

## Stadt Markdorf Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 11.04.2018, ergänzt 18.06.2018

### Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 21.03.2018

Ort: Rathaus Markdorf

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 05.03.2018 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden
- Landratsamt Bodenseekreis, Bauleitplanung, vertreten durch Fr. Gäng
  - Landratsamt Bodenseekreis, Untere Naturschutzbehörde, vertreten durch Hr. Pflug
  - Landratsamt Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt, vertreten durch Hr. Gabele
  - Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, vertreten durch Hr. Gähr
  - Landratsamt Bodenseekreis, Bau- und Liegenschaftsamt, vertreten durch Hr. Betting
  - Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Bodenseekreis, Immissionsschutz, Friedrichshafen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Bodenseekreis, Straßenverkehrsbehörde, Friedrichshafen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Polizeipräsidium Konstanz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Handwerkskammer Ulm, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Industrie und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donauwiesing, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, Tuttingen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Stadtwerke am See GmbH & Co KG, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Süd-West, Stuttgart, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- AWB GmbH, Abfallwirtschaft Bodensee, Friedrichshafen, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- TeleData GmbH, Friedrichshafen, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Telefonica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- T-Mobile Deutschland GmbH, München, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Schlegel, Stadt Markdorf, Amtsleiter Stadtbauamt
- Hr. Schäfer, Stadt Markdorf, Stadtbauamt
- Hr. Wiggenhauser, Stadt Markdorf, Finanzverwaltung
- Hr. Eppinger (Stadtplanung), Hr. Berberich (Immissionsschutz), Hr. Scheck (Landschaftsplanung), Hr. Müller, Büro Sieber

## 1. Allgemein

- 1.1 Die Stadt Markdorf beabsichtigt für den Bereich "Oberfischbach-Ost" einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Flächen südlich der Kreisstraße 7742 als Gewerbegebiet auszuweisen.
- 1.2 Die zu überplanende Fläche soll überwiegend der Umsiedlung der Straßenmeisterei dienen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,51 ha auf. Ggf. kann sich, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, durch Aufnahme von Verkehrsflächen bzw. Sichtflächen im Bereich der "Kreisstraße 7742" der Geltungsbereich vergrößern.
- 1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sind für das Gebiet Sonderbauflächen (Planung) dargestellt. Das Gebiet wird außerdem als "von der Genehmigung ausgenommen" betrachtet und befindet sich in

einem HQ<sub>EXTREM</sub> Bereich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird derzeit bereits vom Gemeindeverwaltungsverband Markdorf durchgeführt. Hierbei soll der zu überplanende Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden (3. Änderung des FNP, M 23).

1.4 Von Seiten des Bau- und Liegenschaftsamtes wird ein Bedarf von ca. 10.000 m<sup>2</sup> für die Straßenmeisterei des Landkreises genannt. Als zusätzliche Nutzungsidee wird ein Blockheizkraftwerk vorgeschlagen. Ggf. soll auch der Wertstoffhof des Landkreises auf der zu überplanenden Fläche (Brutto 1,51 ha) untergebracht werden. Voraussichtlich wird die gesamte Fläche vom Landkreis genutzt werden. Das Gelände des Baugrundstückes soll angehoben werden.

## 2. Planungsrecht

2.1 Es soll ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden, um möglichst flexibel in der Nutzung der Fläche zu sein. Als Art der Nutzung soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

2.2 Auf der Fläche der Straßenmeisterei ist u.a. sind Silos mit ca. 20 m Höhe und eine Salzhalle mit ca. 15 m Höhe vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend hoch festzusetzen. Grundsätzlich soll die Fläche ein möglichst hohes Nutzungsmaß aufweisen.

2.3 Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat im zweistufigen Regelverfahren nach dem Europarecht (EAG-Bau) erfolgen.

2.4 Da ein Flächennutzungsplan-Parallelverfahren stattfindet ist darauf zu achten, dass der Satzungsbeschluss erst nach der Genehmigung des FNP erfolgt.

## 3. Naturschutz

3.1 Die angestrebte Einsparung von Flächen mittels einer höheren Bauweise wird von Seiten des Naturschutzes begrüßt.

3.2 Das im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Brunnisaach südlich Oberfischbach" muss nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Eine ausreichend dimensionierte Abstandsfläche (Gewässerrandstreifen) um Beeinträchtigung abzuwenden ist allerdings notwendig. Da sich das genannte Biotop entlang der gesamten westlichen Grenzen des Geltungsbereiches zieht, muss im Plangebiet insgesamt ein ausreichend dimensionierter Gewässerrandstreifen angelegt werden. Eine bestimmte Breite (bspw. 15 m im Außenbereich) wurde noch nicht festgelegt. Allerdings bestehe im Grundbuch bereits einen Eintrag über einen Gewässerrandstreifen. Dieser ist zu prüfen.

3.3 Durch die zukünftige Bebauung werden Beeinträchtigungen auf das Fließgewässer "Brunnisaach" entstehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte die ökologische Funktion der Brunnisaach bestmöglich erhalten bleiben. Zudem muss Rücksicht auf den landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte genommen werden, welcher durch Suchräume das Plangebiet streift bzw. überlagert. Sehr kritisch wird hier

eine Bebauung bis an den Rand des Plangebietes bzw. des Gewässerrandstreifens der Brunnisaach gesehen. Dieser beinhaltet einen alten, hohen Baumbestand. Von diesem könnte ab Stamm ein Abstand von bis zu 20 m notwendig werden.

- 3.4 Der Gewässerrandstreifen kann im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung als Minimierungsmaßnahme angerechnet werden.
- 3.5 Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3354 (am Kreisverkehrsplatz). Diese ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan darzustellen.

#### 4. Erschließung

- 4.1 Die Kreisstraße 7742 befindet sich nördlich der zu überplanenden Fläche im Außenbereich. Eine direkte Erschließung von der K 7742 ist nicht möglich. Die verkehrliche Erschließung der Fläche könnte über eine Zufahrt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz erfolgen. Die Abfahrt sollte über die Straße nach Riedheim geplant werden.
- 4.2 Von der Kreisstraße ist mit Hochbauten ein Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Niedere bauliche Anlagen wie Stellplätze können mit einem Abstand bis zu 8 m an den Fahrbahnrand heranrücken.
- 4.3 Die Grundstücksentwässerung darf nicht so erfolgen, das Oberflächenwasser zur Kreisstraße hin austritt.
- 4.4 Auf die hohe Verkehrsbelastung der Kreisstraße wird hingewiesen.

#### 5. Landwirtschaft

- 5.1 Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass landwirtschaftlich genutztes Grünland versiegelt wird, weshalb bei der Planung möglichst flächensparend vorgegangen werden soll. Allgemein wird die zunehmende Flächeninanspruchnahme von Vertretern der Landwirtschaft sehr kritisch betrachtet.

#### 6. Immissionsschutz

- 6.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein.
- 6.2 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchzuführen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten sicherstellt.
- 6.3 Auf Grund des hohen Flächenverbrauches wird anstatt eines Walls ggf. eine Wand oder über die Architektur eine Abschirmung angedacht.

## 7. Entwässerung

- 7.1 Es wird angemerkt, dass das in der Umgebung anfallende Grauwasser in der Straßenmeisterei Verwendung finden wird, wodurch weniger Retentionsflächen nötig werden. Dadurch lässt sich der Wasser- und Flächenverbrauch verringern. Die erforderlichen Retentionsflächen sind festzusetzen.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

i.A. A. Eppinger

Abdruck per E-Mail an:

- Fr. Gäng
- Hrn. Pflug
- Hrn. Gabele
- Hrn. Gähr
- Hrn. Betting
- Hrn. Schlegel
- Hrn. Schäfer
- Hrn. Wiggerhauser