

Datum: 13.12.2024  
Vorlagen Nummer: 2024/525  
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska  
Telefon: 07544500-281  
Aktenzeichen: 632.6  
Beteiligte Ämter:

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.01.2025	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

**Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes****Neubau Straßenmeisterei mit Salzhalle auf den Flurst.Nrn. 3343, 1751, 1752,  
Riedheimer Straße 20****Planung**

- Hauptgebäude, ca. 90 m x 55 m; Höhe ca. 8,65 m; I+D geschossig; Flachdach tw. begrünt, PV; EFH = RFB = 427,75 m ü. NN  
Nutzung als Fahrzeughalle, Verwaltungs- und Aufenthaltsbereich, Umkleiden, Materiallager und Werkstatt
- Carport ca. 35 m x 12 m; Höhe ca. 6,59 m; Pultdach 5° DN; EFH = 427,60 m ü. NN
- Salzhalle ca. 20 m x 15 m; Höhe ca. 11,75 m; Satteldach 7° DN; EFH = RFB = 427,75 m ü. NN
- Salzsilo Höhe ca. 17,35 m
- Außerhalb Baugrenze:
  - 28 Stellplätze, 2 Besucherstellplätze (zulässig)
  - 4 Container und 6 Schüttgrubenboxen (zulässig)
- überdachte (Flachdach) Fahrradstellplätze im Bereich der Stellplätze, keine Aussage über Begrünung (muss begrünt werden)
- Überschreitung der GRZ um ca. 8% (*gem. Bebauungsplan kann die Grundflächenzahl uneingeschränkt überschritten werden*)

## **Bebauungsplan**

„Oberfischbach Ost“

GE1: GRZ 0,8; GH 15,00 m; EFH 427,75 m ü NN

GE2: GRZ 0,8; GH 18,0 m; EFH 427,75 m ü NN

Bebauungsplan 8.2.5.3: „Der festgesetzte Wert von 0,80 (Grundfläche) befindet sich im Rahmen der im § 17 der BauNVO definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete.

Um die geplanten Vorhaben, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, realisieren zu können, ist eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit erforderlich. Die Grundflächenzahl kann uneingeschränkt überschritten werden.“

Die getroffene Regelung sieht jedoch eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Grundsätzlich ist auch anzuführen, dass seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung die entsprechende Regelung nicht mehr Obergrenzen in Bezug auf die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorsieht, sondern Orientierungswerte. Eine Überschreitung dieser Orientierungswerte ist aus städtebaulichen Gründen möglich. Durch die effiziente Nutzung des gewerblichen Grundstücks wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen. Außerdem wird das Gebiet ausreichend eingegrünt, was im Gesamten wieder einer reduzierten Grundflächenzahl nachkommt.

Maximal zulässige Gebäudehöhe (Abstand zwischen festgesetzter EFH und OK Gebäude)

15 m; 18 m

EFH als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

a =abweichende Bauweise: Länge von Hauptgebäuden darf max. 100 m betragen

Untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Schuttgutboxen, Umfahrungen etc.).

Trafostation: Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Hierfür wird eine entsprechende Fläche festgesetzt.

## Örtl. BV

Zulässig sind Flachdächer, sowie geneigte Dächer bis 10° Dachneigung (GD).

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie beider Systeme ist möglich und wird empfohlen

## **Ausnahmen**

- Flachdach ohne Begrünung in Teilbereich des Hallendachs

## **Befreiungen**

- Abweichende Lage der Trafostation (nahe Anschluss Kreisel Oberfischbacher Straße)
- Unterschreitung der Mindest-EFH von 427,75 m ü. NN um 0,15 m (427,60 m ü. NN) im Bereich Carport und Schüttgutboxen
- Zaun (bauliche Anlage) innerhalb privater Grünfläche
- Flachdach Rad (keine Aussage über Begrünung)

## **Stellungnahme**

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Umsiedlung der Straßenmeisterei des Bodenseekreises, des Wertstoffhofes des Bodenseekreises sowie des Bauhofes der Stadt Markdorf auf den neu entstehenden Flächen vorgesehen. Die Ermöglichung der Ansiedlung aller drei Einrichtungen am vorgesehenen Standort soll dabei durch die Schaffung von Baurecht auf einer ausreichend großen Fläche sichergestellt werden.

## Zu den Ausnahmen:

- Ausnahmsweise ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich, wenn atypische Konzepte der Niederschlagswasserrückgewinnung und Regenwassernutzung (bspw. Zur Soleherstellung) bei den jeweiligen Bauvorhaben nachgewiesen werden.

Hier: Das Regenwasser des Teilbereichs wird zur weiteren Verwendung, wie z.B. Solebereitung und Pflanzbewässerung in einer Zisterne gesammelt. Die Verwendung dieses Wassers wäre über eine Dachbegrünung aus hygienischen Gründen nicht möglich.

### Zu den Befreiungen:

- Die Lage ist aus technischen Gründen (Lage Technikraum, kurze Anschlusswege) sinnvoll. Am Standort gem. Bebauungsplan kann es laut Antragsteller zu Kollisionen mit bereits verlegten Leitungen kommen.

Das Versetzen der Trafostation ist aus Sicht der Verwaltung unproblematisch.

- Die Verwaltung hat den Antragsteller darauf hingewiesen, dass eine Unterschreitung der EFH im Hinblick auf die HQ-Extrem nicht empfohlen wird.

Im vorliegenden Antrag wird im Bereich des Carports und der Schüttgutboxen eine Unterschreitung um 0,15 m beantragt.

### Begründung:

- Der Carport ist als Verlängerung des Geländes des Betriebshofs zu sehen. Die Befestigung ist mit Pflaster gestaltet. Die Befreiung der EFH dient einer gesicherten Hofentwässerung im Falle eines Starkregenereignisses.

- Die Schüttgutboxen sind nicht überdacht und somit der Witterung ausgesetzt. Weiterhin werden nur Schüttgüter wie Kies, Sand oder ähnliches gelagert. Sollte es zu einer Überflutung der Schüttgutboxen aufgrund der niedrigeren Fußbodenhöhe um 15cm kommen, entstehen keine Schäden in diesem Bereich. Weiterhin ist das HQ-100-Hochwasser auf einer Höhe von 427,20 m und das HQ-Extrem auf einer Höhe von 427,35 m. Das HQ-Extrem ist somit immer noch 25cm unter der EFH der Schüttgutboxen.

Weiterhin dient die Befreiung der EFH einer gesicherten Hofentwässerung im Falle eines Starkregenereignisses.

Die Hofentwässerung wird so gestaltet, dass im Normalfall kein Wasser in die Schüttgutboxen laufen kann.

Da es sich im Bereich Carport und Schüttgutboxen nach Aussage der Planer offenbar nicht um besonders empfindliche Anlagen handelt, kann die Verwaltung mit einer Unterschreitung (aber auch nur in den beiden o.g. Bereichen) mitgehen.

Trotzdem sei an dieser Stelle nochmals betont, dass die Verwaltung auf die möglicherweise zukünftig entstehenden Probleme durch die Unterschreitung der EFH hingewiesen hat.

- Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Bei Aufstellung des Bebauungsplans hat man hier an bauliche Anlagen gedacht, die eine

weitere Versiegelung mit sich bringen. Die Folge wäre dann ein Defizit in den Ausgleichsflächen, welches die Stadt Markdorf dann an anderer Stelle wieder kompensieren müsste.

Aus Sicht der Verwaltung wird durch eine Zaunanlage aber keine weitere nennenswerte Versiegelung geschaffen.

Dass das Areal eingezäunt werden muss, steht außer Frage. Eine umlaufende Zaunanlage ist für die Betriebssicherheit der Straßenmeisterei unabdingbar. Die Lage der Zaunanlage an der Grundstücksgrenze zur Brunnisach ermöglicht die Pflege der „privaten Grünfläche“ innerhalb des Betriebsgeländes.

- Für die Begrünung des Flachdachs im Bereich der Räder kann eine Befreiung aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, es handelt sich hierbei lediglich um eine kleine Fläche.

Es wird empfohlen den Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gem. § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zu.

Riedheimer Straße 20 - TA 14-01-2025