereich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der Hinweis unter Ziffer 6.19 reaktionell klargestellt.</p>
<p>Polizeipräsidium Ravensburg</p> <p>Stellungnahme vom 03.11.2020:</p>	<p>Hinweise:</p> <p>Gemäß Plan wird ein Abstand von lediglich 1,5 m von der Verkehrsfläche zu Garagen und Carports gefordert. Aus verkehrspolizeilicher Sicht sollten folgende Abstände zur Fahrbahn gefordert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen = 5 m - Carports = 3 m - Zudem sollten Tiefgaragenausfahrten bereits in einem Abstand von 3 m zur Fahrbahn ebenerdig sein. <p>Einfriedungen im Bereich der Zufahrten (auch an Einmündungen/Kreuzungen) sollten auf maximal 0,8 m Höhe begrenzt werden, um die Sichtdreiecke zu gewährleisten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geforderten Abstände von Garagen und Carports und von Tiefgaragenzufahrten zu Verkehrsflächen können von der Stadt nachvollzogen werden und sollten, wo möglich in jedem Fall umgesetzt werden.</p> <p>Bei dem unter "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche" unter Ziffer 3.14 festgesetzten Abstand von 1,5 Metern handelt es sich um einen Mindestabstand, der nicht unterschritten werden darf. Aufgrund der gewachsenen Struktur innerhalb des Plangebietes und der teils beengten Verhältnisse ist es aus baulichen Gründen nicht in jedem Fall möglich, die geforderten Abstände in vollem Umfang umzusetzen, weshalb die Festsetzung in der bisherigen Form als Mindestmaß beibehalten wird. Die geforderten Abstände werden jedoch zusätzlich als Hinweis</p>

		<p>in den Bebauungsplan mit aufgenommen und sollten möglichst eingehalten werden.</p> <p>Auch die Anregung zu der Höhe von Einfriedungen im Bereich der Zufahrten wird als sinnvoll erachtet.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift "Einfriedungen in dem Baugebiet" unter Ziffer 4.13 trifft bereits weitreichende Einschränkungen in Bezug auf Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen. So sind Zäune zwingend durchlässig zu gestalten und müssen einen Mindestabstand von 2,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,30m zulässig. Damit wird bereits sichergestellt, dass die Sichtverhältnisse an den Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Eine Änderung der Festsetzung in Bezug auf die Höhe ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen</p> <p>Stellungnahme vom 03.11.2020:</p>	<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Juni 2020 bereits Stellung bezogen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 27.07.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inhaltlich wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 27.07.2020 verwiesen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
	<p><i>Stellungnahme vom 27.07.2020:</i></p> <p><i>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu Planverfahren, Pflegeheim Im Winkel in Hettingen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.</i></p>	<p><i>Abwägung vom 01.10.2020:</i></p> <p><i>Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</i></p>

		<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</i></p> <p><i>Das Gebiet ist von uns komplett versorgt.</i></p> <p><i>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes, u. a. auf Flurstück 145, sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</i></p> <p><i>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.</i></p> <p><i>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</i></p> <p><i>Die Kontaktdaten lauten:</i></p> <p><i>Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de.</i></p> <p><i>Tel. +49 800 3301903</i></p> <p><i>Web: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</i></p> <p><i>Anlagen: 2 Lagepläne Telekomanlagen (Bestand) Bereich</i></p>	
	<p>Netze BW GmbH, Tuttlingen Stellungnahme vom 16.11.2020:</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 16. Dezember 2019 hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 16.12.2019 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inhaltlich wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 16.12.2019 verwiesen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme vom 16.12.2019:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV- und 0,4 kV-Kabel der Seeallianz GmbH & Co. KG deren Bestand gesichert ist. Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.

Nach unserem Kenntnisstand sind diese Einrichtungen mit Leitungsrechten gesichert. Wir bitten Sie, sämtliche im Plan dargestellten 20-kV-Kabel auf dem fraglichen Flurstück in den Bebauungsplan aufzunehmen und diese in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen zu kennzeichnen. Der Schutzstreifen für diese 20-kV-Kabel beträgt 0,5 m rechts und links der Kabel.

In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Seeallianz GmbH & Co. KG zulässig ist. Des Weiteren muss der Zugang zum Mast für betriebliche Belange jederzeit gewährleistet sein.

Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Abwägung vom 04.05.2020:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Plan dargestellten 20-kV-Kabel werden mit dem dazugehörigen Schutzstreifen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergänzt. Die angesprochenen Punkte, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Seeallianz GmbH & Co. KG zulässig ist und der Zugang zum Mast für betriebliche Belange jederzeit gewährleistet sein muss, wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

Die Netze BW GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.10.2020 bis 16.11.2020 mit der Entwurfsfassung vom 01.10.2020 statt.

2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

<p>Bürger 1 anwaltschaftlich vertreten Stellungnahme vom 16.11.2020:</p>	<p>Zu den geplanten Änderungen des vorgenannten Bebauungsplans dürfen wir für unsere Mandantin nochmals wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Einleitend wollen wir feststellen, dass es sehr zu begrüßen ist, dass zahlreiche der von uns vorgetragenen Punkte in der ersten Stellungnahme von den Planenden aufgenommen und durch entsprechende Änderung des Bebauungsplans auch zu einem nicht geringen Teil berücksichtigt wurden. Dies wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>2. Ebenso begrüßt wird, dass die Stadt nunmehr eine bedingte Festsetzung für den Fall, dass der Heggbacher Hof seine Denkmaleigenschaft verlieren sollte, vorsieht.</p> <p>Keine durchschlagenden Bedenken begegnet es, dass im Bereich des denkmalgeschützten Heggbacher Hofes die zulässigen Wand- und Firsthöhen nicht mehr als Maximalhöhen, sondern als verbindliche Höhen mit einer geringen Toleranz festgesetzt werden sollen, wobei uns allerdings nach wie vor die Aufteilung in zwei unterschiedlichen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden positiven Äußerungen und die Zustimmung zur neu aufgenommen bedingten Festsetzung im Bereich des denkmalgeschützten Heggbacher Hofes werden begrüßt.</p> <p>Die Ausführungen zu den geänderten Wand- und Firsthöhen im Bereich des denkmalgeschützten Heggbacher Hofes sowie zur Aufteilung durch Nutzungsketten werden zur Kenntnis genommen. Aus den bereits dargelegten Gründen hält die Stadt Markdorf an der Aufteilung fest.</p> <p>Zu dem Baufenster, welches bei Wegfall der Denkmaleigenschaft wirksam wird, ist folgendes festzustellen: Für die Tiefe der Baufenster entlang der Spitalstraße gibt es eine einheitliche städtebauliche Konzeption, die nicht nur das Grundstück des Einwenders betrifft. Grund ist die topografische Lage. Wenn die Gebäude weit nach Süden ermöglicht würden, würden diese auf Grund der Hanglage besonders stark in Erscheinung treten, was aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden soll.</p> <p>Der ehemalige Heggbacher Hof stellt hier wegen seiner besonderen städtebaulichen Funktion einen Sonderfall dar, weshalb das größere Baufenster im Sinne</p>
--	--	---

Maße der baulichen Nutzung innerhalb des gleichen Gebäudes nach wie vor entbehrlich erscheint.

Positiv ist auch, dass bei einer beim späteren Entfallen der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes die Wandhöhen und Firsthöhen in der bedingten Festsetzung deutlich erhöht wurden. Weshalb aber das Baufenster im südlichen Teil soweit reduziert wurde, dass nicht nur das dort stehende Bestandsgebäude ohne erkennbaren Grund auf passiven Bestandsschutz gesetzt, sondern das geplante Baufenster sogar deutlich gegenüber den Baufenstern auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken reduziert werden soll, ist schlechterdings unerfindlich. Es läge doch mehr als nahe, dass gerade um ein einheitliches Straßenbild zu entwickeln, die Baufenster der Gebäude, die längst zur Spitalstraße stehen sollen, auch im rückwärtigen Bereich zumindest eine einheitliche Bauflucht erhalten sollten, wenn man nicht - wie geboten - die seit Jahrhunderte bestehende städtebauliche Prägung einer im südlichen Bereich tiefergehende Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 145 beibehalten möchte.

Gerade dann, wenn - wie beabsichtigt und sehr zu begrüßen - der Gebäudetypus 4 auf diesem Grundstück weiterhin gelten soll, stellt sich allerdings die Frage, ob das Baufenster, das für den Fall, dass der Heggbacher Hof seine Denkmaleigenschaft verlieren sollte, vorgesehen ist, die bei Typ 4 zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überhaupt ausnutzen könnte.

Dass es zulässig ist, eine kleinere GRZ festzusetzen als dies durch das Baufenster möglich wäre, ist mehrfach entschieden. Hier hat der Ar-

eines erweiterten Bestandsschutzes festgesetzt wird, solange die Denkmaleigenschaft besteht. Ein weiter nach Süden reichendes Baufenster ist ansonsten nur in den topografisch flacheren Lagen am westlichen Ende der Spitalstraße (Kindergarten-Grundstück) festgesetzt, da hier wegen des wesentlich geringeren Gefälles keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten sind.

Zu der aufgeworfenen Frage bezüglich der ausnutzbaren GRZ im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes: Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 1.154 m², während die Baugrenze eine Fläche von ca. 491 m² hat, wodurch sich eine rechnerische GRZ von 0,43 ergibt. Die festgesetzte GRZ kann jedoch zusätzlich mit Nebenanlagen sowie mit Zufahrten und Hofflächen ausgeschöpft werden. Somit ist eine praktische Nutzbarkeit gegeben.

Darüber hinaus müssen nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Beschl. v. 19.12.2007 – 4 BN 53/07, BeckRS 2008, 31199) "Baugrenzen in einem Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass sie dem Grundeigentümer die volle Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Da die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 2 BauNVO) und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) unterschiedlichen städtebaulichen Zwecken dienen, besitzt jede dieser Festsetzungen einen eigenständigen Regelungsinhalt, der nur im Rahmen der jeweils anderen Festsetzung verwirklicht werden kann (vgl. Beschluss vom 29. Juli 1999 - BVerwG 4 BN 24.99 - Buchholz 406.12 § 23 BauNVO Nr. 3)."

Abgesehen davon ist es zulässig, eine Verhältniszahl festzusetzen, welche die Fläche des Baufensters rechnerisch überschreitet.

	<p>chitekt in der Tat die Möglichkeit, die Stellung seines Gebäudes innerhalb des Baufensters zu variieren. Wenn aber das Baufenster so klein ist, dass die festgesetzte GRZ überhaupt nicht erreicht werden kann, ist dies sicherlich ein anderer Fall, der keineswegs so eindeutig zu entscheiden ist. Wir regen daher nochmals dringend an, das Baufenster für die bedingte Festsetzung nicht gegenüber der Spitalstraße, sondern nach Süden nicht unwesentlich zu erweitern.</p>	<p>Das festgesetzte Baufenster für den Wegfall der Denkmaleigenschaft wird aus den dargelegten Gründen beibehalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 16.11.2020:</p>	<p>Wir beziehen uns auf die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 20. Oktober 2020 und den Auszug aus der Sitzungsniederschrift vom 12. November 2020.</p> <p>Leider ist in diesem Auszug aus der Sitzungsniederschrift keine Stellungnahme zur Änderung des Punkt 3.3 im Entwurf des Bebauungsplans vom 01.10.2020 enthalten, obwohl auch die Änderung des Punkt 3.3 während der Gemeinderatsitzung besprochen wurde.</p> <p>Änderung Punkt 3.3 im Entwurf vom 01.10.2020</p> <p>3.3 Überschreitung der Grundfläche</p> <p>Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit sickerfähigem Oberflächenbelag, Stellplätze mit sickerfähigem Oberflächenbelag sowie Unterirdische Bauwerke, die mindestens 0,6 m erberdeckt sind um weitere 50 % jedoch höchstens bis zur Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die vom Einwender aufgeführte Planänderung ist in der Planfassung vom 01.10.2020 enthalten, welche Ergebnis der Abwägung des Gemeinderates in der Sitzung vom 20.10.2020 ist. Die Gründe für die Planänderung waren Gegenstand der in der o.g. Sitzung durch den Gemeinderat vorgenommenen Abwägung.</p> <p>Die Anregung zielt darauf ab, die Sitzungsniederschrift um eine Stellungnahme zur Planänderung der Festsetzung 3.3 "Überschreitung der Grundfläche zu ergänzen.</p> <p>Damit befasst sich die Anregung nicht mit dem für die Auslegung gegenständlichen Bebauungsplan und ist daher für die hier gegenständliche Abwägung nicht relevant. Unabhängig davon prüft die Verwaltung, ob eine Ergänzung der Sitzungsniederschrift möglich ist und lässt diese dem Einwender gegebenenfalls zukommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

	Wir bitten Sie diesen für uns sehr wichtigen Punkt in der Sitzungsniederschrift zu berücksichtigen und uns die geänderte Sitzungsniederschrift zu zusenden.	
--	---	--

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Markdorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 01.10.2020 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 30.11.2020. Die Änderungen beschränken sich auf redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen, Ergänzungen der Hinweise, Änderungen und Ergänzungen der Begründung sowie redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 3.3 Der Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 30.11.2020 werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Stadt Markdorf, den 01.12.2020

4 Anlagen

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 30.10.2020, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 4.2 Lagepläne zur Stellungnahme vom 03.11.2020, Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen