

Bauleitplanung

Datum: 10.04.2024
 Vorlagen Nummer: 2024/356
 Sachbearbeiter: Schäfer, Matthias
 Telefon: 07544/500-273
 Aktenzeichen: 621.42/BP 3. GS-Standort
 Beteiligte Ämter: Finanzverwaltung

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

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

- a) Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der 2. Entwurfsoffenlage**
- b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
- c) Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung**
- d) Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplans**

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)
17.10.2023	GR	Zustimmung zum geänderten Bebauungsplanentwurf und Beschluss zur erneuten Offenlage/Veröffentlichung
27.10. - 17.11.2023		Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB
30.10. - 17.11.2023		Erneute verkürzte förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

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)

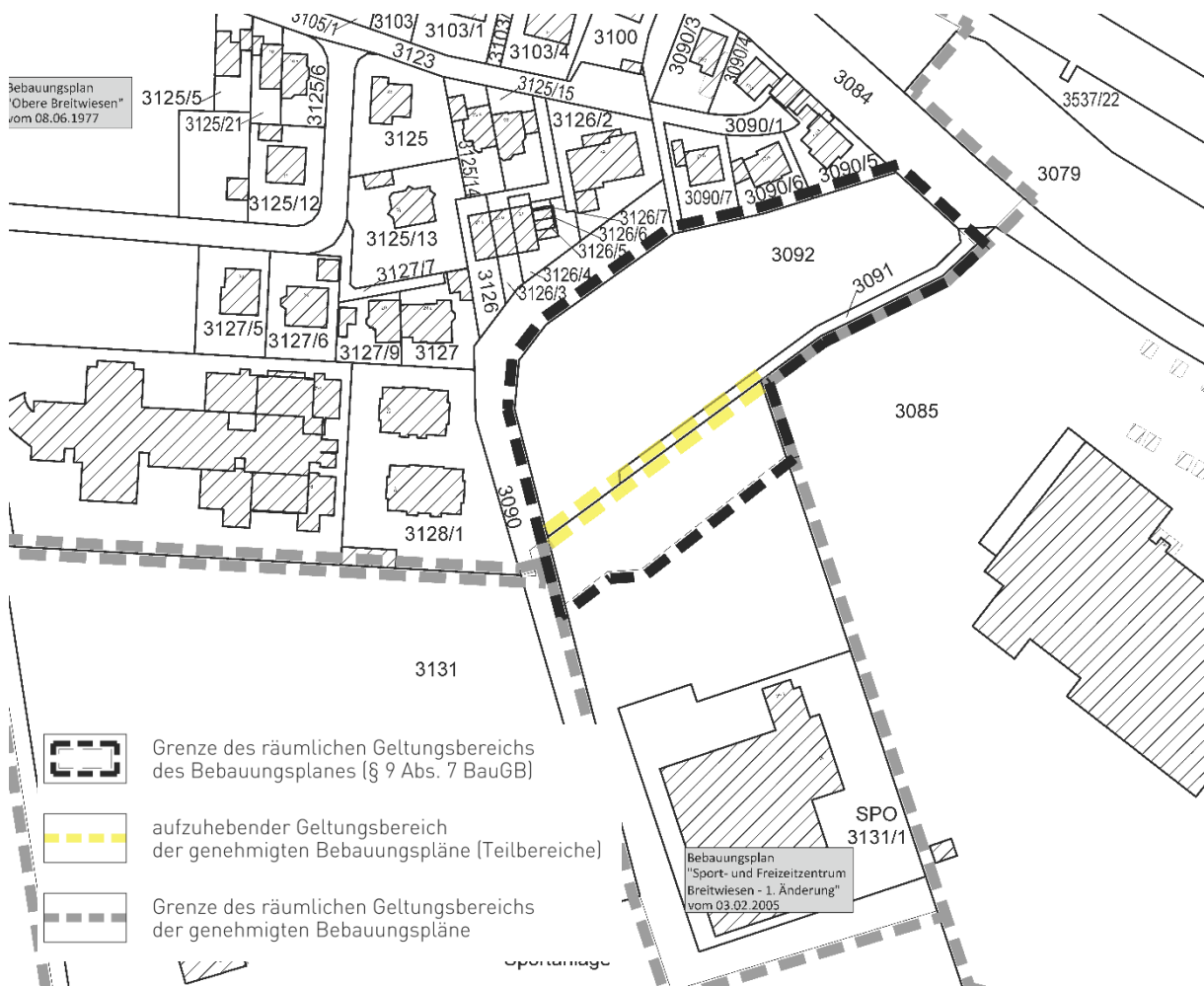
Art des Bebauungsplanverfahrens

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.

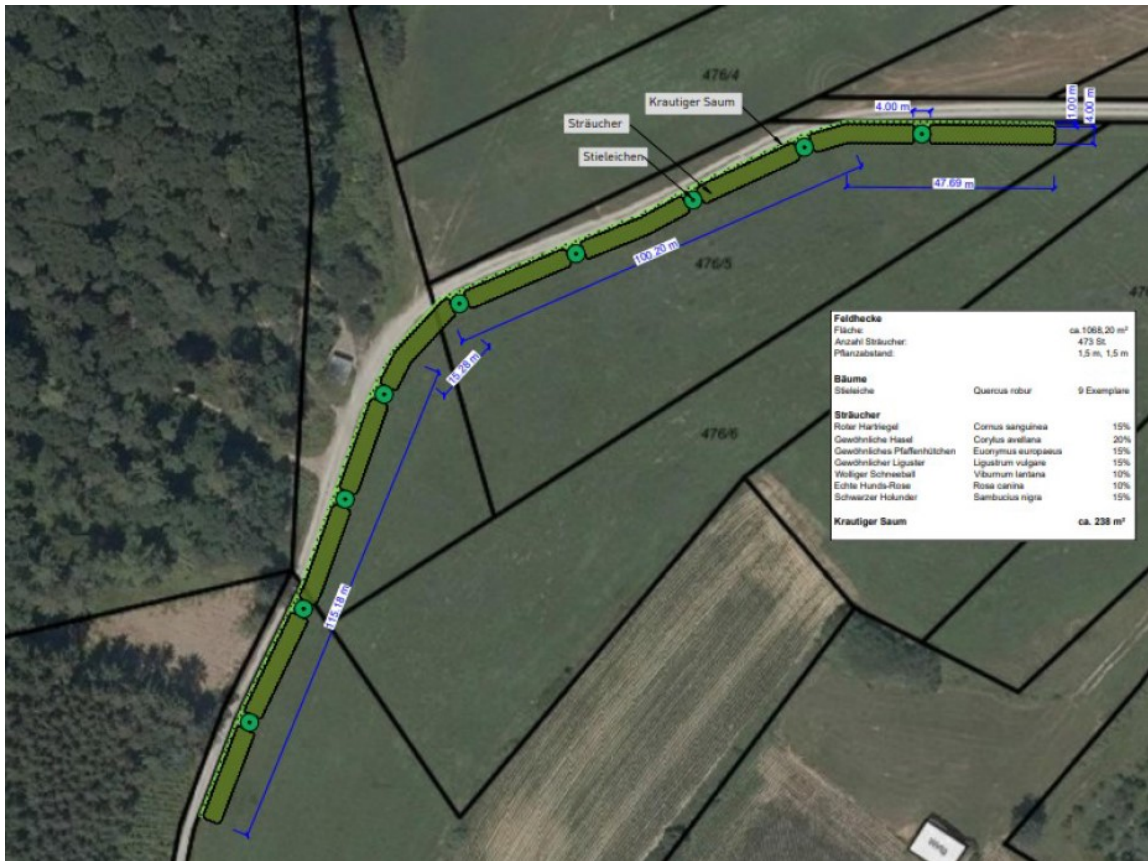
Wie oben erwähnt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren. Damit entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Artenschutzrechtliche Belange sind hiervon jedoch ausgenommen.

Im bisherigen Bebauungsplanentwurf war für den Ausgleich im Bereich des Artenschutzes die Entwicklung eines 1.250 m² Gehölzbestandes als vorgezogene CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebiets auf den Flst.Nrn. 476/67 und 476/68 der Gemarkung Riedheim vorgesehen.

Im Rahmen der im Frühjahr 2023 erfolgten Baufeldfreimachung wurden die Gehölze im Plangebiet nach einer entsprechenden artenschutzrechtlichen Begutachtung bereits gefällt, sodass der Eingriff schon erfolgte und der Ausgleich somit nicht mehr als CEF-Maßnahme möglich ist. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis – Untere Naturschutzbehörde wurde der externe Ausgleich daher angepasst. Er erfolgt nun durch die Anlage von zwei Feldhecken, teilweise in Kombination mit Solitärgehölzen, auf den Flurstücken Nr. 553, Nr. 476/1, Nr. 476/5 und Nr. 476/68 auf der Gemarkung Riedheim.



Übersichtslageplan zu externen Ausgleichsflächen in Hepbach



Lageplan zur externen Ausgleichsfläche in Hepbach auf Flst.Nrn. 553, 476/1 und 476/5



Lageplan zur externen Ausgleichsfläche in Hepbach auf Flst.Nr. 476/68

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).

Ergebnis der durchgeführten erneuten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat hat am 17.10.2023 die Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Gemäß § 4a BauGB konnten im Rahmen der erneuten Beteiligungen lediglich Stellungnahmen zu den geänderten / ergänzten Planinhalten abgegeben werden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.10.2023 bis 17.11.2023, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 27.10.2023 bis 17.11.2023 durchgeführt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt sechzehn Stellungnahmen eingegangen, wobei lediglich die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis inhaltliche Veränderungen an den Unterlagen erforderlich machte. Aus der Bürgerschaft ging eine Stellungnahme ein. In dieser wurde die Vermutung geäußert, dass sich im Bereich der Rodungsfläche im westlichen Plangebiet möglicherweise wärmeliebende Arten, wie z.B. Zauneidechsen angesiedelt haben könnten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes werden die erforderlichen zusätzlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und die ggf. erforderlichen Maßnahmen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

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 Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert / ergänzt:

Planteil:

- keine Änderungen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Anpassung der Beleuchtungsfestsetzung (Kap. 2.6.1)
- Änderung der externen Ausgleichsmaßnahme „Heckenausgleich“ (Kap 2.6.1)
- Anpassung der Formulierung zu möglichen Brutplatzverlusten analog zu den geänderten Formulierungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Kap 2.6.1)

Örtliche Bauvorschriften:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Begründungen:

- Ergänzung der Ausführungen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Kap. 6.4)
- Ergänzung der Ausführungen zum Thema Starkregen (Kap. 6.5)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:
- Aktualisierung aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Gehölzrodungen
- Anpassung an die geänderte externe Ausgleichsmaßnahme (Heckenausgleich)
- Erläuterungsbericht zur Ausgleichsmaßnahme (Heckenausgleich):
- Vollständige Überarbeitung aufgrund der geänderten externen Ausgleichsmaßnahme

Die Änderungen sind in den Bebauungsplanunterlagen grau hinterlegt.

Weiteres Verfahren

Aufgrund des „Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren“ vom 03.07.2023 wurde auch § 4a Abs. 3 BauGB, in dem die Erforderlichkeit der Durchführung einer erneuten Beteiligung nach der Änderung von Planinhalten geregelt ist, angepasst. Nunmehr ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, wenn die im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen „offensichtlich nicht zu einer erstmaligen

oder stärkeren Berührung von Belangen“ führen. Die neu vorgenommene Eingrenzung dient der Vermeidung einer Beteiligungswiederholung, wenn diese nicht dem Beteiligungszweck dient, abwägungserhebliche Belange angemessen in der Abwägung zum Tragen zu bringen. Die diesbezügliche Prüfung der inhaltlichen Veränderungen des Bebauungsplanentwurfs (s.o.) kommt zu folgendem Ergebnis:

- Beleuchtungsfestsetzung: Bei der Ausschaltung der Beleuchtung bzw. Notbeleuchtung ab 21:30 anstatt 22:30 Uhr handelt es sich um eine marginale zeitliche Veränderung ohne relevante Auswirkungen auf den Menschen.
- Änderung der externen Ausgleichsmaßnahme „Heckenausgleich“: Durch den neuen Ort der Ausgleichsmaßnahme ist ein weiterer Pächter betroffen. Die Tatsache, dass die Stadt Markdorf Grundstückseigentümerin der von der geänderten Ausgleichsmaßnahme betroffenen Grundstücke ist und die beiden Pächter in einem Gespräch mit der Stadt Markdorf bereits ihre Zustimmung zur Maßnahme signalisiert haben, kann als parallele formlose „Beteiligung“ der Betroffenen gewertet werden. Aus einer erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Pächter im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens würden sich somit keine neuen Erkenntnisse ergeben.
- Änderungen in Begründung und Anlagen: Die Begründung inkl. Anlagen hat lediglich erläuternden Charakter und entfaltet für sich alleine keine rechtliche Wirkung. Die dort vorgenommenen Veränderungen haben somit schon vom Grundsatz her keinerlei Auswirkungen und führen folglich auch nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Unabhängig davon erfordert die bloße Änderung der Begründung gemäß ständiger Rechtsprechung keine erneute Auslegung.

Zusammenfassend besteht durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs somit kein Anlass für eine erneute Beteiligung, sodass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen werden können.

Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung“ (Grundschule) in Markdorf

Mit dem Bebauungsplan „Obere Breitwiesen 5. Änderung und Erweiterung“ (Grundschule) werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Grundschul- und Sporthallenneubaus geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine

Gesamtfläche von rd. 0,73 ha und beinhaltet die Flurstücke / Teile der Flurstücke 3091, 3092 und 3131.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf wird die Fläche bisher als Grünfläche dargestellt. Die geplante Nutzung weicht somit von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, die Planungsziele des Bebauungsplans „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung“ (Grundschule) stehen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Teilraums jedoch nicht entgegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Rahmen der Berichtigung angepasst und die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Schulen“ statt als Grünfläche dargestellt.

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

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine ()	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) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.03.2024 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule) und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 12.03.2024 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu,
- c) beschließt den Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule) in der Fassung vom 12.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung,
- d) beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule) in der Fassung vom 12.03.2024 als Satzung,

- e) beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan ortsüblich bekanntzumachen und dem Landratsamt Bodenseekreis anzuzeigen und
- f) empfiehlt dem Gemeindeverwaltungsverband Markdorf auf Basis des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Bereich „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung“ (Grundschule) in Markdorf gemäß Anlage zu berichtigen.

Anlagen

Anlage 01 Abwägungstabelle erneute förmliche Beteiligungen in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 02 Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 03 Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) A1 M 1-500 in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 04 Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) A3 M 1-1000 in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 05 Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 06 Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 07 Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 08 Satzungen (Entwurf) in der Fassung vom 12.03.2024

Anlage 09 - Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.02.2024 (Gfrörer Ingenieure)

Anlage 10 - Anlage 2 - Schalltechnische Untersuchungen zum Neubau einer Grundschule mit Sporthalle an der Ensisheimer Straße vom 09.05.2022 (SoundPLan GmbH)

Anlage 11 - Anlage 3 - Dokumentation der Bürgerveranstaltung vom 10.11.2021 (Reschl Stadtentwicklung)

Anlage 12 - Anlage 4 - Geotechnischer Bericht vom 31.08.2021 (BauGrund Süd)

Anlage 13 - Anlage 5 - Erläuterungsbericht Ausgleichsmaßnahme vom 20.12.2023 (Gfrörer Ingenieure)

Anlage 14 FNP-Berichtigung im Bereich Obere Breitwiesen, 5. Ä. u Erw. in Markdorf