

Stadt Markdorf Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
08.07.2020

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

1.1 Es wurden keine Anregungen geäußert.

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

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

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Bodenseekreis, Naturschutzbeauftragte (keine Stellungnahme)
- Polizeipräsidium Konstanz, Dienststelle Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- AWB GmbH, Abfallwirtschaft Bodensee (keine Stellungnahme)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 32/Bauleitplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadtwerk am See GmbH & Co. KG (Stellungnahme ohne Anregung, Hinweis auf bestehende Infrastruktur)
- TeleData GmbH (keine Stellungnahme)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG (keine Stellungnahme)
- T-Mobile Deutschland GmbH (keine Stellungnahme)

- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Süd-West (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Markdorf, Baurechtsamt (keine Stellungnahme)

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

<p>2.2.1</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Stellungnahme vom 26.03.2020:</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-02268 vom 15.03.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 15.03.2018 verwiesen.</p>
	<p>Stellungnahme vom 15.03.2018</p> <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>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 betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt Markdorf ist bewusst, dass das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine fachtechnische Prüfung etwaiger Gutachten durchführt und die Verantwortlichkeit hierzu bei den gutachtenden Ingenieurbüros liegt.</p> <p>Die vorgeschlagenen geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur möglichen Abrufung der lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie des Geotop-Katasters im Internet werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf auch genutzt.</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.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

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.

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.

2.2.2

Regierungspräsidium Tübingen

Stellungnahme vom
14.04.2020:

I. Raumordnung

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Die Stadt Markdorf beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der K 7742 zu schaffen, das überwiegend der Umsiedlung der Straßenmeisterei dienen soll.

Gegenüber der ersten Planung vom Frühjahr 2018 (Stellungnahme des Regierungspräsidiums hierzu vom 27.03.2018) soll sich der Geltungsbereich nach Südosten hin vergrößern. Nach dem aktuellen Gesamtkonzept ist neben Straßenmeisterei und Bauhof außerdem ein Wertstoffhof vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der westliche Teil des Plangebietes (entsprechend dem Umgriff der Planung vom Frühjahr 2018) bereits als gewerbliche Baufläche, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, weswegen eine (nochmalige) Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich sein wird.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass der aktuell in der Anhörung befindliche Entwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben eine Reihe von neuen Zielvorgaben enthält, die von den bisherigen Regelungen abweichen.

Diese "in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung" sind nach der Definition in § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz - ROG - als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten, die für aktuelle

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für den südöstlichen Bereich der Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung wird derzeit bereits vom Gemeindeverwaltungsverband Markdorf durchgeführt. Aktuell laufen die frühzeitigen Beteiligungen. Hierbei soll der zu überplanende Bereich zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.

In Bezug auf die "in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung" in Hinblick auf die zukünftige Überlagerung im westlichen Bereich von einem "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z), werden im Westen des Geltungsbereiches öffentliche und private Grünflächen samt deren Bepflanzung durch zahlreiche Gehölze festgesetzt.

Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.

Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen von Bedeutung sein können.

Nach den Festlegungen des Entwurfes zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ist das Plangebiet im westlichen Bereich von einem "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z) überlagert.

Eine Auseinandersetzung mit diesem "in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung" sollte erfolgen.

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Markdorf die Aufstellung des Bebauungsplans "Oberfischbach-Ost".

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE), gegliedert in GE1 und G2, festgesetzt. Einzelhandel wird gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im gesamten Planbereich ausgeschlossen. Unabhängig davon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Für das weitere Bebauungsplanverfahren weist die höhere Raumordnungsbehörde auf Folgendes hin:

Um sicherzugehen, dass die Verkaufsfläche eines einzelnen Betriebs nicht großflächig werden kann, sollte trotz der Festsetzung, dass die

Abwägung/Beschluss:

Der Vorschlag zur Sicherstellung, dass die Einzelhandelsnutzung von Handwerksbetrieben der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet sein muss und die Verkaufsfläche daher je Handwerksbetrieb auf maximal 800 m² in den Festsetzungen festgehalten werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Zwar sind großflächige Einzelhandelsprojekte in einem Gewerbegebiet (GE) ohnehin nicht zulässig, zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf Einzelhandel dennoch entsprechend dem Vorschlag ergänzt.

Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.

<p>Einzelhandelsnutzung von Handwerksbetrieben der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet sein muss, in den textlichen Festsetzungen zusätzlich sichergestellt werden, dass die Verkaufsfläche je Handwerksbetrieb 800 m² nicht überschreiten darf.</p> <p>Unter dieser Voraussetzung bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	
<p>II. Hochwasserschutz</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" in Markdorf bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/kqdnF) 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.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthematen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage großer Teile des Plangebietes innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) ist der Stadt Markdorf bewusst. Um die gesetzlichen Forderungen zu berücksichtigen, werden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</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. Naturschutz</p> <p>Keine Betroffenheit von Belangen der höheren Naturschutzbehörde erkennbar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>IV. Landwirtschaft</p> <p>Mit der vorgelegten Planung werden besonders hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe I) der produktiven Landwirtschaft dauerhaft und endgültig entzogen.</p> <p>Insbesondere die Flächen der Vorrangflur Stufe I sind grundsätzlich aufgrund ihrer agrarstrukturellen Bedeutung für den ökonomischen Landbau unverzichtbar und deshalb der produktiven Landwirtschaft unbedingt vorzubehalten. Umwidmungen müssen ausgeschlossen bleiben. Dementsprechend bestehen aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht zunächst grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung, zumal aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervorgeht, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ob bei der Planung (z.B. Prüfung von Standortalternativen) agrarstrukturelle Belange ggfs. Berücksichtigt wurden, und in welchem Umfang die geplante Umwidmung unbedingt erforderlich ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Überplanung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I) wird zur Kenntnis genommen und ist der Stadt Markdorf bewusst. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar, da diese nicht im ausreichend großen Umfang vorhanden sind. Der Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft stellt sich demnach als alternativlos dar. Die Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) mit aufgenommen.</p> <p>Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf (Fassung vom 31.03.2014, rechtswirksam mit Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Bodensee am 05.04.2014) im nordwestlichen Bereich als Sonderbauflächen für den Einzelhandel (Planung) und im südöstlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen demnach mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) nicht überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich. Die Änderung wird derzeit bereits</p>

<p>Eine abschließende Beurteilung der Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange kann erst erfolgen, wenn die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt wurden. Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange sind hierfür keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I und II) in Anspruch zu nehmen. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht ist zur Schonung landbauwürdiger Flächen grundsätzlich Maßnahmen, die eine Aufwertung bereits vorhandener Biotope ermöglichen, sowie produktionsintegrierten Maßnahmen der Vorzug zu geben. Bei der Planung produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen sollte die Landwirtschaft einbezogen werden.</p>	<p>vom Gemeindeverwaltungsverband Markdorf durchgeführt. Hierbei soll der zu überplanende Bereich zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.</p> <p>Der naturschutzfachliche Ausgleich wird nach aktuellem Stand über bereits generierte Ökopunkte des Ökokontos der Stadt Markdorf ausgeglichen. Auf die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich kann daher verzichtet werden. Sollte im weiteren Verlauf der Planung wider Erwarten dennoch ein zumindest anteiliger flächiger Ausgleich erforderlich sein wird dem Wunsch entgegengekommen, hierbei soweit möglich landbauwürdige Flächen zu schonen und alternative Möglichkeiten zu nutzen (bspw. Aufwertung von Biotopen).</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>V. Sonstiges</p> <p>Es wird um die Vorlage des Abwägungsprotokolls gebeten.</p> <p>Zur Aufnahme der Flächenänderungen in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Kopie der genehmigten Lagepläne – gerne digital – zugehen zu lassen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bitte, dem Regierungspräsidium das Abwägungsprotokoll sowie nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Kopie der genehmigten Lagepläne in digitaler Form zugehen zu lassen, wird nachgekommen.</p>
<p>Stellungnahme vom 27.03.2018</p> <p>I. Raumordnung</p> <p>Vorbehaltlich einer erfolgreichen FNP-Paralleländerung werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>II. Hochwasserschutz</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Wir weisen daher darauf hin, dass der Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" in Markdorf bei einem extremen Hochwasserereignis (HC2extrem) betroffen ist (Direktlink: http://udo.lubw.badenwuerttemberg.de/public/p/anLYW) 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.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz i 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 Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage großer Teile des Plangebietes innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) ist der Stadt Markdorf bewusst. Um die gesetzlichen Forderungen zu berücksichtigen, werden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>III. Naturschutz</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Sollte sich bei den weiteren Untersuchungen ergeben, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung für streng geschützte Arten erforderlich wird, ist die höhere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen. Darüber hinaus wird auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde verwiesen</p>	<p>Sofern erkennbar ist, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung für streng geschützte Arten erforderlich wird, wird die Stadt Markdorf die höhere Naturschutzbehörde erneut beteiligen und die weiteren Schritte in enger Abstimmung mit dem bearbeitenden Büro Sieber und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis durchführen.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
2.2.3	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben</p> <p>Stellungnahme vom 14.04.2020:</p>	<p>Der Regionalverband kann aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan (u.a. fehlt die Begründung) nicht konkret ermitteln, ob die erheblichen Bedenken, die wir in unserer Stellungnahme vom 17.05.2018 geäußert hatten, inzwischen berücksichtigt wurden und der Plan entsprechend angepasst wurde.</p> <p>In unserer damaligen Stellungnahme hatten wir darauf gedrungen, die Überlegung, das Plangebiet zum o.g. Bebauungsplan so nah an die Brunnisaach zu ziehen, grundlegend zu überdenken. Die Brunnisaach inkl. die angrenzenden Landflächen der Talauve besitzen eine nicht unerhebliche Bedeutung für ein landesweites bzw. regionales Biotopverbundsystem. Als Gewässer der Wasserrahmenlinie sollte der Zustand der Brunnisaach verbessert werden. Im Minimum ist aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes sowie der Sicherung und Entwicklung der für Erholung geeigneten Freiräume (z.B. Rad- und Fußwegeverbindungen) ein Korridor von 30 bis 50 Meter freizuhalten, der eine Renaturierung des Gewässers ermöglicht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das westliche Ufer schon stark verbaut ist und dort höchstwahrscheinlich keine Möglichkeiten zur Renaturierung mehr vorhanden sind. Wir verweisen auch auf die mit der Stadt im</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 17.05.2018 wird verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet ist für die Stadt Markdorf aus unterschiedlichen Gründen interessant und alternativlos. Zum einen gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zum anderen dient die vorgesehene Planung der Umsiedlung der Straßenmeisterei des Bodenseekreises, des Wertstoffhofes des Bodenseekreises sowie des Bauhofes der Stadt Markdorf in konfliktärmere Bereiche. Die angedachten Renaturierungsmaßnahmen können daher aus Platzgründen nicht mit dem Vorhaben vereint werden und werden daher im überplanten Bereich gegen das Baugebiet abgewogen. Dies wurde auch nochmal in telefonischer Rücksprache mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben abgestimmt. Dennoch ist die Stadt Markdorf für Renaturierungsmaßnahmen entlang der Brunnisaach in Bereichen offen, die hierfür den notwendigen Platz bereitstellen.</p> <p>Um die Funktionalität des landesweiten Biotopverbundsystems trotz der geplanten Bebauung weiterhin zu gewährleisten, ist neben der gesetzlich verbindlichen Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 10 Metern ein größerer</p>

<p>Zuge der Fortschreibung des Regionalplans geführten Gespräche (z.B. Gesprächsprotokoll vom 15.04.2016).</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband nicht vor.</p>	<p>Abstand zur Baugrenze vorgesehen. Zudem wurde im Rahmen des Besprechungstermins am 17.06.2020 im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt, dass weitere private Grünflächen angrenzend zur öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden und die Baugrenze noch weiter nach Norden bzw. Osten verschoben wird. So besteht die Möglichkeit, Fällungen von älteren Gehölzbeständen im Biotop aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen zu vermeiden und die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche dauerhaft aufrecht zu erhalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann eine Beeinträchtigung des Biotops verhindert werden und die Funktionalität des Biotopverbundes weiterhin gewährleistet und sogar gestärkt werden.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme vom 17.05.2018</p> <p>Der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan erhebliche Bedenken vor. Die Überlegung, das Plangebiet zum o.g. Bebauungsplan so nah an die Brunnisaach zu ziehen, sollte grundlegend überdacht werden. Die Brunnisaach inkl. die angrenzenden Landflächen der Tal- aue besitzen eine nicht unerhebliche Bedeutung für ein landesweites bzw. regionales Biotopsystem. Im Minimum ist aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes sowie der Sicherung und Entwicklung der für Erholung geeigneten Freiräume (z.B. Rad- und Fußwegeverbindungen) ein Korridor von 30 bis 50 Meter freizuhalten, der eine Renaturierung des Gewässers ermöglicht. Wir verweisen auch auf die mit der Stadt im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans geführten Gespräche (z.B. Gesprächsprotokoll vom 15.04.2016).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen vom 17.05.2018 und 14.04.2020 verwiesen.</p>

<p>Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband nicht vor.</p>	
<p>Stellungnahme vom 22.03.2018</p> <p>Der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan erhebliche Bedenken vor. Die Überlegung, das Plangebiet zum o.g. Bebauungsplan so nah an die Brunnisaach zu ziehen, sollte grundlegend überdacht werden. Die Brunnisaach inkl. die angrenzenden Landflächen der Tal- aue besitzen eine nicht unerhebliche Bedeutung für ein landesweites bzw. regionales Biotopsystem. Im Minimum ist aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes sowie der Sicherung und Entwicklung der für Erholung geeigneten Freiräume (z.B. Rad- und Fußwegeverbindungen) ein Korridor von 50 m, besser 100 m freizuhalten, der eine Renaturierung des Gewässers ermöglicht. Wir verweisen auch auf die mit der Stadt im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans geführten Gespräche (z.B. Gesprächsprotokoll vom 15.04.2016).</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband nicht vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen vom 17.05.2018 und 14.04.2020 verwiesen.</p>
<p>Protokoll vom 15.04.2016</p> <p>Geplante Gewerbe- und Siedlungsentwicklung Markdorf, regionalplanerische Festlegungen</p> <p>Auf der Basis eines Gesprächs zwischen Herrn BM Riedmann, Stadtbau- meister Schlegel und Herrn Torsten Schneider (Stadt Markdorf) und dem RVBO (Fr, Wh) am 27.01.2016 wurden 10 Bereiche detek-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Plangebiet ist für die Stadt Markdorf aus unterschiedlichen Gründen interessant und alternativlos. Zum einen gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zum anderen dient die vorgesehene Planung der Umsiedlung der Straßenmeisterei des Bodenseekreises, des Wertstoffhofes des Bodenseekreises sowie des Bauhofes</p>

tiert, die für die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Markdorf potenziell in Frage kommen. Diese Entwicklungsflächen sollen im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung überprüft und bei der Festlegung regionaler Grünzüge sowie anderer Festlegungen zur regionalen Freiraumstruktur soweit möglich berücksichtigt werden (s. auch Protokoll und Plan der Stadt Markdorf).

...

Die Aufhebung der regionalen Grünzäsur (Pkt. 6) südlich der B 33 wird geprüft. Sie kommt nach erstem Anschein in Betracht. Die Hangbereiche nördlich der B 33 sind hingegen weiterhin von Bebauung freizuhalten (Klima, Natur- und Landschaftsschutz).

Eine Erweiterung des Gewerbes (Pkt. 7) entlang der Bahn wird grundsätzlich positiv beurteilt. Allerdings ist die Abgrenzung den topographischen und standortökologischen (Feuchtböden, Überflutungsflächen) Verhältnissen anzupassen.

Die Überlegungen zum Gewann Klosterösche (Pkt. 8) sowie die südlich angrenzende Sonderbaufläche (vormals "Baumarkt Schneider"), sollten grundlegend überdacht werden. Die Brunnisaach inkl. die angrenzenden Landflächen der Talaue besitzen eine nicht unerhebliche Bedeutung für ein landesweites bzw. regionales Biotopsystem.

Im Minimum ist aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes sowie der Sicherung und Entwicklung der für Erholung geeigneten Freiräume (z.B. Rad- und Fußwegverbindung) ein Korridor von 50 m, besser 100 m freizuhalten, der eine Renaturierung des Gewässers ermöglicht. Als Alternative wäre auch eine Verlegung des Bachlaufs in Kombination mit einer ökologischen Aufwertung der Brunnisaach

der Stadt Markdorf in konfliktärmere Bereiche. Die angedachten Renaturierungsmaßnahmen können daher aus Platzgründen nicht mit dem Vorhaben vereint werden und werden daher im überplanten Bereich gegen das Baugebiet abgewogen. Dies wurde auch nochmal in telefonischer Rücksprache mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben abgestimmt. Dennoch ist die Stadt Markdorf für Renaturierungsmaßnahmen entlang der Brunnisaach in Bereichen offen, die hierfür den notwendigen Platz bereitstellen.

Um die Funktionalität des landesweiten Biotopverbundsystems trotz der geplanten Bebauung weiterhin zu gewährleisten, ist neben der gesetzlich verbindlichen Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 10 Metern ein größerer Abstand zur Baugrenze vorgesehen. Zudem wurde im Rahmen des Besprechungstermins am 17.06.2020 im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt, dass weitere private Grünflächen angrenzend zur öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden und die Baugrenze noch weiter nach Norden bzw. Osten verschoben wird. So besteht die Möglichkeit, Fällungen von älteren Gehölzbeständen im Biotop aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen zu vermeiden und die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche dauerhaft aufrecht zu erhalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann eine Beeinträchtigung des Biotops verhindert werden und die Funktionalität des Biotopverbundes weiterhin gewährleistet und sogar gestärkt werden.

Die Stadt Markdorf ist bemüht, neben einer geordneten Siedlungsentwicklung auch die Belange der Freiraumentwicklung (Biotopverbund, Gewässerentwicklung, Erholung) angemessen zu berücksichtigen und wird die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Erwägung ziehen.

In Bezug auf die "in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung" in Hinblick auf die zukünftige Überlagerung im westlichen Bereich von einem

		<p>denkbar. Hiermit könnten u.U. auch neue Flächen westlich der Brunnsaach für eine Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets gewonnen werden.</p> <p>Insgesamt wird empfohlen, für den Abschnitt der Brunnsaach von Hepach ausgehend bis zum Lettenhof ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen, dass neben den Entwicklungspotenzialen für die Siedlung auch die Belange der Freiraumentwicklung (Biotopverbund, Gewässerentwicklung, Erholung) angemessen berücksichtigt. Der aktuelle bauplanungsrechtliche Status der Sonderbaufläche sollte geprüft werden. . . .</p>	<p>"Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z), werden im Westen des Geltungsbereiches öffentliche und private Grünflächen samt deren Bepflanzung durch zahlreiche Gehölze festgesetzt.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
2.2.4	<p>Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen</p> <p>Stellungnahme vom 15.04.2020:</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>Für den Bereich des städtischen Bauhofes und des Wertstoffhofes ist der vorgesehene Planbereich noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Flächennutzungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung wird derzeit bereits vom Gemeindeverwaltungsverband Markdorf durchgeführt. Hierbei soll der zu erwähnte Bereich zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.</p>
		<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>1. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der noch ausstehenden Unterlagen (Begründung, Umweltbericht, Fachunterlagen) erfolgen. Aus dem Planteil ist ersichtlich, dass das Plangebiet im Westen durch ein gesetzlich geschütztes Biotop begrenzt wird. Diese Biotopfläche beinhaltet u. a. einen alten Baumbestand mit hohen Bäumen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Planunterlagen ist bisher ein Abstand von 10 m als Gewässerrandstreifen enthalten. Dieser wurde als Parallele gezogen und beträgt daher auch überall 10 m. Um den Schutz des Biotops und die Funktionalität des landes-</p>

<p>wurde bereits im Behördentermin am 11.04.2018 darauf hingewiesen, dass sich hieraus Verkehrssicherungsprobleme mit Folgen auf die ökologische Qualität des Biotops ergeben können. Daher wurde auf die Notwendigkeit eines ausreichend dimensionierten unbebauten Streifens hingewiesen. In den Planunterlagen ist ein Abstand vom Baufeld zum Biotop mit teilweise weniger als 10 m vorgesehen, in welchem außerhalb der öffentlichen Grünfläche noch Nebenanlagen zulässig sein sollen. Ob dieser Abstand den Schutz der Biotopflächen gewährleisten kann muss hinterfragt und sichergestellt werden. Ggf. sind weitere Festsetzungen erforderlich. Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 14.04.2020 Nr. 1 (1) wird verwiesen.</p>	<p>weiten Biotopverbundsystems trotz der geplanten Bebauung weiterhin zu gewährleisten, ist neben der gesetzlich verbindlichen Einhaltung eines Gewässerstrandstreifens von 10 Metern ein größerer Abstand zur Baugrenze vorgesehen. Zudem wurde im Rahmen des Besprechungstermins am 17.06.2020 im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt, dass weitere private Grünflächen angrenzend zur öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden und die Baugrenze noch weiter nach Norden bzw. Osten verschoben wird. So besteht die Möglichkeit, Fällungen von älteren Gehölzbeständen im Biotop aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen zu vermeiden und die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche dauerhaft aufrecht zu erhalten. Durch die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen samt deren Bepflanzung mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern, kann eine Beeinträchtigung des Biotops verhindert und die Funktionalität des Biotopverbundes weiterhin gewährleistet und sogar gestärkt werden. In Kombination mit weiteren grünordnerischen Festsetzungen bspw. zur insektenschonenden Beleuchtung, können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Biotop und artenschutzrechtlich relevante Arten ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 14.04.2020 Nr. 1 (1) wird zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.</p>
<p>2. Aufgrund der direkt benachbarten gesetzlich geschützten Biotope, zahlreicher wasserbürtiger Insektenarten sowie teils lichtmeidenden Fledermausarten sind in der Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.22 Abschaltzeiten festzulegen sowie die Beleuchtungseinrichtung von der Brunnisaach weg zu installieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Es werden Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung und zur Ausführung von PV-Anlagen aufgenommen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden wird darüber hinaus festgesetzt, dass Beleuchtungsein-</p>

<p>Aufgrund der Lage in der Nähe von Brunnisaach, Feuchtgebiet "Köstenbühl" und des Naturschutzgebiete Hepbacher-Leimbacher Ried sollten bei der Installation von PV-Anlagen (örtliche Bauvorschrift Nr. 4.2) blendfreie und strukturierte Solargläser verwendet werden, um eine Fallenwirkung auf Wasserinsekten durch glänzenden Oberflächen zu vermeiden.</p>	<p>richtungen von der Brunnisaach weg zu installieren sind und über Bewegungsmelder reguliert werden müssen. Bewegungsmelder sind aus artenschutzrechtlicher Sicht ausreichend, da zu den Hauptaktivitätszeiten der angesprochenen Fledermäuse abends und nachts in den Sommermonaten kein gewerblicher Verkehr und damit keine Störeinflüsse durch Licht zu erwarten sein werden.</p>
<p>III. Belange des Wasserrechts: Auf die Stellungnahme vom 19.03.2018 wird verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 19.03.2018 verwiesen.</p>
<p>IV. Belange der Straßenbautechnik: Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7742 ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist i. d. R. auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Im Zuge der Planung erfolgt die Umsetzung eines zweiten Kreisverkehrs im Bereich des Abzweiges der "Oberfischbacher Straße" von der "Riedheimer Straße" (K 7742). Hierdurch erfolgt für den Bereich zwischen dem bestehenden Kreisverkehr an der Kreuzung "Muldenbachstraße"/"Riedheimer Straße" (K 7742) und dem oben geplanten Kreisverkehr eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h. Auf Grund dessen ist ein geringerer Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7742 möglich, der mit der Behörde mittlerweile abgestimmt wurde und auch entsprechend im Bebauungsplan enthalten ist.</p>
<p>Rechtsgrundlage zu I.: § 8 Abs. 2 BauGB zu II.1.: § 30 BNatSchG zu II.2.: § 39 Abs. 1, 44 Abs. 1 BNatSchG</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zu den entsprechenden Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>zu II.3.: § 15 BNatSchG</p> <p>zu III. §§ 55 Abs. 2 und 60 WHG, § 48 WG; § 2 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999</p> <p>zu IV: § 22 Abs. 1 StrG, § 16 LBO, § 75 Abs. 3 S. 1 LVwVfG</p>	
<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu I.: Abschluss des 6. FNP-Änderungsverfahrens</p> <p>zu II.1.: Sicherstellung des Schutzes der gesetzlich geschützten Biotope, Ausnahme nach § 30 Abs. 3 oder Befreiung nach § 67 BNatSchG</p> <p>zu II.2: § 39 Abs. 1 BNatSchG, vernünftiger Grund, §§ 44 und 45 BNatSchG</p> <p>zu II.3.: Berücksichtigung in der Planung</p> <p>zu III. Aktualisierung der wasserrechtlichen Erlaubnis (Schmutzfrachtberechnung) mit Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung, Vorlage eines Wasserrechtsgesuches in Absprache mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu der Möglichkeit der Überwindung der einschlägigen Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>zu IV: In Anlehnung an § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg besteht die Möglichkeit Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint und verkehrliche Belange dies zulassen. Dasselbe gilt für eine Ausnahme vom Anbauverbot. Im vorliegenden Fall wird die Herstellung einer neuen Zufahrt mittels Bau eines Kreisverkehrsplatzes zugelassen und die Ausnahme vom gesetzlichen Anbauverbot auf 8,00 m vom befestigten Rand der Fahrbahn der K 7742 erteilt. Die Bebauung des Plangebietes mit öffentlichen Einrichtungen dient der Allgemeinheit und liegt im öffentlichen Interesse. Der Bau eines Kreisverkehrsplatzes zur Erschließung wird in verkehrstechnischer und straßenbaulicher Hinsicht positiv bewertet.</p>	<p>Die Ausführungen zur Möglichkeit der Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten sowie vom Anbauverbot und die dahingehend im Zuge der vorliegenden Planung erteilten Genehmigungen durch die Behörde werden positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Die Planungen zur Straßenmeisterei und zum Wertstoffhof des Liegenschaftsamtes des Bodenseekreises sind mit der Stadt Markdorf eng abgestimmt und liegen dem Bebauungsplanentwurf mit zugrunde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Abstimmung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C. 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>Auf folgendes möchten wir hinweisen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Gewährung der Einsichtnahme von den in den textlichen Festsetzungen enthaltenen DIN-Vorschriften wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die Erwähnung der Möglichkeit zur Einsichtnahme wird in den folgenden Bekanntmachungen berücksichtigt.</p>

<p>1. In den textlichen Festsetzungen wird auf nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschriften Bezug genommen (Festsetzung Nr. 2.2, etc.). Bei der Stadtverwaltung muss die Möglichkeit der Einsichtnahme gewährleistet sein. Dies ist sowohl in den noch zu erfolgenden Bekanntmachungen (Offenlage und Satzungsbeschluss) als auch im Bebauungsplan zu erwähnen. (BVerwG, Beschl. v. 18.8.2016 – 4 BN 24/16; VGH Hessen, Urt. v. 18.05.2017 – 4 C 2399/15.N)</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches müssen ebenfalls hinreichend dargestellt aus den Bekanntmachungen hervorgehen (ebenso OVG Münster, Urt. v. 5.7.2018 – 7D 11/16.NE).</p>	<p>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden in den Bekanntmachung zudem so beschrieben, dass die Lage hinreichend verortet werden kann.</p>
<p>Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind in der anstehenden Auslegungsbekanntmachung die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und schlagwortartig zu charakterisieren. Nach neuester Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 6.6.2019 – 4 C 7.18) darf die Gemeinde bei der Bildung der Schlagwörter grundsätzlich sinntragende Begriffe aus dem Titel der jeweiligen Information aufgreifen, um die Art der umweltbezogenen Informationen zu bezeichnen und der Anstoßwirkung gerecht zu werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Bekanntmachung der Auslegung werden Stellungnahmen und Unterlagen mit umweltbezogenen Themen zusammengefasst und kurz erläutert. Auf diese Weise können umweltrelevante Themen von der Öffentlichkeit einfacher nachvollzogen und überblickt werden.</p>
<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>Wir bitten um Überprüfung des Hinweis Nr. 6.8 sowie 6.10 und ggf. Umformulierung. In Hinweis Nr. 6.9 wird empfohlen, Bäume möglichst zu erhalten bzw. während der Baumaßnahmen zu schützen und auf Rodungszeiten hingewiesen. Zu erhaltende Bäume und Gehölze</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Gehölzen entlang der Brunnisaach wird neben dem Gewässerrandstreifen von 10 m ein zusätzlicher Puffer für die Erhaltung der Funktionalität des Biotopverbundes und für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte festgesetzt. Darüber hinaus sind die Gehölze entlang der Brunnisaach Teil eines</p>

<p>sollten im weiteren Verfahren mit Erhaltungsgeboten festgesetzt werden.</p>	<p>gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops. Demnach bleiben die vorhandenen Gehölze entlang der Brunnisaach vom Vorhaben unberührt und müssen nicht zusätzlich als zu erhalten festgesetzt werden. Die übrigen Gehölze im Plangebiet gehen im Rahmen des Vorhabens voraussichtlich verloren. Für diese gelten die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise. Die im nördlichen Bereich entlang der Otto-Lilienthal-Straße stockenden Gehölze sind Teil einer Ausgleichspflanzung und gehen teilweise durch die Bebauung verloren. Die verbliebenden Gehölze dieser Ausgleichspflanzung werden als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>III. Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>Eine Überprüfung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel kann erst nach Vorlage des zugrundeliegenden Schallschutzgutachtens erfolgen.</p> <p>Bei der Gliederung von Gewerbegebieten mit Emissionskontingenten ist i. d. R. eine Fläche erforderlich, welche keine oder eine dem Gebiet entsprechende Beschränkung der flächenbezogenen Schallleistungspegel aufweist. Wir bitten um entsprechende Aussagen in der Begründung, siehe Urteil vom 07.12.2017 des BVerwG – 4 CN 7.16. Ggf. kann auf eine andere Fläche im Gemeindegebiet verwiesen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt, sodass eine abschließende Überprüfung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgen kann.</p> <p>Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten sind planextern mit bestehenden Gewerbeflächen gegliedert, sodass die das Urteil vom 07.12.2017 berücksichtigt wurde.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>IV. Belange des Wasserrechts:</p> <p>1. Die HQextrem Gebiete werden im Planteil richtig dargestellt. Wir gehen davon aus, dass in den noch vorzulegenden Unterlagen eine Auseinandersetzung mit dem Thema erfolgt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage großer Teile des Plangebietes innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) ist der Stadt Markdorf bewusst.</p>

	<p>Um die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen, werden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>2. Wir bitten in Hinweis Nr. 6 folgenden Text zum Schutz des Grundwassers aufzunehmen:</p> <p>"Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wasser-gesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodensee-kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).</p> <p>Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund- / 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.</p> <p>Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.</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 Unter-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte um Aufnahme des genannten Textes in die Hinweise wird nachgekommen.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>

grund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

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."

3. Wir bitten folgende Hinweise zum Schutz des Bodens aufzunehmen:

"Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden, insbesondere zum Schutz des Oberbodens ist eine Bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen, die dafür sorgt, dass bei der Planung und Durchführung der Bauarbeiten die einschlägigen Normen, Regeln und Leitfäden zum Schutz des (Ober-)Bodens (DIN 19731, DIN 18915, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV) beachtet werden.

Gebäude und Baulichkeiten sind so zu planen, dass diese nach Möglichkeit im Massenausgleich errichtet werden können."

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und sind zum Teil bereits im Entwurf des Bebauungsplanes erhalten. Sofern dies nicht der Fall ist, werden die genannten Hinweise mit aufgenommen.

Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.

V. Belange der Straßenbautechnik:

Die Kostentragung für die neue Erschließung richtet sich nach § 30 Abs. 1 und § 20 StrG. Danach wird die Stadt kostenpflichtig. Hierzu gehört auch der Mehraufwand für die Unterhaltung der K 7742. Über den Ausbau des Anschlusses ist mit der Straßenbaubehörde (Straßenbauamt des Landkreises Bodenseekreis) rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten eine Vereinbarung abzuschließen in der die Einzelheiten geregelt werden. Hierzu ist dem Straßenbauamt eine qualifizierte Straßenplanung eines Ingenieurbüros für Straßenplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zur Kostentragung durch die Stadt sowie die vor Beginn der Bauarbeiten abzuschließende Vereinbarung zum Ausbau des Anschlusses werden zur Kenntnis genommen.

Eine qualifizierte Straßenplanung eines Ingenieurbüros für Straßenplanung zur Prüfung und Genehmigung wird dem Straßenbauamt rechtzeitig vorgelegt.

VI. Belange der Landwirtschaft:

Die erforderlichen Schutzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivobstflächen sind vermutlich durch die vorliegende Planung eingehalten. Wir bitten in der noch vorzulegenden Begründung um Aussagen zum Thema und ggf. Ausweisung im Planteil.

Da sich direkt angrenzend an das Plangebiet Intensivobstanlagen befinden sollten bei der Bepflanzung keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit gelten. Wir bitten daher in der Pflanzliste bei den Obsthochstämmen die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne" auszuschließen.

Für die noch zu erbringenden externen Ausgleichsmaßnahmen wiederholen wir die Bitte keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der zunehmender

Abwägung/Beschluss:

Die Belange der Landwirtschaft sind in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten und berücksichtigt (bspw. Überplanung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I)).

Um die Nutzung der angrenzenden Intensivobstplantagen nicht zu beeinträchtigen, werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sämtliche Gehölze die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten (speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit: Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930 genannten), ausgeschlossen. Quitten (*Cydonia oblonga*) sind nicht in den Pflanzlisten enthalten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird nach aktuellem Stand über bereits generierte Ökopunkte des Ökokontos der Stadt Markdorf ausgeglichen. Auf die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich kann

<p>Verknappung von landwirtschaftlicher Fläche ist flächenschonenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Vorrang einzuräumen.</p>	<p>daher verzichtet werden. Sollte im weiteren Verlauf der Planung wider Erwarten dennoch ein zumindest anteiliger flächiger Ausgleich erforderlich sein wird dem Wunsch entgegengekommen, hierbei soweit möglich landbauwürdige Flächen zu schonen und alternative Möglichkeiten zu nutzen (bspw. Aufwertung von Biotopen).</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>Im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung vom 21.03.2018 wurden folgende Stellungnahmen geäußert</p> <p>Planungsrecht</p> <p>Es soll ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden, um möglichst flexibel in der Nutzung der Fläche zu sein. Als Art der Nutzung soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.</p> <p>Auf der Fläche der Straßenmeisterei ist u.a. sind Silos mit ca. 20 m Höhe und eine Salzhalle mit ca. 15 m Höhe vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend hoch festzusetzen. Grundsätzlich soll die Fläche ein möglichst hohes Nutzungsmaß aufweisen.</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat im zweistufigen Regelverfahren nach dem Europarecht (EAG-Bau) erfolgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung werden zur Kenntnis genommen und sind im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Umsetzung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt wie angegeben.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>Naturschutz</p> <p>Die angestrebte Einsparung von Flächen mittels einer höheren Bauweise wird von Seiten des Naturschutzes begrüßt.</p> <p>Das im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Brunnisaach südlich Oberfischbach" muss nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dem gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotop entlang der Brunnisaach ist aktuell ein Abstand von 10 m in den Planunterlagen enthalten, welcher als öffentliche Grünfläche entlang der gesamten westlichen Grenzen festgesetzt ist.</p>

Eine ausreichend dimensionierte Abstandsfläche (Gewässerrandstreifen) um Beeinträchtigung abzuwenden ist allerdings notwendig. Da sich das genannte Biotop entlang der gesamten westlichen Grenzen des Geltungsbereiches zieht, muss im Plangebiet insgesamt ein ausreichend dimensionierter Gewässerrandstreifen angelegt werden. Eine bestimmte Breite (bspw. 15 m im Außenbereich) wurde noch nicht festgelegt. Allerdings bestehe im Grundbuch bereits einen Eintrag über einen Gewässerrandstreifen. Dieser ist zu prüfen.

Durch die zukünftige Bebauung werden Beeinträchtigungen auf das Fließgewässer "Brunnisaach" entstehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte die ökologische Funktion der Brunnisaach bestmöglich erhalten bleiben. Zudem muss Rücksicht auf den landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte genommen werden, welcher durch Suchräume das Plangebiet streift bzw. überlagert. Sehr kritisch wird hier eine Bebauung bis an den Rand des Plangebietes bzw. des Gewässerrandstreifens der Brunnisaach gesehen. Dieser beinhaltet einen alten, hohen Baumbestand. Von diesem könnte ab Stamm ein Abstand von bis zu 20 m notwendig werden.

Der Gewässerrandstreifen kann im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung als Minimierungsmaßnahme angerechnet werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3354 (am Kreisverkehrsplatz). Diese ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan darzustellen.

Darüber hinaus ist neben der gesetzlich verbindlichen Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 10 Metern ein größerer Abstand zur Baugrenze vorgesehen. Zudem wurde im Rahmen des Besprechungstermins am 17.06.2020 im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt, dass weitere private Grünflächen angrenzend zur öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden und die Baugrenze noch weiter nach Norden bzw. Osten verschoben wird. So besteht die Möglichkeit, Fällungen von älteren Gehölzbeständen im Biotop aufgrund von Verkehrsicherungsmaßnahmen zu vermeiden und die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche dauerhaft aufrecht zu erhalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann eine Beeinträchtigung des Biotops verhindert werden und die Funktionalität des Biotopverbundes weiterhin gewährleistet und sogar gestärkt werden.

Die Grundbücher der entsprechenden Grundstücke wurden bezüglich der Grunddienstbarkeiten geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die eingetragenen Grunddienstbarkeiten entsprechend der Kurzbezeichnungen diverse Leitungsrechte betreffen (u.a. Wasserleitung, Telekommunikationsleitung und Stromkabel). Einen Hinweis auf eine Sicherung des Gewässerrandstreifens lässt sich aus den Kurzbeschreibungen nicht entnehmen. Die entsprechenden Bestellsurkunden wurden beim Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim beantragt, liegen aber der Stadt noch nicht vor.

Bei der nördlich des Plangebietes befindlichen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3354 handelt es sich gemäß dem Besprechungstermin am 17.06.2020 im Landratsamt Bodenseekreis um Ausgleichspflanzungen, welche offenbar nicht flächig abgegrenzt sind. Diese gehen im Rahmen des Vorhabens

	<p>teilweise durch Rodung verloren, werden jedoch durch die zahlreichen zu pflanzenden Gehölze im Geltungsbereich ausreichend kompensiert. Die verbleibenden Gehölze der Ausgleichspflanzung werden als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>Erschließung</p> <p>Die Kreisstraße 7742 befindet sich nördlich der zu überplanenden Fläche im Außenbereich. Eine direkte Erschließung von der K 7742 ist nicht möglich. Die verkehrliche Erschließung der Fläche könnte über eine Zufahrt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz erfolgen. Die Abfahrt sollte über die Straße nach Riedheim geplant werden.</p> <p>Von der Kreisstraße ist mit Hochbauten ein Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Niedere bauliche Anlagen wie Stellplätze können mit einem Abstand bis zu 8 m an den Fahrbahnrand heranrücken.</p> <p>Die Grundstücksentwässerung darf nicht so erfolgen, dass Oberflächenwasser zur Kreisstraße hin austritt.</p> <p>Auf die hohe Verkehrsbelastung der Kreisstraße wird hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Vorschläge zur Zu- und Abfahrt vom Baugebiet sind in der Planung berücksichtigt.</p> <p>In Bezug auf das Anbauverbot erfolgte bereits eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Siehe hierzu auch die bereits erfolgte Abwägung im vorde- ren Bereich der vorliegenden Stellungnahme.</p> <p>Die Ausführungen und Hinweise zur Grundstücksentwässerung sowie zur Ver- kehrsbelastung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaft</p> <p>Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass landwirtschaftlich ge- nutztes Grünland versiegelt wird, weshalb bei der Planung möglichst flächensparend vorgegangen werden soll. Allgemein wird die zuneh- mende Flächeninanspruchnahme von Vertretern der Landwirtschaft sehr kritisch betrachtet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Überplanung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I) wird Kenntnis genommen und ist der Stadt Markdorf be- wusst. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flä- chen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Pla- nung dar, da diese nicht im ausreichend großen Umfang vorhanden sind. Der</p>

	<p>Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft stellt sich demnach als alternativlos dar. Die Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) mit aufgenommen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über bereits generierte Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Markdorf. Daher werden durch den Ausgleich keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <p>Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchzuführen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten sicherstellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in welcher eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchgeführt wird. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen wird somit sichergestellt.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>
<p>Entwässerung</p> <p>Es wird angemerkt, dass das in der Umgebung anfallende Grauwasser in der Straßenmeisterei Verwendung finden wird, wodurch weniger Retentionsflächen nötig werden. Dadurch lässt sich der Wasser- und Flächenverbrauch verringern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.</p>
<p>Schriftliche Stellungnahme vom 19.03.2018</p> <p>In Vorbereitung auf den Termin zur Unterrichtung und Äußerung mit den Behörden am 21.03.2018 ab 9.30 Uhr in Markdorf wurden uns</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>von Kollegen, die am Termin nicht teilnehmen können, folgende Stellungnahmen abgegeben:</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>Belange des Wasserrechts:</p> <p>Das geplante Baugebiet liegt außerhalb des mit wasserrechtlicher Erlaubnis vom 20.04.2005 berücksichtigtem Einzugsgebietes und bedarf daher einer erneuten wasserrechtlichen Erlaubnis, mit dem Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>§ 9 Abs.1 Ziff. 14 BauGB, §§ 55 (2) und 60 WHG, § 48 WG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Ausarbeitung einer mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsplanung und ihre verbindliche Benennung im Bebauungsplan oder die Darstellung einer reifen und gesicherten, konkretisierten Entwässerung im schriftlichen und zeichnerischen Teil der Planunterlagen zum Bebauungsplan.</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands.</p>	<p>Die erneute wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Stadt Markdorf geprüft und falls notwendig durchgeführt. Alternativ werden mit der unteren Wasserbehörde die Entwässerungsplanung und ihre verbindliche Benennung im Bebauungsplan abgestimmt.</p>
--	---

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Immissionsschutzes:

Soweit ersichtlich befinden sich die nächsten Wohngebäude in der Muldenbachstraße 38 und 40. Um durch die zusätzliche gewerbliche Nutzung eine Lärmproblematik auszuschließen, könnten auf dem nordwestlichen Bereich der Planfläche nur Nutzungen zugelassen werden, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Alternativ könnte eine Geräuschkontingentierung, die die Vorbelastung berücksichtigt, durchgeführt werden.

Die geplanten Nutzungen im derzeit ebenfalls in maßgeblicher Entfernung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Klosteröschle sind mit zu berücksichtigen.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zu den Belangen des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in welcher eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchgeführt wird. Dabei werden unter anderem die Wohngebäude in der Muldenbachstraße 38 und 40 berücksichtigt. Des Weiteren werden die Wohnnutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes "Klosteröschle" ebenfalls betrachtet. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen wird somit sichergestellt.

Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.

II. Belange des Wasserrechts:

Wir weisen darauf hin, dass das Niederschlagswasser entsprechend dem Wassergesetz modifiziert abzuleiten ist. Das Niederschlagswasser von den befestigten Hofflächen und Straßen ist behandlungsbedürftig. Es ist über eine geeignete Behandlungsanlage (Reinigungs- und Pufferungsanlage) in den Vorfluter abzuleiten.

Das gewerbliche/häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Der Bebauungsplan "Oberfischbach" ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen. Mit den Änderungen des WHG

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen und im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Lage großer Teile des Plangebietes innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) ist der Stadt Markdorf bewusst. Um die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen, werden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt.

Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.

		<p>durch das Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes II am 5. Januar 2018 gilt nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) folgendes:</p> <p>Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Nr. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p>	
		<p>III. Belange des Verkehrsrechts:</p> <p>Eine Aussage kann erst zu einem konkreteren Planungsstand abgegeben werden. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen.</p>
2.2.5	<p>Netze BW GmbH, Tuttlingen</p> <p>Stellungnahme vom 15.03.2018:</p>	<p>Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV-Kabel (im beigefügten Plan rot dargestellt) und ein Kabelaufführungsmast der Seeallianz GmbH & Co. KG deren Bestand gesichert ist. Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers. > Nach unserem Kenntnisstand sind diese Einrichtung mit Leitungsrechten gesichert Wir bitten Sie, sämtliche im Plan dargestellten 20- 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stadt Markdorf nimmt zur Kenntnis, dass etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten zu Lasten des Verursachers gehen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen zum bestehenden Kabel samt Kabelaufführungsmast werden zur Kenntnis genommen und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen.</p> <p>Der Belang wird im Entwurf berücksichtigt.</p>

kV-Kabel auf dem fraglichen Flurstück in den Bebauungsplan aufzunehmen und diese in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen zu kennzeichnen. Der Schutzstreifen für diese 20-kV-Kabel beträgt 0,5 m rechts und links der Kabel.

> 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 Seesallianz GmbH & Co. KG zulässig ist. Des Weiteren muss der Zugang zum Mast für betriebliche Belange jederzeit gewährleistet sein.

Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Markdorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung zu eigen.
- 3.2 Die in der Gemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage.
- 3.3 In der Entwurfsausarbeitung wurden die Anregungen gem. der Abwägungsvorschläge berücksichtigt.
- 3.4 Die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurden bereits in der Entwurfsausarbeitung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.07.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Oberfischbach-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.07.2020 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 21.07.2020

4 Anlagen

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 15.03.2018 sowie 26.03.2020
- 4.2 Lageplan zur Stellungnahme der Netze BW GmbH, Tuttlingen vom 15.03.2018

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB (Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung) haben wir in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unsere LGRB-Nachrichten unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2019_10_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Netze BW GmbH
Schelmenwasenstraße 15
70567 Stuttgart

1:1000

Planauskunft
'Oberfischbach-Ost'
Bestandsplan

Ein Unternehmen
der EnBW



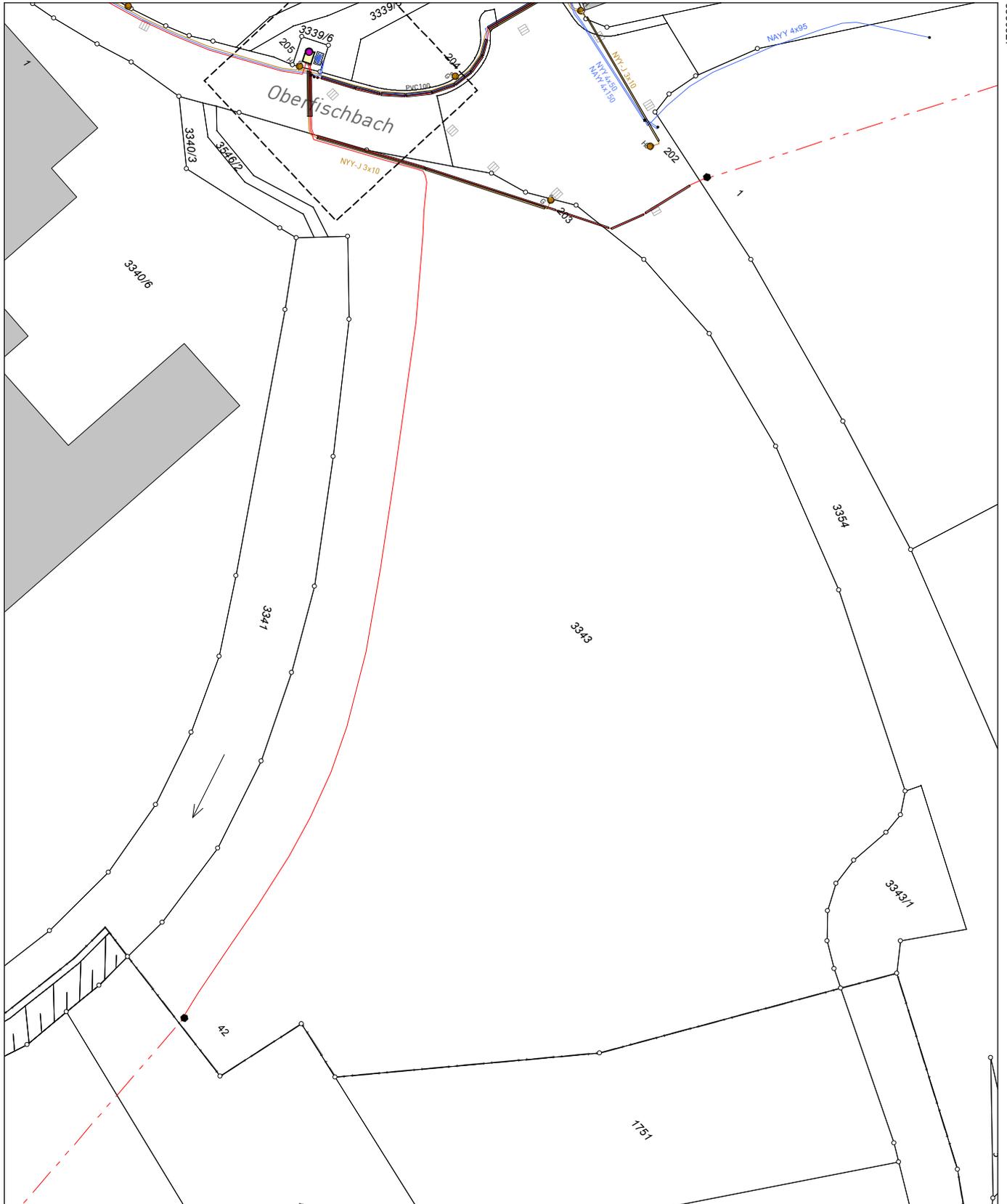
Bearbeiter:
Raphael Röder

Datum:
14.03.2018

Uhrzeit:
13:33

5285694

3530527



3530566

5285412

Maßstab: 1:1000 Meter