

### Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	21.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

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

**a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung**

**b) Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**

**c) Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)**

### **Bisheriges Verfahren / Beratungen**

27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
21.02.2020	GR	Vorstellung der Objektplanung (Straßenmeisterei) und des Bebauungsplan-Vorentwurfes, Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### **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 sind auch die Umsiedlung des Bauhofes der Stadt Markdorf und der Wertstoffhof des Bodenseekreises an dieser Stelle vorgesehen.

Hierzu musste der bisherige Geltungsbereich in 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. 3341 (Teilfläche), 3343 (Teilfläche), 3343/1, 3354 (Teilfläche), 3354/1 (Teilfläche), 3356 (Teilfläche) sowie der Gemarkung Riedheim, Flst.-Nrn. 1749 (Teilfläche), 1750, 1751, 1752, 1753 (Teilfläche) und 1763 (Teilfläche).

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit ebenfalls durchgeführt.

#### Festsetzungen

Für die geplanten Nutzungen wurde auf Basis einer 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. Auch die Nähe des Gewerbegebietes zum geplanten Baugebiet "Klosteröschle" wurde berücksichtigt, in dem Lärmkontingente im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das städtische Ökokonto erbracht. Neben Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Pflanzungen in den Grünflächen) wird hierzu eine Ausgleichsmaßnahme am "Steinbacher Weiher" in Ittendorf in Anspruch genommen.

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Von der Öffentlichkeit sind innerhalb der Frist keine Stellungnahmen eingegangen. Eine ca. 10 Tage nach der Frist eingegangene Stellungnahme des Verkehrsclub Deutschland (VCD)

mit Anregungen zum Radweg wird im Zuge der Abwägung der Stellungnahme der förmlichen Beteiligung abgearbeitet – vornehmliche Wünsche werden jetzt schon berücksichtigt.

Die wesentlichste Anregung von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kam vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und vom Naturschutz des Landratsamtes Bodenseekreis, in dem in der jeweiligen Stellungnahme wesentliche Bedenken zum Abstand des Gewerbegebietes zur Brunnisaach genannt werden. Diese Bedenken konnten in einem fachlichen Abstimmungsgespräch am 17.06.2020 mit dem Landratsamt Bodenseekreis und in einer anschließenden schriftlichen Abstimmung mit den stellungnehmenden Behörden ausgeräumt werden, in dem u.a. die Grünfläche Richtung Osten vergrößert wurde und die Baugrenze nach Osten zurückgenommen wurde.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist noch auf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, auf die Einschränkung von großflächigem Einzelhandel, die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und auf die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen hin.

Auf Grund der restlichen eingegangenen Stellungnahmen, wurden einzelne Festsetzungen geändert und angepasst. Anlass für wesentliche Änderungen waren diese Stellungnahmen allerdings nicht.

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage (Büro Sieber) zu entnehmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes "Oberfischbach-Ost" in der Fassung vom 08.07.2020 und den örtlichen Bauvorschriften hierzu einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und
- c) beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage).

Anlagen:

Anlage 1 Abwägungstabelle, Fassung vom 08.07.2020 mit 2 Anhängen

Anlage 2 Bebauungsplan-Entwurf, Fassung vom 08.07.2020

Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung, Fassung vom 05.06.2020

Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fassung vom 19.06.2020

Anlage 5 Objektplanung Straßenmeisterei, Fassung vom 17.06.2020

Anlage 6 Überlagerungsplan BPlan-Entwurf vom 08.07.2020 und Objektplanung vom 17.06.2020