

Bauleitplanung

Datum: 11.03.2022
Vorlagen Nummer: 2022/195
Sachbearbeiter: Schaefer, Matthias
Telefon: 07544/500-273
Aktenzeichen: 621.41 / 3. GS-Standort
Beteiligte Ämter: Finanzverwaltung
Hauptamt

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	05.04.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung, Teil I – Süd,, Entwurf und örtliche Bauvorschriften hierzu

- a) Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung, Teil I – Süd"**
- b) Beschluss zur Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)**

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

04.08.2020 GR Vorstellung von 2 grundsätzlichen Planungskonzepten
29.09.2020 GR Grundschulkonzeption Markdorf
20.10.2020 GR Aufstellungsbeschluss
10.11.2021 Bürgerbeteiligung
05.04.2022 GR Beschluss zur Aufteilung des Bebauungsplans in zwei Plangebiete

Planungsanlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entscheidung des Gemeinderates vom 29.09.2020 zur Grundschulkonzeption Markdorf und der Festlegung des dritten Grundschulstandortes. Hierfür wurde ein Konzept für eine 2- bzw. 3-zügige Grundschule mit einer Einfeld-Sporthalle entwickelt.

Die bauliche Konzeption sieht zwei mit einer Überdachung miteinander verbundene Baukörper und Schulhofflächen sowie die entsprechenden Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen, Müll- und Gerätelager; etc.) vor. Im Südwesten besteht die Möglichkeit, das Schulgebäude um vier Klassen zu erweitern.



Lageplan (mmp planungsbüro GmbH, Stand 01/2022)

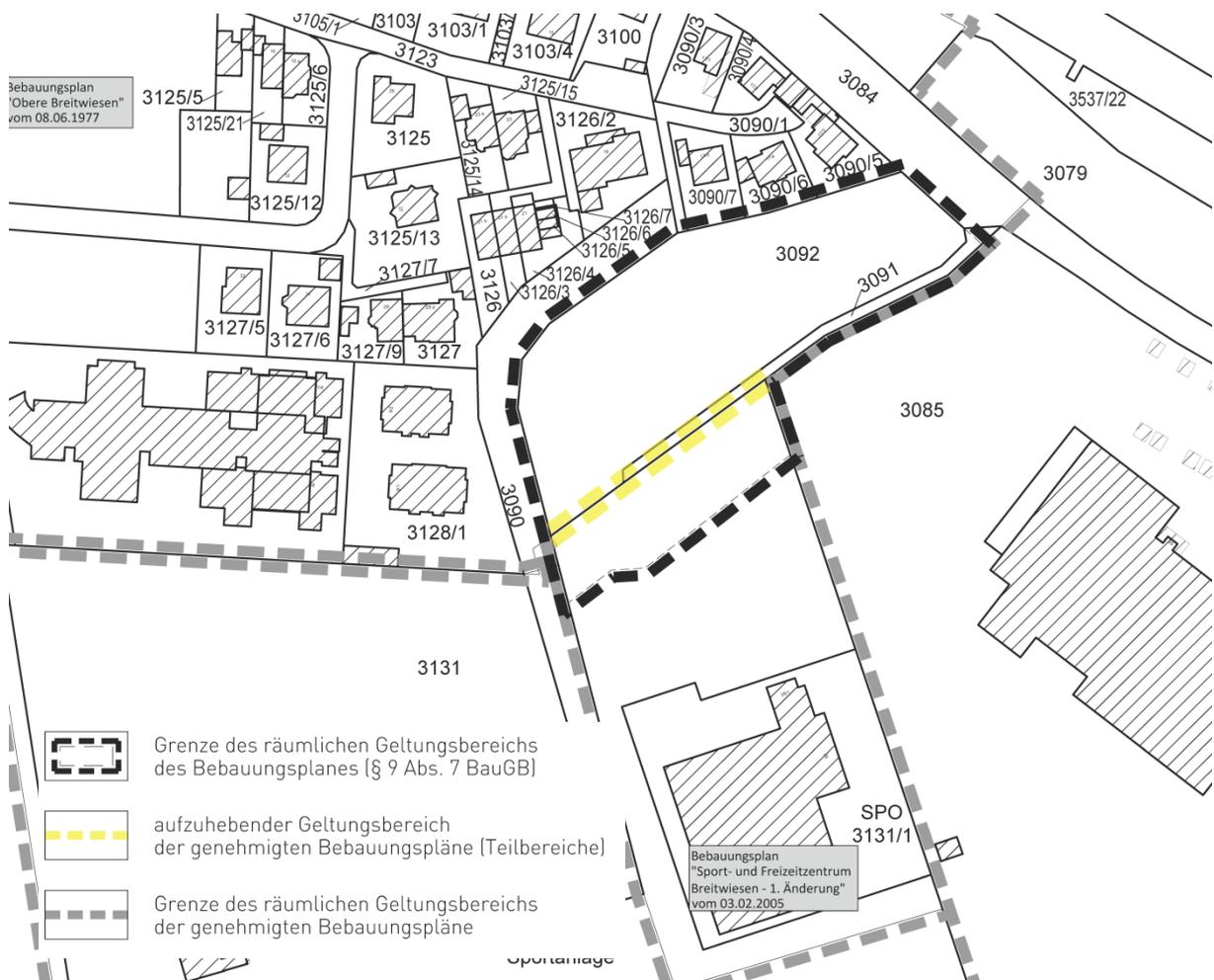


Ansicht (mmp planungsbüro GmbH, Stand 02/2022)



Schnitt (mmp planungsbüro GmbH, Stand 01/2022)

Die erforderlichen Stellplätze sollen durch eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes nördlich der Ensisheimer Straße im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens realisiert werden.



Geltungsbereich Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung, Teil I – Süd" (Grundschule)

Art des Bebauungsplanverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung, Teil I – Süd" (Grundschule) umfasst die folgenden Grundstücke:

Flst.-Nrn.:3092 (Obere Breitwiesen), 3091 (Weg), 3131 (Teilfläche, Trendsportanlage).

Bürgerbeteiligung

Am 10. November 2021 wurde in der Stadthalle eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse mit Angaben zum Umgang mit den Anregungen wurden in einer Dokumentation zusammengefasst. Diese ist dieser Beratungsunterlage als Anlage beigefügt.

Wesentliche Planungsinhalte / Festsetzungen

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ fest. Für die Gebäude (Grundschule und Turnhalle) werden ein Baufeld und eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Mindesthöhe festgesetzt. Diese darf nicht unterschritten werden. Weiter wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Beide Höhen werden als absolute Höhen über Normalnull definiert. Aus der Differenz dieser beiden Höhen ergibt sich eine maximal mögliche Gebäudehöhe von 9,50 m. Die aktuelle Projektplanung sieht Gebäudehöhen für das Schulgebäude von ca. 7,80 m und für die Turnhalle von ca. 5,80 m. Das Zwischendach soll eine Höhe von ca. 4,10 m aufweisen. Auch wenn die Projektplanung schon weit fortgeschritten ist, stellen die genannten Höhen nur den Projektierungsstand von Anfang März dar. Geringfügige Veränderungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Für erforderliche technische Aufbauten (Nutzung von regenerativen Energien, Klimatisierung, Wärmeerzeugung, Lüftung, Aufzug, etc.) soll eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 1,50 m zugelassen

werden. Eine bestimmte Dachform wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine extensive Dachbegrünung festgeschrieben. Für die Dächer der geplanten Gebäude wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Auch bei einer extensiven Dachbegrünung ist der Aufbau einer PV-Anlage uneingeschränkt möglich. Das Maß der Überbauung wird über eine absolute Flächengröße begrenzt.

Wie oben erwähnt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren. Damit entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Artenschutzrechtliche Belange sind hiervon jedoch ausgenommen. Der mit der Planung erfolgte Eingriff im Bereich des Artenschutzes soll durch die die Entwicklung eines 1.250 m² Gehölzbestandes außerhalb des Plangebiets erfolgen. Hierzu werden drei potentielle Flächen vorgeschlagen. Die konkrete Auswahl und Abstimmung mit dem Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde soll hierzu im weiteren Verfahren erfolgen.

Weiteres Verfahren

Nach Beschluss des Bebauungsplanentwurfs wird die Entwurfsoffenlage für den Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung, Teil I – Süd" durchgeführt. Sofern sich aus den eingehenden Stellungnahmen aus der Entwurfsoffenlage keine Änderungen des Bebauungsplanes ergeben, die eine nochmalige Entwurfsoffenlage erforderlich machen, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung, Teil I – Süd" einschließlich der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und textlichen Festsetzungen hierzu in der Fassung vom 08.03.2022 und
- b) beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage).

Anlagen

- 01 BPlan Obere Breitwiesen 5. Ä. u. Erw. Teil I Süd - Abgrenzungsplan i.d.F. v 08.03.2022
- 02 BPlan Obere Breitwiesen 5. Ä. u. Erw. Teil I Süd - Entwurf Zeichnerischer Teil i.d.F. v. 08.03.2022
- 03 BPlan Obere Breitwiesen 5. Ä. u. Erw. Teil I Süd - Entwurf Satzungstext
- 04 BPlan Obere Breitwiesen 5. Ä. u. Erw. Teil I Süd - Entwurf örtl. Bauvorschriften i.d.F. v 08.03.2022
- 04 BPlan Obere Breitwiesen 5. Ä. u. Erw. Teil I Süd - Entwurf Planfestsetzungen i.d.F. v. 08.03.2022
- 06 BPlan Obere Breitwiesen 5. Ä. u. Erw. Teil I Süd - Entwurf Begründung i.d.F. v. 08.03.2022
- 07 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag v. 08.03.2022 - Gfrörer Ingenieure
- 08 Schalltechnische Untersuchung v. 07.03.2022 - Soundplan GmbH u. Schulze
Verkehrsplanung
- 09 Dokumentation zur Bürgerbeteiligung v. 10.11.2021 - Reschl Stadtentwicklung
- 10 Geotechnischer Bericht v. 31.08.2021 - BauGrund Süd