

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Fetscher Zelte GmbH, welche auf die Produktion, den Bau und Verleih von Zeltsystemen spezialisiert ist, wurde 1965 gegründet. Das Unternehmen befindet sich seither in einem ständigen Wachstums- und Weiterentwicklungsprozess und ist mit ca. 100 Beschäftigten branchenintern inzwischen der größte Arbeitgeber in der Region.

Um zukünftig die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und somit Arbeitsplätze langfristig zu sichern, sind nun größere Investitionen geplant. So sollen zum Beispiel die Lagerkapazitäten am bestehenden Standort deutlich erhöht werden, um betriebliche Abläufe und Transportwege zu optimieren. Hierzu sollen direkt nördlichen angrenzend an den Firmenstandort in der Andreas-Strobel-Str. 21, Ittendorf, Flächen in Lager- und Abstellflächen umgenutzt werden. Bisher war das Unternehmen aus Gründen mangelnder Kapazität auch auf Flächen im Bereich der ehemaligen Algamarin angewiesen, welche u.a. als Abstellflächen des Fuhrparks genutzt wurden.

Die Firma Fetscher Zelte GmbH hat daher gemäß § 12 (2) BauGB bei der Stadt Markdorf einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Die Fetscher Zelte GmbH ist selbst Eigentümer der betreffenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Briel, 1. Änderung“ befindet sich im Osten des Markdorfer Stadtteils Ittendorf und überlagert den bestehenden Bebauungsplan „Briel“ (Rechtskraft: 07.07.2006). Um das Betriebsgelände insgesamt einer inhaltlich aufeinander abgestimmten und langfristigen Planung zu unterstellen, hat sich die Stadt Markdorf in Abstimmung mit der Firma Fetscher Zelte GmbH entschlossen, für das Vorhaben im nördlichen Bereich des derzeitigen Betriebsstandorts einen eigenen Bebauungsplan aufzustellen, der den bestehenden Bebauungsplan teilweise überlagert. Aufgrund der konkreten Planung der Firma Fetscher Zelte GmbH hat sich die Stadt Markdorf dabei zur Durchführung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gem. § 12 BauGB entschieden.

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans integriert und entspricht im Umfang dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das neue Gebäude wird im Anschluss an den Bestand geplant, um die bestehende technische Infrastruktur sowie die internen Betriebsabläufe auszubauen und zu optimieren.

Grundlegende Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Aufgrund der exponierten Lage der Betriebserweiterung kommt der Einbindung ins Ortsgefüge und dem Bezug zur umgebenden Landschaft mit den Sichtbeziehungen zu den Stadtteilen und der B33 eine besondere Bedeutung zu. Dies wird im weiteren Verfahren noch detaillierter betrachtet und durch eine Präzisierung der gestalterischen Vorgaben insbesondere zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Lagerflächen rechtlich gesichert. Ergänzend werden im Durchführungsvertrag hierzu entsprechende

Regelungen getroffen werden. Zudem wird darin die Frist zur Durchführung des Vorhabens festgehalten. Damit soll die aktuell unbefriedigende Situation kurzfristig verbessert und langfristig gesichert werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Briel, 1. Änderung“ werden für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Betriebsgeländes mit Lagerflächen und –hallen, Abstellflächen und mit diesen Nutzungen verbundene Neben- und Erschließungsanlagen
- Verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in das Siedlungsgefüge und Landschaftsbild
- Sicherung von Arbeitsplätzen zur Stärkung des Gewerbestandorts Markdorf
- Sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale innerhalb des Betriebsgeländes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Schaffung von zusammenhängenden Baufenstern, die auf das einheitliche Betriebsgelände abgestimmt sind
- Berücksichtigung weiterer umweltrelevanter Belange

## **2 VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 und § 4 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

03.05.2016	Aufstellungsbeschluss
03.05.2016	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 23.09.2016 mit Frist bis zum 28.10.2016	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
26.09.2016 – 28.10.2016	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage
23.01.2018	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
05.03.2018 – 06.04.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 27.02.2018 mit Frist bis zum 06.04.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
15.05.2018	Behandlung der eingegangenen Anregungen und Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Briel, 1. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

### 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht vom Büro 365 Grad aus Überlingen liegt den Unterlagen als gesonderter Teil der Begründung bei. Dem Umweltbericht war zeitlich (d.h. im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung) ein Scoping vorgeschaltet.

#### **Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen in Bezug auf Wohnumfeld und Naherholung zu rechnen. Der landschaftstypische Graben bleibt erhalten, eine intensive Eingrünung des Gewerbegrundstückes ist vorgesehen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die ohnehin untergeordnete landschaftsbezogene Erholung zu erwarten. Positive Auswirkungen sind durch Bündelung der Betriebsabläufe am Standorte zu erwarten (weniger Schwerverkehr auf B33).

#### **Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt**

Der Entwässerungsgraben mit Begleitvegetation bleibt unverändert erhalten. Die Einhaltung des gesetzlich vorgegeben, 5 m breiten Gewässerrandstreifens bringt gegenüber dem rechtlichen sowie realen Bestand positive Auswirkungen. Die Feldhecke am östlichen Gebietsrand wird erhalten und ergänzt. Im Norden verbleibt eine Grünfläche, mit vorhandenem Schilfbestand. Sie wird durch Baumpflanzungen ergänzt. Ein Retentionsbecken wird naturnah gestaltet. Durch die mögliche Überbauung von insgesamt ca. 0,19 ha sowie die Teilversiegelung von weiteren 0,19 ha gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die bis zu 8m hohen Lagerhallen wirken als Barriere im Biotopverbund. Die negativen Auswirkungen können durch die hochwertige Gestaltung der privaten Grünflächen minimiert werden.

#### **Schutzgut Tiere**

Die geplante Bebauung wirkt sich bei Erhalt bzw. Neupflanzung von Gehölzen und hochwertige Gestaltung der privaten Grünflächen für die lokalen Bestände der Vogel- und Fledermausarten sowie andere Tierarten nicht erheblich aus.

#### **Schutzgut Geologie, Boden, Relief**

Für die Beurteilung der Auswirkungen, welche durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, ist der planerische Bestand von Belang: in den überbauten und versiegelten Flächen sind alle Bodenfunktionen stark beeinträchtigt. Die unbebauten Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Die bisher mögliche Versiegelung beträgt 0,6 ha. Geplant sind bei einer Vorhabensfläche von ca. 0,38 ha je 0,19 ha Überbauung / Vollversiegelung und teilversiegelte Fläche zulässig. Alternativ können 0,29 ha vollversiegelt werden. Rechtlich möglich sind andere Aufteilungen von voll- und teilversiegelten Flächen gemäß GRZ. Zur Beschreibung der Auswirkungen und zur Bilanzierung wird von einer zur Hälfte überbauten und zur anderen Hälfte teilversiegelten (gekiesten) Fläche ausgegangen (geplanter Bestand und Worst Case). Durch das geplante Bauvorhaben werden hochwertige Lehmböden überbaut und teilversiegelt. Dadurch gehen in diesen Bereichen alle Bodenfunktionen verloren. Im Bereich der gekiesten Hofflächen bleibt die Funktion „Ausgleichkörper im Wasserhaushalt“ in geringem Maße bestehen. Der Eingriff in den Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für den Naturhaushalt dar. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt innerhalb

eines bestehenden Bebauungsplanes und umfasst im Wesentlichen die bisher festgesetzten Ausgleichflächen, welche teilweise auf den privaten Grünflächen im Gebiet und teilweise durch Nutzungsänderung in der Landschaft wiederhergestellt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Da das anfallende Niederschlagswasser komplett auf dem Grundstück versickert wird sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Durch die Sicherung und Gestaltung des gesetzlich vorgegeben 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens als Grünfläche mit Gehölzen sind keine negativen Auswirkungen auf die Gewässerstruktur und die Wasserqualität des Grabens zu erwarten. Da die Fläche mit Lkw und Maschinen befahren wird, besteht eine geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen (Kraft- und Schmierstoffe) durch Unfälle und unsachgemäßen Betrieb. Aufgrund der guten Eigenschaften des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Es sind keine Eingriffe in den Untergrund vorgesehen, somit sind keine Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserströme zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Überbauung und (Teil-) Versiegelung von zusätzlichen Flächen wird das Mikroklima verändert. Die Temperatur nimmt im Jahresmittel zu, Frisch- und Kaltluftproduktion werden reduziert. Durch den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen werden ein günstiges Lokalklima und die Lufthygiene erhalten (Transpiration, Staub- und Schadstofffilter, Kühlung). Die Kaltluftentstehung im bebauten Plangebiet wird weitgehend verhindert. Die langgestreckte Lagerhalle wirkt als Barriere für den Kaltluftabfluss vom Schlossberg zum Riedgraben. Die Kaltluft kann jedoch entlang des Grabens nach Nordwesten zum Riedgraben abfließen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ragt wie ein Sporn in die bisher unbebaute Landschaft, ist jedoch an den Längsseiten von Intensivobst-Plantagen eingebunden und grenzt an bestehende Gewerbeflächen an. Die Höhen der Lagerhallen und Hochregallager sind an den Geländeverlauf angepasst. Sie liegen an der dem Hof zugewandten Seite bei etwa 8 m über dem Gelände, zur Landschaft bei etwa 7 m. Durch die Anlage einer Privaten Grünfläche an allen Seiten zur Landschaft mit Hecken- und Baumpflanzungen können die negativen Auswirkungen minimiert und die Landschaft weitgehend wiederhergestellt werden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Bei einer landschaftsgerechten Eingrünung nach Osten entlang des Grabens sind keine negativen Auswirkungen auf das Schloss und den dazugehörigen Park zu erwarten. Durch die vorgesehene blendfreie Photovoltaikanlage sind keine negativen Auswirkungen auf das Schloss zu erwarten, da selbst bei Auftreten von geringen Spiegelungen diese das Schloss nicht tangieren (siehe Anhang II des Umweltberichts). Die Streuobstwiese geht als Kulturgut verloren. Es befinden sich keine weiteren Streuobstwiesen in der näheren Umgebung.

#### 4 **BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBE- TEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG / PLANUNGSALTERNATIVEN**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

##### 4.1 **Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

###### Einhaltung Gewässerrandstreifen

Das **Landratsamt Bodenseekreis** merkte an, dass am Rande des Plangebiets ein Wassergraben von nicht wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung verläuft. Dementsprechend sei ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten.

Das Vorhaben wurde dahingehend überarbeitet, dass ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten werden kann. Eine Sicherung erfolgt über entsprechende planzeichnerische und textliche Festsetzungen.

###### Angrenzende Intensivobstanlagen

Das **Landratsamt Bodenseekreis** wies darauf hin, dass auch bei einer ausschließlichen Nutzung als Lagerhallen bzw. Lager- und Abstellflächen mögliche Konflikte infolge der Bewirtschaftung der angrenzenden Intensivobstanlagen nicht ausgeschlossen sind.

Die geplanten Lagerhallen werden in südwestlicher Richtung geschlossene Fassaden aufweisen, die Erschließung erfolgt aus nordöstlicher Richtung. Insofern sind diesorts keine Einschränkungen durch Spritzmittel etc. zu erwarten. Konfliktminimierend wirkt sich zudem die vornehmlich aus Gründen des Gewässerschutzes erfolgte Verschiebung der Bebauung nach Osten aus.

###### Eingrünung des Plangebiets und Einordnung des Eingriffes in das Landschaftsbild

Seitens des **Landratsamts Bodenseekreis** wurden Bedenken vorgetragen, die sich mit der Eingrünung des Plangebiets sowie mit der Einordnung des Eingriffes in das Landschaftsbild auseinandersetzen.

Der Stellungnahme wurde entsprochen, indem die Pflanzabstände am westlichen Plangebietsrand vergrößert und die Pflanzungen am östlichen Plangebietsrand ergänzt wurden. Weiterhin wurde der Erheblichkeitsfaktor des Eingriffes in das Landschaftsbild von 0,3 auf 0,4 erhöht. Da es sich hierbei lediglich um marginale Änderungen handelt und keine nachbarschaftlichen Belange berührt werden, sind weder negative Auswirkungen auf Dritte noch städtebauliche Nachteile zu erwarten. Durch die mit der Änderung verbundene Sicherung der weiteren Durchgrünung entsteht zudem ein ökologischer Mehrwert. Herr Hans Fetscher, Auftraggeber und Geschäftsführer der Fetscher Zelte GmbH, erklärte sich mit dieser Änderung schriftlich einverstanden.

### Beeinträchtigung der Sichtachse zum Schloss

Das **Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart** kritisierte, dass durch die Planung die Sichtachse zum Schloss beeinträchtigt würde und durch die geplanten Photovoltaikanlagen Blendwirkungen entstünden.

Eine eindringliche Prüfung der Stellungnahme kam zum Ergebnis, dass sich die Umsetzung der Planung dem Schloss aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der Einsehbarkeit von den öffentlichen Verkehrsflächen stark unterordnen wird. Ein direkter Sichtzusammenhang zwischen Erweiterungsfläche und Schloss besteht daher nicht. Eine Beeinträchtigung ist nicht erheblich. Die PV-Anlagen werden die zahlreichen bestehenden Anlagen zum einen lediglich ergänzen, zum anderen werden diese aufgrund der abgesetzten Lage nur von geringem Ausmaß sein. Außerdem wurden die zu erwartenden geringfügigen Beeinträchtigungen gegenüber der umweltrelevanten Vorteile und der erforderlichen Betriebserweiterung abgewogen.

#### **4.2 Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern**

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme eingegangen. Gegenstand dieser Stellungnahme ist ein Antrag auf Gewährung von Akteneinsicht und die Bitte zur Überlassung der Planungsunterlagen.

Die Planungsunterlagen wurden bereitgestellt.

#### **4.3 Standort- und Planungsalternativen**

Städtebaulich erschien es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Fetscher Zelte GmbH vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich mit dem Bestand zu realisieren. Mehrere Gründe sprachen für den geplanten Standort. Die Lage des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 33 ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt. Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand und zur Bundesstraße immissionsbedingt vorbelastet. Vor allem im Hinblick auf die Erschließung, naturräumliche Restriktionen und den Schutz von Wohnnutzungen war letztlich nur die Erweiterung des bestehenden Betriebes plausibel.

Die Grundstücksorganisation ergibt sich aus logistischen Gründen und im Sinne der Flächeneffizienz.

Stadt Markdorf, den \_\_\_\_\_.2018

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Georg Riedmann  
Bürgermeister

Planverfasser