

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Gemeinderat	20.10.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

**Bebauungsplan "Torkelhalden" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

**a) Behandlung, Beratung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Abwägungsentscheidung)**

**b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**

**c) Beschluss zur erneuten Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2. Entwurfsoffenlage)**

**Bisheriges Verfahren / Beratungen**

19.02.2018	OR-R	Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss)
27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss
19.11.2018	OR-R n.ö.	1. Vorberatung
03.12.2018	OR-R n.ö.	2. Vorberatung
15.01.2019	TA n.ö.	Vorberatung städtebaulicher Entwürfe
18.03.2019	OR-R n.ö.	Vorberatung zusätzlicher städtebaulicher Entwürfe
19.03.2019	GR n.ö.	Vorberatung zusätzlicher städtebaulicher Entwürfe
15.07.2019	OR-R n.ö.	Vorberatung zu den Bebauungsplan-Vorentwürfen
25.09.2019		Vorstellung und Besprechung des Vorhabens mit den Anliegern
18.05.2020	OR	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung
19.05.2020	GR	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung

## **Sachverhalt**

Die Stadt Markdorf beabsichtigt für die Flächen nordöstlich der Straße "Torkelhalden" sowie zwischen "Hochkreuzweg" und "Torkelhalden" in Riedheim einen Bebauungsplan aufzustellen, um ein allgemeines Wohnbaugebiet (WA) auszuweisen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha. Die Planung dient der Schaffung von Wohnbauflächen. Für den größten Teil des Planungsgebietes ist die Entwicklungsfläche M 17 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf bereits als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V. m § 13a BauGB aufgestellt.

Nach umfangreichen Vorberatungen zu den erarbeiteten unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten der Bebauung, hat sich der GR/OR in der Vorentwurfsplanung für die Alternative 6 entschieden. Diese sieht eine Bebauung mit Kettenhäusern im zentralen Bereich und freistehenden Einzelhäusern an den Rändern vor.

Die Vorentwurfsplanung wurde im Rahmen einer Anliegerbesprechung am 25. September 2019 vorgestellt und erläutert. Im Anschluss wurden Fragen der Anlieger intensiv besprochen.

Der vom Büro Sieber in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und dem Erschließungsplaner gefertigte Bebauungsplan-Entwurf sieht eine Bebauung mit insgesamt zwölf Gebäuden vor.

Zentrale Rahmenbedingungen des Baugebiets sind der Ausbau der Straße "Torkelhalden", die als Erschließung für fast alle Baugrundstücke dient, und die erforderliche Lärmschutzmaßnahme (Wall-Wand-Kombination) in Richtung der Kreisstraße K 7742. Im Zuge des Ausbaus der Straße "Torkelhalden" entstehen entlang der Fahrbahn einige öffentliche Stellplätze, am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage und südlich davon ein Spielplatz vorgesehen.

An der Böschung des "Hochkreuzweges" wurden im Vorfeld Zauneidechsen gefunden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist der Verlust an Habitatstrukturen

zu kompensieren. Deshalb wurden bereits im Jahr 2019 Zauneidechsen in eine zuvor angelegte externe Ausgleichsfläche umgesiedelt, mit Lage im nördlichen Bereich der Bruggergasse. Hierzu wurden an mehreren Stellen verschiedenartige Ersatzhabitats angelegt (Stein- und Totholzhaufen sowie Sandlinsen). Die Umsiedlung der Zauneidechsen wurde im Frühjahr 2020 fortgeführt.

## **Festsetzungen**

Für die geplanten Nutzungen wurde auf Basis des ausgewählten städtebaulichen Entwurfs (Alternative 6) ein enges Festsetzungskonzept ausgearbeitet, um den städtebaulichen Entwurf auch umzusetzen. Dies soll vor allem durch enge Baufenster und Baulinien an der Westfassade der Gebäude sowie durch Festsetzung von Firstrichtungen erreicht werden.

Für beide Bebauungsformen (freistehendes Einzelhaus und Kettenhaus) sind zweigeschossige Satteldach-Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschossen mit entsprechenden Vorgaben zu Dachaufbauten festgesetzt. In dem für die Kettenhausbebauung vorgesehenen Quartier wird die Dachneigung der Satteldächer einheitlich auf 35° festgesetzt. Auch werden in diesem Quartier gegeneinander versetzte Pultdächer ausgeschlossen. Diese strengen Vorgaben sollen zusammen mit den festgesetzten Baulinien eine städtebauliche Grundordnung sicherstellen. Die Sorge, dass sich das Quartier durch diese Festsetzungen zu gleichförmig entwickeln könnte besteht nicht. Eine ausreichende Auflockerung wird sich infolge der verschiedenen Fassadengestaltung, Materialienauswahl und Freiflächengestaltung ergeben.

Für die Einzelbauplätze, die aufgrund ihrer Lage an den nördlichen und südlichen Rändern des Plangebietes gesondert zu betrachten sind, wurde das Spektrum der Dachneigungen mit 16° bis 38° breit gefasst.

Die Gebäudehöhen sind mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und mit einer Firsthöhe von 9,50 m bemessen. Für die Kettenhausbebauung und für die freistehenden Einzelhäuser auf den Grundstücken nordöstlich der Straße Torkelhalden (Grundstücke Nr. 1, bisher Nr. 1a und Nr. 11, bisher Nr. 5a) wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei, für das Grundstück südlich des Einmündungsbereiches der Straße Torkelhalden (Grundstück Nr. 12, bisher Nr. 6) auf drei begrenzt. Eine größere Wohnungsanzahl je Haus, bzw. Kettenhaus ist auf Grund der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zur

Unterbringung der erforderlichen privaten Parkierungsflächen nicht möglich. Es sollten aus städtebaulichen Gründen ausreichend unbefestigte und begrünte Vorgartenbereiche entstehen.

Die Darstellungen in den Geländeschnitten sind unverbindlich und dienen lediglich der besseren visuellen Darstellung des Bebauungskonzeptes.

### **Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung**

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 17 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, wobei die meisten Anregungen durch Kenntnisnahme, redaktionelle Änderungen und Ergänzungen berücksichtigt werden können. Für die Abwägung wesentliche Stellungnahmen sind vom LRA und vom BUND-Ortsverband Markdorf eingegangen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis fordert hinsichtlich des Artenschutzes für die Zauneidechsen eine Vergrößerung der Ausgleichsflächen und eine Ergänzung der Ausweichquartiere mit zusätzlichen Maßnahmen. Hier wird vorgeschlagen, der Forderung zur Vergrößerung der Ausgleichsfläche nachzukommen. Der Forderung zur Ergänzung der Ausweichquartiere soll wegen der bereits sehr guten Habitategenschaften der Ausgleichsfläche und der geringen Populationsgröße nicht entsprochen werden.

Darüber hinaus wurde vom Naturschutz angeregt, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den öffentlichen und privaten Grünflächen auszuschließen. Es wird vorgeschlagen, die Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen anzupassen. In den privaten Grünflächen (Lärmschutzwall) soll pro Grundstück eine Nebenanlage zur Spiel- und Gartennutzung möglich sein.

Der BUND-Ortsverband Markdorf regt an, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden die von Südosten bis Südwesten orientiert sind, zu 50 % verpflichtend mit Solaranlagen belegt werden sollen. Hier wird vorgeschlagen, der Anregung nicht zu folgen. Bei entsprechender Festsetzung würden der Aufbau von Dachaufbauten und der Einbau von Dachflächenfenstern sehr erschwert, bzw. unmöglich gemacht werden. Zusätzlich würde sich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte in den Vorgartenbereichen eine Verschattung der Photovoltaikanlagen ergeben. Darüber hinaus würde die Verpflichtung zum Aufbau von

Photovoltaikanlagen ein Ausschluss zur Nutzung von Solarthermie bedeuten. Die Möglichkeit zum Aufbau von Photovoltaikanlagen auf freiwilliger Basis soll unverändert bestehen bleiben. Die Verwaltung schlägt vor, dass der Energiestandard der Wohnhäuser in einer höherwertigeren Qualität hergestellt werden soll, als vom zukünftigen GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) gefordert wird – der Standard nach GEG 2020 entspricht einem „KfW Effizienzhaus 55“. Im Kaufvertrag soll für die zukünftige Bebauung ein Energiestandard in Anlehnung an ein „KfW Effizienzhaus 40 Plus“ gefordert werden, hier werden u.a. Anforderungen an technologische Ausführungsmöglichkeiten gestellt, wie die Installation einer stromerzeugenden Anlage oder die Installation einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, etc.

Zusätzlich wurde vom BUND angeregt, die Vorschrift zum Verbot von Schotterflächen zu verschärfen und Schotter- und Kiesflächen für unzulässig zu erklären. Da mittlerweile das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg so angepasst wurde, dass Schottergärten verboten sind, wird vorgeschlagen, auf die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu verzichten.

Abschließend wurde noch angeregt, für Flachdächer von Nebenanlagen verbindlich eine extensive Begrünung vorzuschreiben und für Einfriedungen zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere einen Abstand zum Gelände von mindestens 15 cm Bodenfreiheit vorzusehen. Es wird vorgeschlagen, beide Empfehlungen in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

### **Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung**

Im Rahmen der ersten Entwurfsoffenlage wurden insgesamt elf Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Im Wesentlichen richten sich die Stellungnahmen gegen die mit 6,30 m vorgesehene Straßenbreite der im nördlichen Bereich zu verlegenden und auszubauenden Straße Torkelhalden, die Größe der am Ende der Straße vorgesehenen Wendeanlage und die geplante Anlegung von öffentlichen Stellplätzen. Hier wird vorgeschlagen, die Straßenbreite um 0,50 m auf 5,80 m zu verringern und den schmalen Grundstückstreifen anteilig den angrenzenden Bauplätzen zuzuschlagen. Weiter wird vorgeschlagen, zwei Längsparkplätze im nördlichen Bereich auf Höhe des Baugrundstücks Nr. 12 (bisher Nr. 6) zu streichen. Danach stehen für das relativ kleine Plangebiet immer noch 5 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Dem Vorschlag zur Reduzierung der

Wendeanlage mit einem Radius von 10 m soll nicht entworfen werden, da ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht zulässig ist. Die gewählten Abmessungen der Wendeplatte sind daher notwendig um ein Wenden ohne Rangieren zu ermöglichen.

In sechs Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird die mögliche Bebauung auf dem Baugrundstück Nr. 12 (bisher Nr. 6) abgelehnt. Hierbei wird u.a. die Größe, die Höhe, die Nähe zum Hochkreuzweg, die Parksituation und Abgrabungen der möglichen Bebauung kritisiert. Es wird befürchtet, dass der Charakter des Dorfes (Fremdkörper) erheblich gestört wird. Hier wird vorgeschlagen, der Anregung zum Teil zu folgen. Durch den von der Verwaltung vorgeschlagene Verzicht auf die beiden öffentlichen Längsparkplätze bietet sich die Möglichkeit, das Baufeld auf diesem Bauplatz entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien parallel zur Straße Torkelhalden nach Osten zu verschieben. Hierdurch kann ein größerer Abstand des Baufeldes zum Hochkreuzweg erreicht werden. Außerdem soll die Zufahrts- und Stellplatzsituation für diesen Bauplatz konkret geregelt werden. Darüber hinaus sollen Abgrabungen für dieses Baugrundstück beschränkt werden. Hierbei wird vorgeschlagen, dass größere Abgrabungen nur westlich und nur auf 2/3 der Gebäudelänge durchgeführt werden dürfen. Die Größe und Höhe der möglichen Bebauung sollen beibehalten werden.

In sechs Stellungnahmen wird die Verkehrssituation im Hochkreuzweg während der Bauphase mit Sorge betrachtet. Um diesen Befürchtungen zu begegnen, wird empfohlen, in der Ausschreibung der Tiefbaumaßnahmen den Baustellenverkehr über Bergheim und über die auf 30 t zugelassene Brücke (über K 7742) vorzugeben.

In der Gemeinderatssitzung werden die eingegangenen Stellungnahmen durch das Büro Sieber vorgestellt, erläutert und die entsprechenden Abwägungsvorschläge dargelegt. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die Vorschläge, bzw. den möglichen Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung der Belange zu diskutieren und über das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der beiliegenden Abwägungsvorlage (Büro Sieber) zu entnehmen. Die in der Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsvorschläge wurden in den dieser Beratungsunterlage beigefügten Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Sollten sich aus der Abwägung in der Gemeinderatssitzung darüberhinausgehende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergeben, werden diese entsprechend in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

## Weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs

Zusätzlich zu den sich aus der Abwägung der Stellungnahmen ergebenden Änderungen werden nachfolgend aufgeführte Änderungen seitens der Verwaltung vorgeschlagen. Diese wurden bereits in den geänderten Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

- Anpassung der Grundstücksnummerierung in Anlehnung an den für die Finanzverwaltung separat angefertigten Parzellierungsplan
- wegen der Verringerung der Straßenbreite der Erschließungsstraße Torkelhalden wurden angepasst:
  - Grundstücksgrenzen
  - Nutzungsketten
  - Ein- und Ausfahrtsbereiche
  - Grundstücksgrößen
  - Vergrößerung der Baugrundstücke
  - Anpassung der Baufenster, so dass eine GRZ von 0,30 auch umgesetzt werden kann (Baugrundstücke Nr. 1a, 11a und 12)
- in Folge der Anpassung des Baufensters beim Baugrundstück Nr.12 wurden für diesen Bauplatz zusätzlich angepasst:
  - Firstrichtung
  - Verringerung der nördlichen Stellplatzfläche
  - Ein- und Ausfahrtsbereiche im Westen und Nordosten
  - Verschiebung des Baumstandortes
  - Begrenzung der Stellplatzanzahl außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze auf eins
  - Beschränkung von Abgrabungen auf 2/3 der Gebäudebreite/-länge
  - Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf maximal 1,50 m
- Ergänzung "unüberdachte" Stellplätze bei der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; Streichung der separaten Regelung für das Baugrundstück Nr. 12 (bisher Nr. 6)
- Ergänzung der Begleitgrünflächen hinsichtlich Überfahrbarkeit für die Bestandsbebauung
- Aufnahme eines Baumstandortes im Grundstücksstreifen Nr. 13 (bisher Nr. 7)
- Herausnahme der Vogelbeere als Baumart

- Reduzierung des Abstandes von Stützmauern zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 1,00 m auf 0,50 m
- Konkretisierung der Regelung von Mauern als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Höhe von 0,30 m und einem Mindest-Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 0,50 m

### **Weiteres Vorgehen**

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2. Entwurfs offenlage) soll nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates direkt nach der Sitzung am 20.10.2020 in die Wege geleitet und durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 06.10.2020 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Torkelhalden" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 05.10.2020 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und
- c) beschließt die erneute 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 (2. Entwurfs offenlage).

## **Anlagen**

01 - Abwägungstabelle zum BP Entwurf Torkelhalden mit Anlagen - 06-10-2020

02 - Entwurf BP Torkelhalden TEXT - 05-10-2020

03 - Entwurf BP Torkelhalden PLAN - 05-10-2020

04 - Entwurf BP Torkelhalden Geländeschnitte A-B - 05-10-2020

05 - Entwurf BP Torkelhalden Geländeschnitte C-E - 05-10-2020

06 - Entwurf BP Torkelhalden ARTENSCHUTZGUTACHTEN - 05-10-2020