

Stadt Markdorf Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 21.07.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
13.07.2023

1 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 29.07.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 21.07.2020 bis zum 03.09.2020 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone D2 GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Hagnau am Bodensee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Stetten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Meersburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Polizeipräsidium Konstanz, Dienststelle Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg (keine Stellungnahme)
- Handwerkskammer Ulm (keine Stellungnahme)
- AWB 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)
- Gemeinde Immenstaad am Bodensee (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Oberteuringen (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Markdorf, Baurechtsamt (keine Stellungnahme)
- Stadt Markdorf, Finanzverwaltung (keine Stellungnahme)

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

1.3.1	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Freiburg i.Br. Stellungnahme vom 07.08.2020:	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen mit den Aktenzeichen 2511//20-03001 vom 26.03.2020 und 2511//18-02268 vom 15.03.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Anlage: Merkblatt	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die weiterhin gültigen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		Stellungnahme vom 26.03.2020: Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-02268 vom 15.03.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 15.03.2018 verwiesen.

Stellungnahme vom 15.03.2018

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.

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, Baugrundgutachten 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/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Markdorf ist bewusst, dass das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine fachtechnische Prüfung etwaiger Gutachten durchführt und die Verantwortlichkeit hierzu bei den gutachtenden Ingenieurbüros liegt.

Die vorgeschlagenen geotechnischen Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplan übernommen.

Die allgemeinen Hinweise zur möglichen Abrufung der lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie des Geotop-Katasters im Internet werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf auch genutzt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 objektbezogene 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>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
1.3.2	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 - Forstdirektion</p> <p>Stellungnahme vom 07.08.2020:</p>	<p>Die Stadt Markdorf beabsichtigt für den Bereich "Oberfischbach-Ost" einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Flächen südlich der Kreisstraße 7742 als Gewerbegebiet auszuweisen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auch die Höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Zur vorgelegten Planung nimmt die Höhere Forstbehörde wie folgt Stellung.</p> <p>STELLUNGNAHME:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die forstrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die angesprochenen, als Biotop geschützten gewässerbegleitenden Gehölze vor Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu schützen, wurde ein Gewässerstrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welcher darüber hinaus durch eine mit zahlreichen Gehölzen zu bepflanzende private Grünfläche zum Gewerbegebiet hin abgeschirmt wird. Auch die Baugrenze ist an dieser Stelle abgerückt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis können hierdurch Beeinträchtigungen des Biotops vermieden werden.</p>

		<p>Innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans befindet sich kein Wald im Sinne von § 2 des Landeswaldgesetzes.</p> <p>Am westlichen Rand des Geltungsbereichs, entlang der Brunisach befindet ein Gehölzstreifen, der zwar aus Waldbäumen besteht, aufgrund seiner geringen Breite aber keinen flächenhaften Eindruck vermittelt. Es handelt sich daher nicht um Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Der gewässerbegleitende Gehölzstreifen ist allerdings ein nach § 30 NatSchG geschütztes Biotop.</p> <p>Forstfachliche und forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
1.3.3	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 17.09.2020:</p>	<p>I. Raumordnung</p> <p>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p> <p>(2) Raumordnung / Einzelhandel</p> <p>Die Höhere Raumordnungsbehörde hat aus Sicht des Einzelhandels zuletzt unter dem 14.04.2020 zu der Planung Stellung genommen.</p> <p>Darin war angeregt worden, trotz der Festsetzung, dass die Einzelhandelsnutzung von Handwerksbetrieben der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet sein muss, in den textlichen Festsetzungen zusätzlich sicherzustellen, dass die Verkaufsfläche je Handwerksbetrieb 800 m² nicht überschreiten darf, um sicherzugehen, dass die Verkaufsfläche eines einzelnen Betriebs nicht großflächig werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen, dass der Planung keine raumordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Diese Anregung wurde aufgenommen. Der Einzelhandelsausschluss wurde dahingehend ergänzt, dass die Verkaufsfläche von 800 m² je Handwerksbetrieb nicht überschritten wird.</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	
		<p>II. Hochwasserschutz</p> <p>Die Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Hochwasserschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>III. Naturschutz</p> <p>In Bezug auf den Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" der Stadt Markdorf sind keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen sind.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
1.3.4	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 12.08.2020:</p>	<p>Der BP-Bereich "Oberfischbach-Ost" befindet sich ca. 750 - 850 m östlich des Segelfluggeländes Markdorf.</p> <p>Durch die unmittelbar westlich des Planungsgebiets befindlichen Gewerbebauten, liegt das Planungsgebiet gegenüber dem Segelfluggelände abgeschattet hinter diesen. Das Gebiet liegt aber noch innerhalb des dortigen An- und Abflugbereichs.</p> <p>Nach Genehmigung eines Flugplatzes darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Höhe von baulichen Anlagen auf Grund der Nähe zum Segelfluggelände werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Gesamthöhe (Ziffer 2.5) wird hinweislich ergänzt sowie ein zusätzlicher Hinweis zur "Auflage der Luftfahrtbehörde" aufgenommen.</p>

im Umkreis von 1,5 Kilometer Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen.

Bei einer mittleren Geländehöhe von 428,0 m ü NN und einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m über Grund beträgt die zulässige Maximalhöhe 446 m ü NN. Das Segelfluggelände weist an der östlichen Schwelle eine Höhe von ca. 421 m auf und liegt damit 25 m unterhalb der zukünftigen Gebäudehöhen.

Die vorgeschriebenen Hindernisfreiflächen für Segelflugzeuge (1:10), Ultraleichtflugzeuge (1:12) und Reisemotorsegler (1:20) liegen über den maximalen Gebäudehöhen. Auf eine luftrechtliche Zustimmung zum Bau der Gebäude kann deswegen verzichtet werden.

Die beim Bau der Gebäude verwendeten Kräne und Baumaschinen können diese allerdings durchdringen. Es wird deswegen gebeten als örtliche Bauvorschrift folgenden Passus im Textteil aufzunehmen:

"Auflage der Luftfahrtbehörde:

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokrane, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen und deren Maximalhöhen 459,0 m ü NN überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen.

Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste

		Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen."	
1.3.5	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar Stellungnahme vom 01.04.2020:	a) Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege: keine Anregungen b) Belange der archäologischen Denkmalpflege: keine Bodenfunde bekannt, Berücksichtigung von möglichen archäologischen Fundstellen bei der Baugrunduntersuchung	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zu etwaigen Bodenfunden wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
1.3.6	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 13.08.2020:	Der Regionalverband hatte in seinen Stellungnahmen vom 14.04.2020 und 17.05.2018 erheblichen Bedenken geäußert bzgl. der Nähe des Plangebietes zur Brunnisach und dem dadurch eingeschränkten Natur- und Gewässerschutz. Erfreulicherweise ist aus den uns vorliegenden Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan zu erkennen, dass der Plan diesbezüglich angepasst wurde. Daher bringt der Regionalverband zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken mehr vor.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Berücksichtigung der Brunnisach in der Planung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.7	Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen Stellungnahme vom 26.08.2020/17.09.2020:	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe Belange des Wasserrechts:	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einzugsgebietsfläche des Bebauungsplangebietes "Oberfischbach Ost" ist im neuen Generalentwässerungsplan (GEP) und im neuen Schmutzfrachtmodell (SFM), das durch das Ingenieurbüro SAG erstellt wurde, enthalten. Für das Oberflächenwasser der äußeren Erschließung erfolgte eine intensive Abstimmung mit dem Landratsamt, in dem die Art der Retention und die Ein-

<p>1. Das geplante Baugebiet ist bislang nicht im Einzugsgebiet des RÜB Markdorf Lipbach Ost berücksichtigt. Die zusätzliche Abwasserreinigung würde zu einer nicht zulässigen Erhöhung des Schmutzfrachtaustrags in das Gewässer führen.</p> <p>2. Die geplante Einleitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Brunnisach, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>zu 1.: wasserrechtliche Erlaubnis vom 20.04.2005</p> <p>zu 2.: § 8 WHG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu 1.: Der Schmutzwasseranteil aus dem Baugebiet ist bei der erneuten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung mit einzubeziehen und bei der wasserrechtlichen Erlaubnis für das RÜB Markdorf Lipbach Ost zu berücksichtigen.</p> <p>zu 2.: Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist zu stellen.</p>	<p>leitmenge abgestimmt wurde. Der Entwurf liegt zur Prüfung beim Landratsamt/Stadtverwaltung. Sobald die Planung freigegeben ist, kann eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.</p> <p>Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in die Brunnisach wird beim Landratsamt Bodenseekreis gestellt. Hierbei wird auch der Schmutzwasseranteil aus dem Baugebiet bei der erneuten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung mit einbezogen und im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Planungen einer Straßenmeisterei und eines Wertstoffhofes in Abstimmung mit der Stadt Markdorf.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Sachinhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Planungsrechts:

Wir bitten um redaktionelle Überarbeitung der Festsetzung Nr. 2.12, da die von Bebauung freizuhaltende Fläche sich im 8 m Abstand zur Kreisstraße befindet.

Wir gehen davon aus, dass das 6. FNP-Änderungsverfahren abgeschlossen ist, bevor der Bebauungsplan durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt wird.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis auf redaktionelle Überarbeitung der Festsetzung Nr. 2.12 wird so verstanden, dass klarzustellen ist, dass die ausnahmsweise zulässigen, aufgeführten Nutzungen sich innerhalb des Abstandes von 8,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7742, d.h. innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, befinden dürfen. Dies ist momentan etwas unklar formuliert und wird klarstellend redaktionell überarbeitet.

Das 6. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist inzwischen abgeschlossen. Hierin wird der zu überplanende Bereich M 23a als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Ausweisung M 23a tangiert jedoch die im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben festgelegte Freihaltetrasse für den Straßenverkehr, welche nach Plansatz 4.1.2 von Bebauung freizuhalten ist. Die Versammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben hat am 25.06.2021 den Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes verabschiedet. In diesem Entwurf ist die Freihaltetrasse nicht mehr enthalten. Durch diesen Beschluss wurde hinreichend konkret, dass diese Trasse nicht mehr Bestandteil des Regionalplanes und somit nicht von einem Zielverstoß bzw. einer Zielbetreffenheit ausgegangen werden kann.

II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Aus der Beschreibung in der Festsetzung Nr. 3 sowie unter Nr. 9.2.4.11 kann abgeleitet werden, dass die im Erhebungsbogen "Steinbacher Weiher" (Ökokontomaßnahme Nr. 19) unter Nr. 2.2 grün umrandete Fläche dem Ausgleich für den Bebauungsplan Oberfischbach-Ost dient. Aus Gründen der Klarheit regen wir an die Farbfläche in o. g. Festsetzung zu benennen sowie die farbigen Flächen

Abwägung/Beschluss:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag wird entsprochen. In der Festsetzung zum Ausgleich unter Ziffer 3 und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 9.2.4 wird die Nennung der Farbfläche im Flurkartenausschnitt des Ökokontos klarstellend er-

<p>im Flurkartenausschnitt des Ökokontos textlich zweifelsfrei den entsprechenden Bebauungsplänen zuzuordnen.</p>	<p>gänzt. Die textlich zweifelsfreie Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan im Flurkartenausschnitt des Ökokontos wird an das Büro 365° weitergegeben. Dieses verwaltet das Ökokonto der Stadt Markdorf.</p>
<p>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>1. Unsere Hinweise zum Grundwasserschutz wurden entgegen der Abwägungssynopse Seite 22/23 noch nicht aufgenommen.</p> <p>2. Auch der Hinweise zum Bodenschutz ist in den textlichen Regelungen/Ausführungen bislang nicht berücksichtigt. Die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung oder die zwingende Vorgabe zur Absperrung der künftigen Grünflächen insbesondere während der Bauphase zur Vermeidung von Verdichtungen ist bei Bauausführungen sicherzustellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Grundwasserschutz und zum Bodenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen und redaktionell ergänzt.</p>
<p>Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden (Seiten 60-61) sind aufgrund der sehr verdichtungsempfindlichen Böden auch für später unversiegelte Flächen die bauzeitlichen Inanspruchnahmen zu berücksichtigen. Hierfür ist ein Abzug von mindestens 10 %, besser noch 20 % der Wertstufen vorzusehen. Der Kompensationsbedarf ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bewertung des Schutzgutes Boden wird aufgrund der verdichtungsempfindlichen Böden hinsichtlich der bauzeitlichen Inanspruchnahmen auch der später unversiegelten Flächen durch einen Abzug von 10 % der Wertstufen korrigiert und überarbeitet. 20 % scheinen aus Sicht der Stadt nicht verhältnismäßig für künftig weiterhin unversiegelte Bodenflächen.</p>
<p>IV. Belange der Straßenbautechnik:</p> <p>Wir bitten in der Begründung, Seite 29, Satz 4 unter Nr. 8.2.2.1 wie folgt zu ändern:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Bitte um Änderung der Begründung wird nachgekommen.</p>

		<p>"Im Zuge der Erschließung ist ein zusätzlicher Kreisverkehr an der Kreisstraße 7742 vorgesehen, der auch einen Abzweig nach Norden zum geplanten Baugebiet "Klosteröschle" erhält."</p>	
		<p>Straßenverkehrsbehörde:</p> <p>Der Herstellung einer Abfahrt vom vorhandenen KVP Muldenbachstraße wird zugestimmt. Eine weitere Zufahrt in den KVP Muldenbachstraße ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht möglich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur zugestimmten Abfahrt zum Kreisverkehrsplatz (KVP) "Muldenbachstraße" sowie zur Ablehnung einer weiteren Zufahrt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Eine Geschwindigkeitsreduzierung zwischen den beiden Kreisverkehren kann nicht in Aussicht gestellt werden. Insbesondere liegen die Voraussetzungen für die Verlegung der Ortstafel (Zeichen 310) nicht vor. Nachdem die beide Kreisverkehrsplätze der K 7742 nur ca. 100 m von einander entfernt sind, ist in diesem Streckenabschnitt aufgrund der Straßenverhältnisse und baulichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 1 StVO mit Höchstgeschwindigkeiten von ca. 50 km/h zu rechnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	<p>Bundesnetzagentur, Berlin</p> <p>Stellungnahme vom 07.08.2020:</p>	<p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Betreiber von Richtfunkstrecken</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu Richtfunkbetreibern werden zur Kenntnis genommen. Die Vodafone GmbH wurde im Rahmen der vorliegenden Beteiligung angeschrieben, hat jedoch eine Stellungnahme ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben.</p> <p>Eine Aufnahme der Richtfunkstrecke in die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht möglich, da das Verfahren bereits abgeschlossen ist.</p>

	<p>Vorgangsnummer: 32647</p> <p>Baubereich: Markdorf, Landkreis Bodenseekreis</p> <p>Koordinaten-Bereich: NW: 09E2416 47N4231 (WGS 84 in Grad/Min./Sek.) SO: 09E2431 47N4221</p> <p>Betreiber und Anschrift: Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Funkstelle für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstelle durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden kann, empfehle ich Ihnen, sich auch mit den nachfolgend genannten Betreiber in Verbindung zu setzen.</p> <p>Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar</p> <p>Vorgangsnummer: 32647</p> <p>In der Nähe des Baubereiches: Oberfischbach, Riedheimer Str., Oberfischbacher Str.; 88677 Markdorf, Landkreis Bodenseekreis</p> <p>Betreiber und Anschrift: Airbus Defence and Space GmbH, Claude-Dornier-Str., 88090 Immenstaad am Bodensee</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Kontaktaufnahme mit dem Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Baumaßnahme berücksichtigt. Eine Aufnahme des Schutzbereiches einer Funkstelle für den Ortungsfunk/Radar in die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht möglich, da das Verfahren bereits abgeschlossen ist. Der Betreiber wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung kontaktiert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.9

BLHV - Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V., Stockach

Stellungnahme vom
21.08.2020/26.05.2020:

Stellungnahme zur FNPä:

Die Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir erhalten und an unseren Ortsvereinsvorsitzenden mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.

Vorab möchten wir als berufsständische Interessenvertretung darauf hinweisen, dass hier wiederum knapp 2 ha gute bis sehr gute landwirtschaftliche Fläche überplant werden soll.

Wie richtig in den Unterlagen ausgeführt, wird hier der rein rechnerische Wert für die Gemeinde Markdorf überschritten und wird die Gemeinde Markdorf dem Ziel, flächenschonend mit landwirtschaftlicher Fläche umzugehen, somit nicht gerecht.

Des Weiteren werden hier in unseren Augen nahezu böswillige, durch nicht belegte Unterstellungen gegenüber der Landwirtschaft in den Unterlagen geäußert, nämlich dahingehend, dass "die Böden vermutlich durch den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln vorbelastet" sind.

Wir verwehren uns neben dem doch gesteigerten Flächenverbrauch ausdrücklich dagegen hier ohne entsprechende Bodenuntersuchungen und Vorprüfungen derartige Sätze bzw. Vermutungen zu äußern.

Im Übrigen verwundert es zudem, dass keine Alternativstandorte in die Betrachtungen mit einbezogen werden, was bei einer Flächeninanspruchnahme von 2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche eigentlich notwendig erscheint.

Alles in Allem wird sich die Landwirtschaft gegen die Inanspruchnahme der Flächen nicht wehren können und fallen deren Belange im

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zur Überplanung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I) wird zur Kenntnis genommen und ist der Stadt Markdorf bewusst.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar, da diese nicht im ausreichend großen Umfang vorhanden sind. Der Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft stellt sich demnach als alternativlos dar. In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits erwähnt, dass durch die Ansiedlung von drei öffentlichen Einrichtungen Synergieeffekte genutzt wurden, um die überplanten Flächen möglichst effizient auszunutzen. Im Ergebnis kann die vorliegende Planung also durchaus als flächensparend bezeichnet werden.

Darüber hinaus wird der naturschutzfachliche Ausgleich nach aktuellem Stand über bereits generierte Ökopunkte des Ökokontos der Stadt Markdorf ausgeglichen. Auf die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich kann daher verzichtet werden.

Die erwähnte gute fachliche Praxis im Rahmen gesetzlicher Regelungen schließt die Nutzung von Pestiziden und Düngemitteln nicht aus. Wäre dies der Fall, würde ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen nach biologischen Anbaukriterien bewirtschaftet. Ein Blick auf aktuelle Statistiken hierzu zeigt, dass diese Anbaumethoden hierzulande jedoch nach wie vor nur einen Bruchteil an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche ausmachen. Da in der konventionellen Landwirtschaft der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln die Norm ist, kann berechtigterweise auch ohne das Vorliegen von konkreten Belegen

<p>Üblichen ja nicht ins Gewicht, wenn es ums Wohnen und die Wirtschaft geht.</p> <p>Tatsächlich zeigt jedoch die Begründung des Vorentwurfs, dass mittlerweile wohl auch mit Unterstellungen gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben, die ihre Betriebe nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Gesetze bewirtschaften, argumentiert wird.</p> <p>Dies halten wir für bedenklich und befremdlich.</p>	<p>davon ausgegangen werden, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Rückstände im Boden vorhanden sind.</p> <p>Hinter derartigen Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan stecken weder böswillige Absichten noch die Intention zu unverhältnismäßigen Anschuldigungen. In der Begründung wird lediglich versucht, die Bestandssituation getreu der gegenwärtigen Nutzungen so genau wie möglich abzubilden und zu beschreiben. Dass die hierbei getätigten Aussagen in Teilen auf Vermutungen basieren bleibt dem unverhältnismäßigen Aufwand zahlreicher tiefergehender Untersuchungen geschuldet.</p> <p>Die Aussage, dass keine Alternativstandorte mit einbezogen wurden, ist so nicht korrekt. Bereits zu einer frühen Phase der Entwicklung der städtischen Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen. Darüber hinaus muss erwähnt werden, dass die vorliegende Planung samt ihrer Inhalte mit allen thematisch relevanten Behörden abgestimmt wurde und von diesen in ihrer aktuellen Form befürwortet wird.</p> <p>Es ist korrekt, dass die Inanspruchnahme von Flächen für geplante Bebauungen häufig landwirtschaftlich genutzte Flächen betrifft. Wenn jedoch wie bei der vorliegenden Planung nicht auf bislang ungenutzte Standorte im Innenbereich zurückgegriffen werden kann, kommt es in Mitteleuropa zwangsläufig zu der Überplanung von Ackerflächen, Grünland oder Waldstandorten, da diese hierzulande schlicht die dominanten Nutzungsformen darstellen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
--	--

1.3.10	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Naturschutzbund Deutschland (NABU)	<p>Diese Stellungnahme (nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz) erfolgt im Namen der Landesverbände "Naturschutzbund Deutschland" (NABU), "Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland" (BUND) und der im "Landesnaturschutzverband" (LNV) zusammengeschlossenen Verbänden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
	Stellungnahme vom 27.08.2020:	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 29.07.2020 und bedanken uns für die Möglichkeit zu dieser Planung Stellung nehmen zu können.</p>	
		<p>Stellungnahme</p> <p>Zu 2.22 Ableitung von Niederschlagswasser</p> <p>Anregung:</p> <p>Einfügung einer Formulierung, dass bauliche Vorkehrung getroffen werden müssen, die verhindern, dass im Brandfall durch Düngemittel, Pflanzenschutzmittel oder Streusalz kontaminiertes Löschwasser in die Brunnsach gelangen kann.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein Vorkommnis wie an der Jagst darf nicht mehr passieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Ableitung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen, ein entsprechender Satz wird in die Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser (Ziffer 2.24) aufgenommen.</p>
		<p>Zu 2.23 Öffentliche Grünfläche als bachbegleitende Zone</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern, zwischen Oberkante Böschung der Brunnsach und der Baugrenze einen Streifen von mindestens 30 m ausschließlich als öffentliche Grünfläche auszuweisen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Schutz der Brunnsaach und den als Biotop geschützten gewässerbegleitenden Gehölzen wurden neben der Festsetzung eines Gewässerrandstreifens von 10 Metern wo immer möglich zusätzliche private Grünflächen festgesetzt, welche zudem mit zahlreichen Gehölzen zu bepflanzen sind. Ein durchgehender</p>

Begründung:

1. Die Wasserrahmenrichtlinie fordert eine ökologische Verbesserung der Gewässer, was hier durch eine Renaturierung realisiert werden könnte. Die vorliegende Planung würde dies unmöglich machen.

2. Die Talauflage der Brunnisaach besitzt eine große Bedeutung für das landesweite Biotopverbundsystem.

3. Das Gebiet ist im Entwurf zum neuen Regionalplan als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ vorgesehen.

3. Bezüglich des Abstandes der Bebauung zur Brunnisaach schließen wir uns vollumfänglich der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 14.04.2020 an, in der ein Korridor von 30 bis 50 m gefordert wird, der frei von baulichen Anlagen gehalten werden muss.

4. Die Ausweisung von privaten Grünzonen garantiert (erfahrungsgemäß) nicht den langfristigen Bestand als Grünzone.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird argumentiert, dass durch Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen zusammen mit der Grünzone des Gewerbegebietes "Negelsee-Fachmarkt" ein Bereich von 40 bis 60 m entstehen würde der "planungsrechtlich frei von Hochbauten" sei und somit die derzeitige Situation verbessert werden würde. Dieser Einschätzung kann von uns nicht gefolgt werden, da die planungsrechtlich festgelegte Grünzone des Gebiets "Negelsee-Fachmarkt" in der Realität nicht existiert und durch die

als öffentliche Grünfläche festgesetzter Bereich von 30 Metern zwischen festgesetzter Baugrenze und der Böschungsoberkante der Brunnisaach aus Gründen der angedachten Renaturierung der Brunnisaach wurde im Laufe des Verfahrens auch mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis und mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben diskutiert. Da ein Nebeneinander eines derart großzügigen Abstandes nicht mit den Inhalten der Planung vereinbar ist, wurde der Abstand entsprechend reduziert. Dennoch beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und der Böschungsoberkante der Brunnisaach im Bebauungsplan - bis auf eine kleine Ausbuchtung im mittleren westlichen Bereich - durchgehend mehr als 20 Meter.

In Kombination mit der Pflanzung zahlreicher Gehölze auf den festgesetzten Grünflächen, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis und mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben keine Beeinträchtigung der Brunnisaach und den als Biotop geschützten gewässerbegleitenden Gehölzen zu erwarten. Darüber hinaus wird hierdurch auch die Funktionalität des landesweiten Biotopverbunds erhalten und durch die zahlreiche Neupflanzung von Gehölzen sogar noch etwas verbessert.

In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung in Hinblick auf die zukünftige Überlagerung im westlichen Bereich von einem "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z) ist zu erwähnen, dass die Darstellungen auf Ebene des Regionalplanes nicht parzellenscharf sind. Demnach kann durch entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen auch in diesem Bereich eine Überplanung erfolgen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden in diesem Zusammenhang von beiden oben genannten Behörden als ausreichend betrachtet.

auch außerhalb der Baugrenze möglichen Nebenanlagen Bodenversiegelungen und Befahrungen und somit Störungen des Brunnisachufers möglich werden.

In diesem Zusammenhang ist die nach Westen abknickende Baugrenze eindeutig abzulehnen, da in diesem Bereich sonst Hochbauten bis hart an den 10m-Gewässerrandstreifen ermöglicht würden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind sowohl für private Bauherren als auch für die planenden Gemeinden bindend einzuhalten. Die Stadt Markdorf wird die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis überprüfen und ggf. Nachbesserungen einfordern.

Dass die festgelegte Grünzone des Gewerbegebietes "Negelsee-Fachmarkt" nicht umgesetzt wurde ist korrekt und wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde bemängelt und angemerkt. Dieser Umstand ist jedoch nicht Bestandteil der aktuellen Planung und daher separat zu betrachten. Aktuell reicht die landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an den Gehölzbestand und damit ans Biotop entlang der Brunnisaach. Hierdurch ist ein widerkehrender Eintrag von Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel in die Brunnisaach zu erwarten, welcher mit entsprechenden Beeinträchtigungen sowohl auf die Wasserqualität als auch die Vegetation im Biotop einhergeht. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Schaffung von Grünflächen, dem Erhalt vorhandener Bäume und der Neupflanzung zahlreicher Gehölze kann durchaus von einer ökologischen Aufwertung der Funktionalität des Biotopverbundes und der Lebensraumqualität des Biotops ausgegangen werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen beispielsweise zu PV-Anlagen oder der Beleuchtung getroffen, welche die Störeinflüsse durch das Vorhaben auf das Biotop stark reduzieren.

Der angesprochene, nach Westen abknickende Bereich der Baugrenze wurde im Rahmen des Verfahrens mit den Behörden in seiner aktuellen Ausprägung abgestimmt. In der detaillierten Planung sind im abknickenden Bereich Carports vorgesehen. Die detaillierte Planung wurde auf die Nutzung von Synergieeffekten zwischen der Straßenmeisterei, des städtischen Bauhofes sowie des Wertstoffhofes ausgelegt und wird nicht mehr geändert. Ein Heranrücken von

	<p>Hochbauten an eine Distanz von wenig mehr als 10 Meter an die Böschungsoberkante der Brunnisaach ist damit nicht zu befürchten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.36 Pflanzungen in den privaten Grundstücken</p> <p>"Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden". Ein Pflanzgebot ist nicht formuliert. Es gibt keine Aussagen zu Dachflächen und nicht bebauten Flächen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Pflanzgebot wird mit der Darstellung der Gehölze in der Planzeichnung definiert, die dort aufgeführten Sträucher sind in der dargestellten Anzahl zwingend zu pflanzen. Für die unbebauten Bereiche gelten die in der Festsetzung formulierten Bedingungen, also das bei der Pflanzung von Gehölzen heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden sind.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>1. Anregung:</p> <p>Formulierung eines Pflanzgebotes: "Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein derartiges Pflanzgebot wurde im Laufe des Verfahrens besprochen. Allerdings hat sich die Stadt Markdorf dagegen entschieden, da die detaillierte Planung des Vorhabens eine Pflanzung von Bäumen in derart hoher Anzahl nicht zulässt. Daher wurde die Pflanzung von Gehölzen im Bebauungsplan über die tatsächlich in der Planzeichnung dargestellten Anzahl von Bäumen und Sträuchern geregelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>2. Anregung:</p> <p>"Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen (§ 9 LBO). Damit sind Schotterflächen nicht gestattet."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanentwurf als Hinweis unter Ziffer 6.23 ergänzt.</p>
<p>3. Anregung:</p> <p>"Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind grundsätzlich zu begrünen."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Begrünung von Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden wird berücksichtigt. In den Bebauungsplanentwurf wird eine örtliche Bauvorschrift (Ziffer 4.3) aufgenommen.</p>
<p>4. Anregung:</p> <p>Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen, wo immer bauliche Gesichtspunkte dies zulassen.</p> <p>Begründung: Die vorgenannten Anregungen sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Kleinklima verbessern, d.h. Trockenheit und Erwärmung entgegen wirken, - eine optische Aufwertung im Bereich der Gewebebauten ermöglichen, - einen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz (Artenvielfalt) liefern, - dem Grundsatz der Nachhaltigkeit entsprechen, - eine Aufwertung der Arbeitsumgebung für die im Gebiet tätigen Menschen bringen, - das Orts- und Landschaftsbild verbessern. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Begrünung von Fassaden wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt teilt die ökologische Bedeutung von Fassadenbegrünungen, hat sich im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Nutzungen (Straßenmeisterei, städtischer Bauhof sowie Wertstoffhof) gegen eine solche Festsetzung entschieden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan unter Ziffer 6.22 aufgenommen.</p>

4.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anregung:

"Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude, die von Südosten bis Südwesten orientiert sind, gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 23b BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.6, Nr.7f BauGB zu mindestens 50% mit Solaranlagen zu versehen."

Begründung:

Um die drohende Klimaerwärmung auf ein erträgliches Maß beschränken zu können, ist es erforderlich die Treibhausgasemissionen (insbesondere von CO₂) deutlich zu reduzieren, was nur gelingen kann, wenn zur Stromerzeugung nicht mehr die fossilen Energieträger, sondern zunehmend regenerative Energieträger genutzt werden. Da die Windenergie aus wirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsschutzes keine Akzeptanz findet, kann der Beitrag des Bodenseekreises und seiner Kommunen nur darin bestehen, entschlossen die Solarenergie auszubauen. Dem Landkreis und der Kommune als künftigen Bauherren kommt in diesem Zusammenhang eine Vorbildfunktion zu. Um das Potential der Dachflächen für die Solaranlagen möglichst weitgehend zu nutzen, regen wir die Verpflichtung zur Errichtung solcher Anlagen im Rahmen der Bauleitplanung an.

Abwägung/Beschluss:

Die Anregung zur Gewinnung von Sonnenenergie wird zur Kenntnis genommen. Mittlerweile gilt in Baden-Württemberg eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten. In den Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 6.24 aufgenommen.

6.7. Naturschutz

Hier wird empfohlen, auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Anregung:

Abwägung/Beschluss:

Die Anregung zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergänzung wurde bislang nicht aufgenommen, da wie richtigerweise erwähnt ein Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmittel bereits gesetzlich

		<p>"Im Bereich der Grünflächen östlich der Brunnisach dürfen keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden."</p> <p>Begründung: Die gesetzlichen Vorgaben (§ 29 WHG) verbieten den Einsatz von Dünger und Pestiziden in einem 5 m-Gewässerrandstreifen. Es ist schlüssig, auf der gesamten Grünfläche, die für eine ökologische Aufwertung sorgen soll, Dünger und Pestizide nicht einzusetzen.</p>	<p>im Bereich von Gewässerrandstreifen verboten ist. Dennoch wird der Anregung Folge geleistet und diese der Vollständigkeit halber im Bebauungsplan unter Ziffer 6.11 redaktionell ergänzt.</p>
		<p>Vogelschlag</p> <p>Anregung:</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist zu prüfen, welche Maßnahmen (Festsetzung in den Bauvorschriften) ergriffen werden können um die Gefahren des Vogelschlags weitestgehend zu reduzieren.</p> <p>Begründung:</p> <p>§ 44 (1) BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind abwägungsfest.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zum Vogelschlag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Straßenmeisterei, der städtische Bauhof sowie der Wertstoffhof sind eine vergleichsweise offene Planung, große Fensterfassaden oder ähnliches sind nicht vorgesehen, sodass bei der Abstimmung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis Maßnahmen zum Vogelschlag nicht als notwendig erachtet wurden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.11	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen</p> <p>Stellungnahme vom 07.09.2020:</p>	<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits im März 2018 Stellung bezogen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres unverändert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Inhalte der Stellungnahme vom März 2018 wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme vom 07.03.2018:

" Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.

Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber!

T-NI-Sw-Pfi-32-Bauleitplanung@telekom.de

Die darin enthaltenen Ausführungen hinsichtlich bestehender Telekommunikationslinien, einem möglichen Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Telekom über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet werden zur Kenntnis genommen.

Sobald Straßennamen und Hausnummern bekannt sind, werden diese weitergeleitet. Bei Bedarf erfolgt eine rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<i>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich'</i>	
1.3.12	Verkehrsclub Deutschland (VCD), Kreisgruppe Bodensee, Markdorf Stellungnahme vom 11.05.2020:	Verbesserungsvorschläge zum geplanten Rad/Fußweg Übergeordnete Überlegungen 1) Wie soll die Rad/Fußwegerschließung auf der Nordseite der K7742 im Zusammenhang mit dem dort geplanten Neubaugebiet künftig gestaltet werden? Wünschenswert ist ein weiterer Rad/Fußweg auf der Nordseite der Straße zwischen den zwei Kreisverkehren. 2) Wie soll die künftige Rad/Fußwegverbindung von Riedheim nach Bergheim verlaufen? Weiterhin durch den Tunnel unter K7742? Wie weiter? 3) Tempolimit 50 km/h zwischen den zwei Kreisverkehren ist anzustreben (evtl. Versetzen des Ortschildes bis östlich des neuen KVs).	Abwägung/Beschluss: Die komplette Rad- und Fußwegeerschließung sowie -gestaltung im Bereich der Kreisstraße K7742 wurde mittlerweile in Abstimmung mit dem Landratsamt konzipiert und wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieses schafft eine Rad- und Fußwegerschließung sowohl nördlich als auch südlich der "Riedheimer Straße" (Kreisstraße K 7742) in Richtung des Kreisverkehrs im Westen zwischen "Riedheimer Straße" und "Otto-Lilienthal-Straße" bzw. "Muldenbachstraße" sowie nach Osten in Richtung Riedheim. Ein Tempolimit von 50 km/h zwischen den Kreisverkehren wäre wünschenswert, jedoch kann dies nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.
		4) Die Stadt sollte anstreben, auch das städtische Salzlager an diesen neuen Bauhof-Standort zu verlagern, damit das heutige Salzlager beim Aldi-Markt aufgelöst werden kann, um dort eine weniger gefährliche Zufahrt zur Radwegunterführung mit größerem Kurvenradius zu ermöglichen.	Abwägung/Beschluss: Die übergeordnete Überlegung hinsichtlich des städtischen Salzlagers wird zur Kenntnis genommen. Eine mögliche Verlegung wird die Stadt Markdorf nach Umsetzung aller geplanten Gebäude und Anlagen innerhalb des Baugebietes in Abhängigkeit von verbleibenden, freien Flächen und unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren behandeln. Es erfolgt keine Planänderung.

	<p>Zweirichtungs-Rad/Fußweg auf 3,0 m verbreitern, damit hier langfristig kein Engpass entsteht (wenn an der Riedheimer Str. stadteinwärts Radwege gebaut werden, wie im Radverkehrskonzept gefordert, und wenn Klufferner und Riedheimer künftig verstärkt per Rad/Pedelec nach Markdorf fahren).</p> <p>Für den Radverkehr von Raderach (K7742) und vom Nordost des neuen (östlichen) KV darf es Richtung Westen keine Nutzungspflicht dieses sehr kurzen neuen Radweg-Stücks auf der Südseite geben (zweimalige Fahrbahnquerung nicht zumutbar und zu gefährlich).</p> <p>Prüfen: Markierung von Radstreifen an der Nordseite der K7742 zwischen den beiden KV (bei max. Tempo 50 km/h).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die komplette Rad- und Fußwegeerschließung sowie –gestaltung im Bereich der Kreisstraße 7742 wurde mittlerweile in Abstimmung mit dem Landratsamt konzipiert und wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen (siehe oben).</p>
	<p>Fortführung des Rad/Fußwegs im Westen bis zur Einfahrt Schneider-Baumarkt.</p> <p>Dort Querungshilfe installieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die komplette Rad- und Fußwegeerschließung sowie –gestaltung im Bereich der Kreisstraße 7742 wurde mittlerweile in Abstimmung mit dem Landratsamt konzipiert und wird in den Entwurf des Bebauungsplanes (Begründung) aufgenommen (siehe oben).</p>
	<p>Fortführung des Rad/Fußwegs im Osten bis zu dem Sträßchen, das vom Lettenhof kommt, damit Radler von Kluffern nicht wegen wenigen Metern Wegstrecke zweimal die Oberfischbacher Str. queren müssen. Bei der Einmündung Radweg-Ausleitung auf Oberfischbacher Str.</p> <p>Fußweg weiter nach Riedheim wünschenswert!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die komplette Rad- und Fußwegeerschließung sowie –gestaltung im Bereich der Kreisstraße 7742 wurde mittlerweile in Abstimmung mit dem Landratsamt konzipiert und wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen (siehe oben).</p>

1.3.13 **Stadt Friedrichshafen**
Stellungnahme vom
26.08.2020:

Zum Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" der Stadt Markdorf nimmt die Stadt Friedrichshafen wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan mit der Gebietsausweisung GE soll im Wesentlichen der Unterbringung von Einrichtungen des Landratsamts (Straßenmeisterei und Wertstoffhof) sowie des Bauhofs der Stadt Markdorf dienen. Daneben werden allerdings weitere Gewerbeflächen ausgewiesen, die als Erweiterungsoption der o. g. Einrichtungen zur Verfügung stehen, aber auch für die Ansiedlung von Sonstigem Gewerbe in Frage kommen.

Für diese GE-Teilfläche wird zwar Einzelhandelsnutzung über eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Gleichzeitig wird ein Werksverkauf von vor Ort produzierten Produkten bis zur Fläche der Großflächigkeit von 800 qm ohne Sortimentsregelung zugelassen. Möglicherweise erfolgte die Einführung der Großflächigkeitsschwelle als Reaktion auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums im Verfahren.

Sollte es hier um die Zulassung von Produktions-Werkverkäufen als Randnutzung eines Handwerksbetriebs- oder Produktionsbetriebs gehen ohne Differenzierung der Produktart, erscheint die Grenze von 800 qm Verkaufsfläche zu hoch. Hier empfiehlt es sich, die Verkaufsfläche zu reduzieren (üblich ist z. B. eine Beschränkung auf max. 10 % der Produktionsfläche, aber max. 400 qm).

Sollte tatsächlich ein Verkauf von Produktionsware bis 800 qm Verkaufsfläche planerisch gewollt sein, dann sehen wir es aus unserer

Abwägung/Beschluss:

Die Bedenken hinsichtlich innenstadtrelevanter Sortimente werden zur Kenntnis genommen. Seitens des Regierungspräsidiums Tübingen werden hinsichtlich des unter bestimmten Bedingungen möglichen Einzelhandels von Handwerksbetrieben keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Auch die Stadt Markdorf sieht durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Gewerbegebiet keine Konflikte mit ihrem Einzelhandelskonzept oder Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich des direkt angrenzenden Friedrichshafener Ortsteils "Kluffern" gegeben. Darüber hinaus werden diese durch die konkret vorgesehenen Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet (Straßenmeisterei, Wertstoffhof und Bauhof) nicht gesehen.

Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Sicht als zwingend notwendig an, auch eine Aussage zu den Sortimenten zu treffen.

Die Vermutungsgrenze für die Betroffenheit von 800 qm ist für gemischte Sortimente oder nichtinnenstadtrelevante Sortimente anwendbar. Für innenstadtrelevante Sortimente ist auch unterhalb dieser Schwelle regelmäßig von negativen Auswirkungen auszugehen. Die jetzige Regelung würde es jedoch ermöglichen, je nach produziertem Produkt 800 qm innenstadtrelevante Sortimente zu verkaufen.

Damit besteht auch ein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept Markdorf aus dem Jahr 2011, das richtigerweise innenstadtrelevante Sortimente im Gewerbegebiet "Riedwiesen" generell ausschließt und lediglich als Randsortimente (10 %-Anteil) als zulässig ansieht.

Diese Auswirkungen würden sowohl die Innenstadt Markdorf als auch den Nahversorgungsbereich des direkt angrenzenden Friedrichshafener Ortsteils Kluffern betreffen.

Um eine direkte Betroffenheit der Stadt Friedrichshafen auszuschließen, bitten wir daher bei den Festsetzungen zum Einzelhandel um Konkretisierung und Klarstellung. Konkret muss eine Beschränkung der Zulässigkeit innenstadtrelevanter Sortimente erfolgen; entweder durch generelle Herabsetzung der Werksverkaufsflächen oder durch eine Beschränkung des Anteils der innenstadtrelevanten Sortimente.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 mit der Entwurfsfassung vom 21.07.2020 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.

2.2.1	Bürger [REDACTED] Stellungnahme vom 18.09.2020:	<p>Die künftig geplante Bebauung im Bereich Brunnisach, Oberfischbach und des Mischgebietes Klosteröschle, sowie das geplante Mischgebiet Klosteröschle werden den bisher ländlichen Charakter im Umfeld von Bergheim stark verändern.</p> <p>Die geplanten Höhen von 15 bzw. 18 Metern im Bereich Oberfischbach für die Kreisstraßenmeisterei sowie des Bauhofes bedeuten für uns Bergheimer einen starken Einschnitt für unsere Gegend. Ich habe eine Fotomontage angefügt, die das Gebäude mit einer geschätzten Höhe von (nur) 12 m darstellt.</p> <p>Auch wenn aus meiner Sicht eine Bebauung in dieser Größe an dieser Stelle nicht passt (sie wurde/wird ja auch sehr kontrovers diskutiert), versuche ich dennoch den Veränderungen offen zu begegnen und auch die Interessen von Kreis und Stadt zu verstehen.</p> <p>Ich möchte Sie nun, aus Sicht eines Bergheimers, für Folgendes sensibilisieren:</p> <ul style="list-style-type: none">- die entstehenden Gebäude verändern unsere Aussicht und Umgebung massiv	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den reflektierten Schallemissionen der Kreis-Straße K 7742 an den geplanten Gebäuden werden zur Kenntnis genommen und diesen grundsätzlich zugestimmt. Es ist korrekt, dass die geplanten Gebäude in gewissem Maße die Verkehrslärm-Immissionen in Bergheim verändern, auch wenn nur geringfügig. Die geplanten Gebäude befinden sich 12 bis 35 m, durchschnittlich ca. 20 m, entfernt von der Kreisstraße 7742/Riedheimer Straße. Aufgrund des Abstandes ist mit relevanten Reflexionen zu rechnen, wobei zu beachten ist, dass sich Geräusche auch über kurze Distanzen deutlich verringern. Zur Verdeutlichung wurde eine Grobabschätzung (vereinfachte Modellierung und Berechnung unter Worst-Case-Annahmen) gemäß der RLS-90 durchgeführt. Die Verkehrszahlen der Kreis-Straße K 7742 wurden aus den Verkehrsdaten des Regierungspräsidiums Tübingen (Verkehrsmonitoring vom Jahr 2018) entnommen und für das Jahr 2035 prognostiziert. Für die Prognose wird von einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Anteil des Schwerlast-Verkehrs nicht verändert. Unter Berücksichtigung der angegebenen Daten sowie der Geschwindigkeit von 80 km/h für Pkw und 60 km/h für Lkw wurden tags</p>
-------	--	---	--

- die Lärmemission der Kreisstraße ist schon jetzt sehr belastend: durch die geplante Bebauung befürchten wir durch die hohen Gebäudefronten eine zusätzliche Schallreflexion des Autolärms der K7742 in Richtung Bergheim

Ich fordere deshalb die Prüfung der zusätzlichen entstehenden Lärmemission in Richtung Bergheim durch Schallreflexion des Straßenverkehrs der Kreisstraße an hohen Gebäudefronten. Ich beantrage, dass für die Straßenmeisterei eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben wird.

Auch bitte ich intensiv zu prüfen, bzw. möchte ich anregen, entlang der Kreisstraße, im besten Fall auf beiden Seiten, zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg oder dem Grundstück der künftigen Straßenmeisterei eine schnellwachsende Baumreihe (Hochstämme) zu pflanzen. Eine schöne Alleebepflanzung am "neuen Ortseingang von Markdorf" in der Nähe der Kapelle von Riedheim hätte auf jeden Fall Charme, und zusätzlich einen positiven ökologischen und optischen Nebeneffekt.

Ich bedanke mich für die Diskussion und freue mich auf die Berücksichtigung meiner Stellungnahme.

Anlage: Fotomontage

63,8 dB(A) und nachts 55,7 dB(A) als Emissionspegel ($L_{m,E}$) berechnet. An den Gebäuden im Ortsteil Bergheim in einer Entfernung von etwa 125 m zur Kreisstraße sind Beurteilungspegel von etwa 53 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten. An den geplanten Gebäuden können Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts auftreten, welche unter der Annahme einer glatten Beton-Fassade zu 99 % reflektiert werden. Unter Berücksichtigung der Schallabnahme über die Entfernung (etwa 200 m zwischen Plangebiet und Wohnbebauung) kommt es zu einer Schallpegeländerung von 20 dB. Somit kommen an der Wohnbebauung in Bergheim noch 45 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts aufgrund der Reflexion an. Der Beurteilungspegel an der Wohnbebauung ändert sich gemäß der Lärmpegel-Addition um etwa 0,7 dB. Diese Änderung ist von Menschen nicht hörbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fassade nicht als glatte Beton-Fassade ausgeführt wird und somit nicht 99 %, sondern weniger Lärm reflektiert wird. Eine festgesetzte Fassadenbegrünung ist nicht notwendig, da unter der Worst-Case-Annahme einer 99 %-igen Reflexion keine Konflikte an der Wohnbebauung auftreten. Die Anregung wird allerdings als mögliche Variante vermerkt. Zudem gilt bezüglich der Verkehrslärm-Immissionen zu beachten, dass sich der Schall einer Verkehrsachse geradlinig zu dieser ausbreitet, weshalb hauptsächlich bei der direkt gegenüberliegenden Fläche mit Reflexioneneffekten zu rechnen ist.

Der Hintergrund zur Bitte einer möglichen Pflanzung von schnellwachsenden Hochstämmen zwischen der Fahrbahn und dem Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße kann grundsätzlich gut nachvollzogen werden. Allerdings ist der Bereich als Verkehrsbegleitgrün zu schmal, um hochstämmige, schnellwachsende Bäume unterzubringen. Weiter ist die Pflanzung solcher Gehölze in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße aufgrund von Verkehrssicherheitspflichten

			<p>nicht uneingeschränkt empfehlenswert und möglich. Darüber hinaus sollte erwähnt werden, dass es über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zu Gehölzpflanzungen zwischen der Kreisstraße und der künftigen Straßenmeisterei kommen wird. Deren Standorte werden im Rahmen der abschließenden, detaillierten Planung festgelegt und tauchen daher nicht in den Unterlagen des Bebauungsplanes auf.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.2	<p>Bürger [REDACTED] Stellungnahme vom 18.09.2020:</p>	<p>Unsere Stellungnahme bezieht sich auf den A) Flächennutzungsplan Oberfischbach Bauvorhaben Strassenmeisterei/ Bauhof/ Wertstoffhof der Stadt Markdorf an der Riedheimer Str. K7742 und B) Klosteröschle.</p> <p>Zu A) Strassenmeisterei/Bauhof</p> <p>Als Bewohner von [REDACTED] blicken wir aktuell auf das Grundstück vor der Brunnisach bis zur der Baumbepflanzung vor dem Schneiderbaumarkt auf eine sehr "grün" wirkende Ortseinfahrt.</p> <p>Nach Rücksprache mit Herrn [REDACTED] und Frau [REDACTED] (ebenfalls Anwohnerin Bergheim) und der Einsicht der aktuellen Pläne teilen wir mit Ihnen folgende Bedenken:</p> <p>Mit dem aktuell Bebauungsplan für die Strassenmeisterei wird die bisherige Grünfläche einerseits zugebaut - gleichzeitig ist KEINE BEGRÜNUNG entlang des Radwegs festzustellen - Wir haben gr. Sorge bzgl. der GESAMTWIRKUNG und dem Industrie-Look der entstehenden Gebäude!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stadt Markdorf kann die Bedenken der Anwohner nachvollziehen. Mit der Ausweisung neuer Baugebiete, insbesondere von Gewerbegebieten mit entsprechenden Gebäudehöhen, ist immer eine Einschränkung der landschaftsoptischen Situation und eine Veränderung des Ortsbildes verbunden. Dies betrifft natürlich in erster Linie die Anwohner, die den unverstellten Ausblick in die freie Landschaft gewohnt sind. Die Stadt Markdorf überplant diese Flächen nicht leichtfertig und unbedacht, sondern hat mögliche Standortalternativen geprüft und sich aufgrund sorgfältiger Abwägung für den gewählten Standort entschieden. Dieser bietet aufgrund der Flächengröße die Möglichkeit, sowohl die Umsiedlung der Straßenmeisterei des Bodenseekreises, des Wertstoffhofes des Bodenseekreises sowie des Bauhofes des Stadt Markdorf an einen Standort zu vereinen und dadurch Synergieeffekte zu erzielen.</p> <p>Die geplanten Nutzungen erfordern bestimmte Gebäudegrößen und -kubaturen, die in der Planung berücksichtigt werden müssen. Eine Unterschreitung einer gewissen Mindesthöhe ist daher nicht möglich, auch wenn dies eine optische "Überlagerung" z. B. der Gehölzstrukturen entlang der "Brunnisaach" bedeutet.</p>

Herr [REDACTED] spricht von einer "garantierten Verschalung"/Vertäferung der Gebäude - gleichzeitig solle die Fahrzeughalle nach dem Vorbild der Gemeinde Hüfingen gebaut werden (- zur Erläuterung - die Fassade ist in Hüfingen "quietsch-orange am einen Gebäude - dunkles Mausgraublech am anderen Gebäude) - Welche Aussage entspricht hierbei dem Bauvorhaben?

Aktuell liegt die geplante Höhe bei 15-18 Meter - gerne laden wir Sie zu einem Vor-Ort-Termin auf unser Grundstück ein, bei dem Sie feststellen werden, dass 15 Meter sowohl den Schneiderbaumarkt als auch die Wagner Büro-Gebäude überdecken - und somit auch die Baumreihe Brunnisach als Grünstreifen komplett überlagert wird.

(siehe Fotomontage von Frau [REDACTED], die die entsprechende Höhe in Ihren Skizzen visualisierte)

Auf Basis dessen bitten wir sie Folgendes zu überdenken:

Mit 15 Meter Höhe - oder sogar mehr - wird die neue Ortseinfahrt Markdorf - grau, asphaltiert uns steril. Es fehlt an GRÜN.

Das betrifft: 1. die Aussenvertäferung der Fahrzeughalle -(P.S. die Stadt Engen vertäferte ihren Bauhof mit imprägnierten Holz, sodass eine Natürlichkeit in der Aussenwirkung der Halle entsteht - wäre das ggf. eine Option)

2. Eine Baumreihe/Allee hochwachender Bäume entlang des GESAMTEN Fuss und Radweges.

3. Eine ganzjährige Begrünung des Daches.

Eine durchgehende Eingrünung des Fuß- und Radweges ist aus Gründen der Platzverfügbarkeit in Kombination mit der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit nicht möglich. Um dennoch eine Eingrünung des Gebietes in nordöstliche Richtung zu gewährleisten, wurden zwei Festsetzungen unter Ziffer 2.40 und 2.41 zu "Pflanzungen" aufgenommen. Durch die Pflanzung 1 sind eingrünende Hecken als Ortsrandeingrünung am östlichen Rand der Gewerbeflächen zu pflanzen. Durch die Pflanzung 2 werden zwischen Kreisstraße 7742 und dem Fuß- und Radweg mehrreihige Feldgehölze durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Wuchsklasse in einer angemessenen Durchmischung umgesetzt. Hierdurch wird eine nennenswerte Eingrünung erreicht, wengleich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild dadurch nicht gänzlich verhindert werden können.

Zu 1.: Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, nicht um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan. Die Gestaltung der Fassaden werden im Rahmen der abschließenden, detaillierten Planung festgelegt und tauchen daher nicht in den Unterlagen des Bauungsplanes auf.

Zu 2.: Der Hintergrund zur Bitte einer möglichen Pflanzung von hochwachsenden Hochstämmen zwischen der Fahrbahn und dem Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße kann grundsätzlich gut nachvollzogen werden. Allerdings ist der Bereich als Verkehrsbegleitgrün zu schmal, um hochstämmige Bäume unterzubringen. Weiter ist die Pflanzung solcher Gehölze in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße aufgrund von Verkehrssicherheitspflichten nicht uneingeschränkt empfehlenswert. Darüber hinaus sollte erwähnt werden, dass es über die Festsetzungen des Bauungsplanes hinaus zu Gehölzpflanzungen zwischen dem Geh- und Radweg und der künftigen Straßenmeisterei kommen wird. Deren

		<p>Standorte werden im Rahmen der abschließenden, detaillierten Planung festgelegt und tauchen daher nicht in den Unterlagen des Bebauungsplanes auf.</p> <p>Zu 3.: Die Stadt Markdorf erachtet den Vorschlag, Dachbegrünung zwingend vorzuschreiben, bei entsprechender Dachneigung als sinnvoll. Eine diesbezügliche örtliche Bauvorschrift wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
	<p>Die Forderung der ersten beiden Punkte geht einher mit der Lärmproblematik.</p> <p>Aktuell ist der Lärm der K7742 sehr stark - ab früh morgens über den ganzen Tag bis in den Abend hinein.</p> <p>Unsere Bedenken bzgl. hohen Gebäuden, die unvertäfert und ohne Baumbestand parallel zum Radweg sind ist, dass der Lärm mit der Höhe der Gebäude stark zunehmen wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den reflektierten Schallemissionen der Kreisstraße K7742 an den geplanten Gebäuden werden zur Kenntnis genommen und diesen grundsätzlich zugestimmt. Es ist korrekt, dass die geplanten Gebäude in gewissem Maße die Verkehrslärm-Immissionen in Bergheim verändern, auch wenn nur geringfügig. Die geplanten Gebäude befinden sich 12 bis 35 m, durchschnittlich ca. 20 m, entfernt von der Kreisstraße 7742/Riedheimer Straße. Aufgrund des Abstandes ist mit relevanten Reflexionen zu rechnen, wobei zu beachten ist, dass sich Geräusche auch über kurze Distanzen deutlich verringern. Zur Verdeutlichung wurde eine Grobabschätzung (vereinfachte Modellierung und Berechnung unter Worst-Case-Annahmen) gemäß der RLS-90 durchgeführt. Die Verkehrszahlen der Kreisstraße K7742 wurden aus den Verkehrsdaten des Regierungspräsidiums Tübingen (Verkehrsmonitoring vom Jahr 2018) entnommen und für das Jahr 2035 prognostiziert. Für die Prognose wird von einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Anteil des Schwerlast-Verkehrs nicht verändert. Unter Berücksichtigung der angegebenen Daten sowie der Geschwindigkeit von 80 km/h für Pkw und 60 km/h für Lkw wurden tags 63,8 dB(A) und nachts 55,7 dB(A) als Emissionspegel ($L_{m,E}$) berechnet. An den Gebäuden im Ortsteil Bergheim in einer Entfernung von etwa 125 m zur Kreisstraße sind Beurteilungspegel von etwa 53 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu</p>

	<p>erwarten. An den geplanten Gebäuden können Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts auftreten, welche unter der Annahme einer glatten Betonfassade zu 99 % reflektiert werden. Unter Berücksichtigung der Schallabnahme über die Entfernung (etwa 200 m zwischen Plangebiet und Wohnbebauung) kommt es zu einer Schallpegeländerung von 20 dB. Somit kommen an der Wohnbebauung in Bergheim noch 45 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts aufgrund der Reflexion an. Der Beurteilungspegel an der Wohnbebauung ändert sich gemäß der Lärmpegel-Addition um etwa 0,7 dB. Diese Änderung ist von Menschen nicht hörbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fassade nicht als glatte Betonfassade ausgeführt wird und somit nicht 99 %, sondern weniger Lärm reflektiert wird. Eine festgesetzte Fassadenbegrünung ist nicht notwendig, da unter der Worst-Case-Annahme einer 99 %-igen Reflektion keine Konflikte an der Wohnbebauung auftreten. Die Anregung wird allerdings als mögliche Variante vermerkt. Zudem gilt bezüglich der Verkehrslärm-Immissionen zu beachten, dass sich der Schall einer Verkehrsachse geradlinig zu dieser ausbreitet, weshalb hauptsächlich bei der direkt gegenüberliegenden Fläche (Klosterörschle) mit Reflexioneneffekten zu rechnen ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Markdorf liegt in der Tourismusregion Gehenberg-Bodensee. Der Radweg auf Kluffen /Efrizweiler vom See kommend endet Ortseingang zukünftig am Bauhof/an vorbei an den Fahrzeughallen, wo zuvor noch Obstplantagen sind.</p> <p>Mit einer Bebauung der Fahrzeughalle der Strassenmeisterei im Industrie-Look gewinnt Markdorf sicher nicht an Attraktivität. Sowohl der Einzelhandel als auch zahlreiche Ferienunterkünfte sind vom Tourismus vor Ort abhängig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Stadt Markdorf ist bewusst, dass insbesondere in einer Tourismusregion die Wirkung von gewerblichen Baukörpern auf das Orts- und Landschaftsbild von großer Bedeutung ist, und ist bemüht, diesbezügliche Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Weitere Maßnahmen, wie etwa Gehölzpflanzungen entlang des künftigen Fuß- und Radweges sind geplant, werden jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die genaue Art</p>

<p>Wir bitten um eine</p> <ul style="list-style-type: none"> > Nachhaltige, grüne Wirkung in der Aussenfassaden der Fahrzeughalle einerseits, > Alleebepflanzung/Hochstämme entlang der Strasse K7742 durchgängig - beides auch wegen des Lärmschutzes > Immergrüne Dachbegrünung > KEINE 15 Meter Höhe - aufgrund der Lärm und Schallreflektion aufgrund der Gebäudehöhe und ggf Materialität der Gebäude ! 	<p>und der genaue Standort der Pflanzungen erst im Rahmen der Detailplanungen festgelegt werden können.</p> <p>Eine Unterschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist nicht möglich, da diese für eine sinnvolle und der künftigen Nutzung entsprechende Gebäudekubatur erforderlich sind.</p> <p>Es wird eine Bauvorschrift zur Regelung von Materialien von Dächern und Außenwänden aufgenommen.</p> <p>Zu Fassadenbegrünung: Die Anregung zur Begrünung von Fassaden wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan unter Ziffer 6.22 aufgenommen.</p> <p>Zu Dachbegrünung: siehe oben.</p>
<p>B) Klosteröschle</p> <p>Das Jahr 2020 brachte eine grundlegend sich wandelnde Welt mit sich, das in seinem Kern neues Denken einer Innovationskultur fordert und fördern sollte.</p> <p>Kohärent zu den kurz umrissenen naturnahen Überlegungen in Teil A) würden wir uns, als Bergheimer Anwohner deutlich weiterführende, ganzheitlich zukunftsweisende und gleichzeitig funktionale städteplanerische Wohnsiedlung am Klosteröschle wünschen.</p> <p>Darunter verstehen wir ganzheitliche Konzepte, die passgenau auf die heutigen Bedürfnisse noch in einigen Jahrzehnten nachhaltig und verhaltenswert sind.</p> <p>Ein Beispiel aus der Vergangenheit dafür ist das vor über 100 Jahren erbaute Zeppelinldorfes in Friedrichshafen (von Bonatz) das für die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Klosteröschle" ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Stellungnahme wird daher im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan "Klosteröschle" behandelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

	entsprechende Zeit sowohl gesellschaftliche, infrastrukturelle und soziale Maßstäbe setzt.	
--	--	--

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Markdorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 21.07.2020 zu eigen.
- 3.2 Die in der Gemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage.
- 3.3 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 13.07.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 13.07.2023 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Markdorf, den 01.08.2023

4 Anlagen

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Freiburg i.Br. vom 07.08.2020
- 4.2 Lageplan zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.03.2018
- 4.3 Anhang zur Stellungnahme des Bürgers [REDACTED] vom 18.09.2020

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

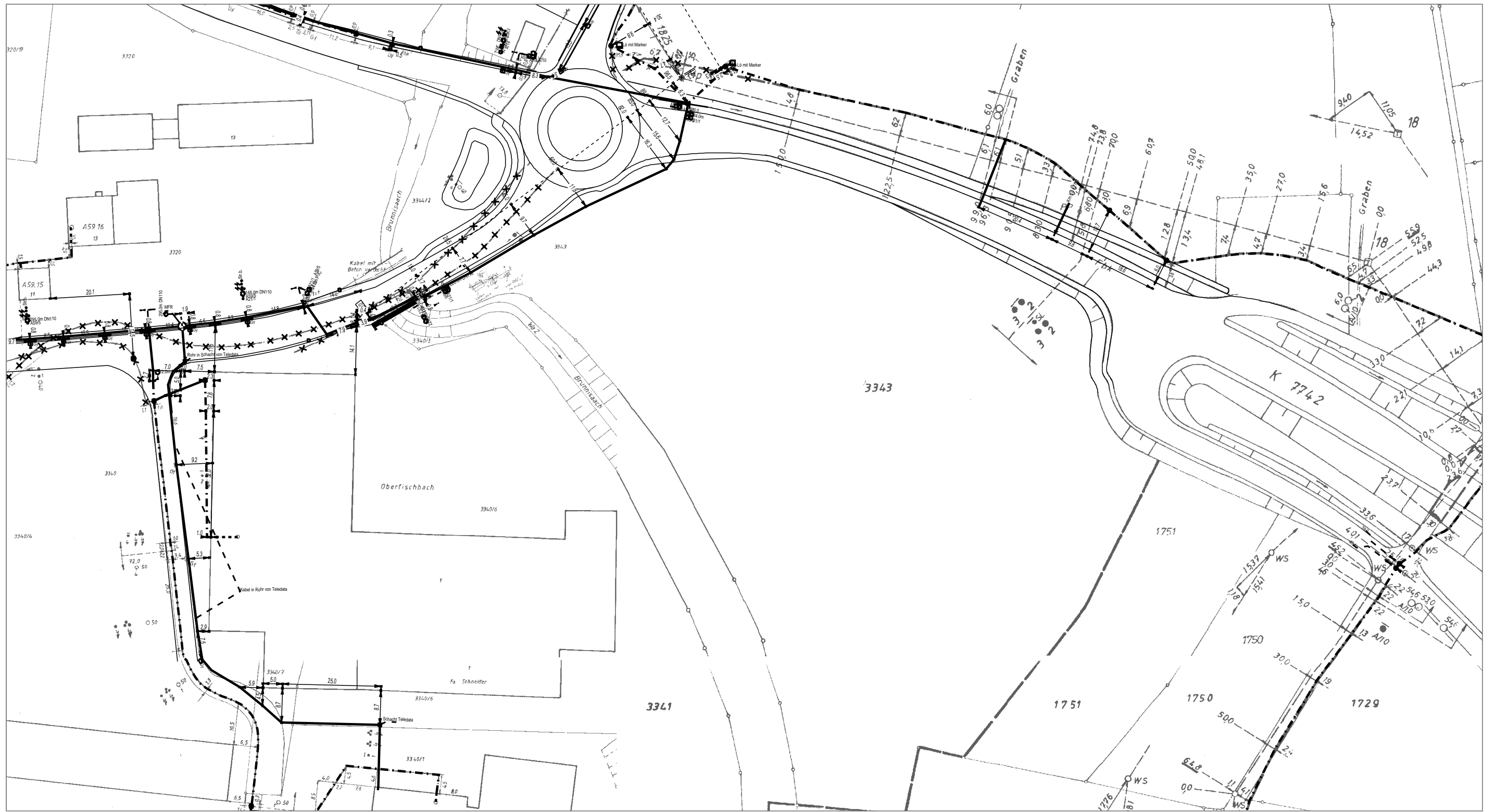
Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Donaueschingen		
ONB	Markdorf	AsB	1
Bemerkung:		VsB	7541A
		Name	Grüneberg, Reiner, PTI 32,
		Datum	07.03.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

Bebauungsplan Oberfischbach Ost



jetzige Aussicht
von Bergheim 16



Fotomontage mit Gebäude,
geschätzte 12 m Höhe



gleiche Ansicht mit Baumreihe



Beispiel für eine Fassadenbegrünung