

Stadt Markdorf Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 19.11.2019 Büro Sieber, Lindau (B)
04.05.2020

1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

1.1.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 20.01.2020:	Ergänzend zum bereits formal eingelegten Widerspruch am heutigen Tag im Folgenden die Begründung des Widerspruchs: Die Flurstücke 122 und 122/3, um die es im Folgenden geht, sind für die Zukunft als Einheit zu betrachten und folglich auch, wie alle Nachbargrundstücke vollflächig bebaubar zu planen, denn alles andere wäre für die Zukunft mit einem immensen Wertverlust verbunden. Der von mir gepflanzte Baum, der als erhaltenswert eingetragen ist, ist nicht erhaltenswerter als die ca. 10 Platanen auf dem Parkplatz bei der Stadthalle. Er soll deshalb einer zukünftigen Bebauung auch nicht im Wege stehen. Der geplante Grünstreifen ist, gemessen z. B. am Komplex der Fa. Holstein, unangemessen groß und muss zumindest reduziert bzw. nach dort verlagert werden.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch zur künftigen Betrachtung der Flurstücke 122 und 122/3 als Einheit kann nicht entsprochen werden. Zum einen ist dies durch das relativ steile Relief des Geländes nicht möglich, zum anderen ist eine Riegelbebauung (Terrassenbau) von der Stadt Markdorf nicht gewünscht, da dies aus städtebaulicher Sicht nicht dem Erscheinungsbild und dem Gebietscharakter entspricht. Der als zu erhaltend gekennzeichnete Baum ist naturschutzfachlich als erhaltenswert anzusehen. Darüber hinaus wird durch den Baum die Zugangssituation zum östlich gelegenen Fußweg städtebaulich eingefasst und damit kommt dem Baum eine raumwirksame Funktion zu. Aus diesen Gründen soll
-------	---	--	---

			<p>die Festsetzung beibehalten werden. Die städtebauliche Funktion des Baumes an dieser Stelle ist nicht vergleichbar mit der Funktion der Bäume auf dem Parkplatz bei der Stadthalle.</p> <p>Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen handelt es sich um Bestandsflächen, die als kleine Grünzüge eine wichtige klimatische Rolle sowohl für das Plangebiet selbst als auch für den südlich anschließenden Stadtkern spielen. Dem Bestand entsprechend kommt es zu Unterschieden bezüglich des Anteils an festgesetzten Grünflächen für die jeweiligen Anlieger. Die Grünflächen beidseitig des Weges sind darüber hinaus von der Größe vergleichbar. Die klimatische Bedeutung ergibt sich aus deren Funktion für die Frischluftproduktion sowie als Abflussbahn für Kaltluft. Um die Festsetzung hinsichtlich ihrer Stränge anliegerfreundlicher zu gestalten, hat die Stadt Markdorf in den jeweiligen Festsetzungen die Möglichkeit zur Unterbrechung der Grünflächen mit aufgenommen. Die Grünflächen dürfen demnach für Zufahrten bis max. 6 m und für Gehwege bis max. 3 m unterbrochen werden.</p>
1.1.2	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 03.01.2020:</p>	<p>Bisher gilt § 34 BauGB und § 6 BauNVO Mischgebiete. Für die Zukunft ist ein qualifizierter Bebauungsplan und § 6a BauNVO Urbane Gebiete geplant.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der durch die Stadt Markdorf auf der Homepage online veröffentlichten Unterlagen widersprechen wir hiermit dem Vorentwurf des geplanten Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" in Markdorf.</p> <p>Die Begründungen für diesen Widerspruch sind wie folgt:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Widerspruch zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Markdorf ist sich über die wirtschaftlichen Situation und der Bedeutung des Betriebes für die Stadt ■■■ im Klaren und ist bestrebt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die jeweiligen persönlichen Interessen der Anlieger als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung miteinander zu vereinen. In diesem Zusammenhang wurde auch auf mögliche Entwicklungspotenziale und künftige Nutzungsansprüche geachtet. Die Anliegen des Betriebes ■■■ wurden u.a. in einem persönlichen Besprechungstermin am 30.01.2020 mit der Stadt Markdorf, den Betriebsinhabern als auch dem</p>

<p>Die zukünftige Entwicklung des Betriebes ■■■, der bereits seit 1958 in Markdorf Am Stadtgraben beheimatet ist, wird durch diesen o.g. Bebauungsplan stark limitiert. Für uns selbst hat dieser Bebauungsplan negativen Einfluss auf Entscheidungen über Entwicklungspotenzial, Standortwahl und Nachfolge der Firma ■■■. Durch die starke Limitierung aufgrund des B-Plans und die Folgen sind die jetzt 50 Arbeitsplätze in der Innenstadt bedroht. Wir weisen auch auf die von unserer Firma erteilten Zuliefereraufträge an Markdorfer Betriebe hin. Unsere vor Ort handwerklich gefertigten Anlagen tragen den Namen Markdorfs positiv in über 80 Länder weltweit. Die durch den geplanten B-Plan neu hinzugekommenen Einschränkungen mindern ebenfalls langfristig das Potenzial und somit den Wert der Grundstücke. Flächen sind nicht vermehrbar, deshalb ist diese Wertminderung für uns nicht hinnehmbar.</p>	<p>Planungsbüro Sieber erörtert, um Lösungen und Kompromisse zu finden die dem Interesse aller Beteiligten entspricht. Die Stadt Markdorf ist im Verlauf des weiteren Verfahrens stets offen für weitere Besprechungen und gemeinsame Abstimmungen mit Betroffenen.</p> <p>Anhaltspunkte für eine Wertminderung des Grundstückes sind nicht ersichtlich, da durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand überplant wird und Entwicklungsmöglichkeiten in einem geordneten städtebaulichen Rahmen weiterhin möglich sind.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Im Folgenden fassen wir die am 20. Dezember besprochenen Punkte zum geplanten Bebauungsplan "Am Stadtgraben" zusammen:</p> <p>zu 2.1 Urbanes Gebiet</p> <p>Die Geschosshöhe liegt im Urbanen Gebiet bei 3. Im geplanten B-Plan ist keine Geschosshöhe definiert. Nach § 34 BauGB ist bisher eine Geschosshöhe von 4 möglich, siehe Gebäude "Am Stadtgraben 25". Ist die Geschosshöhe innerhalb des geplanten Bebauungsplans frei?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte Geschosshöhe bezieht sich auf die Geschossflächenzahl im Urbanen Gebiet gemäß § 7 BauNVO und wird hier mit 3 angegeben. Die Geschossflächenzahl ist nicht mit der Anzahl der Vollgeschosse gleichzusetzen. Die Geschossflächenzahl gibt lediglich das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zu der Fläche des Baugrundstückes an. Demnach wäre grundsätzlich auch eine kleinflächige Bebauung mit mehr als 3 Vollgeschossen möglich. Damit sich im überplanten Bereich die künftige Bebauung in einem sinnvollen städtebaulichen Rahmen entwickelt, ist eine Deckelung der Gebäudehöhen und damit letztendlich auch der möglichen</p>

	<p>Vollgeschosse notwendig. Wie richtigerweise angemerkt wird, wird im Entwurf des Bebauungsplanes keine Geschosszahl definiert, stattdessen wird sie indirekt über die festgesetzten Gebäudehöhen geregelt und entsprechend limitiert. Hintergrund ist das von der Stadt Markdorf und dem Büro Sieber anfänglich ausgearbeitete Zonenkonzept, welches den überplanten Bereich hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll gliedert. Die Geschosszahl im Bebauungsplan ist also nicht frei.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>zu 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>Im Urbanen Gebiet ist als Zielsetzung die mögliche Nachverdichtung festgeschrieben. Deshalb ist hier eine Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Der geplante B-Plan reduziert diese Grundflächenzahl für unsere Grundstücke Flurstück-Nrn. 118, 119 und 121 jeweils auf die Nutzungsschablone Nr. 4 mit GRZ 0,6 und Nr. 3 mit GRZ 0,4. Für die Zukunft benötigen wir für das bisher mit Nutzungsschablone 4 geplante Gebiet eine GRZ von 0,8.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte festgesetzte Grundflächenzahl ist korrekt. Es ist jedoch anzumerken, dass durch die gesetzlich ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (siehe hierzu Punkt 2.3 des Bebauungsplanes) für Nebenanlagen eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht werden kann. Darüber hinaus kann die festgesetzte GRZ von 0,6 als ausreichend betrachtet werden, da im Vergleich zum Bestand eine dichtere Bebauung ermöglicht wird.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>zu 2.3 Überschreitung der Grundfläche</p> <p>Hier sind nur unterirdische, erdüberdeckte Tiefgaragen berücksichtigt. Erdüberdeckte und unterirdische bzw. ebengleiche Gebäude wie z.B. die bestehende Fertigungshalle und Keller sind hier nicht vorgesehen. Hier ist eine über den Bestandschutz hinausgehende Berücksichtigung notwendig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um eine Berücksichtigung über den Bestandschutz hinaus zu gewährleisten, wird die enthaltene Formulierung redaktionell in "unterirdische Bauwerke" abgeändert.</p>

<p>zu 2.15 und 3.15 Zufahrten zu den Grundstücken und Vorgärten</p> <p>Die Senkrechtparkplätze vor unseren Gebäuden "Am Stadtgraben 15 und 13" und FlurstückNr. 118 mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße sind hiervon betroffen. Dieser Parkplätze und die Zufahrt müssen auch über den Bestandsschutz hinaus möglich bleiben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen "Zufahrten zu den Grundstücken" sowie "Vorgartenflächen" werden dahingehend angepasst, dass die bereits bestehenden Parkplätze auf den Grundstücken 118 und 119 hiervon ausgenommen sind.</p>
<p>Zu 2.18 Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung des Gebietes</p> <p>Die Zufahrt zur Rückseite unserer Fertigungshalle über den Stadthallenparkplatz ist für unseren Betrieb existenziell wichtig. Aus der Erfahrung der letzten 60 Jahren am Standort ist hier eine privatrechtliche Vereinbarung mit einer Laufzeit von 15 Jahren nicht ausreichend. Hier ist im geplanten B-Plan eine mögliche Überfahrt über die Grünfläche als Zufahrt von max. 6 m möglich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um eine Zufahrt zur Rückseite der Fertigungshalle zu ermöglichen, ist eine Unterbrechung der Grünfläche für Zufahrten bis max. 6 m und für private Fußwege bis max. 3 m möglich. Eine privatrechtliche Einigung mit einer Laufzeit von 15 Jahren wird von der Stadt Markdorf als ausreichend erachtet, da sich die Stadt eine mittel- bis langfristige Entwicklung der Stadthalle offen halten möchte. Die Stadt Markdorf ist jedoch für gemeinsame Gespräche bereit, um Lösungen im beidseitigen Interesse zu ermöglichen.</p>
<p>zu 2.20 Private Grünfläche zur Durchgrünung des Gebietes</p> <p>auch diese privaten Grünflächen müssen für Zufahrten bis max. 6 m und für Gehwege bis max. 3 m unterbrochen werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung ermöglicht bereits eine mögliche Unterbrechung für Zufahrten bis max. 6 m und für Gehwege bis max. 3 m.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

<p>zu 2.26 zu erhaltender Baum</p> <p>hier sind auf dem Grundstück "Spitalweg 3" drei Bäume eingezeichnet. Zur Zeit stehen hier zwei Bäume und wir wollen hier keine Änderung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der im Bereich der höherwüchsigen Sträucher eingezeichnete Baum wird aus der Planzeichnung entfernt.</p>
<p>zu 2.33 Abgrenzung (Nutzungskordel)</p> <p>Wie besprochen benötigt die Hoffläche zwischen Bürogebäude und Fertigungshalle ("Am Stadtgraben 15") eine eigene Abgrenzung mit eigener Nutzungsschablone, um ggf. einen Montageturm zu errichten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewünschte Abgrenzung wird entsprechend in die Planzeichnung eingefügt. Gleiches gilt für den geplanten Montageturm. Dieser wird gemäß der geplanten Maße in der Planzeichnung ergänzt.</p>
<p>zu 2.34 Räumlicher Geltungsbereich / Baugrenze</p> <p>Die im geplanten B-Plan eingetragene Baugrenzen der Flurstücke 117, 118 und 121 liegen zum Teil innerhalb der bebauten Fläche oder liegen mit Abstand vor dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand. Dies bedeutet eine deutliche Verschlechterung des Nutzungspotenziales der o.g. Grundstücke und können wir so nicht akzeptieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass die für das Flurstück 117 eingetragene Baugrenze zum Teil innerhalb der bebauten Fläche liegen. Es ist jedoch möglich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Carports zu errichten. Dies ist unter Punkt 2.11 bereits im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>zu 3.4 und 3.11 Flachdach und Materialien</p> <p>Hier müssen bei Hallendächern die üblichen Materialien wie zum Beispiel Trapezbleche und Faserzementplatten möglich sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Im Zuge gegenwärtig zunehmender Klimaextreme sieht sich die Stadt Markdorf in der Verantwortung auch innerhalb bebauter Bereiche Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas zu ergreifen. Hierunter fällt auch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern. Dies trägt durch den Wasserrückhalt zu einer erhöhten Verdunstungsrate als auch zu einer verringerten Wärmeabstrahlung bei. Dies ist insbesondere in innerstädtischen Bereichen von zunehmender Bedeutung. Die Dachdeckung zwischen 10° und 20° Dachneigung wird nicht eingeschränkt, so dass auch die üblichen Materialien für Hallendächer möglich sind. Darüber hinaus können bei Steildächern auch die für Hallendächer üblichen Materialien eingebaut werden.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>zu 3.13 Einfriedungen im Baugebiet</p> <p>Hier ist im geplanten B-Plan eine max. Höhe von 0,90 m zulässig. Für einen notwendigen Einbruchschutz, auch im schlecht einsehbaren Bereich, benötigt unsere Firma eine max. zulässige Höhe von 2,00 m für die Einfriedung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewünschte zulässige Einfriedung von 2,00 m Höhe wird im Bebauungsplan aufgenommen. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein Abstand von ebenfalls 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich. In den Grundstücksbereichen, die an festgesetzte Grünflächen angrenzen, kann der Abstand von 2,00 m zwischen Einfriedung und Grünfläche bis unmittelbar zur Grenze der Grünfläche unterschritten werden.</p>
<p>zu 3.6 Pultdach</p> <p>Hier ist eine Einschränkung mit 1,25 m niedrigerer Firsthöhe im geplanten B-Plan vorgesehen, um zu mächtige Wandhöhen zu verhindern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßgeblich ist der höchste Punkt des Firstes. Dem Vorschlag wird entgegengekommen, die Einschränkung wird gestrichen.</p>

<p>dern. Wenn hier die Dachneigung des Pultdaches z.B. wie beim Gebäude "Spitalweg 3" parallel zur Geländeneigung ausgeführt werden, greift das Problem der dominanten Wandhöhe nicht und die Einschränkung ist nicht notwendig.</p>	
<p>zu den Geländeschnitten 02-02, 03-03, 04-04, 06-06, 09-09 und 08-08:</p> <p>Der Geländeschnitt 08-08 ist in das überplante Gebiet "Am Stadtgraben" für uns nachteilig gelegt worden. Dadurch werden die Gebäudehöhen im Verhältnis zu den Geländehöhen anders dargestellt. Diese verzerrten Höhenverhältnisse wurden als Grundlage für die Festlegung von FH und WH in geplanten B-Plan verwendet. Nach § 34 BauGB ist das Referenzgebäude für den Straßenzug "Am Stadtgraben" das Gebäude "Am Stadtgraben 25" mit FH 466,45 m ü. NN bei einer Geländehöhe von 450,45 m. Daraus folgend ist nach § 34 BauGB für das Gebäude "Am Stadtgraben 15 und 13" sowie FlurstückNr. 118 eine Firsthöhe von ca. 464,43 m ü. NN bei Geländehöhe von 448,43 m möglich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie beim persönlichen Termin im Rathaus der Stadt Markdorf besprochen, werden die Höhen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes durch das Büro Sieber überarbeitet und angepasst.</p>
<p>Im Zonenkonzept Vorentwurf Fassung 15.01.2019 sind die Grundstücke FlurstückNr. 118, 119 und 121 teilweise der Zone III zugeordnet. Die Grundstücke FlurstückNr. 121 und teilweise Nr. 118 und 119 sind Zone I zugeordnet. Die Eigenschaften der jeweiligen Zonen sind im geplanten Bebauungsplan nicht explizit genannt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Zonenkonzept diente ursprünglich als Grundlage für eine sinnvolle Gliederung des überplanten Bereiches und als Basis für den Vorentwurf zum Bebauungsplan. Es ist als solches jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher auch nicht im Vorentwurf enthalten. Das Zonenkonzept ist nicht als Vorgabe, sondern ausschließlich als Orientierung zu verstehen. Die im Rahmen von Besprechungen und Abstimmungen zwischen der Stadt</p>

		<p>Markdorf und Betroffenen aufkommenden Änderungswünsche sind unabhängig vom Zonenkonzept in den Bebauungsplan eingeflossen und werden auch künftig eingearbeitet.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Bürger 3 Stellungnahme vom 13.01.2020:</p>	<p>Hiermit möchte ich zu dem momentanen Bebauungsplan-Entwurf "Am Stadtgraben 27" Einspruch erheben!</p> <p>Ich beantrage hiermit mein Grundstück als TYP 2 zu verändern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im angesprochenen Bereich ist im Bestand eine niedrige bauliche Dichte vorhanden. Aus diesem Grund wurde für das genannte Grundstück der Typ 1 festgesetzt. Die Stadt Markdorf möchte die lockere Bebauung in diesem Bereich durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen beibehalten. Durch das bewegte Relief ist darüber hinaus eine dichtere Bebauung nicht sinnvoll.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Sehr gerne sind wir zu einem direkten Gespräch bereit und bevollmächtigte meine Tochter ■■■ mich in dieser Angelegenheit zu vertreten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ende Januar wurde das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit beendet. In den nächsten Wochen wird der Entwurf des Bebauungsplanes in die förmliche Beteiligung versendet. Auch hier haben die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes einzureichen. Während dieser Zeit liegt der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich im Rathaus der Stadt Markdorf für Jedermann zur Einsicht aus und die Verwaltung steht für Abstimmungsgespräche gerne zur Verfügung, darüber hinaus wird der Entwurf</p>

		<p>auch ins Internet eingestellt. Stellungnahmen können schriftlich an die Stadt Markdorf gerichtet werden. Im Rahmen der Abwägung werden alle eingegangenen Stellungnahmen behandelt und zur Abwägungsentscheidung dem zuständigen Gremium zugeführt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Bürger 4 Stellungnahme vom 19.12.2019:</p>	<p>Mein Name ist ■■■ und Besitzer des Flurstückes 142, Spitalstr. ■■■.</p> <p>Gegen den geplanten Bebauungsplan, am Stadtgraben, lege ich hiermit Einspruch aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplantes Baufenster entspricht nicht den jetzigen Bestandsgebäuden und ist so nicht umsetzbar. - Ich bestehe darauf, dass das Baufenster im selben Abstand zur Grundstücksgrenze möglich ist wie bei den Städtischem Flurstück 149 (Kindergarten). - Ist es richtig, dass die Unterlagen bis zum 24. Januar 2020 ausliegen und nur in diesem Zeitraum anfechtbar sind? Leider habe ich am 9.12. bereits um einen Termin gebeten und nach zwei weiteren Termin noch immer nichts von Ihnen gehört. Wird dadurch und wegen der Weihnachtszeit die Frist verlängert? 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das geplante Baufenster wird dem Bestandsgebäude angepasst.</p> <p>Das Baufenster kann jedoch nicht im selben Abstand zur Grundstücksgrenze ermöglicht werden wie im Bereich des Kindergartens. Dies liegt daran, dass aus städtebaulicher Sicht eine klar gegliederte Raumkante in der Anordnung der Gebäude erkennbar sein soll und bleiben muss. Dies dient nicht nur dem Erscheinungsbild des überplanten Bereiches sondern auch dem Schutz der in diesem Bereich vorhandenen, denkmalgeschützten Bereiche.</p> <p>Zu den Unterlagen konnte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bis zum 24.01.2020 Stellung bezogen werden. Der gesetzlich geforderte Zeitraum von mindestens 30 Tagen wurde eingehalten und kann daher als angemessen betrachtet werden. In den nächsten Wochen wird der Entwurf des Bebauungsplanes in die förmliche Beteiligung versendet. Auch hier haben die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes einzureichen. Während dieser Zeit liegt der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich im Rathaus der Stadt Markdorf für Jedermann zur Einsicht aus und</p>

			die Verwaltung steht für Abstimmungsgespräche gerne zur Verfügung, darüber hinaus wird der Entwurf auch ins Internet eingestellt. Stellungnahmen können schriftlich an die Stadt Markdorf gerichtet werden. Im Rahmen der Abwägung werden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.
--	--	--	---

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2019 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 19.11.2019 bis zum 24.01.2020 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Karlsruhe (keine Stellungnahme)
- Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (keine Stellungnahme)
- Ministerium für Umwelt und Verkehr, Luftfahrtbehörde (keine Stellungnahme)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (keine Stellungnahme)
- Finanzamt Überlingen (keine Stellungnahme)
- Polizeipräsidium Konstanz, Dienstsitz Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Bildungszentrum Markdorf (keine Stellungnahme)
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe (keine Stellungnahme)
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Stadtwerk am See GmbH & Co. KG (keine Stellungnahme)
- Telefónica (O2) Germany GmbH & Co. OHG (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (keine Stellungnahme)
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.02-Luftverkehr und Luftsicherheit (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeindeverwaltungsverband Markdorf, Baurechtsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Freiwillige Feuerwehr Stadt Markdorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)

- Ericsson Services GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 21.01.2020:	I. Belange der Raumordnung (1) Raumordnung / Bauleitplanung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. (2) Raumordnung / Einzelhandel Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Markdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben". Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Zwar sind in urbanen Gebieten solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die keine Einzelhandelsgroßprojekte sind. Da sich das Plangebiet jedoch in städtebaulich integrierter Lage befindet, bestehen gegen die Planung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		II. Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/k9K8C).	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum hochwasserangepassten Bauen aufgenommen.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (= u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Die unter § 78 Abs. 3 WHG genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt und in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da es sich beim Plangebiet um Bestandsbebauung im Zentrum der Stadt Markdorf handelt, ist durch die Überplanung des Bereiches und der damit verbundenen kleinflächigen Erweiterungsmöglichkeiten von keiner wesentlichen Änderung des Wasserhaushaltes auszugehen. Nachteilige Auswirkungen für die Ober- oder Unterlieger sind demnach nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist auch keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes erkennbar. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden für die von Hochwasser betroffenen Bereiche die Festsetzungen hinsichtlich hochwasserangepasstem Bauen ergänzt.

Der Hinweis, dass jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bedarf, wird zur Kenntnis genommen und von der Stadt Markdorf berücksichtigt.

	<p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service - Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemem, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>	
	<p>III. Belange des Naturschutzes</p> <p>Grundsätzliche Einwendungen der höheren Naturschutzbehörde bestehen nicht.</p> <p>Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen schon vor dem Satzungsbeschluss, ob alle Teile des Bebauungsplanes letztlich umsetzbar sein werden, wären sinnvoll. Im Übrigen ist, da artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, Ziff. 5.7. der Hinweise besondere Aufmerksamkeit zu widmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Begehung des Plangebietes hat bereits durch Biologen des Büro Sieber stattgefunden (siehe hierzu Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 19.09.2019). Artenschutzrechtliche Konflikte sind demnach nicht zu erwarten. Die Ergebnisse der Begehung werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

2.3.2	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet würem-zeitliche Lockergesteine unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

		<p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
		<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
2.3.3	<p>Landratsamt Bodenseekreis</p> <p>Stellungnahme vom 29.01.2020:</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>1. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Entgegen der Aussage in § 2 der Satzung lag eine Begründung den Unterlagen noch nicht bei. Die in Festsetzung Nr. 2.2 vermerkte Ty-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dem Stand des Vorentwurfs in die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit verschickt worden. Im Vorentwurf ist noch keine Begründung enthalten. Diese wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt und versendet. Alle in § 6a BauNVO aufgeführten drei Nutzungsarten sind in prägender Funktion im</p>

<p>penscha-blone zur GRZ ist in den Unterlagen ebenfalls noch nicht enthalten. Daher kann nicht beurteilt werden, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, und wenn ja welche Unternummer einschlägig ist:</p> <p>Nr. 1 (< 20.000 m²) ohne Umweltprüfung und ohne Eingriff-Ausgleich</p> <p>Nr. 2 (< 70.000 m²) mit Vorprüfung des Einzelfalls und mit Eingriff-Ausgleich</p> <p>Wir bitten um Aussagen und entsprechende Unterlagen im weiteren Verfahren. Dabei sind nicht nur Aussagen zur maßgeblichen zulässigen Grundfläche, sondern auch die weiteren Voraussetzungen und das Fehlen der Ausschlussstatbestände zu erläutern.</p> <p>2. In der noch vorzulegenden Begründung sollte dargelegt werden, dass im vorgesehenen urbanen Gebiet eine entsprechende Nutzungsmischung gegeben ist, also alle in § 6a BauNVO aufgeführten drei Nutzungsarten in prägender Funktion vorhanden sind.</p>	<p>überplanten Bereich vertreten. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplanes aufgegriffen. Gleiches gilt für die Typenscha-blone zur GRZ.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor und werden in der Begründung ergänzt.</p>
<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind nicht nur vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/ Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders oder streng geschützten Tieren bewohnt werden, sondern auch vor dem Umbau und der Umgestaltung von Dächern und Fassaden (z. B. Entfernen von Holzverschalungen und Anbau von Dachgaupen).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Begehung des Plangebietes hat bereits durch Biologen des Büro Sieber stattgefunden (siehe hierzu Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 19.09.2019). Artenschutzrechtliche Konflikte sind demnach nicht zu erwarten. Die Ergebnisse der Begehung werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzt.</p>

III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Abwassereinleitungen in den bestehenden Mischwasserkanal sind zu minimieren, der zulässige Versiegelungsgrad für die bestehende Kanalisation im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens ist zu berücksichtigen, da Überschreitungen der erlaubten Einleitungsmengen in die Kanalisation, die in das Gewässer entlastete Schmutzfracht unzulässig erhöht. Bei den einzelnen Nachverdichtungsmaßnahmen darf daher der maximal zulässige Versiegelungsgrad auf Grundlage der Kanalnetzberechnung nicht überschritten werden.

2. Nr. 2.16 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist zu ändern und ergänzen. Die Entwässerung ist künftig im modifiziertem Mischsystem auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist, wo es schadlos möglich ist, zu versickern oder über Gründächer bzw. Mulden teilweise zur Verdunstung zu bringen und gereinigt in den Vorfluter abzuleiten bzw. in eine Zisterne zur Nutzung zur Gartenbewässerung. Der Überlauf der Zisternen ist ohne Drosselung in das Mischsystem oder den Vorfluter einzuleiten. Drainagewasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, stattdessen ist eine wasserdichte Bauweise auszuführen.

Auch den Hinweis Nr. 5.9, sechster Spiegelstrich, bitten wir zu überarbeiten. Eine Versickerung muss grundsätzlich oberirdisch über eine bewachsene Bodenzone erfolgen.

3. Teile des Bebauungsplanes entlang der Straße „Am Stadtgraben“ und der „Gehrenbergstraße“ befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Reussenbachs, einige Teile des

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Um zu gewährleisten, dass bei einzelnen Nachverdichtungsmaßnahmen der maximal zulässige Versiegelungsgrad auf Grundlage der Kanalnetzberechnung nicht überschritten wird, wird dieser Sachverhalt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Die planungsrechtliche Festsetzung unter Nr. 2.16 wird geändert und ergänzt, sodass die Entwässerung künftig im modifiziertem Mischsystem ausgeführt wird.

Der Hinweis, dass anfallendes Niederschlagswasser wo es schadlos möglich ist, zu versickern oder über Gründächer bzw. Mulden teilweise zur Verdunstung zu bringen und gereinigt in den Vorfluter abzuleiten ist, wird in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Hinweis unter Nr. 5.9, sechster Spiegelstrich, wird gemäß des Vorschlags überarbeitet.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die unter § 78 Abs. 3 WHG genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt und in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da es sich beim Plangebiet um Bestandsbebauung im Zentrum der Stadt Markdorf handelt, ist durch die Überplanung des Bereiches und der damit verbundenen kleinflächigen Erweiterungsmöglichkeiten von keiner wesentlichen Änderung des Wasserhaushaltes auszugehen. Nachteilige Auswirkungen für die

<p>Bebauungsplans zusätzlich in HQextrem Bereichen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG), siehe Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte als Anlage.</p> <p>Beide Bereiche sollen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich ausgewiesen werden.</p> <p>Die Gemeinde hat bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 78 Abs. 3 WHG in der Abwägung auf die Belange des Hochwasserschutzes einzugehen. Dies bezieht sich vor allem auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie die Planung von hochwasserangepassten Bauvorhaben. Im Rahmen dieser Abwägung ist auch auf die Erfüllbarkeit der Voraussetzungen für die wasserrechtliche Zulassung von Bauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG einzugehen. Diese Zulassung ist auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wegen des Verbotes des § 78 Abs. 4 WHG erforderlich. In den HQextrem-Bereichen muss die Bauleitplanung Hochwasserrisiken im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen.</p>	<p>Ober- oder Unterlieger sind demnach nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist auch keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes erkennbar. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden für die von Hochwasser betroffenen Bereiche die Festsetzungen hinsichtlich hochwasserangepasstem Bauen ergänzt.</p>
<p>Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage:</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>1. Die GemO sowie LBO sind mit ihrem aktuellen Rechtsstand anzugeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuellen Rechtsgrundlagen werden ergänzt.</p> <p>Der verfahrensrechtliche Hinweis, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, wird in Zukunft unterbleiben.</p>

<p>2. Bezüglich des Textes der öffentlichen Bekanntmachung weisen wir darauf hin, dass § 47 Abs. 2a VwGO aufgehoben wurde. § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB ist entfallen. Der verfahrensrechtliche Hinweis, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ist mit der BauGB-Novelle 2017 entfallen. Dieser Hinweis sollte also in Zukunft unterbleiben.</p>	
<p>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>1. Wir bitten zum Schutz des Grundwassers einen Hinweis mit folgendem Inhalt aufzunehmen:</p> <p>„Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.</p> <p>Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wasser gesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Es ist richtig, dass sich Gewässerrandstreifen prinzipiell im öffentlichen Eigentum befinden sollten. Allerdings handelt es sich im überplanten Bereich um private Flächen. Durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan wird dessen Funktion und Einhaltung unabhängig von des Besitzverhältnissen tatsächlich sichergestellt. Die Möglichkeit zur Beanspruchung von Fördermitteln des Landes gemäß FrWw 2015 werden bei künftigen Flächenverkäufen berücksichtigt und falls möglich in Anspruch genommen.</p>

ist für das zu erwartende Grund-/Hang-/Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.“

2. Bezüglich der Festsetzung Nr. 2.19 weisen wir darauf hin, dass sich Gewässerrandstreifen prinzipiell im öffentlichen Eigentum befin-

		den sollten, um dessen Funktion und Einhaltung tatsächlich sicherzustellen. Es stehen für den Erwerb solcher Flächen gemäß FrWw 2015 Fördermittel des Landes zur Verfügung.	
		<p>IV. Belange der Landwirtschaft:</p> <p>Falls bei einer anderen Verfahrenseinstufung externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen sind, sollten keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der zunehmenden Verknappung von landwirtschaftlicher Fläche ist flächenschonenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Vorrang einzuräumen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nach aktuellem Stand des Verfahrens nicht absehbar, dass eine andere Verfahrenseinstufung erfolgt. Demnach sind kein naturschutzfachlicher Ausgleich und keine Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen notwendig.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>V. Belange des Brandschutzes:</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Brandschutzes erlauben wir uns, auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme des Rechts- und Ordnungsamtes - Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz - vom 10.01.2020 zu verweisen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Rechts- und Ordnungsamtes - Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz - vom 10.01.2020 verwiesen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
2.3.4	Netze BW GmbH, Stuttgart Stellungnahme vom 16.12.2019:	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV- und 0,4 kV-Kabel der Seeallianz GmbH & Co. KG deren Bestand gesichert ist. Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand sind diese Einrichtungen mit Leitungsrechten gesichert. Wir bitten Sie, sämtliche im Plan dargestellten 20-kV-Kabel auf dem fraglichen Flurstück in den Bebauungsplan aufzunehmen und diese in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen zu</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Plan dargestellten 20-kV-Kabel werden mit dem dazugehörigen Schutzstreifen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergänzt. Die angesprochenen Punkte, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Seeallianz GmbH & Co. KG zulässig ist und der Zugang zum</p>

		<p>kennzeichnen. Der Schutzstreifen für diese 20-kV-Kabel beträgt 0,5 m rechts und links der Kabel.</p> <p>In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Seallianz GmbH & Co. KG zulässig ist. Des Weiteren muss der Zugang zum Mast für betriebliche Belange jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Mast für betriebliche Belange jederzeit gewährleistet sein muss, wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Die Netze BW GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
2.3.5	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p>Stellungnahme vom 23.01.2020:</p>	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal, das im Planteil auch entsprechend gekennzeichnet ist. Die Kartierung in unserer Datenbank ADAB (siehe Anlage) ist nicht ganz identisch mit der im Bebauungsplan und wäre zu klären.</p> <p>Zudem befindet sich das Plangebiet in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des ehemaligen Franziskanerinnenklosters Spitalstraße 11, das zudem von der Regionalplanung als raumwirksamen Kulturdenkmal erkannt wurde.</p> <p>Auch wenn es mangels einer Begründung nicht klar wird, welche Intention man mit den Festsetzungen verfolgt, so scheint es doch auch um eine Sicherung des Bestandes zu gehen. Sofern es im historischen Sinne ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude gibt, diese</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage des innerhalb des Plangebietes gelegenen Kulturdenkmals wird nochmals mit der Kartierung der Datenbank ADAB überprüft und ggf. geändert.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dem Stand des Vorentwurfs in die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit verschickt worden. Im Vorentwurf ist noch keine Begründung enthalten. Diese wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt und versendet. Es kann jedoch bestätigt werden, dass es bei der Planung um die Sicherung des Bestandes geht. Künftige Erweiterungen oder Umnutzungen einzelner Gebäude sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>aber von neuen Baugrenzen durchschnitten werden, ist es aus denkmalfachlicher Sicht zu empfehlen, die Festsetzung dieser Baugrenzen am Bestand zu orientieren.</p> <p>Weitere Hinweise können erst nach Vorliegen der Begründung gegeben werden.</p>	
		<p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Das Planungsgebiet umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "Mittelalterliche Vorstadt Markdorf" sowie das Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG "Ehemaliger Heggbacher Hof" (Kartierung sowie ausführliche Begründungstexte im Anhang).</p> <p>Für Bauarbeiten, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Fundamente, Baugruben), auch wenn dies sonst verfahrensfrei wären (z. B. Leitungsräben, Abbrüche), ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe Auflagen enthalten wird (z. B. archäologische Baubegleitungen, Sondagen, Ausgrabungen, u. U. auf Kosten des Vorhabenträgers).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen des Bebauungsplans sowie dessen Begründung aufgenommen.</p>
2.3.6	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Ortsverband Markdorf</p> <p>Stellungnahme vom 22.01.2020:</p>	<p>1. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3.16, Seite 21, Landschaftsgerechte Gartengestaltung.</p> <p>Für Bereiche, die frei von Nebenanlagen sind, werden in drei Abschnitten Regelungen formuliert.</p> <p>Anregung:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag wird durch eine Anpassung der Festsetzung entsprochen.</p>

Wir regen an, diese drei Abschnitte zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen:

"Bereiche, die frei von Nebenanlagen sind, müssen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden."

Begründung:

Die bisherigen Regelungen in den drei Abschnitten widersprechen teilweise der Landesbauordnung (LBO) § 9, wo es heißt:

"Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden."

Aus dieser Vorgabe ist weder ein "überwiegend begrünt" noch ein möglicher Schotteranteil von bis zu 80 % für die nicht bebauten Flächen abzuleiten. Die Formulierung im § 9 LBO, "müssen Grünflächen sein", lässt keine weiteren Interpretationen zu.

Schotterflächen sollten grundsätzlich nicht gestattet sein, da sie

- ökologisch tote Flächen sind,
- sie zur Vermeidung von Pflanzenaufwuchs mit einer undurchlässigen Folie unterlegt werden, was einer zusätzlichen Bodenversiegelung gleichkommt,
- sie unvereinbar mit der Vorschriften des § 9 LBO sind.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3.17, Seite 21, Gestaltung der Dachflächen von Flachdächern.

Anregung:

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag wird durch eine Anpassung der örtlichen Bauvorschrift entsprochen.

		<p>Wir regen an, die folgende Formulierung in diesem Kapitel aufzunehmen: "Die Flachdächer von neu erstellten Nebenanlagen sind zu begrünen."</p> <p>Begründung:</p> <p>Begrünte Flachdächer, bedeuten als naturnahe Flächen eine optische Aufwertung der städtisch geprägten Umgebung. Sie absorbieren Luftschadstoffe und wirken durch ihre Verdunstung Trockenheit und Erhitzung entgegen. Außerdem haben sie Bedeutung für nahrungssuchende Insekten und tragen so zum Erhalt der Artenvielfalt bei.</p>	
<p>2.3.7</p>	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen</p> <p>Stellungnahme vom 13.12.2019:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Das Areal ist von uns erschlossen. Eine Umlegung dieser Anlagen ist nur mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden.</p> <p>Deshalb bitten wir die Straßen und Wege so anzulegen bzw. unsere Anlagen mit LR zu sichern, dass die Umlegung dieser Anlagen möglichst vermieden werden können.</p> <p>Für die geplanten Neuansiedlung bedeutete dies, dass je nach Bedarf der geplanten Bauprojekte mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig ist.</p> <p>Günstigenfalls sind nur einzelne Hauszuführungen notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenserservice zu beantragen ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der überplante Bereich ist bereits weitestgehend bebaut. Der Bebauungsplan sieht hinsichtlich des Bestandes keine wesentlichen Änderungen vor, lediglich kleinflächige Erweiterungen oder Umnutzungen sollen im Rahmen einer geregelten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht werden. Eine Umlegung vorhandener Telekommunikationslinien ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

	Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.	
--	--	--

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Markdorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 19.11.2019 zu eigen.
- 3.2 Die in der Gemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage.
- 3.3 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 27.03.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 27.03.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Markdorf, den 19.05.2020

4 Anlagen

4.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 16.12.2019 der Netze BW GmbH, Stuttgart

4.2 Liste der Kulturdenkmale und Lageplan zur Stellungnahme vom 23.01.2020 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

4.3 Bestandspläne zur Stellungnahme vom 13.12.2019 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen