

## Bauleitplanung

Datum: 23.05.2024  
Vorlagen Nummer: 2024/392  
Sachbearbeiter: Schäfer, Matthias  
Telefon: 07544/500-273  
Aktenzeichen: 621.49 Oberfischbach-Ost  
Beteiligte Ämter: Finanzverwaltung

## Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	04.06.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

### **Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

**a) Behandlung, Beratung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Abwägungsentscheid)**

**b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**

**c) Satzungsbeschluss**

## **Bisheriges Verfahren/ Beratungen**

- 27.02.2018 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- 21.02.2020 Vorstellung der Objektplanung (Straßenmeisterei) und des Bebauungsplan-Vorentwurfes, Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 21.07.2020 GR Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung
- 03.08. bis
- 03.09.2020 Durchführung der Förmlichen Beteiligung (1. Entwurfsoffenlage)
- 01.08.2023 GR Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung
- 17.08. bis
- 28.09.2023 Durchführung der Förmlichen Beteiligung (2. Entwurfsoffenlage)

## **Sachverhalt**

Nachdem die Erweiterungsabsichten des Baumarktes Schneider eingestellt wurden, soll die Fläche östlich der Brunnisaach und südlich der Kreisstraße 7742 (Riedheimer Straße) als Gewerbefläche entwickelt werden. Hierzu wurde am 27.02.2018 im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst. Vorgesehen ist die Umsiedlung der Straßenmeisterei des Bodenseekreises. In der Zwischenzeit ist auch die Umsiedlung des Bauhofes des Stadt Markdorf und der Wertstoffhof des Bodenseekreises an dieser Stelle vorgesehen. Hierzu musste der bisherige Geltungsbereich Richtung Osten und Süden, auf Grundstücke der Gemarkung Riedheim, vergrößert werden. Durch die Ansiedlung von drei öffentlichen Einrichtungen entstehen Synergieeffekte (siehe Gesamtkonzept). Entlang der Kreisstraße 7742 sollen Flächen für die Anlage eines Radweges ausgewiesen werden. Ein zusätzlicher Kreisverkehr ist an der Kreisstraße 7742 vorgesehen. Dieser soll auch einen Abzweig nach Norden zum geplanten Baugebiet "Klosteröschle" erhalten.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umschließt die folgenden Grundstücke der Gemarkung Markdorf, Flst.-Nrn. 3339 (Teilfläche), 3341 (Teilfläche), 3343 (Teilfläche), 3343/1, 3353 (Teilfläche), 3354 (Teilfläche), 3354/1 (Teilfläche), 3355, 3356 (Teilfläche), 3359 (Teilfläche), 3359/1, 3359/2 und 3360 (Teilfläche) sowie der Gemarkung Riedheim, Flst.-Nrn. 1557 (Teilfläche), 1729 (Teilfläche), 1749 (Teilfläche), 1750, 1751, 1752, 1753 (Teilfläche), 1753/1, 1753/2 und 1763 (Teilfläche).

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde inzwischen durchgeführt. Die hierin vorgenommene Ausweisung M 23a (geplante gewerbliche Baufläche "Oberfischbach-Ost") tangierte bisher die im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben festgelegte Freihaltetrasse für den Straßenverkehr, welche nach Plansatz 4.1.2 von Bebauung freizuhalten ist. Die Ausweisung stand damit nicht im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben und war von der Genehmigung ausgenommen. Der Regionalplan Bodensee- Oberschwaben wurde jedoch zwischenzeitlich geändert, die Freihaltetrasse ist nun nicht mehr enthalten. Da der geänderte Regionalplan zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt hat, kann eine "Nachgenehmigung" der Fläche M 23a nunmehr erfolgen.

Aufgrund mehrerer geänderter Rahmenbedingungen wurde der Entwurf vom 21.07.2020 seit der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der ersten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal komplett überarbeitet. So wurde die Planung für die umzusiedelnde Straßenmeisterei geändert und der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst. Der "Winkelgassengraben" wurde zwischenzeitlich als Gewässer II. Ordnung eingestuft, woraufhin die Erschließungsplanung noch einmal komplett neu erstellt

werden musste. Im Norden des Geltungsbereiches wurde ein inzwischen vorliegendes Rad- und Fußwegekonzept in die Planung aufgenommen. Richtung Süden wurde der Geltungsbereich ebenfalls vergrößert, aktuell auf 3,75 ha.

### Festsetzungen

Für die geplanten Nutzungen wurde auf Basis der aktualisierten Objektplanung ein flexibles Festsetzungskonzept in Form des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Es wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,80 und einer Gebäudehöhe von 15 m bzw. 18 m festgesetzt. Zur Brunnisaach wird ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m, maximal 10 m zur Böschungsoberkante eingehalten. Zum Gewässer selbst wird ein Abstand nach Osten zwischen 10 und 15 m eingehalten. In diesem Bereich sind öffentliche und private Grünflächen ohne bauliche Anlagen festgesetzt. Nach Süden ist ebenfalls eine 10 m breite Grünfläche als Eingrünung geplant, in welche ein Retentionsbereich aufgenommen wurde, von welchem über neu zu schaffende Entwässerungsgräben die Ableitung von Niederschlagswasser geregelt wird. Die Gehölzbestände im westlichen Plangebiet entlang der Brunnisaach werden erhalten und durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt. Auch die Nähe des Gewerbegebietes zum geplanten Baugebiet "Klosteröschle" wurde berücksichtigt, indem Lärmkontingente im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Aus Gründen der guten naturschutzfachlichen Praxis sind weitere Festsetzungen enthalten, beispielsweise eine Pflanzliste zur Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher, insektenfreundliche Beleuchtung und weitere Einschränkungen dieser (bspw. Installation von Beleuchtung nicht in Richtung Brunnisaach zur Minderung einer potenziellen Beeinträchtigung von jagenden Fledermäusen durch Licht), Reduktion der Reflektion von Photovoltaikmodulen, extensive Dachbegrünung für Flachdächer, wasserdurchlässige Beläge für PKW-Stellplätze und untergeordnete Wege.

Aufgrund der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der zweiten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich nur wenige Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes. Eine aktualisierte Erschließungsplanung sowie überarbeitete Planung des Wertstoffhofes machen geringfügige Anpassungen an der Planzeichnung erforderlich, ebenso ein aufzunehmendes Leitungsrecht und eine Fläche für eine Trafostation für die Netze BW. Darüber hinaus wird die örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung mit einem Ausnahmetatbestand versehen, da eine Verpflichtung zur Dachbegrünung aufgrund organischer Einträge unter Umständen eine geplante Nutzung des gespeicherten Niederschlagswassers zur Sole-Herstellung verhindert. Das Thema Hochwasserschutz und Betroffenheit des Plangebietes bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) ist

vollumfänglich abgearbeitet, was bereits in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung vom 17.09.2020 wie folgt bestätigt wurde: "Die Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt." Von den entlang der Otto-Lilienthal-Straße vorkommenden 13 Bäumen sind durch den geplanten Fuß- und Radweg 9 Bäume betroffen. Die übrigen 4 Bäume liegen westlich außerhalb des Geltungsbereiches bzw. sind als zu erhalten festgesetzt (jeweils 2 Bäume). Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bäume (11 Exemplare) sind bereits in der Bilanzierung des Bestandes enthalten, allerdings noch fälschlicherweise mit 13 Exemplaren angeben. Die Anzahl wird entsprechend auf 11 reduziert. Die zwei westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bäume werden aus Gründen der Vollständigkeit mit Kreissymbolen dargestellt. Die zwei als zu erhalten festgesetzten Bäume werden in der Bilanzierung der Planung ergänzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst. Um den gesamten Gehölzbestand im Biotop zu erhalten, werden die bislang einzeln als zu erhalten festgesetzten Bäume durch eine festgesetzte Pflanzbindung ersetzt. Gemäß der Forderung des Landratsamtes wird der prognostizierte Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume beim Verkehrsbegleitgrün auf 40 cm reduziert. Die Bewertung der Grünfläche im südlichen Bereich (Rückhaltebecken) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird trotz Bemängelung des Landratsamtes beibehalten. Die Grünfläche wird außerhalb des Rückhaltebeckens noch mit weiteren zu pflanzenden Gehölzen versehen, um die Eingrünung zu verbessern. In der Festsetzung zur "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" wird ein Satz zur Bemessung der Retention redaktionell ausgetauscht. In der Festsetzung zum "Retentionsbereich" wird die Bezeichnung "naturnaher Retentionsteich" ersatzlos gestrichen. Im Hinblick auf das zwischenzeitlich in Kraft getretene Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird ein Hinweis zur Abfallverwertung ergänzt. Die in der Begründung (Umweltbericht) enthaltene Aussage, dass mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sowie dem westlich bereits bestehenden Gewerbegebiet (im Bereich des "Negelsee-Fachmarktes") in Summe eine Grünzone von 40 bis 60 m geschaffen wird, muss gestrichen werden, da die grünordnerischen Festsetzungen auf anderer Uferseite der Brunnisaach nicht umgesetzt wurden und die Bebauung bis nah an das Ufer heranreicht. Darüber hinaus wird im Umweltbericht angepasst, dass geltende rechtliche Grundlagen (bspw. die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens) nicht als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung bezeichnet werden, da diese unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplan einzuhalten sind.

## **Erschließung**

Die Erschließung des Baugebiets wurde mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Der planmäßige Ausbau ist auch dann möglich, wenn der letzte Grundstückserwerb nicht zustande kommen sollte.

## **Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der zweiten förmlichen Beteiligung**

### Zweite förmliche Beteiligung

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 10 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, wobei die meisten Anregungen keine Planänderung erforderlich machen. Für die Abwägung wesentliche Stellungnahmen sind vom LRA, vom BUND Ortsverband Markdorf sowie von Netze BW eingegangen.

Von der Öffentlichkeit ist einen Tag nach der Frist eine Stellungnahme eingegangen, die jedoch keine Planänderung erforderlich macht.

Die Anregungen des Landratsamtes Bodenseekreis betreffen insbesondere eine Aufnahme des aktualisierten Erschließungsplanes sowie der aktualisierten Planung des Wertstoffhofes in den Bebauungsplan-Entwurf sowie die Aufnahme eines Ausnahmetatbestands hinsichtlich der Verpflichtung zur Dachbegrünung, da eine solche unter Umständen eine Nutzung des gespeicherten Niederschlagswassers zur Sole-Herstellung verhindert.

Die Untere Naturschutzbehörde bemängelt grundsätzlich die Inanspruchnahme von Gehölzen entlang der Otto-Lilienthal-Straße durch die Neuanlage des Radwegs und gibt zu bedenken, dass die zu erhaltenden Exemplare bei der Bewertung der Planung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht enthalten sind. Weiter wird angemerkt, dass durch die bislang festgesetzte Erhaltung einzelner Bäume im Uferbereich der Brunnisaach nicht der gesamte Gehölzbestand geschützt wird und dass die Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz in die Festsetzungen zu verschieben sind, um eine rechtliche Bindung zu entfalten. Im Verlauf der Stellungnahme wird in Frage gestellt, ob die mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt ist. Der prognostizierte Stammumfang der zu pflanzenden Bäume beim Verkehrsbegleitgrün ist auf 40 cm zu reduzieren. Weiter wird die Bewertung der Grünfläche im südlichen Plangebiet (Retentionsbecken) bei der Planung in

der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bemängelt. Bemängelt wird auch, dass die südliche Grünfläche nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen mit zahlreichen Gehölzen bepflanzt werden kann, da dies aufgrund des Retentionsbeckens nicht mehr möglich ist. Es wird die Frage aufgeworfen, auf welcher rechtlichen Grundlage der bestehende Kreisverkehr außerhalb des Plangebietes einschließlich der Baumpflanzungen im dessen Umfeld erfolgt ist. In diesem Zusammenhang wird die Fällung der Bäume in Frage gestellt. Das im Westen gelegene Biotop sollte laut Wunsch der Behörde durchgehend farbig markiert sein. Die extensive Begrünung von Flachdächern wird begrüßt. Allerdings wird eine Kombination mit PV-Modulen bei gleichzeitiger Befestigung der Module parallel zur Dachhaut als nicht möglich bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten Verdolung des Winkelgassengrabens und des Ausgleichs durch die Neuanlage des Gewässers am südlichen Ende des Plangebietes um einen Gewässerausbau handelt, welcher eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf. In der Festsetzung zur "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" soll ein Satz zur Bemessung der Retention redaktionell ausgetauscht werden. In der Festsetzung zum "Retentionsbereich" wünscht die Behörde die Streichung der Bezeichnung "naturnaher Retentionsteich". Es wird angemerkt, dass die Maßnahmen, die sich aus der Schmutzfrachtberechnung ergeben, bisher nicht umgesetzt sind und das dem Amt für Wasser- und Bodenschutz die Maßnahmenkonzeption mit konkreten Ausführungszeiten bis spätestens 31.12.2023 vorzulegen sind. Im Hinblick auf das zwischenzeitlich in Kraft getretene Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll gemäß den Stellungnahmen ein Hinweis zur Abfallverwertung ergänzt werden.

Weitere Anregungen des Landratsamtes Bodenseekreis können durch redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen oder Änderungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Markdorf, der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. sowie der Naturschutzbund Deutschland (NABU) kritisieren die Unterschreitung eines geforderten 30m-Grünstreifens entlang der Brunnisaach und bemängeln die in der Begründung getroffene Aussage, dass gemeinsam mit dem bestehenden Gewerbegebiet auf anderer Uferseite der Brunnisaach ("Negelsee-Fachmarkt") in Summe eine Grünzone von 40 bis 60 m entstehe. Die Kritik hat den Hintergrund, dass die grünordnerischen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan nicht umgesetzt sind. In diesem Zusammenhang wird die nach Westen abknickende Baugrenze abgelehnt und bemerkt, dass die in der Abwägung genannte "detaillierte Planung" des

Vorhabens nicht den Unterlagen zur Beteiligung beigefügt wurde. Des Weiteren wurde in der Stellungnahme bemerkt, dass geltende rechtliche Grundlagen (bspw. die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens) nicht als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bezeichnet werden sollten, da diese unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplan einzuhalten sind. Zum Schluss wurde angeregt, dass für die zu rodenden Bäume im Plangebiet eine explizierte Zuordnung von Ausgleichspflanzungen erfolgen soll.

Die Industrie- und Handelskammer kritisiert die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen, da dies die wirtschaftlichen Kosten erhöhe und die Dachflächen nicht effektiv für die Energiegewinnung genutzt werden können.

Seitens der Netze BW ging die Forderung nach einem Leitungsrecht und einer Fläche für den Bau einer Trafostation ein.

In der Gemeinderatssitzung werden die eingegangenen Stellungnahmen durch die Sieber Consult GmbH 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 (Sieber Consult GmbH) 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 darüber hinausgehende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergeben, werden diese entsprechend in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.07.2023 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,

- b) stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Oberfischbach-Ost" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 04.06.2024 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und
- c) beschließt den Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 04.06.2024 als Satzung.

## Anlagen

Anlage 1 - Abwägungstabelle mit Stand vom 10.05.2024 mit Anlagen