

Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Ferienchalets Wirthshof“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Markdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2020 den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienchalets Wirthshof“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 04.09.2020 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB gestimmt.

Die Wirth GbR plant die bisherige Campingplatzflächen auf dem Flst.-Nr. 3395 unter Einbezug der Flst.-Nr. 3396 und 3394 (jeweils Teilflächen) neu zu nutzen und durch Campingchalets aufzuwerten. Grund hierfür ist die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens. Hierbei sollen auch aktuelle Trends und geänderte Wünsche der Gäste berücksichtigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen anstelle der Wohnwagenstellplätze 17 kleine Ferienappartements, sogenannte Campingchalets aufgestellt werden. Dieses Erfordernis zur Neustrukturierung des Campingplatzes hat die Notwendigkeit bauleitplanerischer Steuerung zur Folge.

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 0,68 ha und befindet sich am östlichen Ortseingang der Stadt Markdorf südlich der Bundesstraße B 33 und östlich der Muldenbachstraße. Im Süden und Osten grenzt freie Landschaft an. Der Geltungsbereich sowie die Lage der Ausgleichsfläche sind aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 27.03.2020 bis 04.05.2020 statt.

Zum Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienchalets Wirthshof“ (Stand 04.09.2020) mit Begründung (Stand 04.09.2020) einschließlich des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Stand 04.09.2020) sowie die schalltechnische Untersuchung (Stand: 04.09.2020) und der zugehörige geotechnische Kurzbericht (Stand 31.07.2019) liegen in der Zeit

Von Montag 12.10.2020 bis Freitag 13.11.2020

im **Rathaus der Stadt Markdorf, Rathausplatz 1, Stadtbauamt, 2.OG, Zimmer 201, 88677 Markdorf** während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich dienstags von 14:00 bis 17:00 Uhr sowie mittwochs von 14:00 bis 18:00 Uhr). Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Außerdem können die Auslegungsunterlagen in der Fassung vom 04.09.2020 unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:

www.markdorf.de

→ Bürger / Stadt

→ Aktuell

→ Meldungen aus dem Rathaus

→ Förmliche Beteiligung zum Bebauungsplan
„Ferienchalets Wirthshof“

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen mit aus.

Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Stadt Markdorf (Rathausplatz 1, 88677 Markdorf, Zimmer 201) im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung.

Neben dem Planentwurf sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

- Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag der meixner Stadtentwicklung GmbH in der Fassung vom 04.09.2020 mit Ausführungen zu den Themen: Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Angaben zum Vorhaben (Lage des Plangebietes und Beschreibung des Vorhabens, Prüfung von Alternativen und der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung), Berücksichtigung der Vorgaben und Ziele aus übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Schutzgebiete und geschützte Biotope, Biotopverbund und Überflutungsflächen) Bestandserfassung und Bewertung sowie Beschreibung der Umweltauswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) durch die Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, sowie dem Maßnahmenkonzept, d.h. der Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen, Abarbeitung der Eingriffsregelung. Zudem der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Ermittlung und Vermeidung möglicher Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 BNatSchG)
- Integrierter Grünordnungsplan mit Bestands- und Maßnahmenplan sowie Darstellung der Ausgleichsfläche in der Fassung vom 04.09.2020 zur Darstellung der grünordnerischen Nutzungen im Plangebiet
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 04.09.2020; Untersuchung der Verkehrsimmissionen der Bundesstraße 33 auf das Plangebiet
- Geotechnischer Kurzbericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik vom 31.07.2019 (Baugrund, Georisiken, Grundwasser, Versickerungsfähigkeit, Gründung)
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:
 - Regierungspräsidium Tübingen: Hinweis zur Sonderbaufläche innerhalb der Grünzäsur (Freihaltefläche) und dem dadurch gegebenen Konflikt mit der Raumordnung.
 - Landratsamt Bodenseekreis: Hinweise zu einer ausreichend großen Pufferzone zu den angrenzenden Gehölzen, Hinweise zum geschützten Biotop, Konkretisierung der Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung, Umgang mit dem Totholz, Hinweise zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante, Hinweis zum Bodenschutz (Vermeidung/Minimierung und Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept)
 - Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND): Hinweise zur Größe der Kompensationsfläche, Hinweise zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante

Innerhalb der Auslegungsfrist können die Stellungnahmen sowohl schriftlich als auch mündlich zur Niederschrift abgegeben werden oder per Email an Frau Raffaella Tress, stadtbauamt@rathaus-markdorf.de. Für die Mitteilung der Abwägungsergebnisse ist die Angabe der Anschrift des Stellungnehmenden sinnvoll.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben im Verfahren unberücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die

sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Hinweis: Da es sich um ein Regelverfahren nach Europarecht handelt und der Bauleitplan den Darstellungen des rechtgültigen Flächennutzungsplanes entspricht, ist dieser nicht gem. § 8 Abs.3 BauGB im sog. Parallelverfahren zu ändern.

Zusätzlich zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet eine förmliche Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Markdorf, den 30.09.2020

Gez. Georg Riedmann

Bürgermeister