

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 20.10.2020  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 22.13 Uhr  
Ort, Raum: Markdorf Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Herr Dietmar Bitzenhofer 18:10

Herr Peter Blezinger

Herr Bernd Brielmayer

Frau Susanne Deiters Wälischmiller

Herr Dr. Markus Gantert

Herr Dr. Bernhard Grafmüller

Frau Lisa Gretscher

Herr Rolf Haas

Herr Markus Heimgartner

Herr Arnold Holstein

Frau Martina Koners-Kannegießer 18:02

Herr Joachim Mutschler

Herr Jens Neumann

Frau Christiane Oßwald

Herr Simon Pfluger

Frau Sandra Steffelin

Frau Susanne Sträßle

Herr Alfons Viellieber  
Herr Erich Wild  
Herr Wolfgang Zimmermann

Protokollführung

Herr Thilo Stoetzner

von der Verwaltung

Herr Michael Lissner  
Herr Michael Schlegel  
Frau Eva Glögger  
Frau Salome Kimmig

Abwesend:

Mitglieder

Frau Johanna Bischofberger entschuldigt  
Frau Kerstin Mock entschuldigt

von der Verwaltung

Herr Klaus Schiele entschuldigt

**Tagesordnung:**

**89 Bürgerfrageviertelstunde**

**90 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

**91 Polizeibehördengliederung**

- Bericht des Polizeipräsidenten zur regionalen Polizeistruktur

Vorlage: 2020/744

**92 Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

**a) Beratung und Beschlussfassung über eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Entwurfs-offenlage (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)

Vorlage: 2020/774

93 **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)

Vorlage: 2020/770

94 **Photovoltaikpflicht im Gebiet der Stadt Markdorf**

Vorlage: 2020/768

95 **Kindergarten Markdorf Süd**

Ausschreibung der Unterhaltsreinigung

Vorlage: 2020/739

96 **Dritter Grundschulstandort Markdorf**

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule)

Vorlage: 2020/773

97 **Annahme von Zuwendungen**

a) Stadt

b) Spitalfonds

Vorlage: 2020/776

98 **Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:00 die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

## 89 Bürgerfrageviertelstunde

Aus der Zuhörerschaft meldet sich Frau Ulmer zu Wort, sie interessiere sich für die Photovoltaikpflicht. Ihrer Meinung nach sei es Zeit für die Einführung dieser Pflicht, auch für gewerbliche Gebäude. Die Bauherren sollten dazu verpflichtet, sozusagen zwangsbeglückt werden. Dies bringe auch Vorteile in finanzieller Art, die Fördermittel reduzieren die Baukredite. Sie möchte wissen was Markdorf hier für die Zukunft tue und wünsche sich mehr Visionen zum Thema Klimaschutz.

Herr Bürgermeister Riedmann erwidert hierauf, die Photovoltaikpflicht werde in einem weiteren Tagesordnungspunkt heute noch angesprochen. Es gebe Möglichkeiten über die Bauleitplanung, weiterhin sei es jedoch eine privatrechtliche Sache zwischen Stadt und Bauherr beim Grundstücksverkauf. Auf die 2. Frage erklärt Herr Riedmann, das sich auf vielen städtischen Gebäuden bereits Photovoltaikanlagen befänden bzw. in Planung seien, weitergehende Ausführungen zur Klimaschutzstrategie der Stadt würden den Rahmen der Bürgerfrageviertelstunde sprengen.

Aus der Zuhörerschaft meldet sich noch Herr Waldvogel aus Riedheim, er sei Unternehmensberater. Er bemängelt, dass die Internetverbindung in Riedheim sehr schlecht sei, er möchte wissen, wie hier der Stand der Entwicklung ist. Bürgermeister Riedmann erwidert, es sei bekannt, dass Riedheim noch ein weißer Fleck sei, dies sei ein deutlicher Schwachpunkt. Hieran arbeite man zusammen mit dem Zweckverband Breitband Bodenseekreis. Aktuell frage ein Anbieter bei der Stadt nach, die Verbindungen in Riedheim mit Hilfe des Vectoring-Verfahrens zu verbessern. Dies habe jedoch den Nachteil, dass dann diese Gebiete nicht mehr förderfähig wären und somit wiederum beim Zweckverband Breitbandbodenseekreis nicht mehr an 1. Stelle stehen würden. Dies wolle man mit dem Ortsvorsteher und auch den Bürgern noch abwägen und diskutieren, da es zwar kurzfristig Vorteile, längerfristig jedoch Nachteile mit sich bringe.

## 90 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es heute nichts zu berichten.

## 9 Polizeibehördengliederung

### 1 - Bericht des Polizeipräsidenten zur regionalen Polizeistruktur

#### Vorlage: 2020/744

Mit der erfolgten Umsetzung der Polizeistruktur 2020 wird die Wahrnehmung der polizeilichen Sicherheitsaufgaben in der Region Bodensee-Oberschwaben gestärkt. Das neue gebildete Polizeipräsidium mit Sitz in Ravensburg hat die Zuständigkeit für die Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen erhalten. Dieser kompaktere räumliche Zuschnitt lässt eine Stärkung der polizeilichen Arbeit und der polizeilichen Präsenz vor Ort erwarten. In der Sitzung wird Herr Polizeipräsident Uwe Stürmer anwesend sein und einen Bericht zur regionalen Polizeistruktur geben. Die Mitglieder des Gemeinderates werden um Kenntnisnahme gebeten.

Mit der erfolgten Umsetzung der Polizeistruktur 2020 wird die Wahrnehmung der polizeilichen Sicherheitsaufgaben in der Region Bodensee-Oberschwaben gestärkt. Das neue gebildete Polizeipräsidium mit Sitz in Ravensburg hat die Zuständigkeit für die Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen erhalten. Dieser kompaktere räumliche Zuschnitt lässt eine Stärkung der polizeilichen Arbeit und der polizeilichen Präsenz vor Ort erwarten. In der Sitzung wird Herr Polizeipräsident Uwe Stürmer anwesend sein und einen Bericht zur regionalen Polizeistruktur geben. Die Mitglieder des Gemeinderates werden um Kenntnisnahme gebeten.

Bürgermeister Riedmann begrüßt Herrn Stürmer, den Präsidenten des Polizeipräsidiums in Ravensburg. Die jetzige Polizeistruktur in den Landkreisen Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen wurde kurz vor Corona etabliert. Herr Stürmer werde auf die aktuelle Betreuungssituation in Markdorf eingehen, bedingt durch Corona habe es hier in letzter Zeit mehrfach Probleme mit Jugendlichen, z.B. durch Partys im Stadtgebiet gegeben. Herr Stürmer stellt sich vor und erklärt, er habe heute keine Präsentation dabei, die er vorstellen könne, er wolle den aktuellen heutigen Stand der Polizeiarbeit mit eigenen Worten darstellen. Aktuell habe man eine Pensionswelle, bis Ende des Jahres werden über 100 Beamte aus seinem Bereich in den Ruhestand gehen. Gleichzeitig gebe es jedoch Aufgabenzuwächse und dadurch bedingt personelle Engpässe. In den 3 Landkreisen gebe es 8 Polizeireviere sowie 19 Polizeiposten, davon einer in Markdorf. Auf diese Posten gehören rein rechnerisch 10 Planstellen, die jedoch nicht vollständig besetzt sind. Seit November habe man wieder 8 Beamte, langsam komme man wieder auf die Sollzahl. Beachtet werden sollte jedoch, dass in 2021 die abgängigen 100 Beamte noch nicht vollständig ersetzt werden können. Im Moment seien die Polizeischulen voll, man könne jedoch erst ab 2022 wieder mit gut ausgebildeten Polizisten rechnen. Insgesamt verbessere sich jedoch die Personalsituation. Die Polizeiposten (die kleinsten Polizeieinheiten) sind immer nur tagsüber besetzt. Die Reviere arbeiten rund um die Uhr, hierzu brauche man jedoch immer mindestens 40 Beamte. Allein für einen Streifenwagen, der rund um die Uhr unterwegs sei, brauche es 10-12 Beamte. Herr Stürmer erklärt, für ihn gebe es 3 Aufgaben Schwerpunkte. Dies sei 1., ständig Präsenz zu zeigen, was auch bedeutete, nachts rund um die Uhr Streifenwagen auf der Straße zu haben. 2. sei es wichtig eine hohe Interventionsgeschwindigkeit zu erhalten, dies eben auch durch den nächtlichen Streifendienst. So z.B. auch Fahrzeuge aus Überlingen oder Ravensburg in Markdorf Streife. Der 3., wichtige Schwerpunkt sei die Aufklärung von schweren Straftaten. Im November werde es ein Verfahren gegen 3 jugendliche Tatverdächtige geben, darunter 2, welche in Markdorf an Straftaten beteiligt waren. Die hier erfolgten Sanktionen würden auch eine Signalwirkung gegenüber anderen Personen haben. Der Wunsch der Bevölkerung nach mehr Präsenz sei verständlich, strategisch sei es jedoch nicht unbedingt sinnvoll, einen Posten ständig zu besetzen, da man dann dieses Personal nur punktuell vor Ort habe, jedoch nicht mehr auf der Straße. Die Notrufnummer 110 laufe direkt in Ravensburg im Polizeipräsidium auf. Hier werde die Lage sofort bewertet und es können Einsatzfahrzeuge, die unterwegs sind und nicht gerade einen Einsatz haben, per Knopfdruck zum neuen Einsatzort beordert werden. Die Polizei sei prinzipiell handlungsfähig, auch wenn die Polizeiposten nicht durchgängig besetzt seien. Seine Kollegen seien hochmotiviert. Im Sommer gebe es regelmäßig mehr Meldungen und Anrufe zu Ruhestörungen, dies müsse man jedoch immer priorisieren, es liege ja nicht unbedingt immer gleich eine Straftat vor. Am Polizeiposten Markdorf werde auf jeden Fall festgehalten, eventuell könne man die

Öffnungszeiten etwas ausdehnen, dies sei jedoch nicht ganz unproblematisch, da es somit die aktiven Kräfte auf der Straße schwäche. Oft sind bei bestimmten Situationen mehrere Streifenwagen notwendig. Zusätzlich gebe es zum normalen Streifendienst eine Hundestaffel, eine Verkehrsstaffel und einen Kriminaldauerdienst, welche alle ebenfalls 24 Stunden rund um die Uhr präsent seien. Wichtig sei für ihn, dass in den nächsten Jahren kontinuierlich Personaleinstellung stattfinden werden. Die Umstellung der Polizeistruktur durch die jetzige Reform, in der die Zentrale in Konstanz wieder rückgängig gemacht wurde, findet er sehr wichtig und richtig. Er betont, es sei nicht möglich, Markdorf zu einem Revier zu machen, dazu müssten wiederum andere Reviere und Posten geschwächt werden. Man habe eine gute Qualität des Personals, dies möchte er unbedingt noch einmal betonen. Er sei jedoch auch schockiert über manche Straftäter in den Reihen der Polizei, z.B. in Frankfurt. Herr Stürmer betont, dass das Vertrauen der Bevölkerung und auch deren Mitarbeit für die Polizei sehr wichtig seien.

Herr Haas meldet sich zu Wort und möchte wissen, einmal ob es eine Statistik über die Präsenz der Streifenwagen im Raum Markdorf nach 18:00 Uhr gebe, und wie lange es im Durchschnitt dauere, vom Anruf im Revier bis zur Ankunft des Streifenwagens in Markdorf.

Herr Stürmer erklärt dazu, eine Statistik zu diesem Thema gebe es nicht, Tatsache sei, dass in jedem der Reviere Streifenwagen nachts unterwegs sind. Im Raum Friedrichshafen seien bis zu 4 Fahrzeuge, im Raum Überlingen 2 und im Raum Ravensburg 3-4 unterwegs. Somit sollte jederzeit in vertretbarer Zeit ein Fahrzeug vor Ort sein. Die Zentrale habe jeden Wagen mit aktuellem Standort und den aktuellen Aufträgen auf den Monitoren und könne somit direkt nach den Anrufen disponieren. Er betont, bei den meisten Einsätzen werde dies in der vertretbaren Zeit der Fall sein, jedoch sicherlich nicht immer. Bei sogenannten Großlagen kommen die Fahrzeuge unter Umständen aus allen Richtungen zum Einsatzort. Zur Statistik, in Baden-Württemberg kommen auf 500 Einwohner ein Polizist, in Bayern kommen auf 400 Einwohner ein Polizist, dies zur Personalsituation.

Herr Wild bedankt sich bei Herrn Stürmer und lobt ausdrücklich die Polizeiarbeit. Er spricht die Situation im Sommer in Markdorf an, hier habe es 2 Vorfälle am Bahnhof gegeben. Die Polizei kam nach dem getätigten Anruf erst 25 Minuten später. Gleichzeitig mit dem Einsatzfahrzeug sei auch das DRK-Fahrzeug gekommen. Er möchte wissen, ob dies absichtlich so gesteuert werde. Er wisse, dass es hier auch gefährliche Situationen gerade für die Mitarbeiter der Rettungsdienste geben könne. Herr Stürmer erklärt dazu, das DRK sei in der Regel innerhalb von 15 Minuten vor Ort, es gebe aber keinerlei Anweisungen, erst mit der Polizei am Einsatzort einzutreffen. Dass DRK habe jedoch manchmal durchaus Interesse daran, dass beim Eintreffen die Polizei bereits vor Ort sei. Absprachen darüber gebe es normalerweise nur in Ausnahmesituationen, z.B. bei echten Krisensituationen.

Herr Pfluger bedankt sich ebenfalls bei Herrn Stürmer, und führt aus, in Markdorf gebe es 4-6 Schwerpunkte, an denen es öfters Randale und Sachbeschädigung gebe. Er möchte wissen, was man hier von Seiten der Polizei anbieten könne. Die Anwohner haben teilweise Angst, sie wollen die Jugendlichen auch nicht direkt ansprechen.

Herr Stürmer erklärt dazu, man wolle im Rahmen der vorhandenen Ressourcen Präsenz zeigen, dies sei natürlich nicht immer zeitnah möglich, aber ein durchaus sinnvolles Mittel. Man habe festgestellt, dass sich teilweise auch überregional Personengruppen zu Treffen verabreden und dann teilweise mit der Bahn anreisen. Ein Schwerpunkt sei unter anderem das Wasserreservoir in Markdorf. Die Streifenwagen können jedoch nicht an allen Treffpunkten sein, deshalb könne man die Situationen nur begrenzt in den Griff bekommen. Er halte es durchaus für sinnvoll,

dass Mitarbeiter des Jugendreferats hier versuchen könnten die Jugendlichen anzusprechen und so schon im Vorfeld zu deeskalieren.

Auch Herr Mutschler bedankt sich im Namen der Umweltgruppe für die Ausführungen und stellt fest, einer der Schwerpunkte sei im Moment die Trendsportanlage in Markdorf. Die Stadt investiere hier sehr viel Geld, auf 90 % der Jugendlichen sei man sehr stolz. Im Gemeinderat werde im Moment öfters über eine Videoüberwachung diskutiert, er möchte wissen, ob und wie dies machbar sei und ob das Präsidium hierfür ausgestattet sei.

Herr Stürmer erklärt dazu, Videoüberwachungen seien immer mehr in der Diskussion, hier gebe es jedoch hohe Hürden durch den Datenschutz. Eine durchgängige polizeiliche Videoüberwachung könne nur an Schwerpunkten eingesetzt werden, an denen schwere Straftaten vorkommen können. Bei kleineren Vergehen sei dies nicht vorrangig. Möglich seien aber immer private Aufzeichnungen im Rahmen des Hausrechts, dies reiche in der Regel, gelte jedoch nicht für den öffentlichen Raum. Prinzipiell könne jeder sein Eigentum auch durch Videoüberwachung schützen, dürfe aber nur seinen Bereich überwachen.

Auch Herr Neumann bedankt sich für die Fraktion der Freien Wähler bei Herrn Stürmer und erklärt, wichtig sei für die Polizei die Akzeptanz und das Vertrauen in der Bevölkerung. Er regt an, dass bei Veranstaltungen wie z.B. dem Wochenmarkt versucht werden solle, mehr Präsenz zu zeigen, dies stärke den Rückhalt in der Bevölkerung. Weiter interessiere ihn, ob es Mittel und Wege gebe, in der Stadt die Installation von Videokameras zu ermöglichen. Er wisse, dass am Bahnhof Bermatingen ein Fahrrad Diebstahl durch die Überwachungskamera aufgeklärt werden konnte. Herr Stürmer bestätigt, die Entwicklung gehe hin zur Videoüberwachung, auch bei den Polizisten, welche mit Bodycam's ausgerüstet seien und somit bei Einsätzen mit den Klienten besser zurechtkommen. Im Moment sei man vermehrt auf Wochenmärkten unterwegs, dies diene vorwiegend zur Aufklärung vor allem der älteren Bevölkerung z.B. bezüglich falschen Polizisten und ähnlichem. Auch Herr Dr. Gantert spricht nochmals die Videoüberwachung in der Trendsportanlage an, welche er durchaus als schützenswert erachte, sowie das Gelände am Bahnhof. Herr Stürmer erklärt nochmals, er gehe davon aus, dass die Videoüberwachung in Bermatingen korrekt sei. Ob eine solche lediglich als Schutz gegen Vandalismus eingesetzt werden dürfe, müsse man juristisch abklären.

Herr Achilles bedankt sich bei Herrn Stürmer für den Vortrag und die Darstellung der Personallage. Eine Abwägung, ob es sich um Ruhestörung oder um eine Straftat handele, sei für den normalen Bürger sicherlich sehr schwierig. Die meisten Bürger, so auch er, würden sich sicherlich bei einer ständigen Videoüberwachung nicht sehr wohl fühlen. Bei den Schwerpunkten in Markdorf, den Treffpunkten der Jugendlichen spreche er sich dafür aus, dass z.B. die Jugendbeauftragten der Stadt versuchen sollten, die Jugendlichen anzusprechen. Man könne nicht nur auf die Präsenz der Polizei setzen. Eine Videoüberwachung werde seiner Ansicht nach sicherlich irgendwann kommen. Herr Stürmer stellt fest, eine Videoüberwachung in Großstädten an neuralgischen Stellen diene dem Zweck der Intervention, die heute angesprochene Aufzeichnung, welche später angesehen werden könne, sei aber etwas Anderes. Man stelle müsse feststellen, dass viele Mitbürger bei Straftaten wegsehen und sich raushalten wollen. Aber echte Bedrohungen sollten immer zur Anzeige gebracht werden, denn ohne eine Anzeige könne es keine entsprechenden Maßnahmen geben.

Herr Bitzenhofer möchte von Herrn Stürmer wissen, wie man einen falschen Beamten erkenne, die in letzter Zeit wiederholt an Betrugsdelikten beteiligt gewesen seien. Herr Stürmer sagt, dies sei eine neue Masche, wichtig sei, dass ein echter Polizist niemals über die 110 anrufe, er

prinzipiell kein Geld einsammle und auch keinerlei Zugangsdaten für Konten oder Ähnliches erfahren wolle. Zur Sicherheit solle man selbst auf der 110 anrufen, dort könne sehr schnell festgestellt werden ob es sich vor Ort um echte Polizeibeamte handle oder nicht. Betrüger wollen möglichst wenig Kontakt mit den Betroffenen, allein aus diesem Grund würden sie dann von ihrem Vorhaben ablassen. Leider sei es so, dass auf die Internetbetrügereien immer wieder Personen hereinfallen würden. Herr Riedmann ergänzt, man beobachte die Partyszene und stelle fest, dass oft die Grenze bezüglich Personenzahl und Aggressionspotential überschritten sei, bei der eine Ansprache durch die Mitarbeiter des Jugendreferates noch zielführend sei. Herr Stürmer erläutert hierzu, auch für die Polizei sei es bei größeren Gruppen mit 100 Personen ohne wichtige Anhaltspunkte sehr schwierig einzugreifen, man könne nicht ohne weiteres einen Platzverweis erteilen. Hilfreich sei es jedoch oft, gerade die Rädelsführer anzusprechen, dies zeige meistens Wirkung. Die Polizei tue auf jeden Fall alles, was in ihren Kräften steht. Bürgermeister Riedmann bedankt sich bei Herrn Stürmer für den Vortrag am heutigen Abend und bittet ihn, den Dank auch alle Kolleginnen und Kollegen weiter zu geben.

### **B E S C H L U S S:**

Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen vom Bericht von Herrn Polizeipräsident Uwe Stürmer zur regionalen Polizeistruktur Kenntnis.

- 92 **Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**  
**a) Beratung und Beschlussfassung über eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Entwurfsoffenlage (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)**  
**Vorlage: 2020/774**

### **Beratungsunterlage**

#### **Sachverhalt**

Die Stadt Markdorf beabsichtigt für den nördlich der Altstadt gelegenen Bereich, welcher im Norden von der "Spitalstraße", im Osten von der "Gehrenbergstraße", im Süden von der Straße "Am Stadtgraben" und im Westen von der "Bussenstraße" begrenzt wird, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung in dem Bereich langfristig zu ordnen und zu steuern. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte es in dem Bereich zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen kommen, die das Stadtbild über viele Jahrzehnte hinaus prägen würden. Für die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet soll eine maßvolle Entwicklung ermöglicht werden, welche die bestehenden Qualitäten des Gebietes (insbesondere auch die historische Bausubstanz) schützt, und dennoch den Bauherren im Einzelnen eine

möglichst große Handlungsfreiheit belässt. Gleichzeitig soll eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden.

### **Festsetzungskonzept**

Als Rahmen für den Bebauungsplan wurde in der frühzeitigen Planungsphase ein Zonenkonzept ausgearbeitet, welches den zu überplanenden Bereich auf Basis der vorhandenen Bebauung städtebaulich gliedert. Die von mehreren Baudenkmalen geprägte südliche Seite der Spitalstraße erhält dabei wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung enger gefasste Festsetzungen, während der gewerblich geprägte Bereich am Stadtgraben flexiblere Vorgaben erhält. Besonders prägende Einzelstrukturen wie der Heggbacher Hof und die Stadthalle, die das Gebiet als städtebauliche Ankerpunkte prägen, sollen so gestaltet werden, dass sie dieser Funktion auch in Zukunft gerecht werden. Der zentrale Bereich trägt durch seine Grünstrukturen noch Aspekte der früheren Nutzungen in sich und ist durch die Fußwege attraktiv für Fußgänger, sowohl in Nord-Süd-, als auch in Ost-West-Richtung. Diese Qualität soll durch den Erhalt und die Entwicklung der Grünstrukturen und eine maßvolle Bebauung erhalten und entwickelt werden. Generell beschränken sich die Festsetzungen auf das städtebaulich Notwendige, Überflüssiges soll weggelassen werden.

### **Bisheriges Verfahren / Beratungen**

23.01.2018	GR Aufstellungsbeschluss
23.01.2018	GR Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Flst.-Nr. 145
16.12.2019 bis 24.01.2020	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
22.06.2020 bis 27.07.2020	förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (1. Verfahrensrunde)
29.06.2020 bis 29.07.2020	förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Verfahrensrunde)

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

Aus der Öffentlichkeit sind insgesamt drei Stellungnahmen eingegangen:

Die erste Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen auf das Grundstück des Kulturdenkmals Heggbacher Hof, Spitalstraße 10. Zunächst wird die unzureichende Begründung zum städtebaulichen Festsetzungskonzept bemängelt. Im nächsten Punkt wird die Anwendbarkeit eines "Urbanen Gebietes" für den Bebauungsplan angezweifelt und in Frage gestellt, ja dem Vorhaben sogar "Etikettenschwindel" vorgeworfen. Weiter wird im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugrenzen argumentiert, dass künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten praktisch unterbunden und auf den Bestand beschränkt werden. Daneben wird auch bemerkt, dass in einigen Fällen Bestandsgebäude oder Teile davon nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und demnach in diesen Bereichen keine baulichen Änderungen möglich sind,

was als Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer gewertet wird. In diesem Kontext wird auch gefordert den betroffenen Bauherren Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen, um unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers zu vermeiden. Zuletzt wird auch die Festsetzung von zu erhaltenen Bäumen kritisiert, die auf dem Grundstück die bauliche Entwicklung enorm behindern. Dies wird auch als willkürlich gesehen, da auf den meisten anderen Grundstücken keine zu erhaltenden Bäume festgesetzt sind.

Abwägungsvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, dass auf dem Flst.Nr. 145 festgesetzte westliche Baufeld in westlicher Richtung um 1,50 m auf 10,0 m zu erweitern und anstelle der für dieses Baufeld an der Nordseite vorgesehenen Baulinie eine Baugrenze festzusetzen. Weiter wird vorgeschlagen, das für die im südlichen Grundstücksbereich vorhandenen Bäume festgesetzte Erhaltungsgebot wegen unzureichender Standfestigkeit entfallen zu lassen. Weiter wird vorgeschlagen, auf das zwischen den beiden Baufeldern festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die im nördlichen Bereich des Grundstücks, Flst.Nr. 122 vorgesehene private Grünfläche im nordwestlichen Einfahrtsbereich zurückzunehmen, um eine auf ca. 6,0 m verbreitete Zufahrt zu ermöglichen.

Die zweite Stellungnahme nimmt Bezug auf den vorhandenen Gewerbetrieb an der Straße Am Stadtgraben. Hierbei wird zunächst auf die von der Stadt Markdorf in der Vergangenheit zugesicherte Zufahrt über den Parkplatz der Stadthalle hin zum Grundstück Nr. 118 eingegangen und gefordert, dass diese auch künftig sichergestellt sein müsse. Eine Regelung über einen privatrechtlichen Vertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren wird nicht als ausreichend erachtet. Darüber hinaus wird bemängelt, dass die festgesetzten Baugrenzen Bestandsgebäude nicht vollumfänglich berücksichtigen und teilweise abschneiden. Weiter wird auf die festgesetzten Höhen eingegangen und die Möglichkeit einer Anhebung dieser angefragt. Zuletzt wird die Grundflächenzahl thematisiert und warum diese geringer festgesetzt wird als dies rechtlich mögliche wäre.

Abwägungsvorschlag:

Bezüglich der bestehenden Zufahrtsmöglichkeit über den Parkplatz der Stadthalle hin zum Grundstück, Flst.Nr. 118 wird vorgeschlagen, diese durch eine auflösend bedingte Grunddienstbarkeit oder sonstige privatrechtliche Vereinbarung zu Lasten des städtischen Grundstücks, Flst.Nr. 114 zu sichern. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, der Anregung bezüglich einer dem vorhandenen Geländeverlauf angepassten Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück, Flst.Nr. 121 durch eine gestaffelte Höhenfestsetzung zu folgen. Den Anregungen zur Anpassung der südlichen Baugrenze im Bereich des Grundstücks, Flst.Nr. 117 an das Bestandsgebäude und der Erhöhung der Grundflächenzahl soll nicht entsprochen werden.

In der dritten Stellungnahme wird für zwei Grundstücke im nordöstlichen Plangebiet ebenfalls die festgesetzte Grundflächenzahl kritisiert und als zu restriktiv bewertet. Daneben wird unterstellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes an einem Mangel an Regelungstechnik und an unzureichender städtebaulicher Begründung leide. Weiter werden auch hier die festgesetzten Baugrenzen als zu einschränkend empfunden und eine städtebauliche Rechtfertigung hierzu

gefordert. Darüber hinaus wird auch bemerkt, dass im Bereich des festgesetzten Gewässer-  
randstreifens Bestandsgebäude von der festgesetzten Baugrenze beschnitten werden. Im  
nächsten Punkt wird auf die gewählte Lage des Geh- und Fahrrechts eingegangen. Zuletzt  
werden die festgesetzten Wand- und Firsthöhen als städtebaulich nicht legitim eingeschätzt.

#### Abwägungsvorschlag:

Hier wird vorgeschlagen, dass Geh- und Fahrrecht zu verlegen. Darüber hinaus wird vorge-  
schlagen, die Planung beizubehalten.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind insgesamt fünf Stellungnahmen mit  
Anregungen eingegangen, die insgesamt nicht Anlass für grundlegende Planänderungen wä-  
ren. Wesentlich erscheint die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regie-  
rungspräsidium Stuttgart. Es äußert erhebliche Bedenken gegen die geplanten Höhenfestset-  
zungen zum westlichen Baufeld auf dem Grundstück, Flst.Nr. 145. Mit diesen sei gewünschte  
Unterordnung eines möglichen Gebäudes zum benachbarten Kulturdenkmal Spitalstraße 10  
(Heggbacher Hof) nicht gewährleistet.

#### Abwägungsvorschlag:

Für das Kulturdenkmal ehemaliger Heggbacher Hof (Spitalstraße 10) wird vorgeschlagen, das  
Festsetzungskonzept dahingehend zu erweitern, dass die Wand- und Firsthöhen nicht als Ma-  
ximum, sondern als verpflichtende Höhenfestsetzung mit einem Spielraum von 0,50 cm nach  
oben und nach unten festgesetzt werden. Im Übrigen wird vorgeschlagen, an der Festset-  
zungskonzeption mit Baulinien festzuhalten. Für das westliche Baufeld auf dem Grundstück,  
Flst.Nr. 145 wird vorgeschlagen, die Wand- und Firsthöhe für das Gebäude zu reduzieren, so  
dass die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes etwas unterhalb des Straßenniveaus der  
Spitalstraße liegt und straßenseitig nur noch eineinhalbgeschossig zuzüglich Dachgeschoss in  
Erscheinung tritt.

Zusätzlich soll für das Flurstück Nr. 145 eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2  
BauGB getroffen werden (siehe unten: Weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs)

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs einschließ-  
lich der Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage (Büro Sieber) zu entnehmen.

### **Weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs**

Zusätzlich zu den sich aus der Abwägung der Stellungnahmen ergebenden Änderungen wer-  
den nachfolgend aufgeführte Änderungen seitens der Verwaltung vorgeschlagen:

Im ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf mit Stand vom 27.03.2020 werden für das im nord-  
östlichen Gebietsrand befindliche Grundstück im Einmündungsbereich der Spitalstraße zwei  
nebeneinanderliegende Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Nach Auffassung der Verwaltung  
kann auf den westlichen Baumstandort verzichtet werden. Es wird vorgeschlagen, das Pflanz-  
gebot für den westlichen Baumstandort entfallen zu lassen.

Eine Verpflichtung zur Bestandserhaltung der Einengung der Gehrenbergstraße soll nicht erfolgen. Die eingetragene Baulinie für das Gebäude Nr. 10 im Osten des Plangebiets wird in eine Baugrenze geändert.

Für den „Heggbacher Hof“ soll aufgrund der besonderen Stellung des Gebäudes als Kulturdenkmal eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB getroffen werden. Wenn die Denkmalschutzeigenschaft des Kulturdenkmals in der Zukunft entfallen sollte, werden geänderte Festsetzungen für dieses Grundstück gelten. Dafür sind folgende Erwägungen maßgeblich:

Nach Auffassung des Eigentümers ist ein Erhalt des Kulturdenkmals nicht zumutbar, weshalb er bereits einen Antrag auf Abriss eingereicht hat. Die Stadt geht davon aus, dass ein Abriss aus denkmalschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist. Die abschließende Entscheidung darüber obliegt jedoch der Denkmalschutzbehörde. Die zweckmäßigen planungsrechtlichen Festsetzungen hängen von dem Fortbestand des Kulturdenkmals ab.

Solange die Denkmalschutzeigenschaft des Kulturdenkmals „Heggbacher Hof“ besteht, soll diese städtebaulich besonders berücksichtigt werden. Zunächst wird der Heggbacher Hof daher im Bestand in seinem heutigen Umfang durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht auch Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, soweit diese denkmalschutzrechtlich zulässig sind.

Die zunächst geltenden Festsetzungen für das westlich des Kulturdenkmals gelegene Baufenster auf Grundstück Flst. Nr. 145 haben unter anderem das Ziel, die übergeordnete Bedeutung des denkmalgeschützten Heggbacher Hofes zu erhalten. Es werden zwei getrennte Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt. Dies soll dem Eigentümerinteresse an einer Bebauung des aktuell unbebauten Teils des Grundstücks gerecht werden. Ein gemeinsames Baufenster ist jedoch, solange die Denkmaleigenschaft besteht, städtebaulich nicht erwünscht, da die herausgehobene und dominante Stellung des Heggbacher Hofes erhalten bleiben soll. Damit sollen auch die aktuellen Sichtbeziehungen zum Kulturdenkmal geschützt werden. Diesem Zweck dient auch die Begrenzung der zulässigen Höhe des möglichen Neubaus im westlichen Baufenster auf Grundstück Flst. Nr. 145. Damit soll abgesichert werden, dass der übergeordnete Charakter des Heggbacher Hofes sowie die Sichtbeziehungen erhalten bleiben.

Die First- und Wandhöhe im Baufenster auf der Fläche des Heggbacher Hofes ist 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.

Sollte die Denkmaleigenschaft entfallen, soll jedoch zum einen den Eigentümerinteressen an einer flexibleren Gestaltung des Grundstücks hinreichend Rechnung getragen werden. Zum anderen besteht dann jedoch kein Grund mehr, für einen Neubau eine größere Bebauungstiefe als auf den anliegenden Grundstücken in der Spitalstraße zuzulassen. Deshalb soll für diesen

Fall das Baufenster wie in der Anlage dargestellt in seiner Tiefe verringert werden. In der Breite kann dann jedoch ein gemeinsames Baufenster auf dem gesamten Grundstück festgesetzt werden, um eine flexiblere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Dieses Baufenster orientiert sich in Breite und Tiefe an den sonstigen Baufenstern entlang der Spitalstraße. Es muss nach Wegfall von dessen Denkmaleigenschaft nicht mehr die bisherige Tiefe des Heggbacher Hofes berücksichtigen, der insoweit also auf den Bestandsschutz gesetzt wird.

Die Höhe der Gebäude kann sich später 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. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung eine Ergänzung/Änderung des Bebauungsplans um folgende Regelungen vor:

#### Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB:

Die textlichen Festsetzungen 3.5 und 3.7 sowie die Festsetzungen im zeichnerischen Teil für das Grundstück Flst. Nr. 145 treten außer Kraft, wenn der sich auf diesem Grundstück befindliche „Heggbacher Hof“ nicht mehr als Kulturdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 DSchG einzustufen ist. Ab diesem Zeitpunkt (Wegfall der Einstufung des „Heggbacher Hofes“ als Kulturdenkmal) wird für das Grundstück Flst. Nr. 145 ein größeres, einheitliches Baufenster entsprechend dem als Anlage beigefügten Plan festgesetzt. Für dieses gemeinsame Baufenster soll als „Typ 2“ (entsprechend den übrigen Baufenstern in der Spitalstraße) eine GRZ von 0,4 vorgesehen werden. Zudem soll eine einheitliche First- und Wandhöhe festgesetzt werden, die sich an den Nachbargebäuden (unter Beachtung des Geländezuschnitts) orientiert - WH 470,30 m ü. NN, FH 473,30 m ü. NN.

#### **Weiteres Verfahren**

Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung ist die zweite Entwurfsöffnenlage vorgesehen. Hierzu wird vorgeschlagen, die sonst übliche Dauer von einem Monat auf zwei Wochen zu verkürzen. Dieses erscheint im Hinblick auf die vorgeschlagenen geringfügigen Planänderungen vertretbar. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs abgegeben werden können. Auch wird vorgeschlagen, Stellungnahmen nur von den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

#### **Diskussion**

Herr Holstein nimmt wegen Befangenheit zu diesem Tagesordnungspunkt um 19:13 Uhr im Zuschauerbereich Platz.

Herr Rehmann vom Büro Sieber stellt sich vor und stellt fest, er sei bereits im Mai und Juli hier in der Sitzung gewesen. Heute erläutere er die Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Am Stadtgraben“. Hierzu habe es mehrere unkritische Stellungnahmen seitens der Behörden gegeben sowie 3 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft. Er zeigt anhand des Planes die Änderungen, sowie die Lockerungen die vorgenommen werden sollen. Teilweise seien Baulinien

heraus genommen worden weiterhin gab es Verbesserungen, z.B. bei der Gestaltung der Satteldächer. Man habe sich intensiv mit den Anregungen und Einwänden der Bürgerschaft auseinandergesetzt. Er erläutere die Stellungnahmen der verschiedenen Behörden und geht hier auch dezidiert auf den Heggbacher Hof, dessen Status als Denkmalschutzgebäude, aber auch bedingt durch einen eventuellen Abriss auf ein mögliches neues Gebäude an diesem Standort, sowie die Festsetzungen für ein weiteres mögliches Gebäude ein.

Frau Oßwald erklärt, sie verstehe nicht, warum es nicht möglich sei, den Heggbacher Hof auch kleiner zu bauen. Bereits in der Talstraße habe man das neue Gebäude von der Größe her auf die Kubatur des alten festgelegt, warum dürfe man dies in diesem Fall nicht. Herr Riedmann erwidert hierauf, städtebaulich sei dies so gewünscht, auch in Bezug auf die Größe. Herr Rehmann erläutert, dass ein Ersatzbau, der nach Wegfall der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes errichtet wird, nach dem dann gültigen Höhenkonzept auch kleiner gebaut werden kann. Die strenge Festlegung der Höhen gilt nur für den denkmalgeschützten Bau.

Herr Rehmann geht weiter auf die Stellungnahmen z.B. der Archäologen, des Artenschutzes und des Planungsrechts ein. Anschließend erläutert er noch die Stellungnahmen durch die Bürgerschaft, in 2 Fällen wurde hierzu auch mithilfe von Anwälten Stellungnahmen abgegeben. In Bezug auf den Heggbacher Hof verweist er nochmals auf die Planzeichnung, hier gebe es einen gesonderten Ansichtsbereich für den Fall, dass kein Denkmalschutz mehr gegeben sei und das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werde.

Herr Achilles berichtet, bezüglich der ehemaligen Scheune am Heggbacher Hof gebe es auch eine Stellungnahme eines Rechtsanwaltes. Sicherlich sei eine bautechnisch bessere Ausnutzung möglich, wenn der Hof nicht mehr stehen würde. Dann käme jedoch wieder die Gleichbehandlung mit den Anliegern zum Tragen. Eine Festlegung der Höhe, wenn der denkmalgeschützte Hof nicht mehr steht, mache für ihn wenig Sinn. Solange der Denkmalschutz gegeben sei, müsse sich die Festlegung im Bebauungsplan am bisherigen Hofgebäude orientieren. Auch ein denkmalgeschütztes Gebäude könne schließlich genutzt werden. Solange dies der Fall sei, könne der Bauherr nicht zwischen dem bisherigen Gebäude und einem wesentlich höheren Neubau wählen. Herr Bitzenhofer wirft ein, er habe hier Verständnislücken, bezüglich des westlich zu errichtenden Hauses. Er möchte wissen, ob, wenn der Denkmalschutz nicht mehr bestehe, man die 2 Gebäude zusammenbauen könne, oder ob es 2 Einzelhäuser geben müsse. Frau Oßwald fragt an, ob es eigentlich üblich sei, Alternativen zu zeigen, gerade wenn der Denkmalschutz nicht mehr gegeben wäre.

Herr Rehmann erwidert, man habe die Ausführungen extra so dargestellt, damit man alle Eventualitäten habe abdecken können. Auch bei bestehendem Denkmal sollen mit dem Denkmalamt abgestimmte Sanierungen zulässig sein. Daher gibt es die Festsetzung. Bei Wegfall der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes können aufgrund des großen Baufensters 2 Gebäude oder auch ein langes errichtet werden.

Frau Oßwald stellt fest, sie habe das Gefühl, man habe hier von vorne herein einen Plan B für den Wegfall des Hofes aufgestellt. Man kenne den ja den Vorgang, z.B. jahrelang offenstehende Fenster im Gebäude. Hier habe sich noch nicht sehr viel geändert. Eigentlich müsse das Denkmalamt entscheiden, ob das Gebäude noch zu erhalten sei.

Herr Achilles ergänzt hier, der sogenannte Plan B brauche nicht unbedingt die Zustimmung des Gemeinderats, jedoch könne dieser auch z.B. bei einem Brand oder bei einem Erdbeben, wie vom Rechtsbeistand ausgeführt, welches das Gebäude zerstöre, zum Tragen kommen.

Wie es dann weitergehe, könne man nach einem Abgang des denkmalgeschützten Gebäudes entscheiden.

Herr Schlegel ergänzt zur Scheune, diese müsse, wenn sie wiederhergestellt werde, einen Bezug zum Kulturdenkmal haben, dies sei abhängig vom denkmalgeschützten Heggbacher Hof. Herr Riedmann betont, heute gehe es nicht nur um inhaltliche Entscheidungen des Gemeinderats. Die jetzigen Festsetzungen erhöhen die Rechtssicherheit.

Herr Rehmann ergänzt, man könne es auch als Absicherung sehen. Ziel sei es, möglichst viele Fallkonstellationen im Bebauungsplan darzustellen, dies erhöhe wie angesprochen, die Rechtssicherheit. Herr Rehmann geht nun auf weitere Einwände ein und erläutert die Stellungnahmen der Bürger. Hier gehe es z.B. auch um die Erschließung zum Gewerbebereich hinter der Stadthalle, siehe Seite 23. Der Bürger wünscht eine rechtlich gesicherte Durchfahrt über das Gelände der Stadthalle. Die Stadtverwaltung bietet dem Bürger eine zeitlich bedingte Sicherung an, die aber unabhängig vom Bebauungsplan geregelt wird.

Herr Achilles stellt fragend fest, dass der Zugang somit im Moment nicht rechtlich gesichert sei.

Frau Sträßle merkt an, die Stadthalle werde sicherlich auch nicht ewig an diesem Standort stehen, es könne hier durchaus auch eine andere Bebauung kommen, wodurch dieser Zugang wegfallen könne. Herr Bitzenhofer möchte wissen, ob der Parkplatz dort auf privatem Gelände sei, Herr Schlegel bejaht dies, es bestünde kein verbrieftes Anrecht durch öffentliche Straße.

Herr Rehmann ergänzt, der Eigentümer habe ein hohes Interesse an dieser Zufahrt, die Stadt könne jedoch keine dauerhafte Garantie dafür geben. Er geht nun auf weitere Stellungnahmen anderer Bürger ein.

Herr Haas stellt fest, seiner Ansicht nach bringe dieser Bebauungsplan nichts, er koste nur sehr viel Geld. Er möchte erstens wissen, was passiere, wenn der Bebauungsplan nicht zum 23.1.2021 rechtskräftig werde, ob dann wieder § 34 gelte. Zweitens fragt er nach, seit wann der Stadtverwaltung das Szenario einer möglichen Aufhebung des Denkmalschutzes für den Heggbacher Hof bekannt sei und ob die Verwaltung und das Planungsbüro Sieber auf die Grundstückseigentümer zugegangen seien.

Herr Bürgermeister Riedmann erwidert hierauf, ohne Bebauungsplan würde hier § 34 gelten. Eine Aufhebung des Denkmalschutzes durch das Landesdenkmalamt sei jederzeit vorstellbar, unter anderem haben man deshalb die Ausnahmen geschaffen, um optimale Bebauungsmöglichkeiten zu erhalten.

Herr Viellieber ergänzt, Auslöser für den Bebauungsplan war der Heggbacher Hof, man wolle hier vor allem das denkmalgeschützte Gebäude erhalten. Einen konkreten Einfluss darauf habe man jedoch leider nicht. Für die Fraktion der CDU stimme er dem Antrag zu.

Herr Achilles gibt an, der Bebauungsplan mache seiner Ansicht nach Sinn, er sei wichtig für die Sicherheit der Anwohner aber auch für die weitere Verwendung städtischer Grundstücke. Zum Thema Denkmalschutz stellt er fest, der Eigentümer sei eigentlich verpflichtet, das Gebäude zu erhalten. Eine absolute Rechtssicherheit werde man durch den Bebauungsplan jedoch nicht unbedingt bekommen. Zum Punkt Zugang zum Industriegebäude nordöstlich der Stadthalle erklärt er, niemand werde diesen solange die Stadthalle so stehen bleibt begrenzen, die bisherige Duldung niemand bestreiten. Trotzdem solle man sich für eine mögliche zukünftige andere Nutzung des Grundstücks der Stadthalle nicht rechtlich selbst begrenzen. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass über die Bestimmungen zum Denkmalschutz nicht die

Stadt entscheiden könne, es sei für die Stadt aber von hohem Wert, wenn der Heggbacher Hof erhalten bliebe.

Herr Viellieber ergänzt, Auslöser für den Bebauungsplan war der Heggbacher Hof, man wolle hier vor allem das denkmalgeschützte Gebäude erhalten. Einen konkreten Einfluss darauf habe man jedoch leider nicht. Für die Fraktion der CDU stimme er dem Antrag zu.

Herr Achilles gibt an, der Bebauungsplan mache seiner Ansicht nach Sinn, er sei wichtig für die Sicherheit der Anwohner aber auch für die weitere Verwendung städtischer Grundstücke. Zum Thema Denkmalschutz stellt er fest, der Eigentümer sei eigentlich verpflichtet, das Gebäude zu erhalten. Eine absolute Rechtssicherheit werde man durch den Bebauungsplan jedoch nicht unbedingt bekommen. Zum Punkt Zugang zum Industriegebäude nordöstlich der Stadthalle erklärt er, niemand werde diesen, solange die Stadthalle so stehen bleibt begrenzen, die bisherige Duldung niemand bestreiten. Trotzdem solle man sich für eine mögliche zukünftige Nutzung des Grundstücks der Stadthalle nicht rechtlich selbst begrenzen. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass über die Bestimmungen zum Denkmalschutz nicht die Stadt entscheiden könne, es sei für die Stadt aber von hohem Wert, wenn der Heggbacher Hof erhalten bliebe.

Beginn der Pause 20:15 Uhr

Ende der Pause 20:24 Uhr

## **B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat beschließt mit 22 Ja-Stimmen (Bürgermeister Riedmann, C. Achilles, U., Achilles, Bitzenhofer, Heimgartner, Dr. Gantert, Steffelin, Mutschler, Blezinger, Neumann, Deiters Wälischmiller, Alber, Gretscher, Oßwald, Dr. Grafmüller, Pfluger, Brielmayer, Wild, Viellieber, Koners-Kannegießer, Sträßle, Zimmermann) einer Nein-Stimme (Haas) und keiner Enthaltung:

- a) Sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 01.10.2020 zu eigen zu machen und die Abwägungsentscheidung entsprechend zu treffen.
- b) Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" in der Fassung vom 01.10.2020 und den örtlichen Bauvorschriften hierzu einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zuzustimmen.
- c) Dem Vorschlag zur Aufnahme eines bedingten Baurechtes nach § 9 Abs. 2 BauGB für das Flurstück 145, Gemarkung Markdorf (Heggbacher Hof) zuzustimmen.
- d) Die Verwaltung zu beauftragen, den geänderten/ergänzten Entwurf zum Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften erneut öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Hierzu wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Weiter wird die Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen beschränkt.

Herr Holstein nimmt um 20:25 Uhr wieder am Ratstisch Platz.

- 93 **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)**  
**Vorlage: 2020/770**

### **Beratungsunterlage 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
22.06.-22.07.2020		Durchführung der Förmlichen Beteiligung (1. Entwurfsoffenlage)

### **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, Materialenauswahl 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 Habitateigenschaften 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 Photovoltaik-

anlagen 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 Entwurfsöffnung 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 entsprochen 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 Bau-

feld 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 Grundstückstreifen 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. Entwurfsoffenlage) soll nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates direkt nach der Sitzung am 20.10.2020 in die Wege geleitet und durchgeführt werden.

## **Diskussion**

Herr Eppinger vom Büro Sieber geht nun anhand der Beratungsunterlagen auf den Bebauungsplan Torkelhalden ein. Er stellt die Stellungnahmen und Abwägungen vor und zeigt nochmals Bilder des Baugebiets. Er erklärt die Kettenhausbebauung sowie die Einzelhäuser und im Bebauungsplan die Ansichten sowie die Baulinien und Baugrenzen. Zunächst geht er auf die Stellungnahmen der Behörden und der öffentlichen Institutionen ein. So möchte z.B. der BUND verpflichtend eine 50-prozentige Bebauung der Dachfläche mit Solaranlagen. Dies sei jedoch schwer darstellbar, da durch Gaupen und Dachfenster die Fläche nicht vorhanden sei. Aus diesem Grunde habe man entsprechende Energiestandards festgelegt. Herr Dr. Gantert möchte wissen, ob der Energiestandard dort höher sei als im Baugebiet Markdorf Süd. Er stellt fest, eine Verschärfung koste auch sehr viel Geld, dass der Bauherr zunächst zusätzlich aufbringen müsse. Herr Schlegel erwidert hierauf, geplant sei KfW 40 Plus, fraglich sei, ob das „Plus“ beibehalten werden solle, da somit doch eigene Energieerzeugung gefordert sei. Frau Glögger ergänzt hierzu, die KfW Förderung sei vor kurzem verdreifacht worden, so käme man mittlerweile auf einen Zuschuss von bis zu 36.000 €, diese Förderung würden die Mehrkosten wohl annähernd ausgleichen.

Herr Mutschler führt aus, KfW 40 Plus sei nicht der Topstandard, sondern 0- Energiehäuser. Er sei der Ansicht, dass man verpflichtet sei, auf die unzweifelhaft stattfindende Klimakatastrophe zu reagieren. Ein KfW 40 Plus Standard würde den Käufer sicher nicht überfordern.

Herr Mutschler ergänzt, auch bei Dachfenstern und Gaupen sei der Einbau von PV-Anlagen möglich und sinnvoll. Eine eventuelle Beschattung durch Bäume lasse sich durch Auswahl des Standortes regeln. Herr Schlegel ergänzt hier, die Standorte der Bäume könne man rechtlich gar nicht genau festsetzen.

Herr Viellieber erklärt, er halte KfW 40 als Standard für in Ordnung, eine Photovoltaikanlage solle, wenn möglich installiert werden, dies sollte jedoch der Bauherr selber entscheiden können. Man solle dies der Freiheit des Bürgers überlassen. Auch müsse man bedenken, dass die Anlagen eine lange Amortisierungszeit haben. Herr Bitzenhofer möchte wissen, was die Landesbauordnung vorschreibe, seines Wissens müsse KfW 70 erfüllt werden, dies sei noch 2 Stufen unter KfW 40. Er denke auch, das eine 50-prozentige Bebauung der Dachfläche durch PV Anlagen für den Eigenbedarf durchaus Sinn mache. Herr Riedmann erklärt, heute beschließe man lediglich die Abwägung. Herr Eppinger geht nun auf weitere Stellungnahmen ein, hier unter anderem auf die Anregung des BUND gegen Schottergärten. Diese sei jedoch mittlerweile sowieso gesetzlich nicht mehr zulässig, daher solle die Forderung nicht zusätzlich im BPlan verankert werden. Weiterhin sollen Dachflächen von Nebengebäuden begrünt werden. Von Seiten der Bürgerschaft wurden 11 Stellungnahmen abgegeben.

Herr Holstein stellt fest, er halte den im Bebauungsplan eingezeichneten Wendekreis mit einem Durchmesser von 20 m für zu groß, hier sei ein Zuparken geradezu vorprogrammiert. In kleinen Wohngebieten wäre ein Wendehammer sinnvoller, da er weniger Platz benötige. Er bitte darum, dies zu prüfen. Herr Brielmayer erwidert, dass er an einer Wendepalette mit 18 m Durchmesser wohne, dies sei grenzwertig, das Müllfahrzeug könne gerade so rangieren. Herr Schlegel ergänzt, im Ortschaftsrat sei eine Bepflanzung durch einen Baum in der Mitte des Wendekreises vorgeschlagen worden, weiterhin gebe es mittlerweile eine Regelung, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren dürften, daher scheide der Wendehammer aus. Herr Eppinger erklärt dazu, es sei mittlerweile vorgeschrieben, das z.B. 3-achsige Müllfahrzeuge ohne Zurücksetzen durch die Wendepalette kommen müssten. Die Fahrbahn habe man auf 5,50 m Breite reduziert, es gebe allerdings auch keinen Gehweg. Auf dem Grundstück Nummer 12 habe man die Lage des Baufensters angepasst, dies sei ein sehr anspruchsvoller Bau. Auf Nachfrage von Herrn Bitzenhofer erklärt Herr Eppinger, die horizontale Entfernung zwischen dem Gebäude auf dem Grundstück Nummer 12 und dem Gebäude Hochkreuzstraße Nummer 9 betrage 25 m. Herr Brielmayer stellt fest, im Ortschaftsrat habe man ausführlich über das Gebäude auf dem Grundstück Nummer 12 diskutiert, man habe jedoch einstimmig dem gesamten Abwägungsvorschlag zugestimmt. Herr Mutschler erklärt, den KfW 40 Plus Standard halte er für wichtig, hier könne man auch trotz Gaupen 1,5 KW Peak erreichen. Sicherlich sei es richtig solche Entscheidungen dem Eigentümer zu überlassen, die Umweltgruppe möchte jedoch gerne, dass das wichtige Thema Energiestandard im Kaufvertrag enthalten sei. Wenn Mittel zur Umsetzung fehlen, gebe es z.B. auch Pachtverträge für PV Anlagen, somit könne der Bauherr Geld sparen und sogar noch Einnahmen generieren. Herr Riedmann erklärt dazu, der KfW 40 oder KfW 40 Plus Standard stehe heute nicht zum Beschluss. Herr Bitzenhofer schlägt vor, da die Dachflächen zu klein seien, auch Photovoltaik im Lärmschutzwall nach Süden gerichtet unterzubringen. Eine geplante Umsetzung durch den Bauherrn könnte für diesen auch z.B. Pluspunkte bei der Bewerbung um die Grundstücke geben. Herr Eppinger wirft ein, in den

Schallschutzwall dürfen laut aktueller Fassung nur Spielgeräte oder Ähnliches untergebracht werden, keine Gartenhäuschen oder PV-Anlage. Auch Herr Wild erklärt, man sollte den Bauherrn selbst überlassen ob er eine PV Anlage installiert oder nicht, es gebe vor und auch Nachteile. Herr Achilles stellt fest, die SPD könne dem Beschluss des Ortschaftsrats folgen und stimme diesem zu. Eine Photovoltaikanlage sei sicherlich toll und sinnvoll, dies sollte jedoch dem Bauherrn selbst überlassen werden, es gebe schon genug Bestimmungen und Vorschriften die er umsetzen müsse. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, die Bedingungen für den Kaufvertrag werden noch aufbereitet, weiterhin werde überprüft, ob der Lärmschutzwall für den Einbau einer Photovoltaikanlage zulässig und geeignet sei. Dies werde in der 2. Offenlage dann mit einfließen.

### **B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- a) Sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 06.10.2020 zu eigen zu machen und die Abwägungsentscheidungenentsprechend zu treffen.
- b) 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 zustimmen.
- c) Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (2. Entwurfsoffenlage) durchzuführen.

#### **94      Photovoltaikpflicht im Gebiet der Stadt Markdorf** **Vorlage: 2020/768**

#### **Beratungsunterlage - Information**

#### **Antrag der Umweltgruppe zur Einführung einer Photovoltaikpflicht**

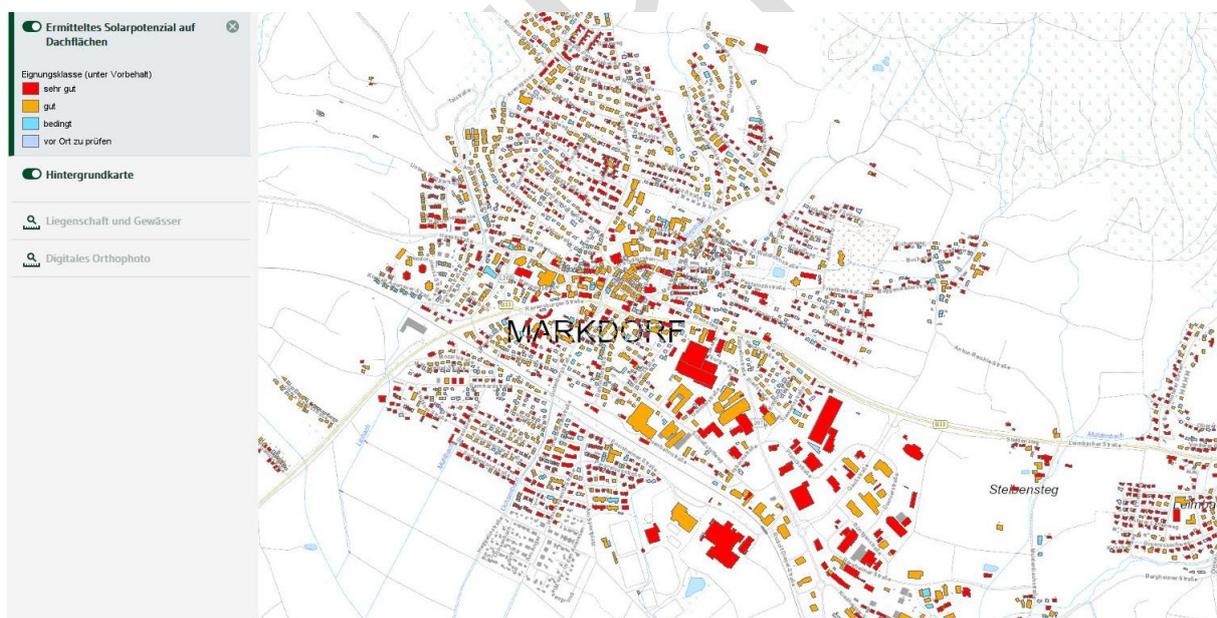
In der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2020 beantragte die Umweltgruppe das Markdorf eine Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) für alle Neubauten einführen solle. Die Umweltgruppe erklärte, dass es bereits seit einigen Jahren entsprechende Verpflichtungen in Waiblingen und Tübingen gebe. Obwohl etwa die Hälfte aller Dächer sich dafür eigne, erfolge die Installation von Photovoltaikanlagen in Deutschland viel zu langsam. Die Stromerzeugung mittels Sonnenenergie sei für Markdorf eine der besten Möglichkeiten einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

#### **Einleitung**

Nach aktuellen Prognosen wird Deutschland das verbindliche Ziel der Europäischen Union mit einer Vorgabe von Erneuerbaren Energien mit 18 Prozent am gesamten Bruttoendenergieverbrauch bis 2020 erreichen (Quelle: Bundesregierung). In Deutschland deckten die Erneuerbaren Energien im Jahr 2019 42 Prozent des Brutto-Stromverbrauchs ab. Auf die Photovoltaik entfielen dabei 8,2 Prozent (Quelle: Umweltbundesamt).

Laut Informationen der Netze BW speiste Markdorf 2017 ca. 10.600 MWh Strom aus erneuerbaren Energiequellen (EEG-Strom) ins Netz ein und verbrauchte insgesamt 83.000 MWh Strom. Der Anteil des EEG-Stroms lag somit bei ca. 12 Prozent. Dieser stammte zu etwa 65% aus PV-Anlagen und zu 35% aus Biomasse-Anlagen. Somit betrug die Menge des eingespeisten Stroms aus PV-Anlagen etwa 8% des gesamten Stromverbrauchs und ist grob vergleichbar mit dem deutschlandweiten Durchschnitt. Laut Angaben der KEA Baden-Württemberg ist die erneuerbare Stromerzeugung in Markdorf von 2011-2015 um 114% gestiegen, lag aber 2015 mit 757 kWh/Ew dennoch 32,4% unter dem Landesdurchschnitt. Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass die Wind- und Wasserkraftpotentiale regional sehr ungleich verteilt sind.

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg hat das Solarpotenzial der Dachflächen in Baden-Württemberg auf Grundlage von hochauflösenden Laserscandaten ermittelt. Die Potentialanalyse wurde anhand von Standortfaktoren wie Neigung, Ausrichtung, Verschattung und solare Einstrahlung durchgeführt. Die Faktoren wurden über ein digitales Oberflächenmodell berechnet. Hieraus ergibt sich eine erste Orientierungshilfe bezüglich des lokalen Solarpotentials. Vor dem Beginn einer konkreten Planung muss selbstverständlich eine genaue Erhebung der Situation vor Ort erfolgen. Die nachfolgende Karte (Quelle: LUBW) zeigt, welche Dachflächen in Markdorf nach der Untersuchung für Photovoltaik geeignet wären. Ein Großteil der Flächen wird als gut bis sehr gut für die PV-Nutzung bewertet.



Sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Markdorf relevant abgesenkt werden, ist dies nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen und mit der Mitwirkung der Markdorfer Bürger und Betriebe möglich. Auch die lokale Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien muss hierzu gesteigert werden. PV-Anlagen lassen sich an vielen Standorten wirtschaftlich einsetzen und verursachen im Betrieb keine Emissionen, so dass die Technik vielerorts einen wichtigen Beitrag zum Klima-

schutz leisten kann. In Markdorf ist entsprechendes Potential zum Ausbau vorhanden. Ob dieser Ausbau jedoch über eine durch die Stadt vorgegebene PV-Pflicht erreicht werden kann, muss aus vielerlei Gründen kritisch gesehen werden.

Nachfolgend wird die aktuelle Entwicklung bezüglich einer PV-Pflicht in Deutschland beleuchtet und zu überlegende Fragestellungen werden angeführt.

## **Aktuelle Entwicklung auf Bundes- bzw. Länderebene**

### Deutschland

Das Bundeskabinett hat am 23.09.2020 die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) verabschiedet. Die Einführung einer bundesweiten Photovoltaik-Pflicht auf Neubauten wurde zwar vom Bundesumweltministerium gefordert, ist jedoch in der Novelle nicht enthalten. Die Beratungen über das EEG 2021 im Bundestag und Bundesrat stehen noch aus. Anvisiert ist der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens im laufenden Jahr.

### Baden-Württemberg

Am 28. Juli 2020 hat das Landeskabinett in Stuttgart beschlossen, den „Gesetzentwurf zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg“ in den Landtag einzubringen. Eine wichtige Änderung des Klimaschutzgesetzes betrifft die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und auf Parkplätzen mit mindestens 75 Stellplätzen. Das Landtagsverfahren soll im Herbst 2020 stattfinden.

Die Grünen hätten in die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gerne auch Wohngebäude einbezogen. Die Beschränkung auf Nichtwohngebäude war ein Kompromiss mit dem Koalitionspartner CDU, der die Baupflicht grundsätzlich kritisch sieht. Das Umweltministerium strebt weiterhin an, die PV-Pflicht auch auf Nicht-Wohngebäude auszudehnen.

### Weitere Bundesländer

In Hamburg gilt ab 2023 im Neubau eine Solarpflicht für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude und ab 2025 soll diese auch bei Dachsanierungen gelten, bei denen die Dachhaut vollständig erneuert wird. Auch in Berlin wird eine Solarpflicht diskutiert.

### Verbände

Der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) spricht sich gegen die Einführung einer bundesweiten PV-Pflicht aus, da er ein Anreizsystem bevorzugt. Dieses sei rechtlich weniger angreifbar, frei von Vollzugsdefiziten und deutlich beliebter bei Bürgern und Unternehmern. Laut Einschätzung des BSW ließe sich die Nachfrage nach Solarstromanlagen in Deutschland durch eine PV-, Speicher- und Prosumer-freundlichen EEG-Reform, den Abbau von Marktbarrieren und die Einführung von moderaten CO<sub>2</sub>-Mindestpreisen verdreifachen. (Quelle: [www.energiezukunft.eu](http://www.energiezukunft.eu))

Im Gegensatz hierzu sprach sich der europäische Dachverband Solar Power Europe (SPE) im Jahr 2019 in einer Kampagne für eine EU-weite Solarpflicht aus.

## **PV-Pflicht in Städten und Gemeinden von Baden-Württemberg**

In Waiblingen (seit 2006) und Tübingen (seit 2018) besteht bereits eine Solarpflicht bei Neubauten.

### Waiblingen (ca. 55.500 Einwohner)

In Waiblingen gibt es zwar keinen entsprechenden Grundsatzbeschluss des Gemeinderats, jedoch wird eine Solar-Verpflichtung bereits seit 2006 in den Bebauungsplänen von Neubaugebieten umgesetzt: 50% der geeigneten Dachfläche sind für solare Nutzung vorzusehen. Die Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt Verkäuferin der Grundstücke ist.

Zwischenzeitlich ist die Stadt Waiblingen mit den energetischen Festsetzungen im Bebauungsplan noch einen Schritt weitergegangen und gestaltet ausgewählte Baugebiete klimaneutral.

Die Verpflichtung wird in städtebaulichen Verträgen und Grundstückskaufverträgen verankert. Bislang betrifft dies etwa 20 Gebiete, darunter 11 Wohngebiete. Insgesamt sind etwa 550 Solaranlagen auf Waiblinger Wohngebäuden installiert. Es gibt keine genauen Angaben zu den hierdurch entstandenen CO<sub>2</sub>-Einsparungen, es wird jedoch von einer jährlichen Einsparung von etwa 1.800 t CO<sub>2</sub> durch die Solarauflage in Neubaugebieten ausgegangen.

Rechtlich wurde die Verpflichtung zum Aufbau und Betrieb einer Solaranlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in den Festsetzungen der Bebauungspläne verankert. Diese schreiben die solare Nutzung von 50% der geeigneten Dachfläche vor. Da dies aber rechtlich als nicht abschließend sicher beurteilt wurde, werden darüber hinaus privatrechtliche Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag getroffen. Hierzu muss die Stadt Eigentümerin der Fläche sein.

Bei den klimaneutralen Baugebieten müssen entsprechende Nachweise vor und nach der Bauphase erbracht werden. Die Stadt Waiblingen stellt zur Nachweisführung ein Excel-Rechentool zur Verfügung und berät die Bauherren. Werden die vereinbarten Anforderungen in der Bauausführung dennoch unterschritten und eine Nachbesserung ist nicht möglich, ist der Käufer verpflichtet, an die Stadt eine einmalige zweckgebundene Ausgleichszahlung zu leisten.

(Quelle: Stadt Waiblingen)

### Tübingen (ca. 90.000 Einwohner)

Im Juli 2018 hat der Gemeinderat von Tübingen einen Grundsatzbeschluss zur PV-Pflicht bei Neubauten gefasst. Die Verpflichtung erfolgt ebenfalls über städtebauliche Verträge und Kaufverträge, sowie zukünftig über die Verankerung in Bebauungsplänen. Der Umfang der zu installierenden Anlagen wird jedoch nicht über die Dachfläche, sondern über die Leistung der Anlage definiert. Im Regelfall wird eine geringe Anlagenleistung von 1 kW-peak vorgeschrieben. Hierdurch ist die Verpflichtung nicht übermäßig kostenintensiv, es ist jedoch der Anstoß gegeben eine PV-Anlage zu installieren und im Planungsverlauf werden von den Bauherren auch größere Anlagen als sinnvoll erkannt. Die Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Angemessenheit. Sofern die Pflichten aus dem EEWärmeG vollständig über eine Solarthermieanlage erfüllt werden, entfällt die Pflicht zur Installation einer PV-Anlage. Sie

gilt außerdem nur, solange es Anbieter für Pachtmodelle auf dem Tübinger Strommarkt gibt und die Bauherren somit die Wahlfreiheit zwischen Eigentum und Pacht der PV-Module haben.

Die Stadt Tübingen hält die Verankerungen in Bebauungsplänen für möglich, beurteilt dies aber ebenfalls als rechtlich nicht abschließend gesichert und war bislang in der Lage die PV-Pflicht über städtebauliche Verträge und Kaufverträge abzusichern. In der Ratsvorlage 161/2018 der Stadt Tübingen wird ausgeführt: „Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB können im Bebauungsplan Gebiete aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, „...in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen...“. Hierunter fallen dem Wortlaut nach sowohl Photovoltaik als auch Solarthermie. Bislang hat die Universitätsstadt Tübingen von der Festsetzungsmöglichkeit des §9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB keinen Gebrauch gemacht, möchte dies aber in Zukunft tun. Die Verwaltung hat geprüft, ob die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer PV-Anlage durch einen Bebauungsplan vorgeschrieben werden könnte. Zusammenfassend ist die Verwaltung der Auffassung, dass dies bei Neubauten unter bestimmten Voraussetzungen – Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Situation, Abwägung privater und öffentlicher Belange, Prüfung von Eignetheit, Erforderlichkeit, Durchführbarkeit und Verhältnismäßigkeit (einschließlich Wirtschaftlichkeitsprüfung) – möglich ist. Es besteht zwar ein rechtliches Risiko, weil bislang kein einschlägiges Urteil zur Festsetzung von Photovoltaik aus „Klimaschutzgründen“ heraus vorliegt. Doch nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist eine solche Festsetzung aber vom Grundsatz her möglich, da dem Klimaschutz durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ eine „städtebauliche Dimension“ zuerkannt wurde und § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB für die Photovoltaik ansonsten leerlaufen würde. Dies würde Sinn und Zweck der Regelung widersprechen.“

Dem Tübinger Gemeinderat war bei seiner Entscheidung auch wichtig, dass ein Pachtmodell in Anspruch genommen werden kann. Ein solches wird von den Stadtwerken Tübingen angeboten. Dabei übernehmen die Stadtwerke die Finanzierung, Montage und Wartung der Anlage im Gegenzug für die Zahlung einer geringen Pacht. Der erzeugte Strom wird kostenlos im Haus genutzt oder, wenn mehr Strom produziert wird als für den Eigenverbrauch benötigt wird, ins Netz eingespeist und vergütet.

(Quelle: Stadt Tübingen)

### **Diskussionsbedarf**

Grundlage einer PV-Pflicht sollte mindestens die wirtschaftliche Angemessenheit und die tatsächliche Erreichung von CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch die Nutzung von Photovoltaik-Modulen sein. Ersteres lässt sich als Klausel in die PV-Pflicht mit aufnehmen und letzteres gilt als gegeben (vgl. Fraunhofer ISE).

Weitere Fragestellungen, die von der möglichen Einführung einer PV-Pflicht aufgeworfen werden, sind schwieriger zu beantworten:

### Ungleichbehandlung von Käufern städtischer Grundstücke

Mit der Einführung einer lokalen PV-Pflicht werden die bundesweit gültigen gesetzlichen Anforderungen als nicht ausreichend bewertet und den Marktdorfer Bürgern darüberhinausgehende Anforderungen auferlegt.

Um als vollständig rechtssicher beurteilt zu werden, müsste die PV-Pflicht über städtebauliche Verträge und Kaufverträge umgesetzt werden. Bürger, die von der Stadt Grundstücke erwerben, würden somit höhere Auflagen erfüllen müssen, als jene die auf dem privaten Grundstücksmarkt agieren.

Sowohl im bundesweiten Vergleich, als auch im Vergleich zum privaten Grundstücksmarkt, würden den Käufern städtischer Grundstücke somit erhöhte Anforderungen auferlegt. Es stellt sich die Frage, ob zugunsten des Klimaschutzes diese Ungleichbehandlung akzeptiert werden soll.

### Technologiespezifizierung

Wenn das Ziel hinter dem Wunsch nach einer PV-Pflicht die Errichtung möglichst klimafreundlicher Gebäude ist, sollte überlegt werden, ob nicht besser eine technologieoffene Lösung gefunden werden sollte, anstatt eine PV-Pflicht einzuführen. Wenn das Ziel die Steigerung der Nutzung der Sonnenenergie ist, müsste überlegt werden, ob eine Beschränkung auf Photovoltaik angemessen ist oder ob die Solarthermie gleichwertig behandelt werden sollte.

### Verpflichtung statt freier Entscheidung

Die Verpflichtung zur Errichtung einer wirtschaftlich rentablen PV-Anlage nimmt den einzelnen Bürger zum Schutz des Klimas in die Verantwortung. Gleichzeitig entmündigt die Verpflichtung den Bürger jedoch und nimmt ihm die Entscheidungsfreiheit. Gleiches geschieht zugunsten des Gemeinwohls auch bei anderen Vorschriften wie z.B. der Pflicht zur Errichtung eines Autoparkplatzes. Dennoch sollte gut überlegt werden, ob und aus welchen Gründen dies notwendig ist.

### Alternativen

Vor der Entscheidung zur Einführung einer PV-Pflicht, sollten Alternativen überlegt und abgewogen werden. Beispielsweise der Verzicht auf die Verpflichtung zur Errichtung einer PV-Anlage, die Verpflichtung nur in besonderen Ausnahmefällen, die Verpflichtung zu einer anderweitigen Überschreitung der gesetzlichen Anforderungen oder der Einsatz eines Informations- oder Anreizsystems anstelle einer Verpflichtung.

### **Diskussion**

Frau Glögger erläutert anhand der Beratungsunterlagen die geplante Photovoltaikpflicht in Markdorf. Sie geht auf die Anteile der Photovoltaik in der Erzeugung ein. In Markdorf liege dieser im Moment bei 7,5 % im Jahr 2016, es werde jedoch ständig weiter ausgebaut. Die Stromerzeugung durch PV-Anlagen sei in Markdorf von 2011-2015 um 114 % gestiegen, lag damit jedoch immer noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Sie geht in der Potenzialanalyse auf die geeigneten Dachflächen in Markdorf ein. Weiter erklärt sie die PV Pflicht auf Bundes und Landesebene, beim Bund gebe es hier noch keine Pflicht, beim Land bisher nur

bei Neubau von Nichtwohngebäuden und auf Parkplätzen mit mehr als 75 Stellplätzen. Die PV Pflicht werde auf Bundes- und Landesebene diskutiert, sie wurde jedoch noch nicht umgesetzt. In den Gemeinden von Baden-Württemberg sei die PV Pflicht bereits in Waiblingen und Tübingen bei Neubauten Pflicht, auch in Konstanz und Ludwigshafen wurde diese mittlerweile eingeführt. Die Stadt Ulm wolle auf diesem Weg den Anteil von EEG Strom aus PV Anlagen auf 10 % erhöhen. Prinzipiell bestehe Diskussionsbedarf, was die Ungleichbehandlung von Käufern städtischer Grundstücke im Vergleich zu Käufern von Privatgrundstücken angehe. Die Frage sei weiter, ob eine Technologiespezifizierung zur Zielerreichung unbedingt notwendig sei, und ob es tatsächlich eine Verpflichtung geben solle, oder ob eine freie Entscheidungsfindung besser sei. Ebenso könne es auch andere Alternativen zur PV-Anlagen geben, die für den Bauherrn attraktiver sein könnten.

Herr Haas spricht die in der Präsentation gezeigte Karte an, diese sei sicherlich schon ein paar Jahre älter. Er selber habe auf seinem Dach eine 10 KW Anlage, mit der unter anderem auch sein Auto lade. Prinzipiell sei er ein Freund von Photovoltaikanlagen, die Entscheidung dazu sollte jedoch auf freiwilliger Basis erfolgen. Wirklich rentieren tue sich solch eine Anlage erst ab einer bestimmten Größe, die man sich dann aber auch leisten können muss.

Herr Pfluger erklärt für die Fraktion der CDU, man sei hier gegen noch mehr Gängelei, man solle mehr über Anreize gehen und auch für andere Technologien offen sein. Man könne auch nicht für alle Dächer eine 50%ige Photovoltaikpflicht vorschreiben.

Herr Mutschler meldet sich und führt aus, die Klimakatastrophe stehe uns bevor, dies sei sicherlich jedem hier bewusst. Nun müsse man alles tun was möglich sei, dem entgegenzuwirken. In Markdorf gebe es hierfür keine Leitlinien bzw. festgelegten Ziele, weshalb man nichts unversucht lassen sollte. Man wolle keine Gängelei oder Verpflichtung, auf der anderen Seite sehe man aber, dass es z.B. im Straßenverkehr aber auch bei der jetzigen Corona Situation ohne verpflichtende Regelungen nicht gehe. Eine Photovoltaikanlage sei sicherlich nicht überall sinnvoll, aber es gebe eigentlich keinen stichhaltigen Grund, auf eine Photovoltaikpflicht auf Dächern, wenn es Sinn macht, zu verzichten. Zu viele positive Argumente sprechen dafür. Mittlerweile gebe es auch Möglichkeiten, diese als Pachtmodelle zu erhalten, bei der der Eigentümer sogar noch Geld verdienen könne. Es sollten attraktive Anreizmodelle für den Bau von 0 Energie- bzw. plus Energiehäuser geschaffen werden. Wirtschaftlich sei das mittlerweile machbar, siehe Tübingen. Man müsse nur entsprechende Anreizsysteme etablieren. Bei städtischen Gebäuden müsse das Ziel der Klimaneutralität verfolgt werden. Beim Baugebiet Torkehalde solle man als Basis einen hohen KfW Standard als Minimum fordern, dies sei derzeit KfW 40 Plus. Die Umweltgruppe sei prinzipiell offen für eine entsprechende Umformulierung des Antrags.

Herr Neumann erklärt, er halte eine Verpflichtung für sehr schwierig, man sollte hier mehr über Anreizsysteme arbeiten, diese müssten aber von Bund oder vom Land kommen. Den eigenen Stromverbrauch habe jeder selbst in der Hand, man müsse hier auf Freiwilligkeit setzen. Schwierig sei zusätzlich gerade für Bauherrn die mittlerweile immer größer werdende Bürokratie.

Herr Bitzenhofer merkt an, den angesprochenen Klimaschutz könne man nicht nur auf Photovoltaikanlagen herunter brechen. Früher habe man mit PV-Anlagen eine deutlich höhere Rendite erreicht, es sei aber auch heute noch wichtig, dies umzusetzen. Auch eine entsprechende Dämmung oder eine Erneuerung der Heizung bzw. der Fenster diene dem Klimaschutz. Nochmals erinnern möchte er an den von den Freien Wählern gestellten Antrag, ein Prozent des

städtischen Haushaltes in regenerative Energien zu investieren, welcher jedoch im Rat keine Mehrheit fand. Eine Energieberatung sollte bei Bauanträgen verpflichtend vorgeschrieben werden. Weiter gebe es mittlerweile auch Möglichkeiten eine Photovoltaikanlage auf Balkongeländer oder Ähnlichem zu installieren, diese könnten dann sogar jederzeit versetzt oder z.B. vom Mieter mit umgezogen werden.

Herr Achilles stellt zur Bemerkung von Herrn Bitzenhofer fest, es gebe auch Balkone, die unter Denkmalschutz stehen würden, z.B. in Frankfurt. Das Thema sei sehr schwierig, es zeige die Spannungen, welche zwischen einer Verpflichtung einerseits und einem Anreizsystem andererseits bestehe. Im Prinzip suche ja jeder nach Möglichkeiten, Energie zu sparen. Fakt sei, dass Pflicht auch oftmals Widerstand auslöse, besser sei es, das angestrebte Ziel durch Begeisterung zu erreichen, somit bekomme man durchaus ein freiwilliges Engagement für die Sache.

Herr Holstein stellt fest, auf der Jakob-Gretser Grundschule installiere man freiwillig eine Photovoltaikanlage. Schon seit 2004 habe man in Markdorf auf öffentlichen Gebäuden PV Anlagen zur Stromgewinnung, man sollte es auf dieser freiwilligen Basis behalten, er sehe hier größere Erfolgchancen. Wir wissen alle über die globale Erderwärmung Bescheid und sollten deshalb auch alle etwas dafür tun.

Herr Alber stellt fest, 42 % des Stromverbrauchs in Deutschland stamme aus erneuerbaren Energien. Im Schnitt kommen davon 8,9 % in Deutschland aus PV Anlagen, in Markdorf seien es 9,8 %. In Markdorf funktioniere am besten die Photovoltaik, da hier keine Windkraft genutzt werde könne. Solare Bürgerdächer machen seiner Ansicht nach keinen Sinn mehr, da sie mittlerweile zu wenig Gewinn abwerfen. 5-10 kW Peak auf kleinen Dächern kosten mittlerweile noch 10-25.000 €. Der Ertrag könne hier für die Eigennutzung genommen werden. Photovoltaikanlagen könnten bei Neubauten bereits ein Großteil des Bedarfs decken.

Herr Bitzenhofer merkt noch an, er beschäftige sich schon bereits seit 20 Jahren mit PV-Anlagen, siehe die solaren Bürgerdächer in Markdorf, er befürwortet diese nach wie vor. Zur Energieeinsparung gebe es auch noch viele andere Möglichkeiten, für ihn sei dies kein neues Thema.

Herr Riedmann ergänzt, die Stadt könne nur noch sehr wenige Grundstücke verkaufen. Man könne solch eine Verpflichtung, wenn überhaupt nur noch auf die eigenen Bestandsgebäude sowie auf Grundstücke, die von der Stadt veräußert werden, anwenden. Dieser Tagesordnungspunkt werde zu späterer Zeit noch als Beschlussvorlage dem Gemeinderat vorgelegt.

Herr Haas merkt noch an, soweit er wisse werde die EEG Zulage sich noch deutlich ändern, man müsse das Thema Energieeinsparung in einem Gesamtkonzept betrachten.

## **B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat nimmt die Informationen über den aktuellen Stand zur Entwicklung der Photovoltaik-Pflicht in Deutschland und zu den Möglichkeiten der lokalen Umsetzung einer Photovoltaik-Pflicht zur Kenntnis.

95 **Kindergarten Markdorf Süd**  
**Ausschreibung der Unterhaltsreinigung**  
**Vorlage: 2020/739**

**Beratungsunterlage**

**Sachverhalt**

Der Neubau Kindergarten Markdorf Süd ist seit dem 01.09.2020 in Betrieb. Zunächst sind in Etappen zwei Kleinkindgruppen und die vier Kindergruppen vom bestehenden Kindergarten St. Elisabeth eingezogen. Die Unterhaltsreinigung soll nicht wie bisher mit eigenem Personal erfolgen, sondern fremd, an eine Reinigungsfirma vergeben werden. Die geschätzten Kosten liegen bei 6.200,00 € pro Monat netto. Über den Sommer wurde beschränkt ausgeschrieben. Mit Ablauf der Angebotsfrist wurden die eingegangenen Angebote gemäß den angegebenen Bewertungskriterien ausgewertet. Diese sind: 40% Angebotspreis, 40% Qualität (diese setzt sich zusammen aus 90% Leistungskennzahl, 5% Qualitätsmesssystem und 5% Qualität der Objektbetreuung), 10% Organisation, 5% Schulungen und Nachweise und 5% technische Ausstattung.

Die Angebotsunterlagen wurden an neun Firmen verschickt (auch aus dem Umkreis). Es wurden vier Angebote abgegeben. Das Leistungsverzeichnis der Ausschreibung wurde auf Grundlage der Corona-Verordnung erstellt. Der Auftraggeber kann jederzeit Änderungen vornehmen.

### Geprüfte Angebotssummen:

	Monatspreis	Preis für 12 Monate	
Kostenschätzung	6.200,00 €	74.400,00 €	100 %
Bieter 1	6.583,35 €	79.000,20 €	106,2 %
Bieter 2 Zülz Gebäude-Service Ravensburg	5.662,36 €	67.948,32 €	91,3 %
Bieter 3	5.989,19 €	71.870,28 €	96,6 %
Bieter 4	5.229,09 €	62.749,08 €	84,3 %

Bieter 2 hat bei der Bewertung am besten abgeschlossen. Bieter 4 liegt preislich am günstigsten allerdings hat die Plausibilitätsprüfung ergeben, dass die angegebenen Betreuungsstunden der Objektleitung und des Vorarbeiters mit dem Angebotspreis nicht finanziert werden können. Hier sehen wir deshalb Schwierigkeiten in der Objektbetreuung.

Aufgrund dieser Auswertung wurde bis zum Jahresende die Dienstleistung freihändig an Zülz Gebäude-Service vergeben. Für das kommende Kalenderjahr wird empfohlen, die jetzige Firma beizubehalten.

Im kommenden Jahr soll rechtzeitig für den neuen Kindergartenbeginn in 2022 die Reinigungsleistung für einen Zeitraum von 4 Jahren europaweit ausgeschrieben werden. Sofern sich eine Fremdvergabe der Unterhaltsreinigung für den Kindergarten bewährt, kann hierbei auch gleich die Unterhaltsreinigung für den erweiterten und sanierten Kindergarten St. Elisabeth mitaufgenommen werden. Hierzu erfolgen zu gegebenem Zeitpunkt weitere Informationen.

### **Diskussion**

Frau Kimmig erläutert anhand der Beratungsunterlagen die Ausschreibung für die Reinigungsarbeiten im Kindergarten Markdorf Süd. Die Leistung wurden entsprechend ausgeschrieben. 9 Firmen wurden angeschrieben, 4 Angebote kamen zurück. Diese wurden entsprechend der Bewertungskriterien bewertet. Von den 2 bestplatzierten Anbietern habe man dann den zweitbesten Anbieter, die Firma Zülz für das noch verbleibende und kommende Kalenderjahr genommen. Anschließend solle dann eine erneute Ausschreibung zusammen mit dem dann renovierten Kindergarten St. Elisabeth stattfinden, sofern sich die Fremdvergabe der Unterhaltsreinigung im Kindergarten bewährt habe. Eine Fremdvergabe fand zunächst deshalb statt, weil die städtischen Reinigungskräfte allein durch die Größe des Gebäudes nicht infrage kommen und man hier auch große und teure Reinigungsgeräte benötige. Auf Nachfrage von Herrn Holstein und Herrn Bitzenhofer, weshalb man den günstigsten Anbieter ausgeschlossen habe und nach welchen Kriterien dies stattgefunden habe erklärt Frau Kimmig, es habe eine Plausibilitätsprüfung auch mit einer externen Fachfirma stattgefunden. Bei den Auswahlkriterien hätten qualitative Merkmale, wie z.B. die veranlagten Zeiten für den Vorarbeiter bzw. den Objektleiter den Ausschlag gegeben, da sie als unproduktiv eingeschätzt wurden.

Herr Achilles vermisst hier den Vergleich mit dem eigenen Reinigungspersonal. Frau Kimmig erklärt hierzu, für den Kindergarten Markdorf Süd benötige man für 2500 m<sup>2</sup> Geschossfläche

ca. 15,3 Arbeitsstunden pro Tag entspricht 2 Vollzeitkräften plus Material, im Vergleich dazu liegt der Kindergarten Pestalozzi mit 1500 m<sup>2</sup> Fläche bei 1,17 Arbeitskräften. Auf Nachfrage von Herrn Achilles, ob hier angedacht sei, eigenes Personal einzusparen bzw. später freizustellen erklärt Herr Lissner, Stand heute werde hier kein Personal abgebaut. Man habe selber zu wenig Personal in diesem Bereich. Im Rathaus könne die Reinigung mit eigenem Personal gemacht werden, im Kindergartenbereich brauche man auch auf Grund der erweiterten Hygienevorschriften mehr Personal, auch mit professionellen Maschinen gerade für die Bodenbearbeitung. Hier seien Fremdfirmen besser geeignet.

Herr Neumann ergänzt, vielleicht könne man nach Corona etwas günstiger ausschreiben, das Leistungsverzeichnis müsse dann noch angepasst werden.

## **B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Reinigungsleistungen für 2021 an die Firma Zülz Gebäude-Service aus Ravensburg zu vergeben.

- 96 **Dritter Grundschulstandort Markdorf**  
**Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung" (Grundschule)**  
**Vorlage: 2020/773**

### **Beratungsunterlage**

#### **Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren**

04.08.2020	GR	Vorstellung von 2 grundsätzlichen Planungskonzepten
29.09.2020	GR	Grundschulkonzeption Markdorf

### **Planungsanlass**

Das Plangebiet zum dritten Schulstandort mit einer Größe von ca. 0,8 ha wird im Norden von der Paracelsusstraße im Osten von der Ensisheimer Straße begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke:

Flst.-Nrn.: 3092 (Obere Breitwiesen), 3091 (Weg), 3131 (Teilfläche, Trendsportanlage).

Für das Plangebiet der zukünftigen Schule gelten die Bestimmungen von zwei bestehenden Bebauungsplänen:

- Obere Breitwiesen von 29.07.1977 und der Bebauungsplan
- „Sport- und Freizeitzentrum Breitwiesen, 1. Änderung“ vom 11.02.2005.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Entscheidung des Gemeinderates vom 29.09.2020 zur Grundschulkonzeption Markdorf und der Festlegung des dritten Grundschulstandortes.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Geplant ist ein zweigeschossiges Schulgebäude mit Erweiterungsmöglichkeit im OG und eine Sporthalle mit überdachtem Zugang im Süden. Durch den Einbezug einer Grundstücksfläche der angrenzenden Trendsportanlage ist für die geplante Sporthalle kein weiterer Grunderwerb erforderlich; der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wird um den Teilbereich des Bebauungsplanes Sport- und Freizeitzentrum Breitwiesen, 1. Änderung“ erweitert.

Die Änderung und Erweiterung verfolgt im Einzelnen folgende Ziele:

- Festsetzung der Bereiche der zukünftigen Schule (im Wesentlichen Flurstücke 3092 und 3131) als Fläche für Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule
- Städtebauliche Entwicklung im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung

Auf der Grundlage fachplanerischer Erwägungen ist zur Umsetzung der vorgenannten Ziele ein tragfähiges städtebauliches Konzept zu erarbeiten und in einem ersten Entwurf den politischen Gremien, der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange vorzustellen. Im weiteren Verfahren ist diese Planung weiter zu entwickeln und zur Satzung zu bringen.

Hierzu ist der formale Beschluss zur Änderung eines Bebauungsplans nach § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat zu fassen.

Der Bebauungsplan kann im sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Mit der geplanten Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen liegen die Verfahrensvoraussetzungen vor. Die anrechenbare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Damit kann auch auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Durch die Planung werden auch keine Natura 2000-Gebiete betroffen. Des Weiteren sollen für dieses Vorhaben die Anwohner bereits außerhalb des formalen Verfahrens informiert und eingebunden werden.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst (FNP-Änderungsantrag wurde schon vom GR und vom GVV beschlossen).

## **Diskussion**

Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, zum 3. Grundschule Standort sei bereits in der letzten Sitzung alles besprochen worden. Der Gemeinderat beschließt somit ohne weitere Aussprache:

### **B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- a) Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung“ (Grundschule) entsprechend der beigefügten Darstellung des Geltungsbereichs vom 01.10.2020 zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren.

**97 Annahme von Zuwendungen**

**a) Stadt**

**b) Spitalfonds**

**Vorlage: 2020/776**

**Beratungsunterlage**

a) Stadt

Für die Stadt sind in dieser Sitzung keine Spenden anzunehmen.

b) Spitalfonds

Für Zwecke des Personals hat Frau Michaela Klein aus Friedrichshafen den Betrag von 200,00 € gespendet. Zwischen der Zuwendungsgeberin und dem Spitalfonds Markdorf besteht grundsätzlich keine geschäftliche Beziehung. Die Geldspende erscheint als Ausdruck der hohen Zufriedenheit mit der geleisteten Pflegearbeit und der persönlichen Fürsorge im Spitalfonds. Die erhaltene Geldspende wird als noch annehmbar bewertet.

**Diskussion**

Ohne weitere Aussprache beschließt der Gemeinderat wie folgt:

**B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat in seiner Eigenschaft als Stiftungsrat des Spitalfonds nimmt die Geldspende im Betrag von 200,00 € für Zwecke des Personals einstimmig an.

**98 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Herr Riedmann weist auf die Auslage des Staatsanzeigers hin, in dem ein Artikel über das Storchennest enthalten ist, weiterhin erklärt er, die TA Sitzung vom 3. November entfalle. Ein neuer Termin den TA und den Verwaltungsausschuss müsse noch gefunden werden. Frau Oßwald stellt fest, es sei nett hier einen Auszug aus dem Staatsanzeiger zu bekommen, sie bitte jedoch darum, ob es nicht möglich wäre, dass der Gemeinderat im neuen Kindergarten eine Führung, wenn auch Corona bedingt in kleinen Gruppen erhalten könne.

Herr Haas spricht die Bewerbungsfrist für den Jugendgemeinderat an, welche heute Ende. Er möchte wissen ob und wie viele Bewerber es hier gebe. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt dazu, er habe bisher noch keine Rückmeldung von Herrn Münzer bekommen.

Herr Neumann spricht nochmals das Thema Zweitwohnungsteuer an, dazu wollte Herr Schiele Informationen liefern. Weiter möchte er wissen, ob überhaupt und wenn ja wer in Markdorf Süd die Einhaltung der Vorschriften zur Dachbegrünung und der Anpflanzung von Bäumen

kontrolliere. Herr Schlegel erwidert hierauf, kontrolliert werde nur dann, wenn entsprechende Hinweise aus der Bevölkerung herangetragen werden.

Herr Neumann spricht nochmals die Trendsportanlage an, er denke, dass hier eine Videoüberwachungsanlage installiert werden sollte. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, hierzu warte man auf eine Rückmeldung der Polizei, wenn dies auf dem Gelände rechtlich zulässig sei, werde man dies auch tun.

Herr Pfluger erzählt, im Deggenhausertal gebe es mittlerweile eine Satzung, in der pro Wohneinheit 2 Kfz Stellplätze vorgeschrieben seien. Herr Schlegel erwidert hierauf, man wolle sehen was hier bei uns dazu möglich sei.

Herr Dr. Gantert spricht ein großes Lob aus, auf seine Kritik bezüglich der Beleuchtung des Weges zur Trendsportanlage und zur Tennishalle sei dies vom Bauhof innerhalb kürzester Zeit erledigt worden, es sei jetzt sehr gut beleuchtet und der Weg befestigt. Die losen Platten in der Hauptstraße seien vom Bauhof innerhalb von 24 Stunden gerichtet worden. Weiter möchte er wissen, ob Heizpilze bei uns erlaubt sind. Bürgermeister Riedmann erwidert hierauf, sie seien zumindest nicht verboten. Zum Digitalisierungskonzept, welches Immenstadt erstellt habe, erklärt Herr Riedmann, an diesem Thema sei man dran.

Frau Koners-Kannegießer erklärt, soweit sie wisse seien die Gruppen im Waldkindergarten alle belegt und es gebe eine Warteliste. Sie interessiere, wie viel Interessenten es hierfür gebe. Herr Riedmann erwidert hierauf, dies könne nur Herr Schiele beantworten.

Herr Bitzenhofer spricht auf die gute Planung zur Sanierung der Jakob-Gretser Grundschule an, hier wurde von der Firma Mueller keine separate Außendämmung vorgesehen, da dieses Gebäude nicht permanent bewohnt werde. Für ihn stelle sich nun die Frage, warum im Rathaus eine Dämmung vorgesehen sei, dies sei doch ebenfalls nicht permanent bewohnt. Herr Riedmann erwidert, hierzu könne nur das Büro Lieb eine Antwort liefern.

Herr Blezinger regt noch an, in zukünftigen Bebauungsplänen hitze- und trockenheitsresistente Bäume in die Pflanzlisten aufzunehmen. Herr Schlegel erwidert hierauf, diese Vorgaben werden schon automatisch von den Geologen erhoben, zudem werde immer mit dem Forst gesprochen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 22:13Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann  
Vorsitzender

gez. Thilo Stoetzner  
Protokollführer

Gemeinderat