Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 27.05.2025
Beginn:	18:02 Uhr
Ende	22:23 Uhr
Ort, Raum:	Markdorf, Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz
Herr Georg Riedmann

Mitglieder
Herr Uwe Achilles
Frau Diana Bartosz
Herr Dietmar Bitzenhofer
Herr Anton Brielmayer
Herr Bernd Brielmayer
Frau Eva Fast
Frau Sabine Gebhardt
Frau Lisa Gretscher
Herr Rolf Haas
Frau Martina Koners-Kannegießer
Frau Kerstin Mock
Herr Joachim Mutschler
Herr Jens Neumann
Herr Simon Pfluger
Herr Martin Roth
Frau Susanne Sträßle
Herr Dr. Dieter Walliser
Herr Erich Wild
Herr Rainer Zanker

Protokollführung
Frau Nadja Hörsch

von der Verwaltung
Frau Monika Gehweiler
Frau Eva Glöggler
Herr Juergen Hess
Frau Regina Holzhofer
Frau Jeanett Meißner
Herr Matthias Schäfer
Herr Jörg Wiggenhauser

Abwesend:

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles	Entschuldigt (Krankheit)
Herr Dr. Markus Gantert	Entschuldigt (Urlaub)
Herr Arnold Holstein	Entschuldigt

Tagesordnung:

38 Bürgerfrageviertelstunde

39 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

40 Kommunale Wärmeplanung - Potentialanalyse und Zielszenario
Vorlage: 2025/621

41 Baugebiet "Klosteröschle"
- Information zur möglichen Energie- und Wärmeversorgung des Baugebiets
Vorlage: 2025/635

42 Bebauungsplan "Klosteröschle"
a) Zustimmung zum Bebauungsplan-Vorentwurf
b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 2025/629

43 Zweite Offenlage des Teilregionalplans Energie des RVBOs
Vorlage: 2025/625

44 Baugebiet "Untere Öhmdwiesen"
a) Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs in zwei Varianten
b) Vorstellung der Entwässerungs- und Straßenbaustudie
c) Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Baugebiet
Vorlage: 2025/630

45 Bebauungsplan "Gehrenbergstraße - Schussenrieder Hof"
- Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2025/631

46 Terrorsperren bei Veranstaltungen im öffentlichen Straßenraum
Vorlage: 2025/633

47 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:02 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

38 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Bürgermeister Riedmann teilt vor der Sitzung mit, dass der ehemalige Gesamtkommandant der Feuerwehr Markdorf Günter Thiel leider verstorben ist. In einer stillen Gedenkminute wird an den Verstorbenen gedacht.

Aus der Bürgerschaft kommen keine Fragen.

39 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse aus der Sitzung des Gemeinderates am 06.05.2025

Ergänzungssatzung Wangen: Städtebaulicher Vertrag mit Umlegungsvertrag zweier Wangener Grundstückseigentümer mit der Stadt Markdorf, Vormerkung Notartermin ab 26.5.2025

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Verwaltung zum Vertragsabschluss mit beiden Eigentümern ab dem 26.5.2025 zu beauftragen.

40 Kommunale Wärmeplanung - Potentialanalyse und Zielszenario Vorlage: 2025/621

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen

13.12.2022	GR	Beschluss zur Beauftragung der Stadtverwaltung mit der Auswahl eines Büros für die kommunale Wärmeplanung und zur Vorbereitung der Beauftragung durch den Gemeinderat
23.05.2023	GR	Vergabe der kommunalen Wärmeplanung (KWP)
15.10.2024	GR	Kommunale Wärmeplanung: Vorstellung Bestandsanalyse

Hintergrund

Laut Umweltbundesamt verursacht der Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte gut die Hälfte des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs. Bei der Wärmeerzeugung kommen immer noch überwiegend fossile Energieträger zum Einsatz. Die Energiewende und das Erreichen der Klimaneutralität sind eng mit einer erfolgreichen Wärmewende verbunden, wobei dem lokalen Transformationsprozess hierbei eine besondere Bedeutung zukommt.

Mitte 2024 wurde die Förderung des Umweltministerium Baden-Württemberg zur freiwilligen kommunalen Wärmeplanung bewilligt und die Firma EGS-plan Ingenieurgesellschaft mit der Erstellung beauftragt.

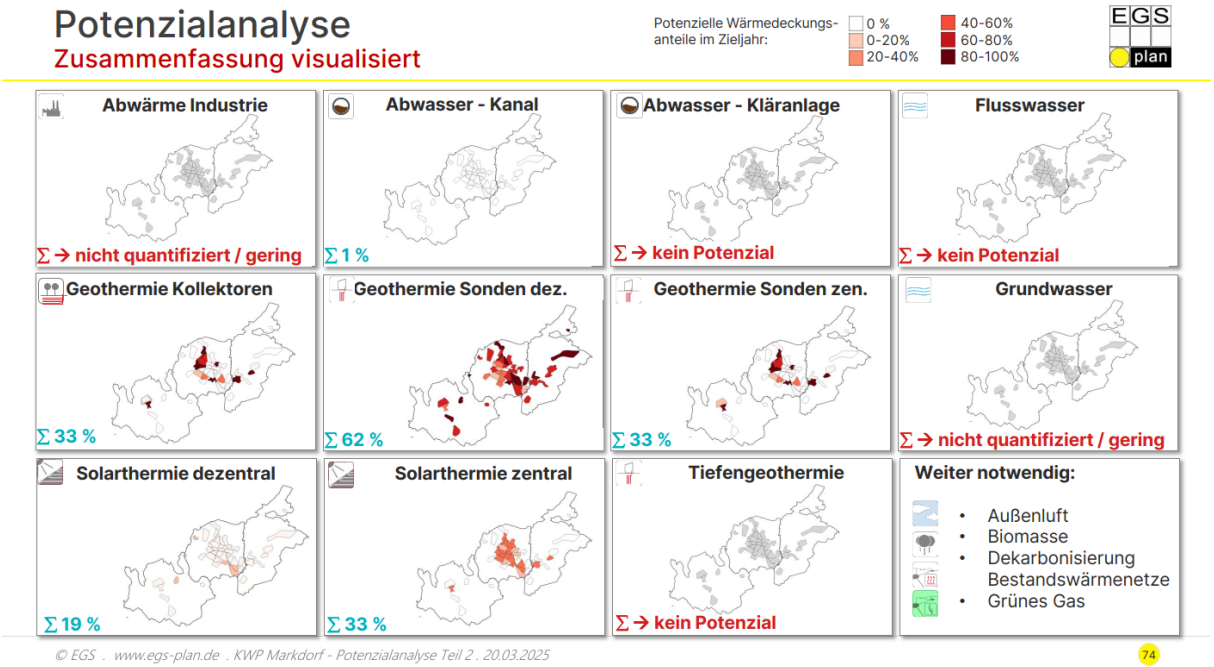
Die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung setzt sich aus vier zentralen Prozessphasen zusammen: Bestandsanalyse, Potenzialanalyse, Zielszenario/Zielfoto und Wärmewendestrategie. Alle Prozessphasen werden von der Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet.

Das Vorgehen bei der kommunalen Wärmeplanung, die Zeitplanung und die Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden dem Gemeinderat am 15.10.2024 vorgestellt.

Ergebnisse der Potentialanalyse

Die an die Bestandanalyse anschließende Potenzialanalyse beinhaltet die Ermittlung der Potenziale zur Energieeinsparung durch Gebäudesanierungen und durch Effizienzmaßnahmen und die Erhebung der lokal nutzbaren Potenziale klimaneutraler Energiequellen und Abwärmepotentiale.

Mitarbeiter der Firma EGS-plan werden die Ergebnisse der Potentialanalyse in der Sitzung des Gemeinderats detaillierter vorstellen. Im Überblick ergeben sich folgende Potentiale:

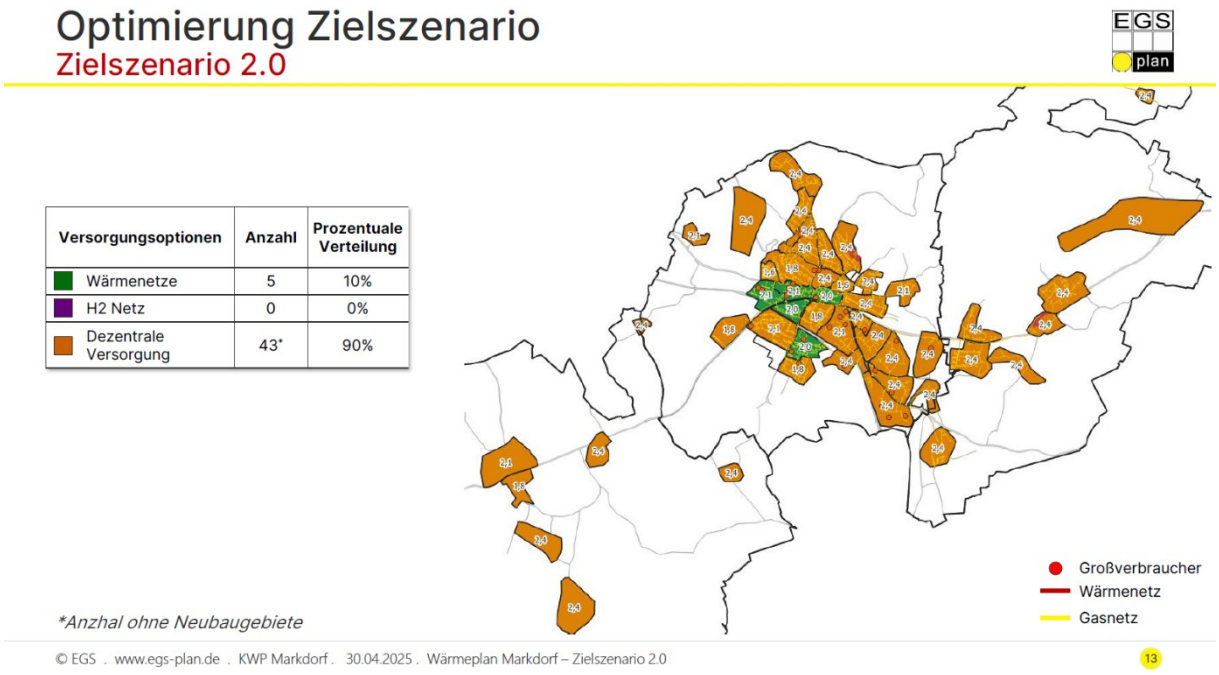


Zielszenario

Auf Grundlage der Erkenntnisse wurde ein Zielszenario ausgearbeitet, das räumlich aufgelöst beschreibt, mit welchen Energieträgern und Versorgungssystemen die klimaneutrale Wärmeversorgung im Jahr 2035 erreicht werden kann und welche Zwischenziele hierfür bis 2030 erreicht werden sollten. Die Darstellung des Zielszenarios weist je Teilgebiet besonders geeignete Versorgungssysteme wie Wärmenetze oder dezentrale Heizungen aus. Konkret beschreibt das Zielszenario eine Perspektive für das Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung in der Kommune, eine Pflicht zur Nutzung oder Bereitstellung der Versorgungsart entsteht dadurch nicht.

Mitarbeiter der Firma EGS-plan werden die Ergebnisse bezüglich der geeigneten Versorgungsarten für die definierten Cluster in der Sitzung des Gemeinderats detaillierter vorstellen. Für die meisten der gebildeten Cluster ergab sich eine eindeutige Bewertung der geeigneten Versorgungssysteme. Einige Cluster waren in ihrer Bewertung nicht eindeutig und wurden in einem iterativen Optimierungsprozess näher untersucht. Insbesondere bei vier Clustern sind unterschiedliche Versorgungsoptionen näher zu beleuchten.

Im Überblick ergaben sich in der Version 2.0 des Zielszenarios folgende Versorgungssysteme für die Cluster:



Weiteres Vorgehen

Am 02. Juni 2025 werden die bisherigen Prozessschritte der kommunalen Wärmeplanung den Markdorfer Bürger/-innen in einer öffentlichen Veranstaltung in der Stadthalle vorgestellt.

Relevante Rückmeldungen aus dem Gemeinderat, von der Öffentlichkeit und von weiteren relevanten Akteuren (Netzbetreiber, Verbände, Unternehmen etc.) werden in die Planung eingearbeitet.

Des Weiteren werden mögliche Handlungsstrategien und Maßnahmen zur Umsetzung des Wärmeplans zu einer Wärmewendestrategie ausgearbeitet. Nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg sind mindestens fünf Maßnahmen festzulegen, mit deren Umsetzung innerhalb von fünf Jahren nach Erstellung der kommunalen Wärmeplanung begonnen werden soll. Die diesbezügliche Präsentation und Beschlussfassung soll am 08. Juli im Gemeinderat erfolgen.

Alle fünf Jahre muss die kommunale Wärmeplanung laut dem Wärmeplanungsgesetz überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO_2-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Keine	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
( )	( )	(x)	( )	( )

Die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung entfaltet selbst kaum unmittelbare positive oder negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Durch die anschließende Umsetzung von konkreten Maßnahmen auf Basis der kommunalen Wärmeplanung ist mit erheblichen positiven Folgewirkung zu rechnen.

Frau Kraus und Herr Mahler vom Büro EGS Plan in Stuttgart stellen die Fortschritte der kommunalen Wärmeplanung vor. Frau Kraus berichtet, dass sie gerade dabei ist, einen Maßnahmenkatalog zu erstellen. In ihrer Präsentation berichtet sie, dass Markdorf einen Wärmeenergiebedarf von 132 GWh/a hat. Die Potentialanalyse ergab, dass in Markdorf vor allem Geothermie und Solarthermie eine Rolle spielen. Außerdem eignen sich große Teile für eine dezentrale Wärmeversorgung. Frau Kraus stellt elf Maßnahmenvorschläge vor, von denen später fünf Maßnahmen vom Gemeinderat beschlossen und umgesetzt werden sollen. Nach der Präsentation können vom Gemeinderat Fragen gestellt werden.

Diskussion

Frau Koners-Kannegießer geht auf die gezeigten Potentiale für Wärmenetze und dezentrale Versorgungsgebiete ein. Sie würde interessieren, wie zwischen beiden Gebieten abgegrenzt wurde. Außerdem erfragt sie eine genauere Erläuterung zu dem Begriff Geothermie in Bezug auf Sonden und weiteren Alternativen. Eine Machbarkeit in Hanglagen würde sie auch interessieren. Frau Kraus antwortet, dass die Sonden bis ca. 100 Meter tief verbaut werden. Die Geokollektoren hingegen werden in der Fläche ca. 2-3 Meter tief installiert. Sie ergänzt, dass die Hangrutschgebiete aus dem Steckbrief für Geothermie ausgenommen wurden. Was die Abgrenzung und Einteilung der Gebiete angeht, so wurde geschaut, wie hoch die Bebauungsdichte ist, wo größere Gebäudekomplexe stehen, wo es bereits Wärmenetze gibt und

bestehende Straßengrenzen berücksichtigt. **Frau Gretscher** erwähnt, dass am 02.06.2025 noch eine öffentliche Veranstaltung zur kommunalen Wärmeplanung in Markdorf stattfindet. Sie fragt, ob die Vorschläge der Bürger an der Veranstaltung auch noch in den Maßnahmenkatalog einfließen und wie das Auswahlprozedere der Maßnahmen geplant sei. Frau Kraus antwortet, dass sie momentan bei den elf Maßnahmen mit Frau Glöggler im Austausch ist. Dem Gemeinderat werden dann fünf Maßnahmen zur Abstimmung vorgestellt werden. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass die Idee dahinter sei, dass die Maßnahmen vorgezogen werden, die interessant für Markdorf sind und Sinn machen. Als Beispiel nennt er die Planung im Klosteröschle, die Modernisierung der Heizeinrichtung in Hepbach oder einen etwaigen Zusammenschluss am Lichtenberg mit dem Schussenriederhofareal. **Herr Haas** hat eine konkrete Frage zum Bestandsschutz des Gebäude-Energie-Gesetzes auf Seite 23 der Präsentation. Dort steht bei rechtlicher Verbindlichkeit im Bestand ab 07/2026 oder 07/2028. Er fragt sich, was das für den Bürger mit Bestand rechtlich bedeutet, wenn Beschlüsse gefasst werden. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass die Beschlüsse des Gemeinderates hierzu keine rechtliche Außenwirkung haben. In diesem Gremium werde nur über das Wärmeplanungsgesetz ohne Rechtsverbindlichkeit gesprochen. Der Bürger entscheidet selber, wie er seine Heizung erneuert, muss dabei aber das Gebäude-Energie-Gesetz beachten. Bei einer Netzneueinrichtung gibt es eine Verknüpfung zwischen WPG- und GEG-Gesetz. In diesem Fall darf der Bauherr mit der Sanierung warten, bis geklärt ist, ob dort ein Wärmenetzgebiet oder dezentrales Gebiet vorliegt. Der Beschluss des Konzeptes an sich verpflichtet den Bürger zu nichts. **Herr Mutschler** erkundigt sich, wie konkret bei der Planung zum Beispiel am BZM/Ensisheimerstraße hingeschaut wurde. Außerdem berichtet er von dem 25-jährigen Gaswärmenetz am Lichtenberg. Die Stadtwerke seien hier nicht bereit zu modernisieren. Er fragt, ob im Zuge des Schussenriederhofprojektes eventuell gemeinsame Wärmenetze in Betracht gezogen wurde. Frau Kraus antwortet, dass das Gebiet dezentral ausgewiesen ist. Die Zukunft des bestehenden Wärmenetzes ist bereits in dem Maßnahmenkatalog aufgenommen, alles Weitere kann in der Folgeplanung mit einer Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden. **Herr Dr. Walliser** fragt, ob es für den Bürger teurer oder günstiger wird und ob die Kosten in die Berechnung miteingeflossen sind. Frau Mahler antwortet, dass die Kosten pro Teilgebiet grob abgeschätzt wurden, letztendlich kommt es aber darauf an, wie der einzelne Bürger sich entscheidet. Was ein Anschluss an ein Wärmenetz kostet, kann Frau Mahler leider noch nicht sagen. Dies ist abhängig von der Art der Energie und der Größe des Wärmenetzes. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass das Netz erst funktionieren wird, wenn es vom Preis her konkurrenzfähig ist mit der Individualversorgung. **Herr Bitzenhofer** fasst zu der Schärfe der Abgrenzung bei Geothermie nach. Er erkundigt sich, ob Erfahrungswerte zu Grunde liegen oder geologische Untersuchungen gemacht wurden. Frau Kraus antwortet, dass sie im Austausch mit dem Landratsamt war. Von dort kam die Aussage, dass in Markdorf größtenteils eine Bohrtiefe von 100 Meter möglich sei. Der Gehrenberg wurde bei der Geothermie ausgeschlossen. Letztendlich müssten aber Bohrtests durchgeführt werden um den Untergrund zu bestimmen. Herr Bitzenhofer fragt nach, ob die Kombination aus Landwirtschaft und Geothermie auch in Bereichen der Innenstadt möglich sei. In der vorher gezeigten Karte sah das so aus. Frau Kraus bestätigt, dass westlich der Theodor-Heuss-Staße und Konrad-Adenauer-Straße solche Flächen möglich wären. **Frau Mock** stellt fest, dass laut der gezeigten Karten der Ortsteil Stadel gut für Geothermie geeignet wäre. Sie erkundigt sich, ob ein Cross-Check durchgeführt wurde, weil es dort bereits Biogas gibt. Frau

Kraus antwortet, dass in den Karten das maximale Potential gezeigt wird. Im Zielszenario wird dann am Ende berücksichtigt, was dort bereits existiert. **Herr Pfluger** berichtet, dass Biomasse momentan die größte regenerative Energie ist. Er fragt, warum Biomasse nicht weiter berücksichtigt wurde. Frau Kraus antwortet, dass der CO_2 Ausstoß bei Biomasse höher ist und deswegen versucht wird, anderen Wärmeenergiesysteme zu nutzen.

Nachdem es keine Fragen mehr gibt, schließt Herr Bürgermeister Riedmann die Diskussion ab und macht auf die Veranstaltung am 04.06.2025 in der Stadthalle Markdorf zum Thema kommunale Wärmeplanung aufmerksam.

Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Stand der kommunalen Wärmeplanung zur Kenntnis.

41 Baugebiet "Klosteröschle" - Information zur möglichen Energie- und Wärmeversorgung des Baugebiets Vorlage: 2025/635

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
08.03.2022	GR	Beratung Vorgehensweise
23.05.2023	GR	Wettbewerbsverfahren "Klosteröschle" Externe Prozessbegleitung Beratung und Beschlussfassung
16.04.24	GR	Wettbewerbsverfahren Auslobungskriterien
04.06.24	GR	Nichtoffener Planungswettbewerb Klosteröschle - weiteres Vorgehen
10.09.2024	GR	Mehrfachbeauftragung Präsentation der Entwürfe
05.11.2024	GR	Entscheidung über die städtebaulichen Entwürfe
07.02.2025	GR	Workshop
29.04.2025	GR	Entscheidung über den weiterzuverfolgenden städtebaulichen Entwurf

Sachverhalt

Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs erarbeitet die Firma EGS-plan ein zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept für das Baugebiet „Klosteröschle". In dem Workshop am 07.02.2025 stellte Hr. Mahler (GF EGS-plan) bereits die Rahmenbedingungen für nachhaltiges Bauen und klimaneutrale Energieversorgung sowie das Vorgehen zur Erarbeitung des Energiekonzepts vor. Gemäß der Beauftragung ist mittlerweile die Basis-Analyse für das Gebiet erfolgt, welche die Abschätzung des künftigen Energiebedarfs und das Ermitteln lokal verfügbarer Potenziale erneuerbarer Energien beinhaltet. Grundlage für die Bedarfsermittlung ist die Variante des städtebaulichen Entwurfs ohne Quartiersgarage, welcher in der GR-Sitzung am 29.04.2025 beschlossen wurde. Unter Annahme des Effizienzstandards EH/EG 55 ergibt sich für die 6 Baufelder ein Gesamtwärmebedarf von ca. 1.000 MWh/a und ein Strombedarf von ca. 800 MWh/a.

Die Eignung möglicher Technologien zur Wärmeerzeugung sowie Photovoltaik zur lokalen Stromerzeugung wurde geprüft. Mögliche Energieträger stellen Erdsonden (+ Wärmepumpe), Luft/Wasser-Wärmepumpen, feste Biomasse und Solarthermie bzw. Photovoltaik-Thermie (PVT) dar. Erdgas kann für die nächste Zeit noch eine Option sein, sollte jedoch maximal zur Spitzenlastdeckung eingesetzt werden.
Letztlich wurde eine Variantenmatrix mit verschiedenen sinnvollen Versorgungsvarianten erstellt:

- Dezentral (gebäudeweise): Gaskessel und Solarthermie (klassische Referenzvariante)
- Dezentral (gebäudeweise): Luft/Wasser-Wärmepumpen
- Semi-zentral (baufeldweise): Erdsonden und PVT + Wärmepumpen
- Zentral (Quartiersversorgung): Große Luft/Wasser-Wärmepumpe + Pelletkessel

In allen Varianten wird die Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen auf den vorhandenen Dachflächen vorgesehen.
Mitarbeitende der Firma EGS-plan werden die Ergebnisse der Basis-Analyse mit der resultierenden Variantenmatrix in der Sitzung des Gemeinderats detaillierter vorstellen.

Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Detail-Konzeption werden die verschiedenen Versorgungsvarianten derzeit auf ihre energetischen, wirtschaftlichen und ökologischen Auswirkungen hin untersucht. Die abschließenden Ergebnisse werden in einer der nächsten Gemeinderatsitzungen durch EGS-plan vorgestellt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO_2-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Keine	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
( )	( )	(X)	( )	( )

Durch die Präsentation ergeben sich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Für die Beschlussfassung wird versucht, eine Klimaschutzwirkungsmatrix der einzelnen Varianten zu erstellen

Herr Mahler vom EGS Plan Büro Stuttgart stellt die mögliche Energie- und Wärmeversorgung des Baugebietes vor. Die Analyse ergibt, dass für Erdwärmesonden Potential vorhanden und eine vollständige Bedarfsdeckung möglich ist. Für Außenluft-Wärmepumpen ist grundsätzlich ebenso Potential vorhanden, allerdings muss der Platzbedarf und die Schallemissionen berücksichtigt werden. Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung BW besagt, dass die Mindestmodulfläche 60% der geeigneten Einzeldachflächen sein sollte. Bei Gründächern beträgt die Mindestmodulfläche 30% der geeigneten Einzeldachfläche. Die Kombination von Gründächern und Photovoltaik ist grundsätzlich möglich, die Pflanzen sollten aber 1x jährlich geschnitten werden. Herr Mahler stellt außerdem das System Optigrün vor. In dieser Kombination aus Photovoltaik und Retention kann die Regenwasserzurückhaltung auch ohne Begrünung verbessert werden. Herr Mahler geht noch auf das Solarthermiekonzept PVT (PV-Module mit Thermie kombiniert) ein. Ein Potential wäre im Klosteröschle grundsätzlich vorhanden. Zu guter Letzt stellt er noch die Versorgungsvarianten auf Basis der Potentialanalyse vor. Vari-

ante 1 stellt eine dezentrale Versorgung für jedes Haus dar. Variante 2 zeigt eine semi-zentrale Versorgung für jeden einzelnen Block und Variante 3 eine zentrale Versorgung pro Quartier. Von allen drei Varianten wird eine Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt und im Gemeinderat vorgestellt werden.
Herr Bürgermeister Riedmann bedankt sich für die Präsentation.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur möglichen Energie- und Wärmeversorgung des Baugebiets „Klosteröschle" zur Kenntnis.

42 Bebauungsplan "Klosteröschle"
a) Zustimmung zum Bebauungsplan-Vorentwurf
b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 2025/629

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
08.03.2022	GR	Beratung Vorgehensweise
23.05.2023	GR	Wettbewerbsverfahren "Klosteröschle" Externe Prozessbegleitung Beratung und Beschlussfassung
16.04.24	GR	Wettbewerbsverfahren Auslobungskriterien
04.06.24	GR	Nichtoffener Planungswettbewerb Klosteröschle - weiteres Vorgehen
10.09.2024	GR	Mehrfachbeauftragung Präsentation der Entwürfe
05.11.2024	GR	Entscheidung über die städtebaulichen Entwürfe
07.02.2025	GR	Workshop
29.04.2025	GR	Entscheidung über den weiterzuverfolgenden städtebaulichen Entwurf

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klosteröschle" erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 27. Februar 2018. Seit dieser Zeit wurden Verfahrensschritte außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zuletzt fand ein Workshop am 7. Februar 2025 statt, in dem der Gemeinderat wesentliche Themen diskutiert und zu diesen Entscheidungen getroffen hat. Das Ergebnis des Workshops wurde in den in der Gemeinderatssitzung am 29. April 2025 vorgestellten städtebaulichen Entwurf aufgenommen. In dieser Sitzung hat sich der Gemeinderat für die Variante ohne Quartiersgarage und somit für eine Parkierung in Tiefgaragen entschieden. Diese Variante des städtebaulichen Entwurfs ist Grundlage des in der Gemeinderatssitzung am 27. Mai zu beschließenden Bebauungsplan-Vorentwurfs.

Bebauungsplan-Vorentwurf

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Markdorf und wird derzeit in Teilen landwirtschaftlich in Form einer intensiven Obstanlage genutzt, im Osten besteht es aus einer Streuobstwiese. Es umfasst ca. 3,5 ha und liegt östlich der Muldenbachstraße und nördlich der Riedheimer Straße.
Ziel ist es, das Quartier als gemischt genutztes Gebiet mit einem Schwerpunkt bei der Wohnnutzung zu entwickeln. Um die geplante städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können, ist es erforderlich, das Bebauungsplanverfahren „Klosteröschle" weiterzuführen. Um das neue Stadtquartier im Geltungsbereich möglich zu machen, sind umfangreiche Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
Nach dem städtebaulichen Entwurf von Thomas Schüler Architekten, Düsseldorf, soll das Quartier Klosteröschle in insgesamt sieben Baufelder aufgeteilt werden. Ein Baufeld im Nordosten soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) für ein Doppel- oder Einzelhaus festgesetzt werden, dass den Übergang zur bestehenden Bebauung im Osten markiert. Die anderen sechs Baufelder gruppieren sich alle um die neue Mitte des Quartiers und sollen als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden. Dadurch kann die gewünschte Mischnutzung umgesetzt werden. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Dichte und Ausnutzung der Gebäude werden durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhen baulicher Anlagen (als HBA in m über NN und Vollgeschosse) geregelt. Die Werte der GRZ orientieren sich dabei an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die jeweiligen Gebiete (GRZ 0,4 für WA und GRZ 0,8 für MU).
Die überbaubaren Grundstücke auf den Baufeldern werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Zu den neuen Erschließungswegen und öffentlichen Grünflächen werden Baulinien festgesetzt, damit sich eine einheitliche Raumkante zur neuen Mitte, mit Quartiersplatz und gemeinschaftlichem Grünbereich ausbildet. Zwischen den Baufeldern verlaufen Verkehrs- und Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Grundsätzlich erfolgt die Haupterschließung des Quartiers für den motorisierenden Individualverkehr (MIV) über die bestehenden Straßen. Innerhalb des Quartiers soll der MIV reduziert zugelassen sein, die Stellplätze für die einzelnen Baufelder sollen in Tiefgaragen für die Urbanen Gebiete und in Garagen oder Carports im Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücke zu liegen kommen und über je eine Ein- und Ausfahrt je Baufeld erreicht werden. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen gärtnerisch angelegt werden und mit Wegen und Spielflächen gestaltet werden. Sie übernehmen auch Funktionen des Regenabfluss- und Niederschlagsmanagements. Baumerhalt, Baumpflanzungen sowie weitere Festsetzungen zu Gestaltung und Begrünungen der Freiflächen und der Gebäude tragen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bei.

Zum Schutz vor Schalleinwirkungen durch die umgebenden Straßen und die südlich angrenzende Gewerbefläche wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Heine und Jud, Stuttgart erstellt.
Der Entwurf der Untersuchung kommt zu folgenden Erkenntnissen: Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Bezüglich des Gewerbelärms werden tags und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach den §§ 2-10 BauGB durchgeführt. Aufgrund dessen wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB werden im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt werden.
Mit der Planung ist von erheblichen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter auszugehen. Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation können diese Beeinträchtigungen im Hinblick auf die meisten Schutzgüter voraussichtlich verringert bzw. ausgeglichen werden.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, dabei wird der Vorentwurf des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats im Internet öffentlich einzusehen sein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt werden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Abwägung der vorgebrachten Bedenken soll der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht erfolgen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO_2-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Keine	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
( )	( )	(X)	( )	( )

Da es sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes um ein Planungsverfahren handelt sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz anzunehmen.

Frau Tritschler vom Büro ORplan Stuttgart stellt das Bebauungsplanverfahren vor. Zu Beginn geht sie auf die vergangenen Verfahrensschritte im „Klosteröschle" seit 2018 ein und stellt die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans vor. Sie ergänzt einen geringfügigen Eingriff in den seit 2024 gültigen Bebauungsplan zur Straßenmeisterei. Der Geltungsbereich im Bereich der Zufahrt am nördlichen Erschließungsast wurde an die neue Straßenplanung der Kreisstraße und den neuen Kreisverkehr angepasst. Das Nutzungskonzept besteht aus einer Kombination aus gemischtem Wohnquartier, gewerblichen Nutzung und Streuobstwiese. Die Erschließung soll von Norden und Süden mit direkter Anbindung an die Tiefgaragen der Baufelder erfolgen. Damit soll das Quartier möglichst autofrei werden. Die Baufelder 1 bis 6 werden als Urbane Gebiete festgesetzt. Die Vollgeschosse werden dort auf 3-4 festgelegt. Angrenzend an die bestehende Bebauung im Norden in Bergheim wird ein allgemeines Wohngebiet für zwei Einfamilienhäuser oder ein Doppelhaus festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse möglich. Der Umweltbericht ist noch in Arbeit.

Diskussion

Frau Fast erkundigt sich, warum die Retentionsmulde direkt am Schneiderkreisel geplant wurde. Frau Tritschler antwortet, dass dort die lärmintensivste Stelle sei. Herr Schäfer ergänzt, dass das Retentionsbecken wegen dem Anschluss an die Brunnisach dort liegen muss. Frau Fast regt an, für das Baufeld 2 und 3 die Stelle der Tiefgarageneinfahrt zu überdenken und eventuell von der Muldenbachstraße her zu erschließen. Frau Tritschler antwortet, dass die Muldenbachstraße und die Riedheimerstraße anbaufrei bleiben müssen. Frau Fast regt außerdem an, den geplanten Spielplatz mehr nach Norden zu planen, damit dieser weiter weg von einer Tiefgaragenzufahrt liegt. **Herr Haas** hat bereits in einer vergangenen Sitzung auf das Lärmpotential an der Kreisstraße aufmerksam gemacht und fragt, warum kein Flüsterasphalt geplant sei. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass Flüsterasphalt grundsätzlich möglich wäre, den dann aber die Stadt Markdorf zahlen müsste, obwohl es sich um eine Kreisstraße handelt. Er teilt mit, dass die Erfahrung gemacht wurde, dass der Flüsterasphalt nach einigen Jahren seine Wirkung verliert. Außerdem kommt die Wirkung von Flüsterasphalt erst bei Geschwindigkeiten über 50 km/h zur Geltung. Durch die zwei Kreisverkehre sollten in der Regel keine hohen Geschwindigkeiten erreicht werden. **Herr Neumann** erkundigt sich, ob der Bebauungsplanvorentwurf noch verändert werden kann. Als Beispiel gibt er die gewerbliche Nutzung oder ein etwaiges zweites Tiefgaragendeck und ein damit verbundenes höheres Bauen an. Frau Tritschler antwortet, dass es sich um einen Vorentwurf handelt. Grundsätzlich sollte die Höhe der Gebäude an die Umgebung angepasst werden. Mehr als vier Geschosse sollten daher nicht realisiert werden. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass Gewerbe eröffnet werden kann, aber kein Muss ist. Als Gewerbe dort sind keine Handwerksbetriebe angedacht, sondern zum Beispiel ein Frisör oder ein Café. **Frau Mock** erkundigt sich, wann die Fassadengestaltung oder die generelle Gestaltung der Häuser beschlossen wird. Außerdem bittet sie, dass Frau Tritschler auf die Stellplätze, Gästestellplätze und die Müllunterbringung im Gebäude eingeht. Frau Mock erkundigt sich, ob unter dem Begriff Gewerbe auch Ferienwohnungen möglich sind. Falls ja, würde sie gerne wissen, wie diese ausgeschlossen werden können. Frau Tritschler antwortet, dass die Stadt die Fassadengestaltung und weitere qualitative Anforderungen mit der Vergabe in Form einer Konzeptvergabe regeln kann. Im Bebauungsplan könnte eine Fassadenbegrünung festgelegt werden. Was die Stellplätze angeht, so berichtet Frau Tritschler, dass die 1,5 Stellplätze aus der Stellplatzsatzung schwer realisierbar seien. Der berechnete Stellplatzschlüssel für das Klosteröschle liegt bei 1,24. Die Vorgabe der Landesbauordnung, die bei 1,0 Stellplätze liegt, wird somit erreicht. Sie empfiehlt, das Thema in die städtebaulichen Verträge mitaufzunehmen. Der Müll ist im Gebäude geplant, entweder in der Tiefgargage oder in einem Raum im Erdgeschoss. Die Höfe sollen als grüne Höfe mit möglichst wenig Einbauten genutzt werden. Das Thema Ferienwohnung kann schlecht im Bebauungsplan geregelt werden. Frau Tritschler empfiehlt, das Thema im städtebaulichen Vertrag zu regeln. **Frau Sträßle** erkundigt sich, warum die Muldenbachstraße im Bebauungsplan integriert ist. Frau Gehweiler antwortet, dass die Muldenbachstraße wegen dem Radweg und den Fördermitteln im Bebauungsplan enthalten ist. **Herr Mutschler** erkundigt sich nach den genauen Bedingungen zu den Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Frau Tritschler antwortet, dass die Streuobstfläche im Klosteröschle angerechnet wird, aber nicht ausreichen wird. Genauere Details dazu folgen im Umweltbericht. Zum geplanten Fuß- und Radweg in der Muldenbachstraße erkun-

digt er sich, ob die gesetzlichen Mindestanforderung eingehalten werden, was Frau Tritschler bejaht. Auch die Frage, ob der Radweg um das Quartier herumgeleitet wird, bejaht Frau Tritschler. Des Weiteren erkundigt sich Herr Mutschler, ob eine Busanbindung an das Quartier geplant sei. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass es in der Nähe des Quartiers an der Bergheimer Kirche eine Bushaltestelle gibt.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig

a) dem Bebauungsplan-Vorentwurf „Klosteröschle" in der Fassung vom 15.05.2025 zuzustimmen,
b) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurfsoffenlage).

Sitzungspause von 20:09 Uhr – 20:20 Uhr

43 Zweite Offenlage des Teilregionalplans Energie des RVBOs Vorlage: 2025/625

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen und Informations-Veranstaltung

GR 17.10.2023:	PV-FFA: Flächenkulisse, Kriterienkatalog und Interessenabfrage
GR 12.03.2024:	Anhörungsentwurf des Teilregionalplans Energie und Stellungnahme zur Offenlage
Info 09.04.2024:	Informationsveranstaltung des GVV zum Anhörungsentwurf des Teilregionalplans Energie in der Stadthalle Markdorf
GR 24.04.2024:	Stellungnahme zur Offenlage des Teilregionalplans Energie

Hintergrund

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 definiert, dass in den Regionalplänen Gebiete in einer Größenordnung von mindestens 0,2 Prozent der jeweiligen Regionsfläche für die Nutzung von Photovoltaik auf Freiflächen und 1,8 Prozent für die Nutzung von Windenergie festgelegt werden sollen.

In der 1. Offenlage im Frühjahr 2024 wurden innerhalb der Gemarkung Markdorf (inkl. aller Stadtteile) eine Windkraft-Fläche und drei Flächen für PV-Freiflächenanlagen definiert:

- Windkraftfläche WEA-435-003 Gehrenberg mit 146,3 ha
- PV-Freifläche FFPV-435-023 Markdorf/Bermatingen Wangen-Süd mit 18,7 ha

- PV-Freifläche FFPV-435-025 Markdorf Ittendorf – West mit 21,8 ha
- PV-Freifläche FFPV-435-027 Markdorf Süd mit 9,3 ha

Zweite Offenlage des Teilregionalplans Energie

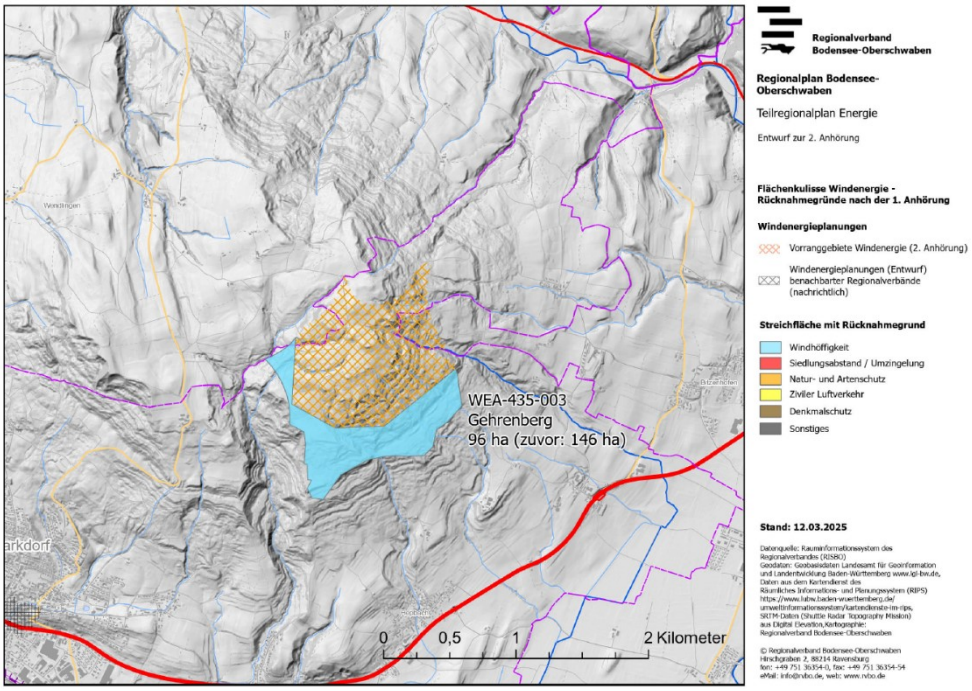
Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben hat am 07.02.2025 beschlossen, den überarbeiteten Planentwurf des Teilregionalplans Energie in das 2. Beteiligungsverfahren zu geben. Er beinhaltet das bislang zurückgestellte Kapitel 4.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben sowie Änderungen an anderen Plankapiteln. Das Planwerk umfasst den Textteil mit Plansätzen und Begründung, die Raumnutzungskarte mit den Flächenkulissen Windenergie und Photovoltaik sowie den Umweltbericht.

Das 2. Beteiligungsverfahren zum Teilregionalplan Energie begann am 9. April 2025. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 9. April - 9. Mai 2025 statt, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Behörden etc.) endet zum 10. Juni 2025. Gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 Raumordnungsgesetz bzw. § 12 Abs. 2, Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG BW) haben Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich in diesen Zeiträumen zum Planentwurf zu äußern.

Die zugehörigen Unterlagen sind auf der Homepage des Regionalverbands (https://www.rvbo-energie.de/) einsehbar.

Veränderungen des Gebietes für Windenergie in der zweiten Offenlage

Die Windkraftfläche am Gehrenberg wurde aufgrund der Windhöffigkeit um ca. ein Drittel der Fläche reduziert und umfasst nun 96 ha.



Die Reduktion (in der Graphik in Blau dargestellt) fand größtenteils im südlichen Bereich der Fläche statt. Durch die geänderte Abgrenzung liegen nun auch weniger rutschungsgefährdete Böden und weniger Bodenschutzwald im Vorranggebiet. Laut Synopse zur ersten Offenlage: „Die steileren Hanglagen und die rutschungsgefährdeten Böden werden in der neuen Abgrenzung stärker berücksichtigt. Denn auf diesen Flächen wäre die Errichtung von Windenergieanlagen mit einem nahezu unvertretbaren Aufwand verbunden." Laut Anlage B.4 zur Synopse der ersten Offenlage sind Fragen der Standfestigkeit jedoch nicht Gegenstand des laufenden Planungsverfahrens, sondern beziehen sich auf konkrete Standorte von Windenergieanlagen und damit auf nachgelagerte Planungen.

Die rutschungsgefährdeten Böden umfassen, laut dem Umweltbericht zum Teilregionalplan Energie, mit fast 60 % weiterhin einen größeren Teil des Gebietes. Im Umweltbericht wird hierzu erörtert: „Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch eine vorsorgende Standortwahl sowie entsprechende Maßnahmen zu vermeiden bzw. minimieren.
Grundsätzlich müssen die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf das Schutzgut Boden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation festgelegt werden."

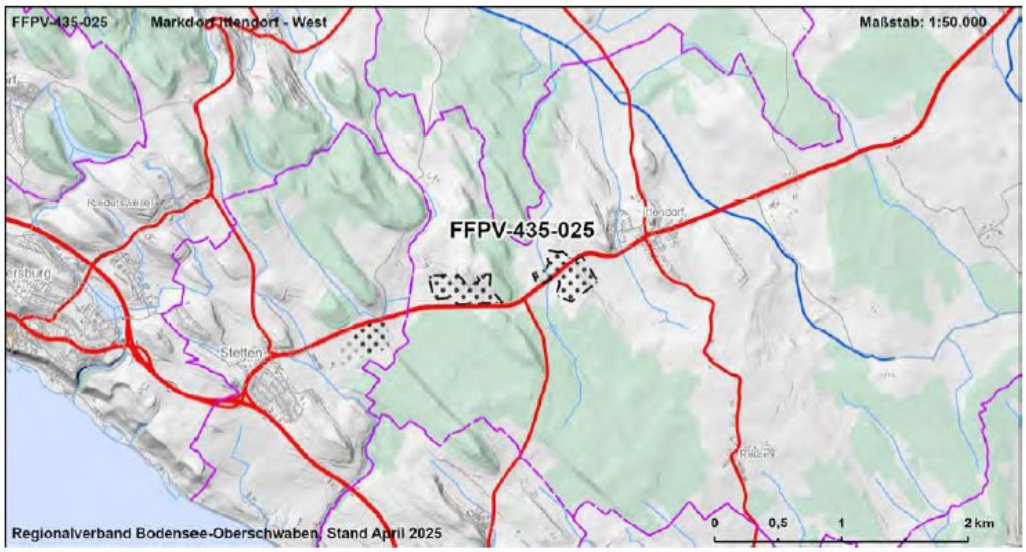
Gemäß Fachbeitrag der LUBW fällt ein erheblicher Anteil der Fläche (42 ha, 43 %) in Artenschutzräume der Kategorie B. Laut Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen werden Artenschutzbelange in erheblichem Maß beeinträchtigt, was ebenfalls in der Projektausgestaltung und durch nachgeordnete Planungsebenen berücksichtigt werden muss.

Im Ergebnis der raumordnerischen Gesamtbewertung ist die Fläche – wie auch fast alle anderen Vorranggebiete für Windkraft - bedingt als Vorranggebiet geeignet.

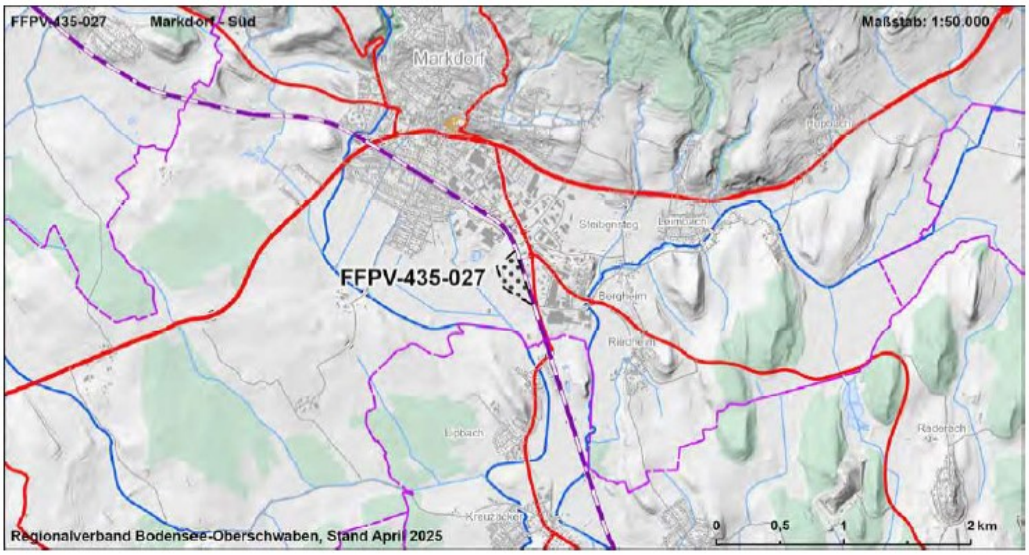
Veränderungen der Gebiete für Freiflächen-Photovoltaik in der zweiten Offenlage
Auch alle in Markdorf ausgewiesenen PV-Freiflächen haben aufgrund der 1. Anhörung Veränderungen erfahren:

- FFPV-435-023 Markdorf / Bermatingen Wangen-Süd: Streichung der Fläche aufgrund von Natur- und Artenschutz (Biotope, Streuobst)

- FFPV-435-025 Markdorf Ittendorf – West: Verkleinerung der Fläche auf 20,1 ha aufgrund von Natur- und Artenschutz (Herausnahme von Biotopen)



- FFPV-435-027 Markdorf – Süd: Verkleinerung der Fläche auf 5,5 ha aufgrund der Landwirtschaft (Vorbehaltsflur I gem. Flurbilanz), aufgrund von Siedlungen (Siedlungsabstand) und der Infrastruktur (Luftverkehr)



Im Ergebnis der raumordnerischen Gesamtbewertung werden die Flächen „Markdorf Ittendorf – West" und „Markdorf – Süd" als für ein Vorbehaltsgebiet geeignet eingestuft.

Stellungnahme zur Offenlage

Im Rahmen des 2. Offenlageverfahrens zum Teilregionalplan Energie kann gem. § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) nur zu den Inhalten eine Stellungnahme abgegeben werden, die sich gegenüber dem 1. Offenlageentwurf geändert haben, es sei denn, es handelt sich um Erkenntnisse, die zum Zeitpunkt des 1. Offenlageentwurfs (gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 08.12.2023) noch nicht bekannt waren. Stellungnahmen, die sich auf nicht geänderte Planinhalte beziehen, bleiben insofern unberücksichtigt.

Die Stadtverwaltung hat keine Einwendungen bezüglich der Änderungen gegenüber dem 1. Offenlageentwurf und wird daher keine weitere Stellungnahme abgeben.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO_2-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Keine	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
( )	( )	(x)	( )	( )

Die Information zur zweiten Offenlage des RVBO hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Zielsetzung hinter den Ausweisungen der Flächen ist die Beschleunigung des Ausbaus der Gewinnung Erneuerbarer Energien und die Reduktion von Treibhausgasemissionen.

Frau Glöggler geht auf die zweite Offenlage des Teilregionalplans Energie des RVBOs ein und erläutert die Beratungsunterlage. Vor dem Hintergrund, dass nur zu Änderungen Stellung genommen werden kann und die Änderungen Verkleinerungen der Vorranggebiete vorsehen, lautet der Vorschlag der Verwaltung, keine weitere Stellungnahme abzugeben. Herr Bürgermeister Riedmann führt weiter fort, dass heute der Impuls von Herrn Bitzenhofer kam, aufgrund der Starkregenereignisse im letzten Jahr in einer weiteren Stellungnahme an den RVBO auf die Gefahr des Hangrutschens aufmerksam zu machen. Für Herrn Riedmann wäre eine weitere Stellungnahme in Ordnung, auch wenn diese an der Planung keinen Einfluss haben wird.

Diskussion

Herr Bitzenhofer erklärt, dass die Freien Wähler und die FDP mit einer Kenntnisnahme nicht einverstanden sind. Beim ersten Offenlageentwurf war die Thematik des Hangrutschens am Gehrenberg bei Starkregen noch nicht bekannt. Herr Bitzenhofer macht deutlich, dass es ihm nicht um Ideologie wie Windkraft ja oder nein geht, sondern um die Lage des Vorranggebietes. Ihm wäre wichtig, das Starkregenereignis inklusive untermauerndem Bildmaterial an den RVBO weiterzuleiten. Diese Vorgehensweise wäre sicher auch in öffentlichem Interesse. Das Starkregenereignis am Gehrenberg letztes Jahr wurde vom Regierungspräsidium Tübingen als Katastrophenereignis eingestuft. Die Freien Wähler und die FDP möchten die Möglichkeit nutzen, auf die Gefahren am Gehrenberg hinzuweisen. Herr Bürgermeister Riedmann stellt dar, dass Frau Glöggler und Herr Schäfer aufgrund des Impulses von Herrn Bitzenhofer heute Mittag einen Entwurf für eine Stellungnahme formuliert haben. Wenn es dazu im Gremium einen Konsens gibt, könne die Stellungnahme heute beschlossen werden. **Herr Mutschler** hätte es gut gefunden, wenn der Gemeinderat etwas früher von der Stellungnahme informiert worden wäre. Herr Bürgermeister Riedmann entschuldigt das Vorgehen, er selber hat auch erst kurz vor der Sitzung davon erfahren. Er ergänzt, dass er keinen Druck aufbauen will. Falls es Diskussionsbedarf gibt, dann wird das Thema als Antrag in der nächsten Sitzung diskutiert werden. Herr Mutschler findet den Inhalt der Stellungnahme grundsätzlich ok, konsequenterweise sollten aber auch die anderen zu untersuchenden Dinge wie z.B. die Artenschutzprüfung und Windhöffigkeit aufgeführt werden. **Frau Mock** spricht für die CDU und findet, dass Frau Glöggler den Sachverhalt gut dargestellt hat. Die

Argumente aus den Interessensbriefen von Bürgern findet sie ebenso berechtigt und nachvollziehbar. Die CDU kann einer zweiten Stellungnahme zustimmen, auch wenn diese Gegebenheiten sowieso in einem konkreten Planungsprozess noch abgeklärt werden müssen. Für **Herrn Achilles** kommt die Stellungnahme sehr kurzfristig, es wäre schön, wenn Änderungen zukünftig früher mitgeteilt werden. Er findet die Formulierung „ideologisch" von Herrn Bitzenhofer nicht passend und befremdlich. Falls letztendlich das Vorranggebiet am Gehrenberg aus der Betrachtung für Windkraft herausfallen würde, dann könnten als Konsequenz Windräder theoretisch überall entstehen. Die Unterlagen sollten zukünftig mit mehr Vorlaufzeit verschickt werden. Er kritisiert dabei die Vorgehensweise von Herrn Bitzenhofer. Herr Bürgermeister Riedmann meldet sich an dieser Stelle zu Wort und nimmt Herrn Bitzenhofer in Schutz. Herr Bitzenhofer wollte ursprünglich heute Abend einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Vertagung mit Befassung in der nächsten Sitzung stellen. Herr Bürgermeister Riedmann ist davon ausgegangen, dass eine so harmlos formulierte Stellungnahme ohne Antrag im Gemeinderat konsensfähig sein könnte und wollte den Prozess beschleunigen. Daher wurde die Stellungnahme ohne vorherige Kenntnis des Gemeinderates präsentiert. **Herr Achilles** nimmt seine Äußerungen Herrn Bitzenhofer betreffend wieder zurück. Der Stellungnahme, die durch einen Halbsatz ergänzt wurde, kann er nicht zustimmen. **Herr Dr. Walliser** fühlt sich ohnmächtig. Er findet, dass das Gebiet am Gehrenberg für Windkraft nicht geeignet ist und dass sich die Verwaltung und der Gemeinderat dagegen wehren sollten. **Herr Bitzenhofer** fühlt sich nicht ohnmächtig, da ja eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Möglichkeit sollte unbedingt genutzt werden. Ihm geht es um die Erosionsgefährdung des Gebietes. **Herr Roth** macht auf das Thema der Superprivilegierung aufmerksam. Wenn viele Gemeinden forcieren, dass Flächen aus dem Vorranggebiet rausfallen, dann kann der Fall eintreten, dass auch auf nicht ausgewiesenen Flächen Windkraft entsteht. Ein Projektierer wird sich seiner Meinung nach gut überlegen, wo er ein Windrad baut, allein auch aus wirtschaftlichen Gründen. **Herr Haas** verdeutlicht, dass sich die zusätzliche Stellungnahme nur auf die Veränderung der Gegebenheiten seit der letzten Stellungnahme bezieht. Die Stellungnahme soll mehr Sichtbarkeit für die Kommune erzeugen und zeigen, dass es Bedenken gibt. Andere Kommunen wie zum Beispiel die Gemeinde Schlier sorgen für deutlich mehr Sichtbarkeit.
Nachdem Herr Bürgermeister Riedmann einen Konsens zur Stellungnahme sieht, ruft er zum geänderten Verwaltungsvorschlag und Beschluss auf.

B E S C H L U S S:

Der Gemeindrat beschließt mit 16 Ja-Stimmen (Bartosz, Bitzenhofer, A. Brielmayer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Gretscher, Haas, Koners-Kannegießer, Mock, Neumann, Pfluger, Sträßle, Dr. Walliser, Wild, Zanker), 2 Nein-Stimmen (U. Achilles, Gebhardt) und 2 Enthaltungen (Mutschler, Roth) eine Stellungnahme an den RVBO abzugeben, welche auf die geologischen Gegebenheiten, insbesondere der Gefahr von Hangrutschen am Gehrenberg hinweist. Diese weitere Stellungnahme wird vor dem Hintergrund der Starkregenereignisse im Sommer 2024 abgegeben.

44 **Baugebiet "Untere Öhmdwiesen"**
a) Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs in zwei Varianten
b) Vorstellung der Entwässerungs- und Straßenbaustudie
c) Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Baugebiet
Vorlage: 2025/630

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

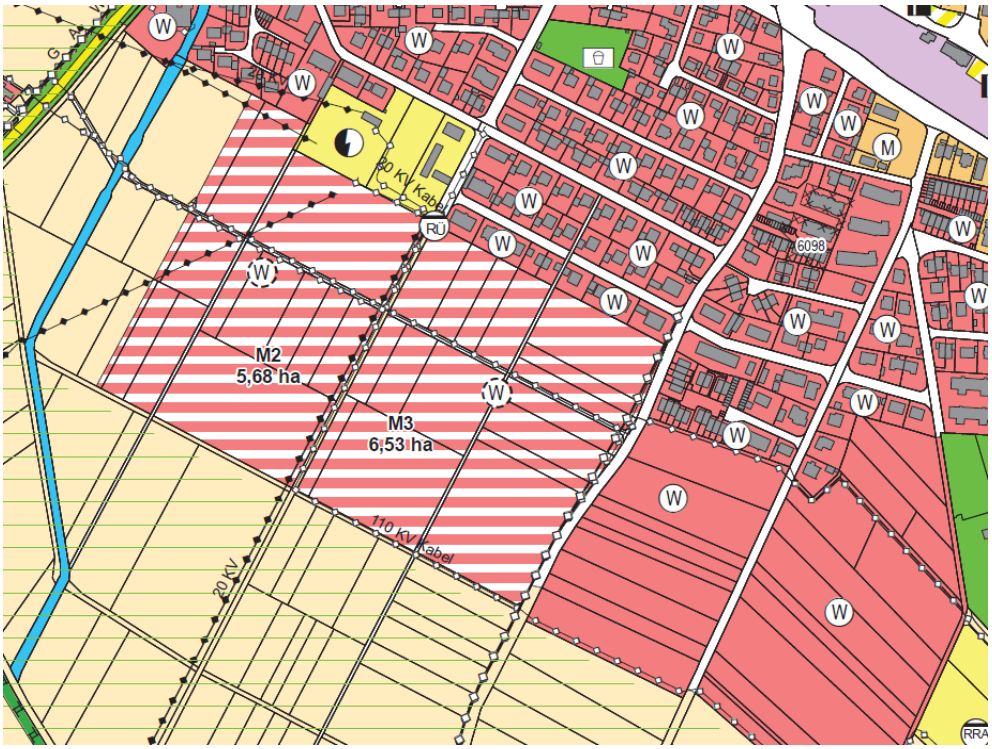
19.10.2024 GR Klausurtagung

Sachverhalt

Das Baugebiet „Markdorf-Süd" mit einer Größe von ca. 11,70 ha ist zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt. Als nächstes größeres Wohnbaugebiet soll nun das Gebiet „Untere Öhmdwiesen" entwickelt werden.

Zur Entwicklung der beiden geplanten Wohnbauflächen hat das Planungsbüro fsp-stadtplanung aus Freiburg einen Planungsauftrag zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes erhalten. Dieser soll als Grundlage für einen noch aufzustellenden Bebauungsplan dienen. Das Auftaktgespräch hierzu fand am 19. Juli 2023 statt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden westlich der Heggelinstraße und des Ochsenbachs die beiden geplanten Wohnbauflächen M 2 – Westliche Öhmdwiesen und M 3 – Östliche Öhmdwiesen ausgewiesen. Die Gesamtgröße beider Entwicklungsflächen beträgt ca. 12,21 ha. Beide Gebiete wurden in den Steckbriefen zur Flächennutzungsplanfortschreibung 2025 als geeignete Gebiete eingestuft.



FNP 2025 – Wohnbauflächen M 2 und M 3

Die Finanzverwaltung hat dem Gemeinderat die bisher abgeschlossenen Grundstückskauf- und Umlegungsverträge zur Genehmigung vorgelegt. Das Plangebiet umfasst nicht die gesamte im Flächennutzungsplan ausgewiesene Entwicklungsfläche, sondern weist eine Größe von nur ca. 7,33 ha auf. Die reduzierte Größe hängt zum einen mit dem aktuellen Fortschritt der Grunderwerbsverhandlungen zusammen. Zum anderen befinden sich die westlich gelegenen Grundstücke im Überschwemmungsgebiet HQ 100 und scheiden für eine Bebauung aus. Die Grunderwerbsverhandlungen zum Erwerb des Grundstücks, Flst.Nr. 2855 waren bisher nicht erfolgreich; hier finden derzeit weitere Gespräche statt. Sollte ein Grunderwerb nicht möglich sein, würde sich das Plangebiet um ca. 1,45 ha auf ca. 5,88 ha Brutto-Baulandfläche reduzieren.
Im Februar 2024 fand ein erstes Abstimmungsgespräch mit Vertretern des LRA aus verschiedenen Fachbereichen statt. In diesem wurden die grundsätzlichen Schwerpunktthemen, wie z. B. Hochwasser-, Boden- und Gewässerschutz, Retention, Bachbegrünung, Gehölze und Artenschutz etc. besprochen.

Plankonzeption

In der Sitzung wird Frau Burg vom Planungsbüro fsp-stadtplanung den städtebaulichen Entwurf in zwei Varianten vorstellen.
Für das künftige Wohngebiet „Untere Öhmdwiesen" in Markdorf wird derzeit eine städtebauliche Planung in zwei Varianten erarbeitet. Hintergrund hierfür ist die noch nicht abschließend geklärte Grundstücksverfügbarkeit. Es werden daher eine Variante 1 für ein größeres Plangebiet sowie eine Variante 2 für einen kleineren Geltungsbereich entwickelt. Innerhalb beider Varianten sind zwei unterschiedliche Lösungsansätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen – zum einen durch Tiefgaragenlösungen (a) und zum anderen durch Quartiersgaragen (b).

<u>Städtebauliches Grundkonzept</u>
Die topografisch weitgehend ebene Fläche des Plangebiets bietet gute Voraussetzungen für eine kompakte und durchgrünte Quartiersstruktur. Die städtebauliche Gliederung orientiert sich an bestehenden landschaftlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten. Eine bestehende Baustraße mit Versorgungsleitungen in Ost-West-Richtung sowie drei offene Gräben in Nord-Süd-Richtung strukturieren das Gebiet maßgeblich und werden integrativ in die Planung aufgenommen.
In beiden Varianten ist überwiegend Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Feingliederung in nachbarschaftliche Höfe fördert das soziale Miteinander und schafft gemeinschaftliche Freiräume mit Aufenthaltsqualität. Die innere Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die ausgebaute bestehende Baustraße, die als Hauterschließung das Rückgrat des Quartiers bildet. An ihr orientieren sich die Baukörper ebenso wie die öffentlichen Freiräume. Die Straße wird mit einer doppelten Baumreihe großzügig begrünt und zur Allee gestaltet. Damit dient sie nicht nur Erschließung, sondern auch als grüne Frischluftachse mit klimawirksamer Funktion.

Unterschiede der Varianten

Die beiden Hauptvarianten unterscheiden sich hinsichtlich der Abgrenzung des Plangebiets und damit auch in Umfang und Anordnung der Bebauung. Auch die Lage und Anordnung des Quartiersplatzes und der Einfamilienhäuser unterscheiden sich:

Variante 1 (großes Gebiet): ermöglicht eine umfangreichere Ausnutzung des Areals. Die zehn vorgesehenen Einfamilienhäuser in Form von Kettenhäusern werden straßenbegleitend im nordwestlichen Bereich untergebracht. Der Quartiersplatz liegt zentral an der Allee und in direkter Beziehung zum östlichen Graben. In beiden Untervarianten (1a Tiefgarage / 1b Quartiersgarage) bleibt diese Lage erhalten.

Variante 2 (kleines Gebiet): berücksichtigt eine eingeschränkte Grundstücksverfügbarkeit. Die Kettenhäuser verlagern sich in südöstliche Bereiche entlang der Erschließungsstraße. Aufgrund des oberirdischen Parkens auf dem jeweiligen Kettenhausgrundstück, ist eine Lage direkt an der Straße notwendig. Auch bei dieser Variante ist der Quartiersplatz an Allee und Graben angebunden, verlagert sich jedoch leicht, um die zentrale Erreichbarkeit und den Anschluss an den öffentlichen Grünraum zu sichern.

In beiden Hauptvarianten wird zwischen zwei Stellplatzlösungen differenziert:
a) *Tiefgaragen*: Direkt unter den Gebäuden angeordnet und blockweise gemeinschaftlich genutzt, ermöglichen sie kurze Wege und eine autoreduzierte Freiraumgestaltung. Das Baugebiet weist von der Bodenbeschaffenheit und der Grundwassersituation eine überaus komplexe Situation auf. Insofern kann gegenwärtig noch keine abschließende Bewertung zur Wirtschaftlichkeit bzw. gar Notwendigkeit von Betonbauwerken als Auftriebssicherung vorgenommen werden. Diese erfolgt in einem nächsten Planungsschritt.

b) *Quartiersgaragen:* In der großen und kleinen Variante sind je zwei mehrgeschossige Quartiersgaragen vorgesehen, strategisch im Gebiet verteilt, sodass die Fußwege von allen Wohnlagen maximal wenige Minuten betragen. Die Dächer der Garagen können für Wohnnutzung oder gemeinschaftliche Zwecke aktiviert werden. Eine Fachbegleitung für innovative Parkierungskonzepte wird für die weiteren Planungsschritte empfohlen. Hierzu wurde bereits Kontakt mit Herrn Breuer von der Kairos OG- Mobilitäts-und Kommunikationslösungen aufgenommen. Bis zur Gemeinderatssitzung am 27.05.2025 wird Herr Breuer einige Projektbeispiele zusammenstellen.

Klimaanpassung und grün-blaue Infrastruktur

Dem Thema Klimaanpassung im Städtebau kommt im Plankonzept hohe Bedeutung zu. Ziel ist die Schaffung eines klimaresilienten Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität auch unter zukünftigen klimatischen Bedingungen. Dazu zählen:

- extensive Begrünung von Straßenräumen, Höfen und Dächern
- Erhalt und Integration der bestehenden Gräben als blau-grüne Rückgrate
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung in die Gräben
- Durchlüftungsachsen und Verschattung zur Reduktion von Hitzeinseln

Die Vegetation soll nicht nur ökologisch wirksam sein, sondern auch als sozialräumliches Gestaltungselement wirken. Frühzeitig wird daher die Einbindung eines Landschaftsplanungsbüros empfohlen, um die grün-blaue und graue Infrastruktur integrativ und konzeptionell abgestimmt zu entwickeln.
Der Quartiersplatz ist in beiden Varianten als zentraler Ort der Begegnung konzipiert. Er liegt jeweils an der Allee sowie am östlichen Graben und schafft so einen Übergang zum öffentlichen Grünraum. Als Ort der Begegnung soll er mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte ausgestattet sein. Angrenzend an den Quartiersplatz sind gemeinschaftliche und soziale Nutzungen wie Kinderbetreuung, Quartierstreff oder kleinere Versorgungsangebote denkbar.

Entwässerungs- und Straßenbaustudie

Herr Eberhard vom Ingenieurbüro Wasser-Müller wird in der Sitzung die Entwässerungs- und Straßenbaustudie vorstellen.

Die zwei Varianten des städtebaulichen Entwurfs wurden im Rahmen einer Entwässerungs- und Straßenbaustudie unter Berücksichtigung der Anforderungen des Landratsamtes in Bezug auf Hochwasser-, Retention und Gewässerschutz sowie der Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen auf ihre Durchführbarkeit überprüft. Dies beinhaltet neben der Vordimensionierung der Retentionsanlagen, die Überprüfung der Entwässerungstrassen in Bezug auf Lage und Tiefenlage als auch Abflusskorridore für Starkregenereignisse. Die verkehrliche Erschließung der Varianten des städtebaulichen Entwurfs wurden auf Grundlage der geltenden Richtlinien für den Straßenbau überprüft und Vorgaben zu Straßen- und Wegequerschnitten, Radien, Abmessungen von Wendemöglichkeiten sowie Belagsvorschläge

Finanzielle Auswirkung

Zu den finanziellen Auswirkungen können wir vorerst nur Zahlen zu den Grunderwerbskosten und den geplanten Erlösen aufgrund er bisherigen Flächen des Büros FSP angeben.

<u>Zu der Variante 1 A (große Baufläche mit Tiefgarage)</u>

Bruttofläche Geltungsbereich:	73.302 m²	
Netto Baulandfläche:	54.423 m²	(74 %)
Abzüglich Umlegungsfläche:	4.800 m²	
Ergibt Verkaufsfläche für die Stadt:	49.623 m²	
Annahme Bodenrichtwert aus Wohngebiet Markdorf Süd in Höhe von 450 €/m²		
ergibt einen Brutto- Erlös von		22,33 Mio €.

<u>Zu der Variante 2 A (kleine Baufläche mit Tiefgarage)</u>

Bruttofläche Geltungsbereich:	58.833 m²	
Netto Baulandfläche:	42.979 m²	(73 %)
Abzüglich Umlegungsfläche:	3.800 m²	
Ergibt Verkaufsfläche für die Stadt:	39.179 m²	
Annahme Bodenrichtwert aus Wohngebiet Markdorf Süd in Höhe von 450 €/m²		
ergibt einen Brutto- Erlös von		17,63 Mio €.

Von diesem Brutto-Erlös sind die Nebenkosten der Kostengruppe 700 für Gutachten, Bebauungsplanverfahren sowie der Kostengruppe 200 Erschließungskosten, Entwässerung, Quartiersplatz abzuziehen.

Eine Aufstellung der finanziellen Auswirkung für die Quartiersgarage Variante 1b und 2b ist noch in Bearbeitung und wird zur Gemeinderatssitzung als Tischvorlage präsentiert. Hier soll dann auch die Betrachtung der Hybridvariante Parken incl. Wohnen im Quartier betrachtet werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO_2-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Keine	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
( )	( )	(X)	( )	( )

Da es sich bei dem Verfahren um ein Planungsverfahren handelt sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz anzunehmen.

Frau Burg von fsp Stadtplanung stellt die Rahmenbedingungen und einen Exkurs zu Quartiersgaragen und Klimaanpassung vor.
Danach erläutert Frau Brand den städtebaulichen Entwurf. Sie stellt die Variante 1a im Gesamtgebiet mit einer Geschossigkeit von 1 – 4 und Tiefgaragen vor. Die Variante 1b zeigt das Gesamtgebiet mit Quartiersgaragen. Variante 2a beinhaltet ein Teilgebiet und Tiefgaragen, die Variante 2b ein Teilgebiet und Quartiersgaragen.

	VARIANTE 1A) Tiefgaragen	**VARIANTE 1B)** Quartiersgaragen
Brutto-Geschossfläche	64.165 m²	56.485 m²
vorbehaltene Fläche für Parkierung	27.864 m² einschl. Keller	17.092 m² 2 QG, je 2 Geschosse
durchschnittliche Wohnungsgröße MFH	80 m²	80 m²
Anzahl Wohneinheiten	627 WE	551 WE
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,3 Personen / WE	2,3 Personen / WE
Einwohnerzahl	1.443 EW	1.266 EW

	VARIANTE 2A) Tiefgaragen		VARIANTE 2B) Quartiersgaragen	
Brutto-Geschossfläche	52. 098 m²		45.082 m²	
vorbehaltene Fläche für Parkierung	21.052 m²	einschl. Keller	15.304 m²	2 QG, je 2 Geschosse
durchschnittliche Wohnungsgröße MFH	80 m²		80 m²	
Anzahl Wohneinheiten	508 WE		438 WE	
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,3 Personen / WE		2,3 Personen / WE	
Einwohnerzahl	1.169 EW		1.007 EW	

Herr Eberhard vom Ingenieurbüro Wasser-Müller stellt das Gutachten des Baugrundes vor. Dieses ergab, dass der Baugrund nicht trag- und sickerfähig fähig ist. Daraus ergibt sich eine Geländeanfüllung von ca. 1 m im Plangebiet. Ebenso sollte die Sohle der Retentionsbecken und Retentionsmulden mindestens 0,5 m über dem mittleren Grundwasserstand sein. Die bestehenden Entwässerungsgräben können als Abflusskorridore für Starkregen genutzt werden. Herr Eberhard ergänzt, dass für jedes Einzelquartier Retentionsmulden geplant werden. Der Überlauf der Mulden geht dann direkt in die Entwässerungsgräben.

Diskussion

Frau Gretscher erkundigt sich, was es bedeutet, wenn die Bodendecke nicht tragfähig ist und ob Tiefgaragen überhaupt möglich seien. Herr Eberhard antwortet, dass Tiefgaragen immer möglich sind. Je nach Bodenverhältnisse sind diese dann aber teurer. Frau Gretscher bittet außerdem um Prüfung der Erschließung des Baugebietes über die Bundesstraße B33. Die Anwohner in der Heggelinstraße sollten von weiterem Verkehr entlastet werden. Herr Bürgermeister Riedmann bestätigt die Prüfung eines Anschlusses bei der Gallusstraße. Ein Teil wird außerdem über die Breslauerstraße erschlossen werden. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich nach dem Risiko des Aufschwemmens, wenn ohne Tiefgarage gebaut werden sollte. Herr Eberhard antwortet, dass das Risiko des Auftriebes eher beim Bau von Tiefgaragen besteht. Ohne Tiefgaragen befindet sich der Bau über dem Grundwasser und sei daher unproblematisch. **Herr Mutschler** geht auf den bereits gestellten Antrag der Umweltgruppe ein. In diesem Antrag sollen die Klimafolgekosten für Tiefgaragen und Quartiersgaragen separat berechnet werden. Er erkundigt sich, ob die Berechnung der Ökobilanz von Tiefgaragen schon fertig ist, da ihm die Diskussion ohne diese Daten zu oberflächlich erscheint. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass der Antrag noch bearbeitet wird und vorrausichtlich im Juni vorgestellt wird. **Frau Mock** macht darauf aufmerksam, dass bei einer möglichen späteren Erweiterung des Gebietes Richtung Westen, der Quartiersplatz wo anders geplant werden sollte. Herr Wild plädiert in dem schweren Gelände für eine Tiefgarage. **Frau Fast** kann nicht nachvollziehen, warum es nicht möglich war, den Antrag der Umweltgruppe bezüglich Ökobilanz auch im Klosteröschle anzuwenden. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass es eine Klausurtagung speziell zum Klosteröschle gab, bei der solche Anträge hätten gestellt werden können. Der Zeitplan für das Klosteröschle ist fix geplant, da die 3. Grundschule fi-

nanziert werden muss. Zusätzliche Klimaberechnungen könnten den Bau der Schule stark verzögern. **Herr Bitzenhofer** findet neben der Ökologie auch die Ökonomie wichtig. Ebenso wichtig wie die Überlegung von Tiefgaragen ist, aus welchen Materialien die Gebäude gebaut werden. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass in den nächsten Sitzungen im Juli mehr Informationen zur Bauweise folgen werden. **Anton Brielmayer** ist nicht klar, wie eine Kostenberechnung möglich sein soll, wenn noch gar keine Bodengutachten fertig ist.

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zum Baugebiet „Untere Öhmdwiesen" zur Kenntnis.

45 Bebauungsplan "Gehrenbergstraße - Schussenrieder Hof" - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 2025/631

Beratungsunterlage

Sachverhalt

Das ca. 1,52 ha große Plangebiet liegt an der Gehrenbergstraße und umfasst die Grundstücke Fl. St. Nr. 1205 und 1205/1. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland / Wiese genutzt und enthält im südlichen Bereich Obstbäume und Gehölzgruppen. Im Osten schließt sich ein ausgeprägter Hochstamm-Streuobstbestand an.

Auf dem Fl. St. Nr. 1205 befindet sich ein aus einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bestehendes, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen. Das Gelände weist eine ausgeprägte südwest-orientierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von insgesamt ca. 17 m auf.
Im Flächennutzungsplan des GVV Markdorf ist der Geltungsbereich als Wohnbauflächen dargestellt. Mittig verläuft eine Grünfläche `sog. `Klimaschneise´ In der LUBW-Biotopkartierung ist der nördliche Teil des Plangebietes als geschütztes Biotop ausgewiesen (mäßig artenreiche Flachland-Mähwiese).

Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt ausschließlich über die Gehrenbergstraße.
Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Stadtquartiers mit einem differenzierten Angebot an Bau- und Wohnformen, das einen signifikanten Beitrag zur Entspannung des örtlichen Wohnungsmarktes leisten soll.
Flächensparende und energetisch sinnvolle Bauweisen sollen die örtliche Situation und die vorhandene Topografie aufnehmen und so ein Wohngebiet mit einem eigenständigen Charakter bilden, das sich in das Stadtgefüge eingliedert.
Der vorliegende Planentwurf zeigt die Aufteilung des Quartiers in zwei Bereiche.

Die nördliche, erhöht gelegene Fläche wird mit bis zu 23 Reihenhäusern bebaut, die entlang von kleinen Anliegerstraßen / Wohnwegen angeordnet sind und jeweils ein bis zwei Wohneinheiten enthalten können. Alle Wohnwege zweigen von der Gehrenbergstraße ab. Die zweigeschossige Bauweise wird durch ein drittes Staffelgeschoss ergänzt, so dass sich

großzügige, familiengerechte Grundrisse ergeben, die jedoch auch andere Wohnformen, z. B. Mehrgenerationenwohnen zulassen. Den Staffelgeschossen kann jeweils eine Dachterrasse vorgelagert werden. Die Begrünung der Flachdächer wird mit Solaranlagen kombiniert. Den Häusern sind kleine Hausgärten zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze werden in einzelnen, ebenfalls begrünten Carports untergebracht.
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Klimaschneise wird als Grünfläche beibehalten und gliedert das Gesamtgebiet. Südlich davon entwickelt sich eine aus Geschosswohnungsbauten bestehende Gebäudegruppe, die einen grünen Innenhof bildet. Da diese Fläche deutlich tiefer liegt als der nördliche Bereich, ist hier eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die durch ein viertes Dachgeschoss / Staffelgeschoss ergänzt wird. Auch hier sind Dachterrassen möglich, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.
Die einzelnen Baukörper können optional durch etwas niedrigere Gebäudeteile miteinander verbunden werden. Der Südseite ist eine Grünfläche vorgelagert, so dass sich ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung an der Straße `Obere Auen´ ergibt. Aufgrund der verdichteten Bauweise müssen nahezu alle Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden. Lediglich einzelne Besucherstellplätze können oberirdisch angelegt werden.
Im Zuge der weiteren Planung wird geklärt, ob eine durchgehende Tiefgarage oder mehrere kleineren Einheiten sinnvoll sind. Ein- und Ausfahrten erfolgen über die Gehrenbergstraße. Mit dem Straßenbauamt / LRA Bodenseekreis wurde bereits abgestimmt, dass die im Plankonzept gezeigten Anschlüsse an die Gehrenbergstraße möglich sind. Die mögliche Anlage eines Gehweges wird ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft.

Für das gesamte Plangebiet wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Das vorhandene Biotop muss ersetzt und an anderer Stelle neu angelegt werden. Untersuchungen zum Artenschutz erfolgen derzeit und werden voraussichtlich bis zum Frühsommer 2025 abgeschlossen.
Die kompakten, flächensparenden Bauweisen lassen eine angemessene Freiraumstruktur zu, die mit Grünflächen, Baumpflanzungen und Aufenthaltsbereichen zur Qualität des neuen Quartiers beiträgt und wichtige ökologische und klimatische Funktionen übernimmt.

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m².....*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschät-*

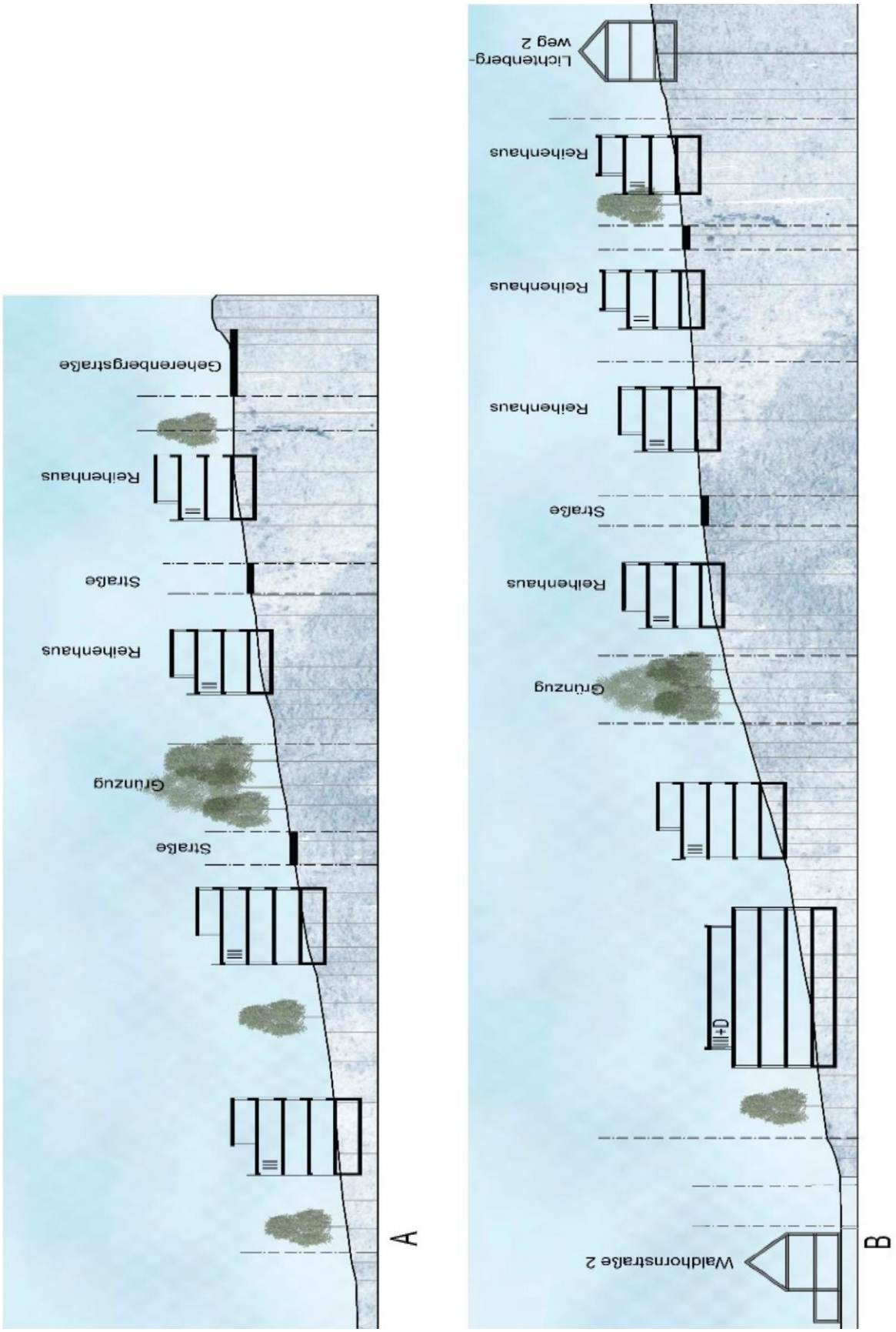
zung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu:
Die Kriterien für ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB treffen auf die vorliegende Planung zu. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Markdorf und fügt sich in die bestehende, großflächige Wohnbebauung entlang der Gehrenbergstraße ein.
Die Erschließung kann weitgehend über die Gehrenbergstraße erfolgen, die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nur in sehr untergeordnetem Maß erforderlich.
Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrsflächen ca. 1,52 ha, bei einer Grundflächenzahl von 0,40 (Obergrenze als Orientierungswert gem. § 17 BauNVO) ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die deutlich unter der im § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m² liegt.
Umweltauswirkungen sind in erster Linie durch Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und in das Schutzgut Flora / Fauna durch den Verlust des Baumbestandes und der Wiesenflächen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Eingriffe werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

Lageplan / Vorentwurf


Gehrenbergstraße
Reihenhaus
Straße
Reihenhaus
Grünzug
Straße
A
Lichtenberg-
weg 2
Reihenhaus
Reihenhaus
Reihenhaus
Straße
Reihenhaus
Grünzug
D
Waldhornstraße 2
B

Schnitte

Blick von der Gehrenbergstraße

Blick von Südosten

Blick von Westen

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO_2-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Keine	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
( )	( )	(X)	( )	( )

Da es sich bei dem Verfahren um ein Planungsverfahren handelt sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz anzunehmen. Sollten innerhalb des Verfahrens Entscheidungen mit unterschiedlichen Klimaauswirkungen zu treffen sein, wird versucht die Differenzen darzustellen.

Herr Bürgermeister Riedmann führt in den Tagesordnungspunkt ein und erklärt, dass in der heutigen Sitzung noch keine Inhalte beschlossen werden, sondern nur der Aufstellungsbeschluss.
Herr Hornstein präsentiert den städtebaulichen Vorentwurf. Geplant sind dabei Quartier A im Norden und Quartier B im Süden. Zwischen den beiden Quartieren wird es einen Grünzug geben. Für Quartier A sind 2-geschossige Reihenhäuser plus Staffelgeschoss vorgesehen, im Quartier B sind Gebäude mit 3 Geschossen plus Staffelgeschoss geplant. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, das gegenüber den darunterliegenden Stockwerken zurückversetzt ist und eine kleinere Grundfläche aufweist. Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern geplant.
Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass ein Gehweg entlang der Gehrenbergstraße in den Planentwurf aufgenommen wird. Der Vorschlag stammt von der Verkehrsbehörde. Außerdem soll eine fußläufige Durchquerung von Nord nach Süd auf dem Gelände geprüft werden. Weitere Hinweise aus dem Gremium nimmt er gerne noch auf.

Diskussion

Herr Bitzenhofer macht auf eine fehlende Wendeplatte aufmerksam. Herr Hornstein berichtet, dass der Verkehrsplaner dies gerade prüft. **Frau Fast** erkundigt sich, ob Spielgeräte für Kinder geplant seien, was Herr Hornstein bejaht. Ein Spielplatz ist ein Muss bei familienfreundlichem Wohnen. **Herr Mutschler** erkundigt sich, was es konkret bedeutet, dass das Vorhaben nicht der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung unterliegt. Herr Hornstein antwortet, dass nach § 13a keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nötig wäre. Da es aber ein geschütztes Biotop auf der Fläche gibt, muss ein möglichst typgleicher Ausgleich stattfinden. **Herr Mutschler** fragt, ob dafür dann woanders ein Biotop entsteht oder ob dies mit Ökopunkten verrechnet wird. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass ein typgleiches Gebiet, welches noch nicht mit Ökopunkten belastet ist, zum Ausgleich verwendet werden kann. Falls die Stadt kein typgleiches Gelände haben sollte, so muss dieses geschaffen werden. Herr Mutschler teilt mit, dass sich ihm die Verhältnismäßigkeit der Ökomaßnahmen beim Schussenrieder Hof im Vergleich zur Ergänzungssatzung im Stadtteil Wangen nicht erschließt. Das Gebiet Schussenrieder Hof ist schließlich deutlich größer. Herr Hornstein antwortet, dass es nach dem § 13a Erleichterungen für Bebauungspläne in der innerstädtischen Entwicklung gibt, um kompaktere Ortskerne zu schaffen. Zusätzlich würden Herrn Mutschler die Vorgaben für die Breite des geplanten Grünzuges sowie die Terminplanung interessieren. Herr Hornstein antwortet, dass der Grünzug nicht zu schmal ausfallen darf, da er zum Klimaaustausch und als Vernetzungskorridor beitragen soll. Offen ist noch, ob der Grünzug öffent-

lich oder privat mit eigenen Gärten genutzt werden kann. Herr Wiggenhauser ergänzt, dass die Erschließung Sache des Erschließungsträger ist. Der Bebauungsplan soll zügig vorangehen, so dass für das städtische Quartier A im Winter 2025/2026 ausgeschrieben werden kann. **Frau Fast** regt an, die höheren Gebäude der südlichen Bebauung eher im Inneren des Grundstückes und weniger an der Straße einzuplanen. Dadurch wirkt das Quartier nicht so massiv und etwas leichter. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass die Staffelgeschosse an der Straße eventuell etwas weiter nach hinten gesetzt werden können.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrenbergstraße – Schussenrieder Hof" im Verfahren nach § 13a BauGB.

46 Terrorsperren bei Veranstaltungen im öffentlichen Straßenraum Vorlage: 2025/633

Beratungsunterlage

Aufgrund der Häufung von Terroranschlägen mit Fahrzeugen im Bereich von Veranstaltungen im öffentlichen Straßenraum prüft das Ordnungsamt jeweils unter Beteiligung der Polizei, ob geeignete Vorkehrungen zur Gewährleistung der Veranstaltungssicherheit vorzusehen sind. Obwohl es für Markdorf bei anstehenden größeren Veranstaltungen mit großer Wahrscheinlichkeit keine polizeilichen Erkenntnisse zu konkreten Anschlagsplänen gibt, muss doch von einer sogenannten „abstrakten Gefahr" ausgegangen werden. Entscheidungen zu Maßnahmen, um die Sicherheit von Veranstaltungen zu gewährleisten, obliegen der Stadt Markdorf als zuständige Ortspolizeibehörde. Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung im Rahmen der §§ 3 und 1 des Polizeigesetzes Baden-Württemberg. Zu berücksichtigen ist bei größeren Veranstaltungen auch die Versammlungsstättenverordnung.

Das Ordnungsamt beabsichtigt daher in Absprache mit der Polizei für das Stadtfest (20.-22.06.2025) und fürs Open Air (2.-5.7.2025) mobile Terrorsperren vorzusehen. Entsprechende Konzepte werden mit Vertretern der Veranstalter, der Feuerwehr, dem Rettungsdienst und der Polizei abgestimmt. Der Einsatz von Fahrzeugsperren, wie dies bei den diesjährigen Fasnetsveranstaltungen geschah, ist nur bedingt geeignet.

Die auf dem Markt angebotenen mobilen Terrorsperren werden als Kauf- oder Leihoption angeboten. Bei beiden Varianten ist mit hohen Kosten zu rechnen, je nachdem, für welches Modell man sich entscheidet, liegen beispielsweise die Erwerbskosten im Falle des Stadtfestes in der Größenordnung zwischen 50.000,- € und 100.000,- €. Die Kosten hat der Veranstalter zu tragen, im Falle des Stadtfestes also die Stadt Markdorf.

Da größere umliegende Kommunen bereits Terrorsperren angeschafft haben, besteht die Möglichkeit, diese dort zu moderaten Konditionen zu leihen. Entsprechende Zusagen für die Modelle gemäß Anlagen 1 und 2 liegen bereits vor. Beim Stadtfest kann von Kosten in der

Größenordnung von ca. 5.000,- € ausgegangen werden. Da derzeit noch keine konkrete Angebotsangabe vorliegt, handelt es sich bei diesem Betrag lediglich um einen geschätzten Wert. Bis zur Sitzung sollte allerdings ein genauer Betrag bekannt sein. Haushaltsmittel stehen unter der Kostenstelle Stadtfest (28100000) zur Verfügung.

Ob die anvisierte Leihe als langfristige Option taugt, muss sich zeigen. Jedenfalls können wir so Erfahrungen mit verschiedenen Modellen sammeln, um dann fürs nächste Jahr besser entscheiden zu können, ob ein Erwerb sinnvoll ist.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO_2-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Keine	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
( )	( )	(x)	( )	( )

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

Herr Bürgermeister Riedmann berichtet, dass es Abweichungen zur Beratungsunterlage und zum Beschlussvorschlag gibt. Herr Hess war vergangene Woche auf einer Tagung der Ordnungsamtsleiter, auf der dieses Thema behandelt wurde. Dort kam man zu der Überzeugung, dass der vergangene Aktionismus zwischen Weihnachten und Fasnet wieder etwas entschärft werden kann. Herr Hess stellt in einer Präsentation nochmal die Lage und die aktuellen Entscheidungskriterien vor.

Diskussion

Herr Bitzenhofer fragt, wie es bei einer Veranstaltung mit mehr als 5000 Besuchern aussieht. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass man laut Versammlungsstättenverordnung mit einer Veranstaltung von 5000 Besuchern gleichzeitig auf dem Veranstaltungsgelände zu einer Großveranstaltung gehört. Bei einer Großveranstaltung muss dann wieder neu abgewägt werden. In Markdorf gibt es solch große Veranstaltungen in der Regel nicht.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, dem Vorschlag der Verwaltung, keine Terrorsperren während des Stadtfestes und dem Markdorf Open Air aufzustellen, zu folgen.

47 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Herr Neumann macht zum wiederholten Male darauf aufmerksam, dass die Photovoltaikmodule auf der Feuerwehr von Pflanzen zugewuchert werden. Frau Gehweiler berichtet, dass der Auftrag zum Unkraut jäten und mähen bereits an eine Firma vergeben wurde und demnächst erledigt wird.

Frau Bartosz erkundigt sich, ob das Mobilitätsband in der Marktstraße erst nächstes Jahr kommen soll, was Herr Bürgermeister Riedmann verneint. Das Mobilitätsband wird bis Ende Juli fertiggestellt werden.

Herr Bitzenhofer fragt nach der Baumaßnahme vor der städtischen Garage neben dem Rathaus. Frau Gehweiler berichtet, dass die Brunnentechnik nun doch in den hinteren Technikraum geplant wird. Im vorderen Bereich des Raumes bleibt die Fahrradgarage erhalten. Eine Zisterne hat im Technikraum leider keinen Platz mehr.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 22:23 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Georg Riedmann	gez. Nadja Hörsch
Vorsitzender	Protokollantin
Gemeinderat	Gemeinderat