

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.03.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
01.10.2020

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

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 27.03.2020 bis zum 27.07.2020 aufgefordert.

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

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Bundesnetzagentur, Berlin (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Handwerkskammer Ulm (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Bezirksverband Donau-Bodensee, Überlingen (keine Stellungnahme)
- Polizeipräsidium Konstanz, Dienststelle Ravensburg (keine Stellungnahme)
- AWB GmbH, Abfallwirtschaft Bodensee, Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (keine Stellungnahme)
- Stadtwerk am See GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- TeleData GmbH, Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- T-Mobile Deutschland GmbH, München (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Bermatingen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Deggenhausertal (keine Stellungnahme)

- Gemeinde Immenstaad am Bodensee (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Markdorf (keine Stellungnahme)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Region Heuberg-Bodensee, Tuttlingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Hagnau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Oberteuringen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Stetten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Friedrichshafen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Meersburg (Stellungnahme ohne Anregung)

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

	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Stellungnahme vom 06.07.2020:</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-11839 vom 20.01.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Anlage Merkblatt</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-11839 vom 20.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die frühzeitig abgegebene Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2020 behandelt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 27.07.2020:</p>	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>(2) Raumordnung / Einzelhandel</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass aus Sicht der Fachbereiche Bauleitplanung und Einzelhandel keine Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>Im Hinblick auf den Einzelhandel wurden keine Änderungen vorgenommen. Die höhere Raumordnungsbehörde hat daher aus Sicht des Einzelhandels weiterhin keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	
		<p>II. Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Die vorgenommene Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Hochwasserschutzes (hochwasserangepasste Bebauung u.dgl.) sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Belangen des Hochwasserschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die frühzeitig abgegebene Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2020 behandelt. Im Zuge dessen wurden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nachrichtlich in Bebauungsplan den Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung ergänzt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>III. Belange des Naturschutzes</p> <p>Auf das vorläufige Gutachten des Büro Sieber vom 19.09.2019 wird verwiesen. Danach ist in Teilen des Plangebietes ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich, soll aber erst zu einem späteren Zeitpunkt untersucht werden. Diese Vorgehensweise ist möglich, birgt allerdings rechtliche Risiken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf den artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 19.09.2019 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zugestimmt, dass das zeitliche Vorgehen Risiken mit sich bringt, jedoch kann derzeit nicht abgeschätzt werden, wann die Eingriffe in welcher Form erfolgen werden. Im Hinblick auf die Gefahr, ggf. veraltete Daten zu nutzen, sieht die Stadt Markdorf vor, die Erhebungen und artenschutzrechtlichen Bewertungen zur entsprechenden Zeit durchführen zu lassen. Der Stadt ist es bewusst, dass artenschutzrechtliche Konflikte rechtzeitig zu prüfen und ggf. Konflikte zu lösen sind.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Landesamt für
Denkmalpflege im
Regierungspräsidium
Stuttgart,
Tübingen

Stellungnahme vom
21.07.2020:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Aus der beigefügten Abwägungsvorlage geht zwar hervor, dass unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Anhörung (siehe unten) offenbar nicht als abwägungsrelevant ein gestuft wurde. Dennoch sind die denkmalfachlichen Belange im Bebauungsplan dankenswerterweise dargestellt und gewürdigt, insbesondere in der nun ebenfalls vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan. Daraus geht auch erstmals hervor, dass eine offenbar nicht maßstabs- und ortsgerechte Planung anstelle des Gebäudes Spitalstraße 10/1 Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist. Ausdrücklich wird dieser begrüßt, weil man damit den städtebaulichen Gebietscharakter sichern und erhalten will.

Die Recherche in unseren Akten ergab, dass das LAD beim gemeinsamen Ortstermin im Mai 2015 klar dargelegt hatte, dass als Ersatzbau für das abgebrochene Nebengebäude [offenbar Spitalstraße 10/1) nur ein deutlich untergeordnetes Gebäude in Frage kommt – in der Tradition der ursprünglichen Hofbebauung aus Haupt- und Nebengebäude. "Die bedeutende Funktion des Hauptgebäudes des ehemaligen Klosterhofs muss auch weiterhin in den unterschiedlichen Dimensionen der Hofbebauung zum Tragen kommen."

Ganz konkret geht es also um die Festsetzungen für einen Neubau anstelle des Gebäudes Spitalstraße 10. Während aus der Baugrenze

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zur Bau- und Kunstdenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart im Rahmen der frühzeitigen Anhörung nicht als abwägungsrelevant ein gestuft wurde, kann nicht nachvollzogen werden, wurde doch in der Abwägungs- und Beschlussvorlage des Büro Sieber vom 04.05.2020 zur Fassung vom 19.11.2019 die entsprechende Stellungnahme entsprechend behandelt und abgewogen. Darüber hinaus wurden die in der Stellungnahme genannten Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Zustimmung zur städtebaulichen Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters wird begrüßt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zum Ersatzbau für das abgebrochene Nebengebäude westlich des ehemaligen Heggbacher Hofes werden zur Kenntnis genommen.

Es ist der Stadt ein Anliegen, mit der Planung sicherzustellen, dass die bedeutende städtebauliche Funktion des ehemaligen Heggbacher Hofes als wichtiger Zeitzeuge der Markdorfer Stadtgeschichte und als raumbedeutsamer Ankerpunkt an der Spitalstraße **mit seiner straßen- und ortsbildprägenden Funktion** erhalten bleibt.

Bei einer detaillierten Überprüfung der Vermessung zum ehemaligen Heggbacher Hof wurde festgestellt, dass die bisherigen Höhenfestsetzungen ungenau

deutlich wird, dass hier ein im Vergleich zum Kulturdenkmal Spitalstraße 10 tatsächlich im Grundriss nur viel kleineres Gebäude entstehen kann, überspringt die Wandhöhe mit 470,20 m ü NN deutlich die des Kulturdenkmals mit nur 466,00 bzw. 466,7 m ü NN. Auch die Firsthöhe bewegt sich mit 473,20 m ü NN im Bereich des denkmalgeschützten Bestandes (473,80 bzw. 472,90 m ü NN). Damit scheint die gewünschte Unterordnung nicht gewährleistet zu sein. Nicht ganz erklärbar ist dabei, dass die Firsthöhe von Spitalstraße 10 in der Darstellung der Schnitte (Konkret 07-07') abweichend vom Planteil des Bebauungsplanes hier mit 474,40 m ü NN angegeben ist.

Unabhängig von dieser unklaren Firsthöhenfestsetzung ist die Wandhöhe des geplanten Neubaus relativ betrachtet 4 Meter höher als die des Kulturdenkmals. Insbesondere mit dieser Festsetzung kann die 2015 postulierte Unterordnung des Neubaus nicht gewährleistet werden. Gegen diese konkrete Höhenfestsetzung tragen wir daher erhebliche Bedenken vor.

Falls man - wie bei dem Ortstermin 2015 mit Stadt und Eigentümer von Herrn Stadtbaumeister Schlegel zur Weiterentwicklung der Planung vorgeschlagen - den Entwurf auf eine Zweigeschossigkeit aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Satteldach reduziert, wobei die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses in etwa der Fußbodenhöhe des Scheuerteils des Heggbacher Hofes entsprechen müsste, könnten wir unsere Bedenken zurückstellen. Der Neubau käme dann an der Straßenseite nur als eineinhalbgeschossiger Bau zum Tragen und blieb mit seiner

sind. Daher wurden die Wand- und Firsthöhen für das Bestandsgebäude überarbeitet. Ziel ist es, das Bestandsgebäude möglichst genau abzubilden und lediglich einen geringen Puffer für (denkmalrechtlich abgestimmte) bauliche Sanierungsmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere wird das Konzept der maximal zulässigen Höhen dahingehend überarbeitet, dass nun verbindliche Höhen festgesetzt werden, die im Bedarfsfall um 0,50 m über- bzw. unterschritten werden dürfen.

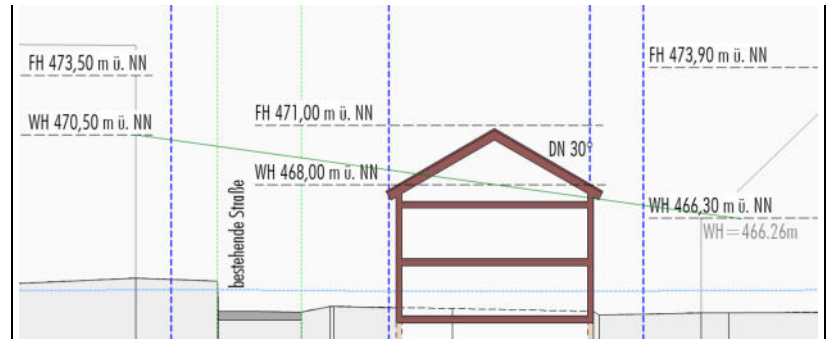
Daraus ergibt sich, dass für den vorderen Teil des Hofes eine Firsthöhe von 473,90 m ü.NN (gemessene Firsthöhe 473,85 m ü.NN) und eine Wandhöhe von 466,30 m ü.NN (gemessene Wandhöhe 466,25-466,49 m ü.NN) festgesetzt wird. Für den rückwärtigen Gebäudeteil werden FH 472,90 m ü. NN (gemessene Firsthöhe 472,88 m ü.NN) und WH 466,80 m ü. NN (gemessene Wandhöhe 466,67-466,88 m ü.NN) festgesetzt.

Somit überragt der ehemalige Heggbacher Hof den Ersatzbau um mindestens 1,90 m, sofern die mögliche Höhe beim Ersatzbau voll ausgeschöpft wird.

Die Höhen für den Ersatzneubau werden ebenfalls überarbeitet. Dabei wird zugunsten der Anregungen des Landesdenkmalamtes die Höhe so reduziert, dass das Gebäude nun, wie ausgeführt, von der Spitalstraße als eineinhalbgeschossiger Bau erscheint. Die Wandhöhe kann jedoch nicht, wie gewünscht auf das Niveau des Heggbacher Hofes gesenkt werden, da in diesem Fall wegen der geringen Breite des Gebäudes höchstens eine eingeschossige Bauweise möglich wäre, was in Anbetracht der Höhen des westlich liegenden Gebäudes zu niedrig wäre. Als guter Kompromiss wird das Mittel zwischen der westlich festgesetzten Wandhöhe und der des Heggbacher Hofes angesehen.

Traufkante unterhalb der Traufkante des Ökonomieteils des Hauptgebäudes.

Insgesamt wird mit der Planung ein wichtiger Schritt zum Erhalt der Reste der stadtbaugeschichtlich bedeutsamen Strukturen der Spitalstraße mit ihren direkt im Weinberg erbauten Klosterhöfen nördlich vor der Stadt getan.



So wird sichergestellt, dass der Ersatz deutlich untergeordnet ist und keine Konkurrenz für den Heggbacher Hof darstellt. Zum Tragen kommt hier auch, dass der Ersatzbau wegen des kleineren Baufensters eine deutlich untergeordnete Grundfläche haben muss und zusätzlich gegenüber dem ehemaligen Heggbacher Hof und von der Spitalstraße etwas zurück gesetzt ist, wird die Lösung den Anforderungen an das Ortsbild noch gerecht und ermöglicht dem Bauherren eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks.

An den Schnitten werden entsprechende Korrekturen vorgenommen. Die Schnitte haben jedoch lediglich einen beispielhaften, nicht verbindlichen Charakter.

Bei Wegfall der Denkmaleigenschaft des ehemaligen Heggbacher Hofes sollen (nur für diesen Fall geltende) bedingte Festsetzungen aufgenommen werden. Solange die Denkmaleigenschaft des Kulturdenkmals besteht, soll die damit zusammenhängende städtebauliche Bedeutung des Gebäudes besonders berücksichtigt werden. Sollte die Denkmaleigenschaft entfallen und die so das Ortsbild prägenden Eigenschaften des Heggbacher Hofes entfallen, soll den Eigentümerinteressen an einer flexibleren Gestaltung des Grundstücks hinreichend Rechnung getragen werden.

	<p>Um sowohl der Bestandssituation mit dem Denkmal ehemaliger Heggbacher Hof, also einer möglichen zukünftigen Situation mit einem Wegfall der Denkmaleigenschaft des Gebäudes am besten gerecht zu werden, wird für beide Fälle der Typ 4 festgesetzt. Der bisher festgesetzte Typ 4a, der nur auf Fl.-Nr. 145 zur Anwendung kam, entfällt.</p>
<p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Die archäologische Denkmalpflege verweist nochmals auf ihre Stellungnahme vom 23.01.2020:</p> <p>"Das Planungsgebiet umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "Mittelalterliche Vorstadt Markdorf" sowie das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG "Ehemaliger Heggbacher Hof" (Kartierung sowie ausführliche Begründungstexte im Anhang).</p> <p>Für Bauarbeiten, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Fundamente, Baugruben), auch wenn dies sonst verfahrensfrei wären (z. B. Leitungsgräben, Abbrüche), ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe Auflagen enthalten wird (z. B. archäologische Baubegleitungen, Sondagen, Ausgrabungen, u. U. auf Kosten des Vorhabenträgers)."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 23.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die dort genannten Inhalte wurden bereits nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung in den Hinweisen des Bebauungsplans sowie dessen Begründung aufgenommen. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des ehemaligen Heggbacher Hofes werden geänderte Festsetzungen aufgenommen. Das Baufenster des Kulturdenkmals wird zunächst an die Fläche des bestehenden Hofes angepasst, womit eine am schützenswerten Bestand orientierte größere Bebauungstiefe als auf den anliegenden Grundstücken ermöglicht wird. Die First- und Wandhöhe in diesem Baufenster wird ebenfalls am Bestand orientiert. Dabei erfolgen die First- und Wandhöhenfestsetzungen nicht als Maximalbegrenzung sondern als verpflichtende Festsetzung mit einem Spielraum. Damit soll gesichert werden, dass sich eine – gegebenenfalls denkmalschutzrechtlich zulässige – Veränderung in der Höhe am restlichen Kulturdenkmal orientiert, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.</p> <p>Nach Wegfall der Denkmaleigenschaft und der damit verbundenen Beschränkungen des Eigentümers können an dem Gebäude auch umfangreiche bauliche</p>

Veränderungen durchgeführt werden. In diesem Falle besteht kein städtebaulicher Grund mehr, für einen Neubau eine größere Bebauungstiefe als auf den anliegenden Grundstücken in der Spitalstraße zuzulassen. Deshalb wird für diesen Fall das Baufenster verkleinert. In der Breite kann dann jedoch ein gemeinsames Baufenster auf dem gesamten Grundstück festgesetzt werden, um den Eigentümerinteressen an einer flexiblen Bebauung gerecht zu werden.

Die Höhe des/der Gebäude kann sich in diesem Fall unter Einbeziehung des Geländeverlaufs an der Höhe der umliegenden Gebäude in der Spitalstraße orientieren. Insbesondere besteht kein Grund mehr, auf dem westlichen Grundstücksteil eine niedrigere Bebauung festzusetzen oder diese im östlichen Teil am Bestand des Heggbacher Hofes zu orientieren.

Stellungnahme vom 23.01.2020F:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal, das im Planteil auch entsprechend gekennzeichnet ist. Die Kartierung in unserer Datenbank ADAB (siehe Anlage) ist nicht ganz identisch mit der im Bebauungsplan und wäre zu klären.

Zudem befindet sich das Plangebiet in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des ehemaligen Franziskanerinnenklosters Spitalstraße 11, das zudem von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal erkannt wurde.

Auch wenn es mangels einer Begründung nicht klar wird, welche Intention man mit den Festsetzungen verfolgt, so scheint es doch auch um eine Sicherung des Bestandes zu gehen. Sofern es im historischen Sinne ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude gibt, diese

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage des innerhalb des Plangebietes gelegenen Kulturdenkmals wird nochmals mit der Kartierung der Datenbank ADAB überprüft und ggf. geändert.

Der Bebauungsplan ist mit dem Stand des Vorentwurfs in die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit verschickt worden. Im Vorentwurf ist noch keine Begründung enthalten. Diese wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt und versendet. Es kann jedoch bestätigt werden, dass es bei der Planung um die Sicherung des Bestandes geht. Künftige Erweiterungen oder Umnutzungen einzelner Gebäude sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

		<p><i>aber von neuen Baugrenzen durchschnitten werden, ist es aus denkmalfachlicher Sicht zu empfehlen, die Festsetzung dieser Baugrenzen am Bestand zu orientieren.</i></p> <p><i>Weitere Hinweise können erst nach Vorliegen der Begründung gegeben werden.</i></p>	
		<p><i>2. Archäologische Denkmalpflege:</i></p> <p><i>Das Planungsgebiet umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "Mittelalterliche Vorstadt Markdorf" sowie das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG "Ehemaliger Heggbacher Hof" (Kartierung sowie ausführliche Begründungstexte im Anhang).</i></p> <p><i>Für Bauarbeiten, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Fundamente, Baugruben), auch wenn dies sonst verfahrensfrei wären (z. B. Leitungsräben, Abbrüche), ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe Auflagen enthalten wird (z. B. archäologische Baubegleitungen, Sondagen, Ausgrabungen, u. U. auf Kosten des Vorhabenträgers).</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss:</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen des Bebauungsplans sowie dessen Begründung aufgenommen.</i></p>
<p>Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, Friedrichshafen</p> <p>Stellungnahme vom 24.08.2020:</p>		<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>In verschiedenen Bereichen des Plangebietes, besonders im zentralen Streuobstbestand sowie neben dem "Heggbacher Hof", wurde Habi-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Artenschutzrecht ist im Gegensatz zu anderen Belangen nicht abwägbar und zwingend zu beachten. Demnach ist hier eine Verschiebung der Prüfpflichten</p>

<p>tatpotential (Spalten, Höhlen und Totholz) für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten festgestellt. Die im Hinweis Nr. 6.7 aufgenommenen Prüfpflichten und Ersatzmaßnahmen sind rechtlich bindend festzusetzen, ein Hinweis reicht nicht aus. Auch Umbauten können den artenschutzrechtlichen Tatbestand auslösen und sind daher mit zu benennen.</p> <p>Eine Aussage, ob eine Planung in die artenschutzrechtliche Legal Ausnahme hinein möglich ist, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die rein prophylaktische Anbringung von Fledermauskästen erscheint uns hierfür nicht geeignet.</p> <p>Rechtsgrundlage § 39 BNatSchG, § 44 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG</p>	<p>und Ersatzmaßnahmen von den Hinweisen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Stadt ist es bewusst, dass artenschutzrechtliche Konflikte rechtzeitig vollumfänglich zu prüfen und zu lösen sind.</p> <p>Die aufzuhängenden Fledermauskästen sind vorgesehen, um das generell vorhandene Quartierpotenzial auch zukünftig zu sichern. Im Rahmen der Untersuchung gelangen keine Nachweise von Quartieren, jedoch eignen sich einige Gebäudeteile. Um der Fledermausfauna, welche ggf. einmal derartige Gebäudeteile nutzen könnte, etwas Gutes zu tun und das bei artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen stets vorhandene und nicht ausschließbare Restrisiko zu minimieren, werden die Maßnahmen wie dargelegt umgesetzt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind damit auszuschließen, vielmehr wird den Fledermäusen (und auch Vogelarten) die Möglichkeit gegeben, weiterhin das Areal als Quartierstandort zu nutzen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</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>1. Wir regen an, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.15, das Planzeichen für die unterirdische Leitung in die Zeichenerklärung des Planteils mit aufzunehmen.</p> <p>2. In der Begründung ist in Nr. 7.2.4.5, Satz 1, die Rechtsgrundlage zu korrigieren (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Belangen des Planungsrechts werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Das Planzeichen für die unterirdische Leitung wird entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.15 in der Zeichenerklärung des Planteils ergänzt.</p> <p>2. Die Rechtsgrundlage wird in der Begründung unter Nr. 7.2.4.5, Satz 1, korrigiert.</p> <p>3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Berichtigung wird, wie angeregt, abgesehen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>

	<p>3. Eine Berichtigung des FNP bzgl. der Gemeinbedarfsfläche wird von uns nicht gefordert, da soziale, kulturelle und andere Einrichtungen in einem MU vorhanden sein müssen. Die Entscheidung obliegt dem zuständigen Planungsträger. Falls eine Berichtigung erfolgt, bitten wir um Mitteilung.</p> <p>4. In Nr. 7.2.5.3, vierter Unterpunkt, ist bzgl. den Festsetzungen von Gesamthöhen der neu geschaffene zentrale Bereich auf Grundstück Flst.-Nr. 119 noch nicht mit erwähnt.</p>	<p>4. In diesem Bereich wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers ein Montageturm ermöglicht. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>
	<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>In der Begründung unter Nr. 8.2.2.1 ist der Verweis auf den Hinweis zum Artenschutz mit der aktuellen Nr. 6.7 anzugeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung redaktionell angepasst.</p>
	<p>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>Der Bebauungsplan setzt sich jetzt in ausreichendem Maß mit der Hochwasserthematik auseinander. Auf die wasserrechtliche Zulassungspflicht und die Anfertigung eines Hochwasserkonzepts für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG inklusive eines Retentionsausgleichs ist jedoch hinzuweisen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes wird begrüßt. Die notwendige wasserrechtliche Zulassungspflicht und die Anfertigung eines Hochwasserkonzepts für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz inklusive eines Retentionsausgleichs werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen Stellungnahme vom 27.07.2020:</p>	<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu Planverfahren, Pflegeheim Im Winkel in Hettingen.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>Das Gebiet ist von uns komplett versorgt.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes, u. a. auf Flurstück 145, sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Anlage Lagepläne</p>	
--	--	---	--

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.06.2020 bis 29.07.2020 mit der Entwurfsfassung vom 27.03.2020 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

	<p>Bürger 1 Stellungnahme vom 28.07.2020:</p>	<p>Durch beiliegende Vollmacht ausgewiesen zeigen wir an, dass uns die Firma xxxx mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen in der oben genannten Bebauungsplanangelegenheit beauftragt hat.</p> <p>Namens im Auftrag unserer Mandantin geben wir zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1) Formelles:</p> <p>Zunächst fällt auf, dass in den offen gelegten Unterlagen eine Begründung nach § 2a S. 1 BauGB nicht enthalten ist. Diese ist indes auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht entbehrlich, da § 13a BauGB zwar auf § 13 Abs. 2 und 3 BauGB verweist, in § 13 Abs. 3 BauGB jedoch nur vom Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung), nicht aber von der Begründung insgesamt dispensiert. Die wenigen Ausführungen zu den geplanten Festsetzungen entsprechen jedenfalls nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Begründung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Begründung nach § 2a S. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt kann nicht nachvollzogen werden. Dem Textteil ist eine Begründung gem. § 2a S. 1 BauGB beigefügt, die Begründung war Bestandteil der Auslegung. Die Begründung geht ausführlich auf die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans ein. Zur Verdeutlichung und Klarstellung der Planungsziele werden jedoch weitere Ergänzungen an der Begründung vorgenommen.</p>
--	--	--	--

II. Materielles:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Nach den derzeitigen Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Markdorf im gesamten Plangebiet eine Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO auszuweisen. Diese Absicht stellt eine deutliche Abkehr von dem dar, was noch zu Beginn des Planungsverfahrens beabsichtigt war. Es darf in Erinnerung gerufen werden, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der zeitgleich beschlossenen Veränderungssperre das Gebiet unmittelbar südlich der Spitalstraße als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollte.

Die nunmehr geplante Abkehr von dieser Planung und die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist wohl ausschließlich dem Umstand geschuldet, dass der von der Stadt beauftragte Planer die Ausweisung eines Mischgebiets über das gesamte Areal für nicht realisierbar ist, da er den - vermeintlich - erforderlichen 50-prozentigen Geweranteil als nicht realisierbar ansah. Dies überrascht, da schon seit recht langer Zeit als bekannt vorausgesetzt werden kann, dass es für ein Mischgebiet ausreichend ist, dass beide Hauptnutzungsarten, also Wohnen und Gewerbe, im Gebiet qualitativ wie quantitativ erkennbar vorhanden sein müssen. Dazu gibt es keine verbindliche Vorgabe, sondern es ist der Einzelfall zu betrachten. So hat der VGH Baden-Württemberg ein Vorhaben nicht beanstandet, nach dessen Verwirklichung in einem Mischgebiet ein Verhältnis der für Wohnzwecke genutzten Grundstücksflächen und der gewerblich genutzten Flächen von 70 % zu 30 % vorlag.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hat sich, nachdem der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen hat, intensiv mit der städtebaulichen Situation vor Ort auseinandergesetzt. Im Zuge der Vorentwurfsplanung ist die Stadt zu dem Schluss gekommen, dass die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am besten durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gewährleistet werden können. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dieser Gebietscharakter spiegelt den Bestand nahezu perfekt wider und entspricht auch den städtebaulichen Zielen der Stadt. Alternativ könnte zwar ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Jedoch erfordert das Mischgebiet (MI) eine qualitative Mischung von Wohnen und Gewerbe, welche mit der bestehenden Nutzungsmischung nicht herzustellen wäre, auch wenn für diese Mischung kein bestimmtes prozentuales Verhältnis zu fordern ist. Zudem sind die ein MU mitprägende soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ein wesentlicher Bestandteil der vorhandenen und künftig angestrebten Nutzungen. Das Urbane Gebiet (MU) bietet zudem den Vorteil, dass es sich in Bezug auf die zulässigen Gewerbelärmemissionen besser für die Unterbringung der bestehenden Betriebe eignet und die Stadt dieses Schutzniveau als angemessen für das Gebiet ansieht. Die angestrebte Nutzungsmischung im verdichteten innerstädtischen Bereich wird dadurch erleichtert. Somit gibt es auch jenseits der Nutzungsmischung gute Gründe, für den Planbereich das Urbane Gebiet festzusetzen.

Auch die Gesetzesbegründung stellt neben der Ermöglichung von Nachverdichtung die flexible gemischte Nutzung in den Vordergrund: „Die Konzentration

- vergl. etwa VGH BW, Beschl. v. 08.09.1998 Az.: 3 S 201/98 -

Ein solches oder ähnliches Mischungsverhältnis wäre im vorliegenden Fall wohl ohne Probleme einzuhalten.

Die Idee, für ein solchen Bereich die Festsetzung eines Urbanen Gebietes zu erwägen, ist dennoch nicht von vornherein verfehlt. Bietet dieses doch neben der Tatsache, dass dort kein festes Mischungsverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorgegeben ist, auch den Vorteil, dass deutlich erhöhte Nutzungsziffern festgesetzt werden können.

Von diesen attraktiven Möglichkeiten soll indes vorliegend offensichtlich kein Gebrauch gemacht werden. Stattdessen ist im gesamten nördlichen Planungsgebiet mit Ausnahme des Gebäudes des Heggbacher Hofes beabsichtigt, das Maß der baulichen Nutzung wie in einem Allgemeinen Wohngebiet festzusetzen. Auch befindet sich hier - sieht man einmal vom Kindergarten ab - praktisch ausschließlich eine Wohnnutzung. Weshalb also in diesem Bereich ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden soll, kann seine Ursache ausschließlich darin haben, dass man versucht, zugunsten des bereits ortsansässigen Gewerbebetriebs die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Tagbereich nach oben zu verschieben. Nachdem es indes nach Kenntnis des Unterzeichners bislang keine nennenswerten Lärmbeschwerden über den Gewerbebetrieb gegeben hat, ist eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte am Tag um mindestens 3 dB(A) - wenn man im Bestand von einem faktischen Mischgebiet ausgehen würde - kaum nachvollziehbar. Vielmehr läge ein echter Fall des so genannten "Etikettenschwindels" vor.

auf Innenentwicklungspotenziale hat aber auch in den Blick zu nehmen, dass bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten können, insbesondere bei heranrückender Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, für diese Konfliktlagen den städtebaulichen Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen.“ (BT Drs. 18/10942, S. 32).

Allein die Feststellung, dass sich das planerische Konzept (nicht jedoch die städtebaulichen Ziele der Planung) gegenüber dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses weiterentwickelt hat, stellt die Bauleitplanung nicht in Frage. Es liegt in der Natur der Sache, dass das Konzept im Laufe des Planungsprozesses weiter ausgearbeitet und konkretisiert wird.

Die Ausführungen zum Urteil des VGH BW zum Mischungsverhältnis werden zur Kenntnis genommen.

Der Einwander versäumt es jedoch, darzulegen, inwiefern die Festsetzung des Urbanen Gebietes ihn in seinen Möglichkeiten einschränkt bzw. weshalb er die Festsetzung des Mischgebietes für die bessere Lösung hält.

Es ist richtig, dass § 17 BauNVO höhere Höchstgrenzen für die Nutzungsziffern im Urbanen Gebiet ermöglicht als im Mischgebiet. Dies war jedoch nicht der Anlass für die Wahl des Gebietstyps, maßgeblich war vor allem die in einem MU zulässige Nutzungsmischung. Ein Ausschöpfen der Höchstgrenzen würde im Plangebiet zu einer extremen Versiegelung führen, was nicht im Sinne der Stadt ist. Das Gebiet zeichnet sich auch durch seine lockere Struktur mit Grünflächen im inneren Bereich aus. Diese Qualität soll erhalten werden.

1.2 Zudem kann keine Rede davon sein, dass wie der beauftragte Planer in der Gemeinderatssitzung vom 19.05.2020 ausgeführt hat, es sich vorliegend um einen Prototyp eines Urbanen Gebiet handeln würde. Vielmehr ist es so, dass z.B. von der Rechtsprechung zwischenzeitlich erhebliche Zweifel daran angemeldet werden, ob in kleineren Städten und Gemeinden überhaupt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes möglich ist.

- Vergl. VGH München, Beschl. v. 28.10.2019 Az. 1 CS 19.1882 (in der Zitierung nach Juris Rn. 6); Bönker, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage, § 6a Rn. 39 -

Der Stadtverwaltung liegen Lärmbeschwerden für den genannten Bereich vor, die Anlass geben, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Gesetzgeber hat das Urbane Gebiet in die Baunutzungsverordnung aufgenommen, um einem konkreten Bedarf gerecht zu werden. Aus dem Begriff "Urban" lässt sich nicht ableiten, dass der Gebietstyp in kleineren Städten und Gemeinden nicht anwendbar wäre. Die Norm selbst lässt auch keine solchen Rückschlüsse zu. Vielmehr ist für die Stadt maßgeblich, ob der Gebietstyp dem Nutzungscharakter des vorliegenden Bestandsgebiets entspricht, was eindeutig der Fall ist. **Das Gebiet wird von den drei typischen Nutzungsarten eines MU geprägt, was auch für die Nutzung weiter angestrebt wird.**

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Beim Maß der baulichen Nutzung ist zunächst auffällig, dass – einzigartig im gesamten Plangebiet - zwei unterschiedliche Nutzungstypen auf dem Grundstück unserer Mandantin festgesetzt werden sollen. Dies scheint nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass man sich seitens der Stadt beim denkmalgeschützten Heggbacher Hof im Wesentlichen darauf beschränkt hat, den Bestand festzusetzen. Nicht verständlich ist in diesem Zusammenhang allerdings dann,

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die beiden an der Spitalstraße gelegenen Höfe (Waldseer Hof und Heggbacher Hof) sind zwei der zehn Klosterhöfe, die früher in Markdorf standen. Im ausgehenden Mittelalter wurden von vielen Auswärtigen in Markdorf Haus- und Grundbesitz erworben. Um den Ausverkauf an Grund und Boden zu verhindern, verbot 1537 der Markdorfer Rat den Verkauf von Liegenschaften an Fremde. Zum einen stellt der Heggbacher Hof aus städtebaulicher Sicht eine Landmarke dar - aus beiden Straßenrichtungen kommend zeigt sich der Hof als definierter Punkt, von dem es um die Kurve wieder weitergeht. Zum anderen spiegelt er

<p>weshalb hier - aus nicht erkennbaren städtebaulichen Gründen - zusätzlich nicht wie bei fast allen anderen Grundstücken Baugrenzen, sondern sogar vier Baulinien festgesetzt werden soll.</p> <p>Entweder verhält es sich so, dass der Heggbacher Hof als Denkmal so schützenswert ist, dass er selbst mittelfristig nicht beseitigt werden kann. Dann bedarf es sicherlich keiner Festsetzung, die seine heutige Gestalt als zwingend verbindlich auch in städtebaulicher Hinsicht festsetzt.</p> <p>Sollte aus irgendeinem - derzeit nicht absehbaren - Grunde zu einem späteren Zeitpunkt gleichwohl eine Änderung des Heggbacher Hofes in Betracht kommen, ist ebenfalls nicht zu verstehen, weshalb in diesem Falle - völlig einzigartig im gesamten Baugebiet - aus städtebaulichen Gründen die Kubatur des Gebäudes bereits heute zementiert werden soll. Es verwundert daher auch nicht, dass hierzu in den Anmerkungen (von einer Begründung kann man schwerlich reden, s.o.) zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keinerlei Ausführungen enthalten sind.</p>	<p>zusammen mit dem historische Spital und dem historischen Waldseer Hof eine besondere wichtige stadthistorische Epoche Markdorf's wider.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht möchte die Stadt daher den Heggbacher Hof schützen und erhalten. Dies wird im Bebauungsplan dadurch zum Ausdruck gebracht, dass die Festsetzungen in diesem besonderen Bereich das Bestandsgebäude in seiner jetzigen Form weitgehend abbilden. Wenn die Denkmaleigenschaft des ehemaligen Heggbacher Hofes entfällt und damit grundlegende bauliche Umgestaltungen möglich werden, sollen jedoch geänderte Festsetzungen gelten, die sowohl den Zielen der Stadt als auch den Eigentümerinteressen hinreichend Rechnung tragen.</p>
<p>2.2 Noch verwunderlicher ist der Umstand, dass heute bereits bestehende Gebäudeteile - im Übrigen keineswegs nur auf dem Grundstück unseres Mandanten - künftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen sollen. Damit werden diese Gebäude oder Gebäudeteile auf den so genannten passiven Bestandsschutz gesetzt, sodass weder nennenswerte Änderungen geschweige denn ein Wiederaufbau nach einem Naturereignis wie z. B. einen Brand oder einem Erdbeben, möglich wären.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem angesprochenen Gebäudeteil handelt es sich um ein Nebengebäude/Anbau. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wird durch die Baulinie nicht eingeschränkt. Insofern kann nicht von einem massiven Eingriff gesprochen werden. Der Anbau wird nicht in die Baulinie aufgenommen, weil er keinen konstituierenden Bestandteil des Erscheinungsbildes</p>

Dies würde einen massiven Eingriff in die Rechtsposition der Grundstückseigentümer darstellen, ohne dass hierfür eine städtebauliche Begründung erkennbar wäre. Auch auf die Entschädigungsansprüche der Eigentümer gem. § 42 BauGB wird nicht eingegangen.

Werden jedoch vorhandene Nutzungen auf den bloßen "passiven Bestandsschutz"

- zum Begriff z.B. Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 9. Aufl. 2018, § 29 Rn. 1 -

gesetzt, ist regelmäßig zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Denn die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teileignung auswirken und dass dem Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen kann. Bei einem Einsatz des Planungsinstruments des § 9 Abs. 2a BauGB kommt es insoweit in Betracht, vorhandenen Nutzungen durch räumlich begrenzte Sonderregelungen für ihren Standort auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen. Will man dies - wie vorliegend - anders beurteilen, ist dies nur dann rechtmäßig möglich, wenn im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums

des Heggbacher Hofes darstellt und daher nicht zwingend für den städtebaulichen Gesamteindruck erforderlich ist.

Hinweis: Die Baulinie wird aufgrund der weiteren Einwände in eine Baugrenze umgewandelt.

entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen

- vgl. OVG Magdeburg, Urt. v. 21.09.2016, BauR 2017, 323 (Leitsatz), juris Rn. 66; OVG Münster, Urt. v. 30.10.2015 - 7 A 2621/13 -, juris Rn. 57 ff.; OVG Bautzen, Urt. v. 09.02.2016 - 1 A 415/13 -, juris Rn. 79 -

Hiervon kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Solche gewichtigen Gründe sind von der Stadt weder vorgetragen worden noch wären sie sonst wie ersichtlich.

2.3 Die bislang geplanten Festsetzungen auf dem westlichen Grundstücksteil, auf dem ebenfalls ohne erkennbaren Grund nach Norden hin ebenfalls eine Baulinie - auch dies einzigartig in der Spitalstraße - festgesetzt werden soll, sind offensichtlich von dem Gedanken getragen, die bisherigen Pläne unserer Mandantin auf diesem Grundstück drastisch zu reduzieren. Betrachtet man die Tatsache, dass auf einigen anderen Grundstücken entlang der Spitalstraße, zum Teil unter bewusster Außerachtlassen von bestehenden Grundstücksgrenzen (vergleiche z. B. Grundstücke Flst.Nr. 144 und 144/1) großzügige Baufenster ausgewiesen werden sollen, bleibt es unerfindlich und findet abermals in den bisherigen Ausführungen des Planers auch keinen Niederschlag, weshalb hier auf einem einzigen Baugrundstück zwei völlig unterschiedliche Baufenster ausgewiesen werden sollen. Das derzeit in der Planung vorgesehene westliche Baufenster kann kaum anders als als Verhinderungsplanung bezeichnet werden.

Abwägung/Beschluss:

Der Stellungnahme wird Folge geleistet.

Die Baulinie wird in eine Baugrenze umgewandelt. Weiterhin wird das Baufenster von 8,50 m auf 10 m verbreitert, um die bauliche Nutzbarkeit für den Einwander zu verbessern.

Für die Tiefe der Baufenster entlang der Spitalstraße gibt es eine einheitliche städtebauliche Konzeption, die nicht nur das Grundstück des Einwenders betrifft. Grund ist die topografische Lage. Wenn die Gebäude weit nach Süden ermöglicht würden, würden dies auf Grund der Hanglage besonders stark in Erscheinung treten, was aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden soll.

Für den Zeitpunkt des Wegfalls der Denkmaleigenschaft des ehemaligen Heggbacher Hofs wird ein einheitliches, größeres Baufenster festgesetzt.

Dies gilt insbesondere für die geplante Tiefe des Baufensters, die sowohl die Tiefe des auf dem gleichen Grundstück stehenden Heggbacher Hofes völlig ignoriert, als auch für die vorgesehene Breite, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung auf diesem Grundstücksteil nahezu ausschließt.

2.4 Sollte hinter der sehr geringen Breite des Baufensters allerdings die Überlegung der Stadt stehen, dass man das im Planentwurf erhaltenen Geh- und Fahrrecht (GR/FR 3) sichern müsse, ist auch dies unverständlich. Es ist zwar zutreffend, dass es ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Flst.Nr. 122 gibt, das auf dem Grundstück Flst.Nr. 145 liegt. Es ist indes mehr als ungewöhnlich, dass in einem Bebauungsplan zivilrechtliche Regelungen, die von den betroffenen Grundstückseigentümern jederzeit und ohne jede Mitwirkung oder Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt geändert werden könnten, ihren Niederschlag finden. Dies gilt umso mehr, als durch die vorgesehene Festsetzung einer privaten Grünfläche nahezu entlang der gesamten Grenze des Grundstücks FlSt.Nr. 122 zumindest ein Fahrrecht unmittelbar auf das Grundstück Flst.Nr. 122 durch die geplante Trasse des Geh- und Fahrrechts rechtlich überhaupt nicht möglich ist. Insoweit sieht die Planung konsequent die Erschließung dieses Grundstücks über den Spitalweg, der in einer Breite von 4,5 m ausgebaut werden soll, vor. Dies ist zu begrüßen und bietet auch eine Grundlage dafür, dass das zivilrechtliche Geh- und Fahrrecht gelöscht werden kann. Insofern sollte die geplante Festsetzung GR/FR 3 unbedingt aus der Planung entfernt werden, was nicht zuletzt auch eine

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass das Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück entfällt.

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Da auf Flurstück-Nr. 122 die Zufahrt im Norden durch die festgesetzte Grünfläche unverhältnismäßig stark eingengt wird, wird der Durchlass auf eine Breite von 6 m verbreitert.

<p>nicht unerhebliche Verbreiterung des Baufensters auf dem westlichen Grundstücksteil zur Folge haben kann.</p>	
<p>2.5 Nicht nachvollziehbar ist im Übrigen auch, weshalb sogar innerhalb des Baufensters des Heggbacher Hofes nochmals eine planerische Trennung erfolgt. Im südlichen Grundstücksteil sollen die zulässige Höhe reduziert werden. Obwohl vergleichbare Höhendifferenzen auf nahezu allen Baugrundstücken entlang der Spitalstraße bestehen, soll alleine auf dem (Teil-)Grundstück des Heggbacher Hofes eine solche unterschiedliche Höhenfestsetzung getroffen werden, obwohl doch die Stadt offensichtlich davon ausgeht, dass das denkmalgeschützte Gebäude ohnehin von Bestand ist. Auch dies ist nicht erklärbar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebäude gliedert sich in einen Hauptbaukörper und in einen rückwärtigen Wirtschaftsteil. Der Wirtschaftsteil verfügt über eine andere Kubatur, weshalb die Nutzungskordel und die abweichenden Höhen festgesetzt werden. Dies dient dem Erhalt der städtebaulichen Funktion dieses wichtigen Kulturdenkmals für das Orts- und Straßenbild.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Grünkonzept:</p> <p>Schließlich fällt es auch schwer, die vorgesehene Festsetzung bezüglich zu erhaltender Bäume nachzuvollziehen. Auch hier gelingt es kaum, die geplanten Festsetzungen anders als "willkürlich" zu bezeichnen.</p> <p>Auf dem sehr schmalen westlichen Grundstücksteil des Grundstücks unserer Mandantin sind nicht weniger als drei zu erhaltende Bäume vorgesehen, von denen insbesondere die beiden im südlichen Grundstücksteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume dazu führen würden, dass eine Erschließung der geplanten Tiefgarage praktisch unmöglich wird. Zudem verringern die beiden südlichen Bäume die überbaubare Grundstücksfläche in tatsächlicher Hinsicht drastisch.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Grünkonzept werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung des Anwenders wird gefolgt. Die beiden Bäume im südlichen Teil des Grundstücks werden nicht mehr als zu erhalten festgesetzt. Der nördliche Baum an der Spitalstraße stellt jedoch ein erhaltenswertes städtebauliches und naturschutzfachliches Element dar und soll deshalb weiterhin erhalten werden.</p> <p>Die Stadt Markdorf versucht im Rahmen der Planung eine möglichst umfangreiche Durchgrünung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, um einen Beitrag zur Erhaltung der Lebensqualität in der Stadt zu leisten und um in Zeiten zunehmender ökologischer Probleme (Stichwort "Klimawandel") Verantwortung zu zeigen und mit gutem Beispiel voran zu gehen. Das grünordnerische Konzept ist nicht dazu gedacht, einzelne Bauherren hinsichtlich ihrer baulichen Erweiterungsmöglichkeiten unverhältnismäßig einzuschränken.</p>

		<p>Gleichwohl steht es einer Stadt natürlich frei, ein gut durchdachtes Grünkonzept in einem Plangebiet umzusetzen. Allerdings ist im vorliegenden Fall ein solch durchdachtes Grünkonzept beim besten Willen nicht erkennbar. Kann doch nicht übersehen werden, dass z. B. auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 114, auf dem sich die Stadthalle befindet und das heute noch über zahlreiche Bäume heute verfügt, kein einziger Baum als zu erhaltend eingezeichnet ist und auch z. B. auf dem Grundstück Flst.Nr. 122, welches heute ebenfalls noch gut bewachsen ist, kein einziger Baum mehr erhalten bleiben soll. Ausgerechnet auf dem kleinsten Teilgrundstücke im gesamten Plangebiet sollen jedoch drei Bäume erhalten bleiben, ohne dass hierfür auch nur annähernd eine Begründung erkennbar wäre.</p> <p>Fasst man all dies zusammen, erscheint es erforderlich, dass das Plankonzept nochmals gründlich überarbeitet wird. Sollte es dabei gelingen, weniger die Person eines einzelnen Grundstückseigentümers als vielmehr das städtebaulich Ganze ins Visier zu nehmen, würde es sicher gelingen, einen Plan vorzulegen, der auch städtebaulich stimmig ist. Hieran mitzuwirken, bieten wir gerne an. Sollte es seitens der Stadt ein entsprechendes Interesse geben, stehen wir hierfür selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Bezüglich des Stadthallenareals ist anzumerken, dass auch hier ein Erhalt der Bäume angestrebt wird. Da jedoch das Areal in absehbarer Zeit neu gestaltet werden soll werden diese Bäume nicht als Festsetzung aufgenommen. In diesem Bereich trägt die Stadt als Eigentümerin des Grundstücks selbst dafür Sorge, dass keine dem Grünkonzept widersprechenden Entwicklungen entstehen.</p>
<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 27.07.2020:</p>		<p>Mit diesem Schreiben beziehen wir uns auf den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" in der Fassung vom 27.03.2020, welchem den Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 19. Mai 2020 zugestimmt hat und welcher seit 29. Juni auf der Seite der Stadt Markdorf veröffentlicht ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Einführenden Schilderungen zum Unternehmen werden zur Kenntnis genommen. Zum Zugang zu den Containern: Es muss sichergestellt werden, dass für eine Neugestaltung der Stadthallenareals keine rechtlichen Hindernisse entstehen, die diese für Markdorf bedeutsame Entwicklung maßgeblich einschränken</p>

Mit diesem Schreiben legen wir Einspruch gegen den oben genannten Entwurf des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" ein. Unsere Firma xxxx bzw. die Vorgängerfirmen sind bereits seit ca. 1880 in Markdorf am Stadtgraben beziehungsweise neben dem Untertor in Markdorf angesiedelt. Seit über 60 Jahren befinden sich unsere Betriebsgebäude am jetzigen Standort an der Straße "Am Stadtgraben". Wir haben stets die Belange der Stadt Markdorf geachtet. Doch durch einige Punkte des o.g. Entwurfs des Bebauungsplans ist die zukünftige Entwicklung unseres Betriebes nachhaltig bedroht. Deshalb legen wir Einspruch ein und begründen diesen wie folgt:

Seit ca. 25 Jahren befindet sich der ausgebauter Container-Stellplatz auf unserem Gelände hin zum Grundstück Nr. 114 mit Zufahrt über den Parkplatz der Stadthalle. Die Lage des Container-Stellplatzes haben wir damals auf ausdrücklichen Wunsch der Stadt Markdorf vom bisherigen Container-Stellplatz direkt an der Straße "Am Stadtgraben" wegverlegt. Die Zufahrt über den Parkplatz der Stadthalle wurde vom damaligen Bürgermeister persönlich empfohlen und zugesichert. Durch den neuen Bebauungsplan mit dem eingezeichneten Bauflur auf dem Grundstück Nr. 114 ist die Zufahrt zum Container-Stellplatz und zum rückwärtigen Zugang zum Haus Am Stadtgraben Nr. 13 nicht mehr gesichert. Beide Zugänge sind für unseren Betrieb existenziell, deshalb muss hier ein Zugang verbindlich gesichert sein. Mit Hinblick auf die Zeit, seit es unsere Firma gibt, ist ein privatrechtlicher Vertrag mit 15 Jahren Laufzeit keine ausreichende Sicherheit. Für unseren Betrieb ist es entscheidend, dass die Stadt Markdorf hier den Zugang sicherstellt.

könnten. Eine Grunddienstbarkeit oder ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan würden genau dies bewirken, weshalb sie nicht in Frage kommen.

Die Stadt bietet dem Einwender stattdessen eine auflösend bedingte Grunddienstbarkeit oder sonstige privatrechtliche Vereinbarung zu Lasten des städtischen Grundstücks, Flst.Nr. 114 zu sichern.

Diese soll dann so gestaltet werden, dass sie im Falle einer Umplanung des Stadthallenareals, einer Veräußerung des Grundstücks des Einwenders oder im Falle von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück des Einwenders gelöscht wird. Auch dann verbleibt es bei einer ausreichenden Zufahrt, da die Erschließung des Grundstücks über die Straße "Am Stadtgraben" grundsätzlich gesichert ist.

Zu Gebäude Nr. 13: Das Gebäude Nr. 13 ragt im Süden bis an die Straße am Stadtgraben heran und genießt Bestandsschutz. Im Fall einer Neubebauung soll eine derartig an die Straße heranrückende Bebauung jedoch aus städtebaulichen Gründen vermieden werden. Das Konzept des Bebauungsplanes sieht vor, dass besonders bedeutsame Gebäude (Wie der Stadthalle oder dem Heggbacher Hof) näher an den Straßenraum heranrücken dürfen, um deren Raumwirksamkeit zu erhöhen. Demgegenüber wird die Baugrenze in den sonstigen Bereichen etwas zurückversetzt, was im Fall des Gebäudes Nr. 13 zu einer Einschränkung führt. In diesem Fall werden die städtebaulichen Ziele für die Gesamtplanung höher bewertet als das Interesse des Einwenders an einem erweiterten Baurecht. Die Bebaubarkeit des Grundstücks des Einwenders bietet aufgrund der ansonsten sehr groß angelegten Baugrenze ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen.

	<p>Das im Entwurf eingezeichnete Baufeld für die Grundstücke Nr. 117, 118, 119 und 121 schneidet vom bestehenden Gebäude Haus Nr. 13 eine Fläche von ca. 20 m² ab. Die äußere Begrenzung dieses Baufelds wurde aus nicht nachvollziehbaren Gründen im Vergleich zum Baufeld des Grundstücks Nr. 114 von der Straße "Am Stadtgraben" weg Richtung Norden verlegt. Würde dieser "Rücksprung" des Baufeldes erst beim Grundstück Nr. 119 beginnen wäre die Einschränkung deutlich geringer und dadurch akzeptabel. Mit einer ähnlichen Kontur ist die Baugrenze auf der nördlichen Seite des Baufeldes ausgeführt.</p> <p>Auf unserem Grundstück Nr. 121 ist auf dem gesamten Grundstück eine Höhe für FH von 461,90 m ü NN geplant. Beim Nachbar-Grundstück Nr. 122/? ist im nördlichen Bereich hingegen eine Höhe für FH 464,20 m ü NN eingetragen. Wie können wir hier eine ähnliche Höhe für unser Grundstück Nr. 121 oder Teile davon erreichen?</p> <p>Bei dem veröffentlichten Entwurf wurde mit maximal GRZ 0,60 geplant. In einem Urbanen Gebiet ist vom Gesetzgeber eine maximale GRZ von 0,80 vorgesehen, da hier eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Dies ist eine eindeutige Benachteiligung der Grundstückseigentümer im Gebiet "Am Stadtgraben" und erfüllt nicht die Absichten des Gesetzgebers.</p> <p>Wir bitten Sie um ein gemeinsames Gespräch, um unsere obengenannten Einwände zu erläutern und eine konstruktive Lösung zu finden. Vielen Dank im Voraus.</p>	<p>Zur Bebaubarkeit auf Nr. 121: Aufgrund des bestehenden, flach in den Hang geschobenen langen Gebäudes hat die Stadt bislang kein Erfordernis für eine Unterteilung der Höhenfestsetzung gesehen.</p> <p>Die Stadt folgt jedoch der Anregung des Einwenders und schafft durch die Festsetzung einer zusätzlichen Höhenfestsetzung in Verbindung mit der Unterteilung des Baufensters die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren rückwärtigen Gebäudes in 2-geschoßiger Bauweise. Der Plan und die Schnitte werden entsprechend angepasst.</p> <p>Zur Grundflächenzahl: Es wird darauf verwiesen, dass es neben der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,60 eine weitere Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, von weiteren 50 % der GRZ gibt. Somit wäre rechnerisch eine Gesamtversiegelung von 90 % des Grundstücks möglich, die jedoch durch die Baunutzungsverordnung auf maximal 0,80 beschränkt wird. Der Bebauungsplan sieht auch eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit sickerfähigem Oberflächenbelag, Stellplätze mit sickerfähigem Oberflächenbelag sowie unterirdische Bauwerke, die mindestens 0,60 m erdüberdeckt sind, vor, die jedoch hier wegen der Obergrenzen nicht mehr zum Tragen kommt. Dies wird als ausreichend angesehen.</p>
Bürger 3	Wir zeigen an, dass wir	Abwägung/Beschluss:

Stellungnahme vom
28.07.2020:

1. Herrn xxxxx

2. Frau xxxxx

anwaltschaftlich vertreten. Gegenstand unserer Beauftragung ist die Wahrnehmung der Interessen unserer Mandanten im Bebauungsplanverfahren "Am Stadtgraben". Kopie einer auf uns lautenden Vollmacht liegt anbei.

Unser Mandant Ziff. 1. ist Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 142 der Gemarkung Markdorf. Das Grundstück ist mit einem Gebäude mit den Hausnummern Spitalstraße 14 und 14A bebaut.

Unsere Mandantin Ziff. 2. ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 142/1 der Gemarkung Markdorf. Das Grundstück ist mit einem Gebäude mit der Hausnummer xxxxx bebaut.

Die anwaltliche Vertretung wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Der offengelegte Bebauungsplanentwurf berührt die Belange unserer Mandanten in erheblicher Weise. Für unsere Mandanten erheben wir deshalb gegen den Bebauungsplanentwurf die nachfolgenden

Einwendungen:

Unsere Mandanten lehnen die mit dem Bebauungsplanentwurf verbundenen erheblichen Einschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke ab. Dies betrifft insbesondere die folgenden Festsetzungen:

1. Der Planentwurf sieht für das Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1. eine GRZ von 0,40 und für das Grundstück unserer Mandantin Ziff. 2. eine GRZ von 0,30 vor. Dies ist unzureichend. Schon heute ist die bauliche Ausnutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Typen 1-4 repräsentieren unterschiedliche städtebauliche Typologien innerhalb des Plangebiets. Typ 1 ist für die Gebäude im inneren, von offenen Grünflächen geprägten Bereich vorgesehen. Dieser Bereich wird unter anderem auch dadurch charakterisiert, dass hier die Erschließung nur erschwert möglich ist, weil eine Straßenerschließung nur in Ansätzen vorhanden ist. Daher ist in diesem Bereich eine geringere städtebauliche Dichte in Form der GRZ 0,30 geplant. Es wird darauf verwiesen, dass es neben der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 eine weitere Überschreitungsmöglichkeit gem. §19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im

Ziff. 1 höher. Es ist keinerlei städtebaulicher Grund dafür ersichtlich, eine derart restriktive GRZ festzusetzen. Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einem verdichteten städtischen Raum, der durch eine teilweise sehr enge historische Bebauung geprägt ist. Zudem verfolgt die Planung das Ziel einer "sensiblen Nachverdichtung" (vgl. Begründung, Seite 33). Gewählt wurde die Festsetzung eines Urbanen Gebiets, das eine GRZ von bis zu 0,8 zulässt (§ 17 Abs. 1 BauNVO) und das vom Verordnungsgeber gerade geschaffen wurde, um verdichtete innerstädtische Bauungen zu ermöglichen und zu erleichtern. Sowohl mit diesem Planungsziel als auch mit der gewählten Gebietsart ist es nicht vereinbar, für die Grundstücke unserer Mandanten, die bisher keineswegs übermäßig dicht bebaut sind, zukünftig jegliche bzw. nahezu jegliche Nachverdichtung auszuschließen.

Die zu geringe festgesetzte GRZ ist für unsere Mandanten auch deshalb eine (doppelte) Belastung, weil zugleich durch die Festsetzung der privaten Grünfläche auf erheblichen Teilen der beiden Grundstücke das "Bauland" im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO verringert wurde. Für diese doppelte Belastung gibt es keinen rechtfertigenden Grund, da die betreffenden Grünbereiche auf den beiden Grundstücken effektiv als Ausgleich für eine höhere bauliche Verdichtung an anderer Stelle zur Verfügung stehen. Auch aus diesem Grund ist deshalb die GRZ für die bebaubaren Flächen der Grundstücke unserer Mandanten zu erhöhen.

Unabhängig davon leidet der Planentwurf auch an einem Mangel der Regelungstechnik. Das Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1. ist durch das Planzeichen nach Nr. 15-14 PlanZV („Nutzungskordel“) in zwei Teilbereiche untergliedert, die sich in ihren Festsetzungen nur

Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, von weiteren 50% der GRZ gibt. Der Bebauungsplan sieht zusätzlich eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit sickerfähigem Oberflächenbelag, **Stellplätze mit sickerfähigem Oberflächenbelag** sowie unterirdische Bauwerke, die mindestens 0,60 m erdüberdeckt sind, von zusätzlichen 50% vor, so dass in der Summe bis zu 60% der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Dies wird als ausreichend angesehen.

Der Typ 2 beschreibt den denkmalrechtlich und städtebaulich besonders sensiblen Bereich entlang der Spitalstraße. Der Spitalstraße mit ihren verschiedenen Bau- und Kulturdenkmälern kommt eine besondere stadthistorische Bedeutung zu, weshalb hier die Baugrenzen darauf ausgerichtet sind, die historischen Raumkanten zu erhalten und keine Gebäude zu schaffen, die in Konkurrenz zu den städtebaulichen Ankerpunkten wie dem Heggbacher Hof stehen. Hier ist eine GRZ von 0,40 festgesetzt, was der Höchstgrenze in Wohngebieten entspricht und daher keineswegs als gering zu bezeichnen ist.

Es wird darauf verwiesen, dass es neben der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 eine weitere Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, von weiteren 50% der GRZ gibt. Der Bebauungsplan sieht zusätzlich eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit sickerfähigem Oberflächenbelag, **Stellplätze mit sickerfähigem Oberflächenbelag** sowie unterirdische Bauwerke, die mindestens 0,60 m erdüberdeckt sind, von zusätzlichen 50% vor,

hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe bzw. Firsthöhe unterscheiden, insbesondere die gleiche GRZ aufweisen. Gemäß der Ausführung in der Begründung (Seite 37) soll mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen ein "möglichst großer Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -Anordnungen" erreicht werden. Dieses Ziel wird jedoch durch die - namentlich im Bereich unserer Mandanten - sehr kleinteilige Untergliederung des Plangebietes in einzelne Teilbereiche verfehlt. Nachdem das Planzeichen gemäß Nr. 15,14 PlanZV seine Rechtsgrundlage in § 16 Abs. 5 BauNVO findet, spricht viel dafür, dass eine für einen solchen Teilbereich festgesetzte GRZ auch ausschließlich innerhalb dieses Teilbereichs eingehalten werden muss. Für das Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1. würde dies bedeuten, dass keinerlei Spielraum bestünde, innerhalb des festgesetzten Baufensters die überbaubare Grundfläche zwischen den beiden Teilbereichen zu verschieben bzw. Bauland aus dem jeweils anderen Teilbereich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche heranzuziehen.

Für eine derart kleinteilige und. unflexible Regelung gibt es keinen städtebaulichen Grund. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die - sowieso zu niedrig angesetzte - GRZ zumindest für das Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1. einheitlich gilt.

so dass in der Summe bis zu 80% der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Dies wird als ausreichend angesehen.

Die Grünfläche an der Zufahrt zur Spitalstraße befindet sich in einem Böschungsbereich, der ohnehin baulich schwer zu nutzen ist.

Die Stadt Markdorf versucht im Rahmen der Planung eine möglichst umfangreiche Durchgrünung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, um einen Beitrag zur Erhaltung der Lebensqualität in der Stadt zu leisten und um in Zeiten zunehmender ökologischer Probleme (Stichwort "Klimawandel") Verantwortung zu zeigen und mit gutem Beispiel voran zu gehen. Das grünordnerische Konzept ist nicht dazu gedacht, einzelne Bauherren hinsichtlich ihrer baulichen Erweiterungsmöglichkeiten unverhältnismäßig einzuschränken.

Zur Nutzungskordel: Die Nutzungskordel unterteilt hier lediglich die Höhenfestsetzungen. Eine Grundstückseinteilung entsteht hierdurch nicht. Selbst wenn das Grundstück an dieser Stelle geteilt würde, könnte der Einwender auf Grund der Grundflächenzahl von 0,40 immer noch das gesamte Baufenster bebauen.

Hierzu gilt folgende Berechnung (jeweils bezogen auf den MU-Anteil, ohne Grünflächen):

Gesamt-Flurstück Nr. 142:

Grundstück, als MU festgesetzter Anteil = 1.318 m², (1.590 m² inkl. Grünfläche)

Hauptgebäude Bestand = 517 m² => GRZ 0,39

GRZ Planung 0,40 = 527 m²; Baugrenze = 599 m²

2. Der Planentwurf weist für die Grundstücke unserer Mandanten Baufenster aus, Das Baufenster auf dem Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1., entspricht nahezu exakt dem vorhandenen baulichen Bestand. Auf dem Grundstück unserer Mandantin Ziff. 2. geht das Baufenster nur geringfügig über den vorhandenen baulichen Bestand hinaus. Auch für diese erhebliche Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit besteht wiederum kein städtebaulicher Grund. Dies gilt namentlich für die seitlichen und rückwärtigen Bereiche des Grundstücks unseres Mandanten Ziff. 1, sowie insgesamt für das Grundstück unserer Mandantin Ziff. 2.

Für den angesprochenen Bereich westlich der Nutzungskordel gilt:

Grundstück, als MU festgesetzter Anteil = 556 m²,

Hauptgebäude Bestand = 184 m² => GRZ 0,33 Bestand

GRZ Planung 0,40 = 222 m²; Baugrenze = 208 m²

Flurstück Nr. 142/2:

Grundstück, als MU festgesetzter Anteil = 660 m²

Hauptgebäude Bestand = 147 m² => GRZ 0,22 Bestand

GRZ Planung 0,30 = 222 m²; Baugrenze = 249 m²

Die Grundflächenzahl ermöglicht somit ohnehin eine nahezu vollständige Bebauung der Baufenster, weshalb sich die Sinnhaftigkeit einer "Verschiebung" der Grundfläche nicht erschließt.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die Tiefe der Baufenster entlang der Spitalstraße gibt es eine einheitliche städtebauliche Konzeption, die nicht nur das Grundstück des Einwenders betrifft. Grund ist die topografische Lage. Wenn die Gebäude weit nach Süden ermöglicht würden, würden dies auf Grund der Hanglage besonders stark in Erscheinung treten, was aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden soll.

Zum Abstand zu Fl.-Nr. 144: Der Auf dem Flurstück 142 befindliche Baukörper weist eine markante Drehung gegenüber den ansonsten parallel zur Spitalstraße stehenden Gebäuden auf. Dieses hat auch auf den Straßenraum einen Einfluss. Eine durchgängige Bebauung zum Nachbar schließt sich schon wegen

Auf dem Grundstück, unseres Mandanten Ziff. 1. ist keine Rechtfertigung dafür erkennbar., eine Bebauung mit einer größeren Bebauungstiefe bzw. einem geringeren Abstand zum Grundstück Flst.Nr. 142/1 zu unterbinden. Die Baufenster auf den westlich angrenzenden Grundstücken (Spitalstraße 12 bis 12/3) reichen -Über den dortigen Bestand hinausgehend - deutlich weiter in Richtung Süden, Eine derartige Ausdehnung des Baufensters wäre auch auf dem Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1. ohne weiteres möglich.

Ebenso ist auch nicht nachvollziehbar, warum auf dem Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1. eine Verlängerung der Bebauung in Richtung Westen bzw. näher an das Grundstück Flst.Nr. 144 untersagt werden sollte. Im weiteren Verlauf der Spitalstraße und erst recht in den sonstigen Teilen des Plangebiets werden deutlich längere Baufenster bzw. deutlich geringere Abstände zwischen einzelnen Baufenstern zugelassen. Es ist nicht ersichtlich, was gegen eine Verlängerung des Baufensters auf dem Grundstück unseres Mandanten Ziff. 1 in Richtung Westen sprechen sollte.

In Richtung Osten bzw. Südosten umfasst das Baufenster noch nicht einmal den gesamten heutigen baulichen Bestand. Vielmehr wird ein Teil des bestehenden Gebäudes "abgeschnitten" und zudem auch noch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerstrandstreifen" ausgewiesen. Insofern ist nicht nur diese Zweckbestimmung unzulässig, sondern auch die Beschneidung der überbaubaren Grundstücksfläche überflüssig- Unter dem Gebäude unseres Mandanten. Ziff. 1 befindet sich ein historischer Keller mit massiven Kellerwände bzw. -gewölben. Selbst im Falle einer Neuerrichtung des Ge-

der unterschiedlichen Richtungen aus. Weiterhin ist der Durchlass auch erforderlich, um die Erschließung von Fl.-Nr. 142/1 sicherzustellen.

Bebauung Richtung Osten: Die Grünflächen auf den Grundstücken sind teils dem Wasserrecht geschuldet. Daher ist entlang des Reussenbachs ein Streifen von 5 m festgesetzt, der nicht baulich genutzt werden darf.

Der Keller genießt Bestandsschutz. Ein Neu- oder Ersatzbau ist jedoch auf Grund des Wasserrechts im 5-Meter-Bereich nicht zulässig. Dies wird als ausreichende Begründung für die Festsetzung angesehen.

Zum Heranragen des Baufensters an Fl.-Nr. 142: Ein Baufenster stellt keinen Bauzwang dar, sondern überlässt dem Bauherren die genaue Positionierung der Gebäude. Das Heranrücken entstand aus der Intention heraus, den Bestand möglichst wenig einzuschränken. Im Westen und Süden überragt die Baugrenze den Bestand deutlich, so dass ein neu errichtetes Gebäude ausreichend Platz findet.

Es erfolgt keine Planänderung.

bäudes unseres Mandanten Ziff. 1 würde dieser Keller erhalten bleiben und stünde faktisch nicht für die Zwecke einer Grünfläche bzw. eines Gewässerrandstreifens zur Verfügung. Ein bauleitplanerisches Verbot, die betreffende Fläche (wieder) zu bebauen, ist damit nicht erforderlich bzw. städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Auch auf dem Grundstück unserer Mandantin Ziff. 2. wird durch das Baufenster eine Bebauung als zwingend vorgegeben, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gäbe. Namentlich ist zu berücksichtigen, dass das im Planentwurf vorgesehene Baufenster sehr nah an die Grenze zum Grundstück Flst.Nr. 142 heranragt. Eine Neubebauung in vollständiger Ausnutzung dieses Baufensters wäre aus Gründen des Abstandsflächenrechts gegenüber dem Grundstück Flst.Nr. 142 überhaupt nicht zulässig. Eine städtebauliche Planung, die in ihrer Realisierung von vornherein, auf die Übernahme von Abstandsflächenbaulasten angewiesen ist, verfehlt aber ihren Gestaltungsauftrag. Auch auf dem Grundstück unserer Mandantin Ziff. 2 ist deshalb eine größere Flexibilität hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen.

3. Am westlichen Rand des Grundstücks Flst.Nr. 142 sieht der Bebauungsplanentwurf ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 142/1 unserer Mandantin Ziff. 2. vor. Die Zielsetzung einer Sicherung der rückwärtigen Erschließung ist nachvollziehbar. Die gewählte Festsetzung verfehlt jedoch ihr Ziel und bewirkt zugleich eine nicht zu rechtfertigende Belastung des Grundstücks Flst.Nr. 142 unseres Mandanten Ziff. 1. In dem Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts befindet sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 142 heute eine

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung muss sichergestellt werden. Die Stadt hat geprüft, ob es Alternativen zur Festsetzung gibt, ist jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass das Geh- und Fahrrecht erforderlich ist. Das Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück wird jedoch so verschoben, dass es sich nun zwischen dem Baufenster

	<p>Garage. Diese (bestandgeschützte) Garage verhindert einerseits -solange sie besteht - eine Ausnutzung des Geh- und Fahrrechts. Andererseits würde das festgesetzte Geh- und Fahrrecht eine Neuerrichtung dieser Garage bzw. einer vergleichbaren baulichen Anlage an der gleichen Stelle planungsrechtlich ausschließen, obwohl die Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 142/1 ebenso auch an anderer Stelle - namentlich über die schon heute vorhandene Zufahrt östlich von der Garage - geführt werden kann. In diesem Bereich ist die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück auch bereits durch Baulast gesichert. Eine weitergehende Sicherung der Zufahrt durch ein Geh- und Fahrrecht - zumal an einer anderen Stelle - ist nicht erforderlich und mit den Belangen unseres Mandanten Ziff. 1 nicht vereinbar. Letztlich muss es der Entscheidung unseres Mandanten Ziff. 1 überlassen bleiben, welche Bereiche seines Grundstücks er für die erforderliche Zufahrt zur Verfügung stellen und welche Bereiche er überbauen möchte; einen Regelungsbedarf über die bestehende Baulast hinaus gibt es nicht. Im Ergebnis fehlt es damit an einer städtebaulichen Begründung für die Belastung des Grundstücks unseres Mandanten Ziff. 1.</p>	<p>und der Garage befindet. So kann weiterhin eine Grenzgarage errichtet werden und das Geh- und Fahrrecht entspricht nun der tatsächlich genutzten Zufahrt.</p>
	<p>4. Der Bebauungsplanentwurf enthält für die Grundstücke unserer Mandanten differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Wand- und Firsthöhe. Auch diese Festsetzungen, werden von unseren Mandanten abgelehnt. Sie sind nicht dazu geeignet, eine legitime städtebauliche Zielsetzung in tauglicher Weise zu erreichen.</p> <p>Eine Beschlussfassung über diesen Bebauungsplanentwurf scheidet somit aus Rechtsgründen, aus. Den erforderlichen Änderungen des Planentwurfs sehen wir entgegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der topografischen Lage. Der Höhenverlauf orientiert sich am Gelände und am Gefälle der Spitalstraße. Eine einheitliche Festsetzung würde entweder zu einer Einschränkung der Höhe im westlichen Bereich oder zu einen unverhältnismäßig hohen Baukörper im östlichen Bereich führen. Daher wird die Unterteilung als städtebaulich begründet beibehalten.</p>

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Es erfolgt keine Planänderung.

3 **Vorschläge der Verwaltung**

- 3.1 Aufnahme von nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen in die zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO.
- 3.2 Aufnahme eines Festsetzungskonzepts für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" auf Fl.-Nr. 145.
- 3.3 Erweiterung der möglichen Dachneigung für das Satteldach in Typ 4 auf 12-42°.
- 3.4 Redaktionelle Anpassung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Klarstellung) und der Höhenfestsetzung (Klarstellung)
- 3.5 Herausnahme der vorgeschriebenen Firstrichtung im Plan für die Fl.-Nrn. 142, 144, 144/1, 145/1, 145/2 sowie im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft 145
- 3.6 Herausnahme des Typ 4a aus Plan und Text
- 3.7 Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform Flachdach: Flachdächer aller Gebäude (auch Nebengebäude) ab 20 m² Grund-fläche sind extensiv zu begrünen
- 3.8 Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

4 Anlagen

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 06.07.2020, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 4.2 Lagepläne zur Stellungnahme vom 27.07.2020, Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen

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 § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) 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

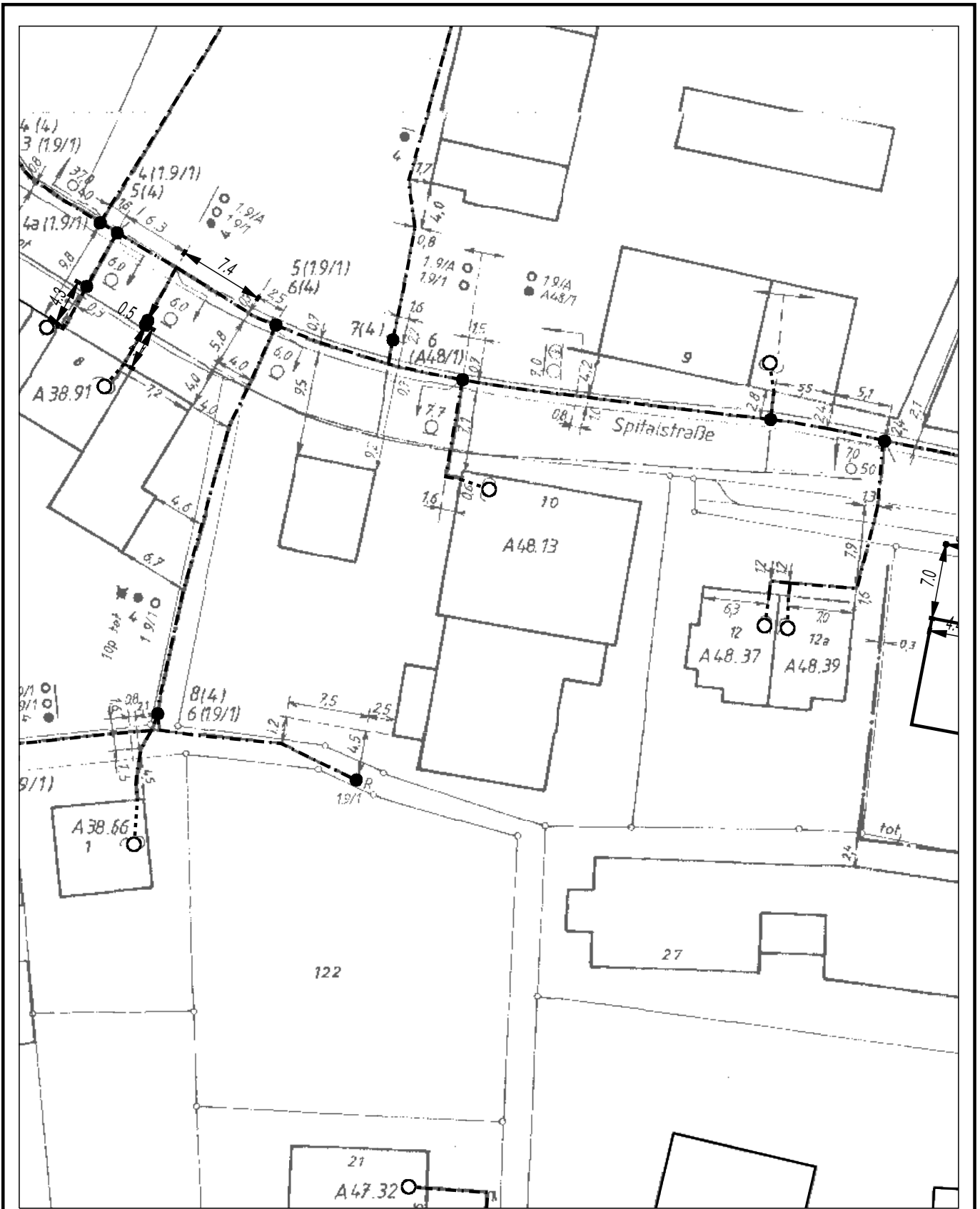
Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell 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 unseren LGRB-Newsletter 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/2020_10_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Donaueschingen		
ONB	Markdorf		
Bemerkung:	AsB	1	
	VsB	7541A	Sicht Lageplan
	Name	herz.urban , PTI 32	Maßstab 1:500
	Datum	30.01.2020	Blatt 1





49/007544/000050/000000

49/007544/000057/000000



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Donaueschingen		
ONB	Markdorf	AsB	1
Bemerkung:		VsB	7541A
		Name	herz.urban , PTI 32
		Datum	30.01.2020
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1