

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	17.10.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

- a) Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes**
- b) Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen**
- c) Zustimmung zum geänderten Bebauungsplanentwurf**
- d) Beschluss zur erneuten Entwurfsoffenlage / Veröffentlichung**

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

04.08.2020	GR	Vorstellung von zwei grundsätzlichen Planungskonzepten
29.09.2020	GR	Grundschulkonzeption Markdorf
20.10.2020	GR	Aufstellungsbeschluss
10.11.2021		Bürgerbeteiligung
05.04.2022	GR	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf und Offenlagebeschluss
19.04. – 19.05.2022		Erste förmliche Beteiligung (Entwurfsoffenlage)

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)

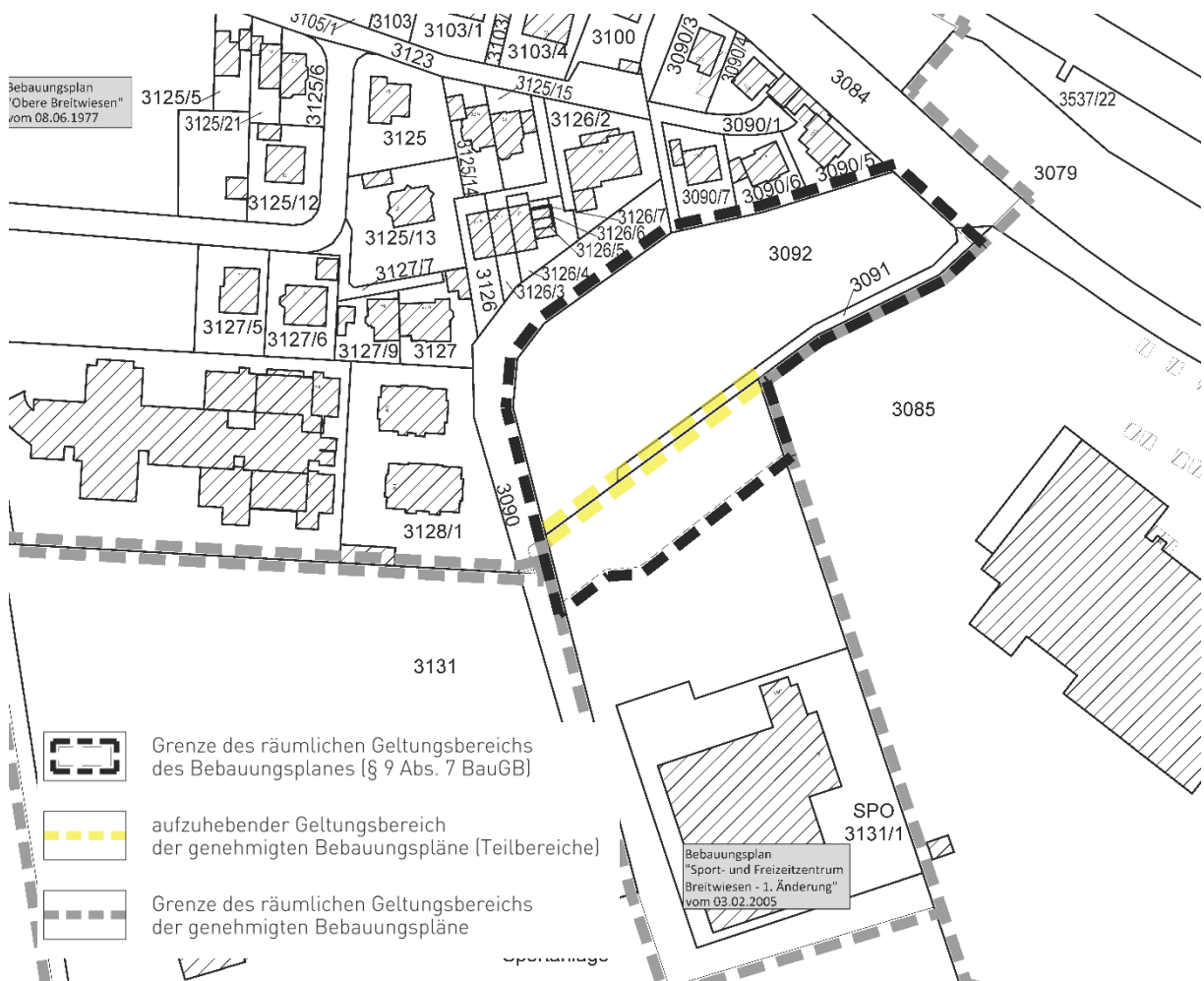
Art des Bebauungsplanverfahrens

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" (Grundschule) umfasst die folgenden Grundstücke:

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



Geltungsbereich Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule)

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 beigelegt.

Wesentliche Planungsinhalte / Festsetzungen

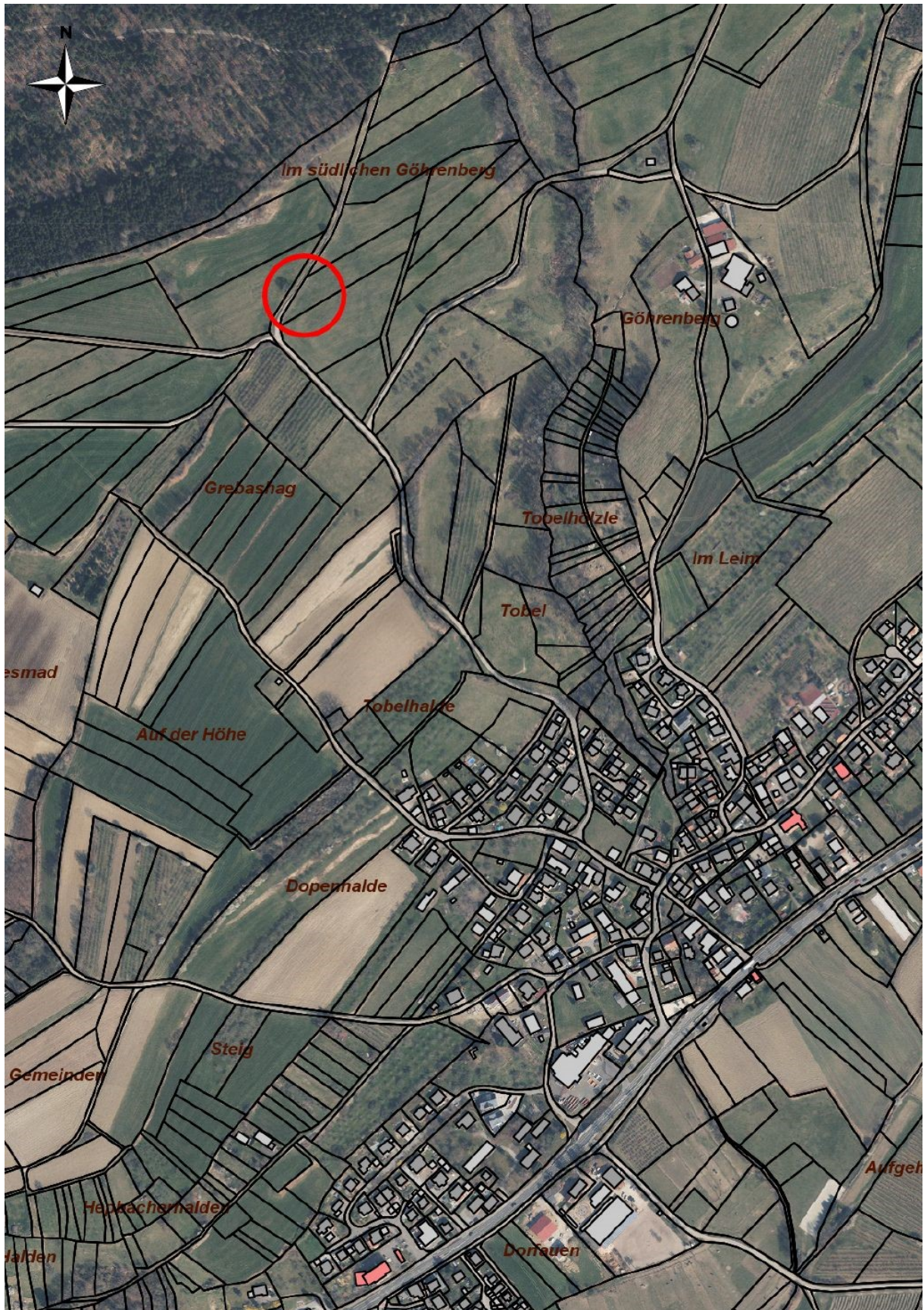
Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ fest. Für die Gebäude (Grundschule und Turnhalle) werden ein Baufeld und eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Mindesthöhe festgesetzt. Diese darf nicht unterschritten werden. Weiter 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 vor. Das Zwischendach soll eine Höhe von ca. 4,10 m aufweisen. 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet. Stattdessen wird das zulässige Maß der Überbauung über eine absolute Flächengröße begrenzt (3.250 m²). Abweichend von den sonst üblichen Regelungen, soll eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 75 % zugelassen werden. Besondere Flächen für Nebenanlagen sollen nicht festgesetzt werden.

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.

Im bisherigen Bebauungsplanentwurf war für den Ausgleich im Bereich des Artenschutzes die Entwicklung eines 1.250 m² Gehölzbestandes außerhalb des Plangebiets (CEF-Maßnahme) vorgesehen. Eine Festlegung des genauen Standorts erfolgte noch nicht. Es wurden lediglich drei potentielle Flächen im näheren Umfeld zur Auswahl vorgeschlagen. Im Rahmen der Überprüfung zeigte sich, dass diese Flächen auf Grund verschiedener Faktoren als ungeeignet eingestuft wurden. Zwischenzeitlich wurden Flächen auf der Gemarkung Riedheim in Hepbach durch das Planungsbüro Gfrörer in Kooperation mit dem Büro 365° untersucht. Die nun vorgeschlagene Maßnahme wurde mit dem Landratsamt Bodenseekreis – Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wird Pflanzung eines Feldgehölzes auf den Flst.Nrn. 476/67 und 476/68 der Gemarkung Riedheim vorgesehen.



Übersichtslageplan



Lage des neu anzulegenden Feldgehölzes

Unabhängig von der Kompensationsmaßnahme ergibt sich durch die Überplanung des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Breitwiesen – 1. Änderung“ ein Defizit in Höhe von 6.546 Ökopunkten. Zum Ausgleich wird vorgeschlagen, diese Ökopunkte vom Ökokonto der Stadt Markdorf abzubuchen (Ökokonto-Maßnahme Nr. 14, Steinbacher Weiher in Ittendorf).

Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 5. April 2022 beschlossen, den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, welcher im Süden das eigentliche Baugrundstück für die Grundschule mit Turnhalle und im Norden eine Fläche für die Anlegung eines Parkplatzes nördlich der Ensisheimer Straße beinhaltete, aufzuteilen und für diese beiden Plangebiete unabhängige Teilbebauungspläne aufzustellen.

Zwischenzeitlich konnte mit dem Bodenseekreis, dem Eigentümer des Parkplatzes für das Bildungszentrum Markdorf, in Gesprächen die Mitbenutzung dieses Parkplatzes erreicht werden. Eine Sicherung der für den 3. Grundschulstandort erforderlichen Stellplätze soll über die Übernahme einer Baulast erfolgen. Auf die Weiterverfolgung des Teilbebauungsplanes für den bisher geplanten separaten Parkplatz nördlich der Ensisheimer Straße („Obere Breitwiesen, 5.Änderungserweiterung, Teil II – Nord“ (Grundschule – Parkplatz)) kann verzichtet werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Bezeichnung für den südlichen Teilbebauungsplan auf die ursprüngliche Bezeichnung zurückzuführen und den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung“ (Grundschule) fortzuführen.

Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der ersten förmlichen Beteiligung

Der Gemeinderat hat am 05.04.2022 die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 19.04.2022 bis 19.05.2022, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 11.04.2022 bis 19.05.2022 durchgeführt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt fünf Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, wobei die meisten Anregungen durch Kenntnisnahme, redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen oder Änderungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden können. Für die Abwägung wesentliche Stellungnahmen sind vom LRA und vom BUND / LNV eingegangen.

Die wesentlichste Anregung von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kam vom Naturschutz des Landratsamtes Bodenseekreis, der auf naturschutzfachliche Themen wie z.B. Abschaltzeiten für die Beleuchtung, Festsetzungen zur Grünordnung und zur geplanten CEF-Maßnahme hinweist. Seitens des Wasser- und Bodenschutzes wurde u.a. auf die noch unzureichende Erläuterung zur Abwasserbeseitigung hingewiesen.

Seitens des BUND / LNV wurden zudem weitere Anregungen geäußert, die sich im Wesentlichen auf die geplante CEF-Maßnahme beziehen.

Von der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen. Hierbei wurden Fragen zu den Abständen der geplanten Gebäude zu den angrenzenden privaten Grundstücken, zur Erschließung einschließlich der Hol- und Bringfahrten von Kindern zur Schule, zur Bepflanzung, zur Einfriedigung des Schulgeländes und zur verkehrlichen Situation gestellt. Auch wurde angeregt zu prüfen, ob eine Mitbenutzung des vorhandenen Parkplatzes des Bildungszentrums möglich sei.

In der Gemeinderatssitzung werden die eingegangenen Stellungnahmen durch das Büro Gfrörer vorgestellt, erläutert und die entsprechenden Abwägungsvorschläge dargelegt. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die Vorschläge, bzw. den möglichen Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung der Belange zu diskutieren und über das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der beiliegenden Abwägungsvorlage (Büro Gfrörer) zu entnehmen. Die in der Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsvorschläge wurden in den dieser Beratungsunterlage beigefügten Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Sollten sich aus der Abwägung in der Gemeinderatssitzung darüberhinausgehende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergeben, werden diese entsprechend in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert / ergänzt:

Rechtsplan:

- Aufnahme Gewässerrandstreifen (nachrichtliche Übernahme)

- geringfügige Anpassung des Baufensters an den Gewässerrandstreifen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Konkretisierung der Beleuchtungsfestsetzungen (Kap 2.6.1)
- Konkretisierung der Dachbegrünungsfestsetzung (Kap 2.6.1)
- Konkretisierung der Festsetzung zur Einzäunung des Geländes (Kap 2.6.1)
- Änderung der CEF-Maßnahme „Heckenausgleich“ (Kap 2.6.1)
- Konkretisierung der Standorte für die Verhängung von Nistkästen (Kap 2.6.1)
- Festsetzung zum Ausgleich der durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Breitwiesen – 1. Änderung“ entfallenden Pflanzbindungen über das Ökokonto (Kap 2.6.2)
- Ergänzung eines allgemeinen Hinweises zum Artenschutz (Kap 3.9.1)

Örtliche Bauvorschriften:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Begründungen:

- diverse Anpassungen aufgrund der geänderten / ergänzen Planinhalte (s.o.)
- diverse Anpassungen aufgrund der inzwischen nicht mehr vorgesehenen Realisierung der erforderlichen Stellplätze auf der gegenüberliegenden Seite der Ensisheimer Straße
- Konkretisierung der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Kap. 6.4)
- Aufnahme von Ausführungen zum Thema Starkregen (Kap. 6.5)
- Aktualisierung der Ausführungen zum Umgang mit den auf der Bürgerveranstaltung vom 10.11.2021 vorgebrachten Anregungen (Kap 9.)
- Ergänzung des Erläuterungsberichts zur Ausgleichsmaßnahme (Anlagen)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

- Änderung der CEF-Maßnahme „Heckenausgleich“ (Kap 4.3.1 und 5.2)

Schalltechnische Untersuchungen:

- Korrektur eines redaktionellen Fehlers (Tabellen 11 und 12)

Die Änderungen sind in den Bebauungsplanunterlagen grau hinterlegt.

Weiteres Verfahren

Durch die Änderungen und Ergänzungen besteht Anlass für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 4a BauGB können im Rahmen der erneuten Beteiligungen lediglich Stellungnahmen zu den geänderten / ergänzten Planinhalten abgegeben werden.

Nach Auswertung der während der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden, sofern sich aus den eingegangenen Stellungnahmen nicht eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ergibt, die eine weitere förmliche Beteiligung erforderlich macht.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine (x)	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	----------------	------------------------------	----------------------------

Die Aufstellung des Bebauungsplanes an sich entfaltet keine nennenswerten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz durch den Bau der Erschließungsanlagen, Errichtung der Gebäude und den anschließenden Betrieb der Einrichtungen werden im Rahmen der Beschlüsse zu den Baumaßnahmen abgeschätzt werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat

- a) beschließt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule) fortzuführen,
- b) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 19.09.2023 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- c) stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule) und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 19.09.2023 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und

d) beschließt den Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 19.09.2023 erneut öffentlich auszulegen / im Internet zu veröffentlichen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie eine erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Gemäß § 4a BauGB können im Rahmen der erneuten Beteiligungen lediglich Stellungnahmen zu den geänderten / ergänzten Planinhalten abgegeben werden.

Anlage 01 - Abwägungstabelle förmliche Beteiligungen in der Fassung vom 19.09.2023

Anlage 02 - Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 19.09.2023

Anlage 03 - Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 19.09.2023

Anlage 04 - Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 19.09.2023

Anlage 05 - Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 19.09.2023

Anlage 06 - Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 19.09.2023

Anlage 07 - Satzungen (Entwurf) in der Fassung vom 19.09.2023

Anlage 08 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19.09.2023 (Gfrörer Ingenieure)

Anlage 09 - Schalltechnische Untersuchungen zum Neubau einer Grundschule mit Sporthalle an der Ensisheimer Straße vom 09.05.2022 (SoundPLan GmbH)

Anlage 10 - Dokumentation der Bürgerveranstaltung vom 10.11.2021 (Reschl Stadtentwicklung)

Anlage 11 - Geotechnischer Bericht vom 31.08.2021 (BauGrund Süd)

Anlage 12 - Erläuterungsbericht Ausgleichsmaßnahme vom 19.09.2023 (Gfrörer Ingenieure)