

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 01.12.2020  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 22.15 Uhr  
Ort, Raum: Markdorf Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles  
Herr Uwe Achilles  
Herr Jonas Alber  
Frau Johanna Bischofberger  
Herr Dietmar Bitzenhofer  
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  
Frau Kerstin Mock  
Herr Joachim Mutschler  
Herr Jens Neumann  
Frau Christiane Oßwald  
Herr Simon Pfluger  
Frau Sandra Steffelin  
Herr Alfons Viellieber  
Herr Erich Wild  
Herr Wolfgang Zimmermann

von der Verwaltung

Herr Michael Lissner  
Herr Michael Schlegel

Protokollführung

Herr Klaus Schiele

Abwesend:

Mitglieder

Frau Susanne Sträßle

entschuldigt

**Tagesordnung:**

**116 Bürgerfrageviertelstunde**

**117 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

**118 Straßenraumgestaltung zum Kreisverkehr an der Kreuzung Am Stadtgraben/Bussenstraße**

- Beratung und Baubeschluss

Vorlage: 2020/780

**119 Bebauungsplan "Am Stadtgraben" 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) Fassung des Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2020/812

**120 Haushalts- und Wirtschaftspläne 2021**

- Beratung der Ergebnishaushalte und der Finanzhaushalte für das Jahr 2021

**121 Information über die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg - Kenntnisnahme**

Vorlage: 2020/811

**122 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.

**116 Bürgerfrageviertelstunde**

Aus den Reihen der Zuhörerschaft werden keine Fragen an den Vorsitzenden gerichtet.

**117 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24. November 2020 gibt der Vorsitzende folgende Beschlussfassung zur Niederschlagung einer Gewerbesteuerforderung bekannt:

Der Gemeinderat beschließt, einer Niederschlagung der Forderung über einen Betrag in Höhe von 5.698,05 Euro unbefristet und ohne Vormerkung zuzustimmen.

**118 Straßenraumgestaltung zum Kreisverkehr an der Kreuzung Am Stadtgraben/Bussenstraße  
- Beratung und Baubeschluss  
Vorlage: 2020/780**

**Beratungsunterlage**

**Frühere Beratungen und Beteiligungen**

24.11.2015	GR	Beauftragung eines Mobilitätskonzeptes für die Stadt Markdorf
07.03.2017	GR	Vorstellung der erfolgten Datenaufnahme und von Überlegungen zur weiteren Vorgehensweise
25.03.2017		Durchführung einer Bürgerbeteiligung mit Ideensammlung
19.09.2017	GR	Mobilitätskonzept – Vorstellung der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung
27.11.2018	GR	Kenntnisnahme der Planung des Ingenieurbüros brennerBernard und Festlegung der weiteren Vorgehensweise
19.03.2019	GR	Beschluss der Ausbauvariante mit einem Minikreisel und drei Zebrastreifen sowie der Beantragung einer Tempo-30-Zone
12.11.2019	TA	Straßenraumgestaltung zum Kreisverkehr an der Kreuzung Am Stadtgraben/Bussenstraße – Beratung und Beschlussfassung

**Ausgangslage**

Der Gemeinderat beschließt am 19. März 2019 in der Sitzung die Ausbauvariante und nicht die Markierungslösung als Bauvariante, mit einem Minikreisel im Einmündungsbereich Am Stadtgraben/Bussenstraße und die Errichtung von drei Zebrastreifen - inkl. dem Ausbau der notwendigen Straßenbeleuchtungen für die Zebrastreifen. Des Weiteren hat die Verwaltung bei der Verkehrsbehörde die verkehrsrechtliche Anordnung einer Tempo-30-Zone im Planbereich beantragt - die Genehmigung wurde in der Zwischenzeit erteilt.

**Sachverhalt**

Das Ingenieurbüro AGP aus Bad Waldsee hat die Entwurfsidee des Ingenieurbüros brennerBernard aus Aalen weiterentwickelt und eine Entwurfsplanung mit einer Kostenberechnung hinterlegt. In Abstimmung mit dem Stadtbauamt hat sich in der Planung von AGP nun folgende Variante herauskristallisiert:

Kreisverkehr:

Die ursprüngliche Variante umfasste die bauliche Herstellung des Minikreisverkehrs. Hierbei wird der Innenkreis mit einem Granitpflaster baulich und visuell abgehoben. Es wird allerdings erwartet, dass das Pflaster durch Schwerlastverkehr und Schneeräumung zu sehr beansprucht wird, was zu erhöhten Wartungskosten führen kann. Es wird deshalb vorgeschlagen die mittlere Kreisinsel, der Außenkreis, die Sperrfläche und die Fahrbahntrenner durch die Aufbringung einer Markierung darzustellen. Die Markierung soll zusätzlich mit Markierungsnägel visuell und taktil kontrastiert werden. Auf Grund der hohen Anzahl von Rissen in der Deckschicht wird zusätzlich eine Deckenerneuerung durchgeführt. Markierungsarbeiten sind in der Herstellung, sowie in der Wartung weniger kostenintensiv. Bei der Ausführungsvariante mit einem Pflasterbelag sind Mehrkosten für die Herstellung von ca. 20.000 € zu erwarten.

#### Latscheplatz:

Die Pflasterfläche am Latscheplatz soll durch einen farbigen Asphaltbelag ersetzt werden. Der Bereich mit der Pflasterfläche wird momentan stark von Fußgängern gequert. Durch die Belagsänderung wird optisch verdeutlicht, dass in diesem Bereich eine entsprechende Aufmerksamkeit gegenüber den anderen Verkehrsteilnehmern gefordert wird. Sie soll im Gesamtkontext der Maßnahme als sogenannten „shared-space“ umgebaut werden. Hierdurch soll die Querungssituation für Fußgänger sicherer und das Wegenetz für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Durch den Austausch der Lichtsignalanlage gegen einen Zebrastreifen sollen außerdem die Wartezeiten für die Fußgänger optimiert werden. Zusätzlich soll das Konzept des shared-space der „durchschneidenden Wirkung“ zwischen Altstadt und Innenstadt entgegenwirken.

Sämtliche Zebrastreifen im Bereich der Maßnahme werden mit taktilen Leitsystemen für Seh- und Gehbehinderte Menschen ausgestattet. So wird der Bereich für alle zugänglich und vor allem sicher passierbar.

### **Kosten und Finanzierung**

Für die Realisierung der vor genannten Maßnahmen liegt aktuell eine Kostenberechnung vom Ingenieurbüro AGP in Höhe von ca. 205.000 € Brutto inkl. Baunebenkosten vor (ohne Puffer). Für den Haushalt 2021 wurden Mittel in Höhe von 210.000 € Brutto angemeldet. Die Stadt Markdorf stellte beim RP Tübingen zwei Anträge zur Aufnahme in die Förderprogramme „Kommunaler Straßenbau“ sowie „Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur“ nach dem Landesgemeindefinanzierungsgesetz (LGVFG). Der Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Kommunaler Straßenbau“ (Verkehrssichere Ortsmitte) beinhaltet den Bau des Kreisverkehrs. Der Antrag für das Förderprogramm „Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur“ die Umgestaltung im Bereich des Latscheplatzes.

Sollte dem Antrag zum Ausbau des Kreisverkehrsplatzes (KVP) eine Bewilligung folgen, würde der Stadt Markdorf ein Zuschuss für den Bau von 49.611,87 € gewährt werden. Dies entspricht einem Anteil an den Gesamtinvestitionskosten von rund 54,17%. Nach telefonischer Auskunft durch das RP-Tübingen werden beim KVP die Chancen auf einen

positiven Zuwendungsbescheid eher gering eingeschätzt. Der Vollständigkeit halber wurde der Antrag dennoch gestellt.

Zur Umgestaltung am Latscheplatz (Vorhaben für Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur) wurde von Seiten des RP Tübingen signalisiert, dass die Chancen auf eine Zuwendung aussichtsreicher erscheinen als beim KVP. Sollte dem Antrag eine Bewilligung folgen, würde der Stadt Markdorf ein Zuschuss für die Umgestaltung am Latscheplatz von 55.750,64 € gewährt werden. Auch hier entspricht der Anteil der Zuwendung an den Gesamtinvestitionskosten rund 54,17%.

Eine Zuwendung wird nur dann bewilligt, wenn vor Bekanntgabe des ersten Zuwendungsbescheids mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde. Durch die Möglichkeit der unterjährigen Bewilligung für die Umgestaltung im Bereich des Latscheplatzes, soll nach Rücksprache mit dem RP Tübingen nach Baubeschluss ein Zeitplan zugestellt werden. Dieser soll das Veröffentlichungsdatum der Ausschreibung, das Submissionsdatum und den geplanten Beginn der Maßnahme aufzeigen, damit von Seiten des RP Tübingen eine (mögliche) Bewilligung vor dem Baubeginn koordiniert werden kann.

Da die Chancen einer Bewilligung für den Bau des KVP gering sind und vorab erst eine Entscheidung zur Aufnahme in das Förderprogramm gefällt werden muss, sollte nach Ansicht des Stadtbauamtes die Priorisierung auf den Förderantrag für den Bereich am Latscheplatz gelegt werden.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss für das vorgestellte Projekt mit den dargelegten Kosten und stellt die Mittel im kommenden Haushaltsjahr zur Verfügung. Das Ingenieurbüro AGP wird mit der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Maßnahmen beauftragt. Der Versand der Unterlagen und spätere Vergabe soll erst nach den Entscheidungen der Fördermittelstelle erfolgen.
2. Der Gemeinderat beschließt die weitere Vorgehensweise was die Ausrichtung der Förderanträge anbelangt.

### **Diskussion**

Die Mitglieder des Gemeinderates haben zu diesem Beratungspunkt eine Sitzungsunterlage des Stadtbauamtes erhalten. Herr Bürgermeister Riedmann begrüßt die Herren Rauber und Seitz vom Ingenieurbüro AGB. Am Ende der heutigen Beratung soll der Baubeschluss zur Umsetzung der Maßnahme gefasst werden.

In den Beratungspunkt wird von Herrn Schlegel eingeführt. Herr Schlegel zeigt den Lageplan und erläutert das Vorhaben zur Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes an der Stadthalle und zur Gestaltung des Straßenbereiches beim Latscheplatz. Zum Vorhaben sei eine Anregung des ADFC eingegangen. Zum Schutz der Radfahrer soll eine Einengung (Mittel-

spur) vorgesehen werden, die nicht überfahren werden könne. Der geplante Vollausbau des Kreisverkehrsplatzes werde vom ADFC befürwortet, die von der Verwaltung vorgeschlagene Lösung mit Nägeln sei kritisch beurteilt worden. Die Verwaltung schlage trotzdem vor, vom Vollausbau Abstand zu nehmen und stattdessen eine Markierungslösung und die Anbringung von Markierungsnägeln vorzusehen. Nachdem der Kreisverkehrsplatz mit Fußgängerüberwegen errichtet werden soll, muss entsprechend der Planungsvorschriften die Beleuchtung des Straßenraumes erneuert werden. Für beide Planungsbereiche seien Förderanträge gestellt worden. Für die Straßenraumgestaltung beim Latscheplatz erscheint eine Förderung möglich zu sein. Die Anlegung des Kreisverkehrsplatzes an der Stadthalle wird gegenwärtig vom Regierungspräsidium noch sehr zurückhaltend beurteilt. In beiden Fällen ist ein vorzeitiger Baubeginn nicht möglich. Mit dem Beginn der Baumaßnahme ist so lange zuzuwarten, bis eine Entscheidung über die Förderanträge getroffen ist.

Zur Anlegung der Fußgängerüberwege am Kreisverkehrsplatz ergänzt Herr Bürgermeister Riedmann, dass „Zebrastrifen“ an Kreisverkehrsplätzen nach der Straßenverkehrsordnung nicht vorgesehen seien. Fahrzeuglenker sind nach der Straßenverkehrsordnung immer gehalten, dem querenden Fußgängerverkehr Vorrang einzuräumen. Die deutlichen Kosten für die Erneuerung der Beleuchtung verbleiben deswegen der Stadt Markdorf. Die Pflasterung des Kreisverkehrsplatzes werde vom Fachbüro wegen der mangelnden Haltbarkeit abgelehnt. Eine qualitativ hochwertige Lösung würde Kosten von rund 50.000,00 Euro verursachen. Eine weitere Kostensteigerung durch den nicht bekannten Bauuntergrund sei hierbei noch nicht berücksichtigt.

Der Vorsitzende bittet um Beratung.

**Herr Stadtrat Viellieber** spricht sich auf Grund der Haltbarkeit und der Kosten gegen eine Auf- Pflasterung des Kreisverkehrsplatzes aus. Es solle die kostengünstigere Variante ohne höhere Wartungsaufwendungen umgesetzt werden. Von der Anbringung der Markierungsnägel solle zunächst Abstand genommen werden. Hinsichtlich der Notwendigkeit dieser Maßnahme sollen zunächst die Erfahrungen im täglichen Betrieb zugewartet werden. **Herr Stadtrat Hohlstein** zeigt sich zufrieden mit der erfolgten Förderantragstellung. Eine Förderantragstellung hätte auch zur Maßnahme Trendsportanlage erfolgen sollen. Herr Bürgermeister Riedmann stellt hierzu klar, dass die Verwaltung seinerzeit dem Gemeinderat eine Förderantragstellung vorgeschlagen habe. Der Gemeinderat habe mit Mehrheit den Bau und die Umsetzung der Maßnahme beschlossen. Herr Stadtrat Hohlstein fährt in seinem Vortag fort. Die Planung beinhalte eine mögliche Gefährdung für den Fußgängerverkehr. Auf Grund der räumlichen Einschränkungen dürfte es sicherlich eng für die Fußgänger werden. Die vorgeschlagene Lösung für den Radverkehr sei nicht überzeugend. Die Markierungsnägel zur Abtrennung der Fahrstreifen seien nicht optimal. Herr Stadtrat Hohlstein sieht Probleme bei der Haltbarkeit der Nägel und bei der Lärmbelastung der Anwohner. Die Fraktion der Freien Wähler spreche sich für eine Markierung des Kreisverkehrsplatzes aus. Zu den Auswirkungen auf den Fußgängerverkehr erwidert der Vorsitzende, dass der Fußgängerweg nach der Planung nicht schmaler ausfallen werde. Zur Planung ergänzt Herr Rauber, der Mittelkreisel werde ein Durchmesser von 4 Meter ha-

ben. Nach der gegenwärtigen Planung sei vorgesehen, die Verengungen „aufzumalen“. Frau Stadträtin Mock erinnert an die Beschlusslage. Der Gemeinderat habe mehrheitlich eine Pflasterung des Kreisverkehrsplatzes beschlossen. **Frau Stadträtin Mock** möchte gerne die Gründe vernehmen, warum von diesem Beschluss abgewichen werden soll. Die Anbringung der Markierungsnägel dürfte zu einer Lärmbelastung der Anwohner führen. Herr Schlegel entgegnet, die Ausbauvariante würde zu einem deutlichen Eingriff in den Untergrund und damit zu deutlich höheren Kosten führen. Die Haltbarkeitsdauer der Pflasterung sei relativ gering. **Herr Stadtrat Mutschler** begrüßt den Ansatz zur Umsetzung des Verkehrsraumes beim Latscheplatz. Es wäre überlegenswert, die farbliche Gestaltung in die Hauptstraße fortzuführen. Die gewählte Variante scheint mit mehr Sicherheit für den Fußgängerverkehr verbunden zu sein. Zum Kreisverkehrsplatz fährt Herr Stadtrat Mutschler fort, die Ausführungen des ADFC scheinen triftig zu sein. Er empfehle deswegen, den Ausführungen des ADFC zu folgen. Zur Abgrenzung der Fahrbahnen sollten Markierungsnägel verwendet werden. Ein abschließendes Urteil zu einer möglichen Lärmbelastung sei ihm nicht möglich. Auf seine Frage zur farblichen Festlegung der Straßenraumgestaltung antwortet Herr Schlegel, dass diese Festlegung durch den Gemeinderat auf der möglichen Grundlage einer Bemusterung getroffen werden könnte. **Herr Stadtrat Achilles** zeigt sich überrascht, über die „Rolle rückwärts“ zum Kreisverkehrsplatz. Die Untergrundverhältnisse in diesem Bereich könne er nicht beurteilen. Herr Stadtrat Achilles bezweifelt die Sinnhaftigkeit einer farblichen Markierung an dieser Stelle. Eine farbliche Markierung halte er nicht für ausreichend. Es sei nicht ausgeschlossen, dass die Markierungsnägel zu einer Lärmbelastung der Anwohner führen könnten. Herr Stadtrat Achilles spricht sich dafür aus, die bisherige Beschlussfassung zur Pflasterung des Kreisverkehrsplatzes zu bestätigen. **Herr Stadtrat Bitzenhofer** trägt vor, es sei jetzt an der Zeit, dieses schlüssige Konzept umzusetzen. Die Vorschläge „Shared Space“ seien passend. Die Erfahrungen mit dem gepflasterten Kreisel an der Sparkasse seien nicht gut gewesen. Der dortige Kreisel habe nachträglich asphaltiert werden müssen. Herr Stadtrat Bitzenhofer schlägt vor, den Kreisverkehr ohne eine Erhöhung anzulegen. Er spreche sich für eine farbliche Markierung ohne Abgrenzungsnägel aus, da diese zu einer Lärmbelastung für die Anwohner führen dürfte. Von einem Vollausbau solle abgesehen werden. Dadurch lassen sich zur Schonung des städtischen Haushaltes die Kosten für die Maßnahme reduzieren. **Herr Stadtrat Wild** bringt zum Ausdruck, die Maßnahme sei wichtig und richtig. In der heutigen Debatte gehe es um die Ausführung. Er sei der Überzeugung, dass die Pflasterung eine zu geringe Haltbarkeit hätte. Deswegen solle von einer Pflasterung abgesehen werden. Er spreche sich auch dafür aus, die Abgrenzungsnägel wegzulassen. Er sehe hier eine mögliche Lärmbelastung der Anwohner. **Herr Stadtrat Wild** verweist auf den Kreisverkehrsplatz in Wittenhofen. Dieser Platz sei mit einer farbigen Markierung angelegt. **Herr Stadtrat Haas** bezeichnet die geplante Maßnahme als eine Aufwertung des gesamten Bereiches und als verbindendes Element zwischen der Kernstadt und dem nördlichen Siedlungsabschnitt. Mit Blick auf die Finanzen spreche er sich gegen einen Vollausbau aus. Bei einem Vollausbau handle es sich nicht um eine Pflichtaufgabe. Es sei jederzeit möglich, ein Vollausbau zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. **Herr Stadtrat Mutschler** betont den Aspekt der Sicherheit für den Radfahrverkehr. Deswegen könne auf eine Markierung mit Nägeln nicht verzichtet werden. Ohne Markierung mit Nägeln bestehe die Gefahr, dass Fahrradfahrer im Kreisverkehr von Fahrzeugen überholt werden

könnten. **Herr Stadtrat Viellieber** bewertet die Planung als wichtige Maßnahme für die Gestaltung der Innenstadt. Herr Stadtrat Viellieber stellt den Antrag, den inneren Kreis zu asphaltieren und ohne Markierungsnägel und Kanten auszuführen. Keine Bedenken bestehen, wenn die Straßenteiler zum Schutz der Fahrradfahrer mit Markierungsnägeln abgegrenzt würden. **Herr Stadtrat Achilles** stellt den Antrag an der bisherigen Beschlussfassung des Gemeinderates zur Pflasterung des Kreisverkehrsplatzes festzuhalten. **Herr Stadtrat Bitzenhofer** beantragt den Kreisverkehrsplatz ohne Markierungsnägel herzustellen. Die Nägel seien kegelförmig ausgebildet und stellen eine Gefahr für den Fahrradverkehr dar. Herr Bürgermeister Riedmann fasst die Antragstellungen zusammen, die in folgender Reihenfolge zur Abstimmung gestellt werden sollen:

*a) Antrag der Fraktion der SPD zur Bestätigung der Beschlussfassung über die Pflasterung des Kreisverkehrsplatzes.*

*b) Antrag der Verwaltung zur farblichen Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes und Anbringung von Markierungsnägeln ohne Pflasterung des Platzes.*

*c) Antrag von Herrn Stadtrat Viellieber, den Kreisverkehrsplatz mit einer farblichen Markierung und komplett ohne Markierungsnägel zu gestalten.*

Zur internen Beratung der Fraktionen unterbricht Herr Bürgermeister Riedmann die Sitzung von 19:27 Uhr bis 19:30 Uhr. Nach dieser internen Beratung fasst der Gemeinderat ohne weitere Aussprache folgenden

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

1. Der Gemeinderat lehnt mit 3 Ja-Stimmen (SPD), 21 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung (Stadträtin Mock) den Antrag der Fraktion der SPD zur Pflasterung des Kreisverkehrsplatzes ab.

2. Der Gemeinderat beschließt mit 12 Ja-Stimmen (Bürgermeister, Umweltgruppe, SPD) 11 Nein-Stimmen (Stadtrat Pfluger, Stadtrat Brielmayer, Stadtrat Wild, Stadtrat Viellieber, Stadtrat Haas, Freie Wähler) und 2 Enthaltungen (Stadträtin Koners-Kannegießer, Stadträtin Mock) dem Antrag der Verwaltung zu folgen und den Kreisverkehrsplatz mit einer farblichen Gestaltung der Verkehrsflächen und mit Markierungsnägeln herzustellen und fasst den Baubeschluss.

Mit der Annahme des Antrages der Verwaltung hat sich nach der gewählten Reihenfolge der Abstimmung der Antrag von Herrn Stadtrat Viellieber erledigt.

- 119** **Bebauungsplan "Am Stadtgraben" 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) Fassung des Satzungsbeschlusses**  
**Vorlage: 2020/812**

**Beratungsunterlage**

**Bisheriges Verfahren / Beratungen**

23.01.2018	GR	Aufstellungsbeschluss
23.01.2018	GR	Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Flst.-Nr. 145
03.12.2019	GR	Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen
		Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Verlängerung der Veränderungssperre
16.12.2019 bis 24.01.2020		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange
19.05.2020	GR	Beschlussfassung über Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung durch die Öffentlichkeit, Behörden und TÖB, Beschluss Zustimmung zum Entwurf, Beschluss zu einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und
TÖB		
22.06.2020 bis 27.07.2020		förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (1. Verfahrensrunde)
29.06.2020 bis 29.07.2020		förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Verfahrensrunde)
20.10.2020	GR	Beschlussfassung über Stellungnahmen zur Entwurfsoffenlage
		durch die Öffentlichkeit, Behörden und TÖB, Beschluss zum geänderten Entwurf, Beschluss zu einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und
TÖB		
26.10.2020 bis 16.11.2020		förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2. Verfahrensrunde)
30.10.2020 bis 16.11.2020		förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Verfahrensrunde)

**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.

### **Zum 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 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. Für den Heggbacher Hof wurde eine Festsetzung aufgenommen, die beim künftigen Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" auf Fl.-Nr. 145 zum Tragen kommt. 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.

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

Von der Bürgerschaft sind insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen:

In der ersten Stellungnahme wird einleitend zunächst positiv bewertet, dass zahlreiche der vorgetragenen Punkte aus der ersten Stellungnahme aufgenommen und durch entsprechende Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Im nächsten Punkt wird weiter begrüßt, dass die Stadt eine bedingte Festsetzung für den künftigen Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" auf Fl.-Nr. 145 aufgenommen hat. Weiter wird angemerkt, dass die Änderung der im Bereich des denkmalgeschützten Heggbacher Hofes festgesetzten zulässigen Wand- und Firsthöhen von Maximalhöhen zu verbindlichen Höhen mit einer geringen Toleranz auf keine durchschlagenden Bedenken stoßen. Im Zusammenhang mit der bedingten Festsetzung für den künftigen Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" wird bemängelt, dass das geplante Baufenster für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes nicht den rückwärtigen Bereich des Grundstücks umfasst. Weiterhin wird die Frage aufgeworfen, ob im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes die zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgenutzt werden könne.

### Planänderungen

Die positiven Äußerungen werden begrüßt. Für die Tiefe der Baufenster entlang der Spitalstraße gibt es eine einheitliche städtebauliche Konzeption, auch aufgrund der topografischen Lage. Wenn die Gebäude weit nach Süden ermöglicht würden, würden diese auf Grund der Hanglage besonders stark in Erscheinung treten, was aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden soll. Das festgesetzte Baufenster für den Wegfall der Denkmaleigenschaft wird aus den dargelegten Gründen beibehalten.

Der aufgeworfenen Frage bezüglich der ausnutzbaren GRZ im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes wird entgegnet, dass die festgesetzte GRZ zusätzlich mit Nebenanlagen sowie mit Zufahrten und Hofflächen ausgeschöpft werden kann. Somit ist eine praktische Nutzbarkeit gegeben. Darüber hinaus wird auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen, wonach Baugrenzen in einem Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden müssen, dass sie dem Grundeigentümer die volle Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Dies ergibt sich daraus, dass die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen unterschiedlichen städtebaulichen Zwecken dienen. Es ergeben sich keine Planänderungen auf Grund der Stellungnahme.

In der zweiten Stellungnahme wird bemängelt, dass im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20. Oktober 2020 und dem Auszug aus der Sitzungsniederschrift vom 12. November 2020 keine Stellungnahme zur Änderung des Punktes 3.3 (Überschreitung der Grundfläche) enthalten ist, obwohl auch die Änderung des Punktes 3.3 während der Gemeinderatssitzung besprochen wurde.

### Planänderungen

Es wird darauf verwiesen, dass die vom Einwender aufgeführte Planänderung in der Planfassung vom 01.10.2020 enthalten und diese Ergebnis der Abwägung des Gemeinderates in der Sitzung vom 20.10.2020 ist. Die Anregung befasst sich nicht mit dem für die Auslegung gegenständlichen Bebauungsplan und ist daher für die gegenständliche Abwägung nicht relevant. Unabhängig davon prüft die Verwaltung, ob eine Ergänzung der Sitzungsniederschrift möglich ist und lässt diese dem Einwender gegebenenfalls zukommen. Es ergeben sich keine Planänderungen auf Grund der Stellungnahme.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind insgesamt sechs Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, die insgesamt nicht Anlass für grundlegende Planänderungen waren: Das Regierungspräsidium Freiburg verweist auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 20.01.2020. Das Regierungspräsidium Tübingen hat keine Bedenken zur Raumordnung und zu den Belangen des Hochwasserschutzes und weist auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes hin. Das Landratsamt Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, merkt die Notwendigkeit zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen künftiger Eingriffe an. Darüber hinaus werden Anmerkungen zur nicht erfolgten Verkleinerung der Grünfläche auf Fl.-Nr. 145, zum entfallenen Geh- und Fahrrecht Nr. 3 und zum neu aufgenommenen Hinweis unter Ziffer 6.19 geäußert. Das Polizeipräsidium Ravensburg weist auf den Abstand von Verkehrsflächen zu Garagen und Carports, auf die Ebenendigkeit von Tiefgaragenausfahrten und zu Einfriedungen im Bereich der

Zufahrten hin. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist auf die weiterhin gültige Stellungnahme 27.07.2020 hin. Die Netze BW GmbH weist ebenfalls auf die weiterhin gültige Stellungnahme 16.12.2019 hin.

#### Planänderungen

- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 6.7
- Redaktionelle Klarstellung des Hinweises zum Hochwasserschutz unter Ziffer 6.19
- Aufnahme eines Hinweises zu den Abständen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Neben- und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 6.20
- redaktionelle Ergänzung des Legendeneintrags zum Geh- und Fahrrecht 1 im Textteil
- Redaktionelle Streichung des nicht mehr erforderlichen Legendeneintrags zum Geh- und Fahrrecht 3

Weitere Inhalten und Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage des Büros Sieber zu entnehmen.

#### **Beschlussvorschlag**

- Der Gemeinderat der Stadt Markdorf stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" und den örtlichen Bauvorschriften zu, hierzu jeweils in der Fassung vom 30.11.2020.
- Der Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften, hierzu jeweils in der Fassung vom 30.11.2020, werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

#### Anlage:

Herr Stadtrat Holstein ist zu diesem Beratungspunkt befangen und begibt sich in den Zuhörerbereich.

#### **Diskussion**

Die Mitglieder des Gemeinderates haben zu diesem Beratungspunkt umfangreiche Sitzungsunterlagen des Stadtbauamtes erhalten. Herr Schlegel trägt die Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung vor. Zum ehemaligen Heggbacher-Hof auf Flurstück-Nr. 145 wurde vorgetragen, dass das geplante Baufenster für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des Heggbacher-Hofes nicht den rückwertigen Bereich des Grundstücks umfasst. Weiterhin wurde angeregt, ob im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft des Heggbacher-Hofs die zugelassene Grundflächenzahl von 0,6 ausgenutzt werden kann. In der Abwägung trägt die Verwaltung vor, für die Tiefe der Baufenster entlang der Spitalstraße gibt es eine einheitliche städtebauliche Konzeption, auch auf Grund der topografischen Lage. Wenn die Gebäude weit nach Süden ermöglicht würden, würden diese auf Grund der Hanglage besonders stark in Erscheinung treten, was aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes

vermieden werden soll. Das festgesetzte Baufenster für den Wegfall der Denkmaleigenschaft wird aus den dargelegten Gründen beibehalten. Zur ausnutzbaren Grundflächenzahl gelangt die Verwaltung zur Abwägung, dass die festgesetzte Grundflächenzahl zusätzlich mit Nebenanlagen sowie mit Zufahrten und Hofflächen ausgeschöpft werden kann. Somit ist eine praktische Nutzbarkeit gegeben. Auch besteht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kein Rechtsanspruch, wonach Baugrenzen in einem Bebauungsplan so festgesetzt werden, dass sie dem Grundeigentümer die volle Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Dies ergibt sich daraus, dass die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen unterschiedlichen städtebaulichen Zwecken dienen. Es ergeben sich keine Planänderungen auf Grund der Stellungnahme. In einer zweiten Stellungnahme wird ausgeführt, dass in der Sitzungsniederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20. Oktober 2020 keine Stellungnahme zur Änderung des Punktes 3.3 (Überschreitung der Grundfläche) enthalten ist, obwohl auch die Änderung des Punktes 3.3 während der Gemeinderatsitzung besprochen wurde. In ihrer Abwägung stellt die Verwaltung fest, dass die vom Einwender aufgeführte Planänderung in der Planfassung vom 01. Oktober 2020 enthalten und diese Ergebnis der Abwägung des Gemeinderates in der Sitzung vom 20. Oktober 2020 ist. Die Anregung befasst sich nicht mit dem für die Auslegung gegenständlichen Bebauungsplan und ist daher für die gegenständliche Abwägung nicht relevant. Unabhängig davon prüft die Verwaltung, ob eine Ergänzung der Sitzungsniederschrift möglich ist und lässt diese ggf. dem Einwender zukommen. Es ergeben sich keine Planänderungen auf Grund der Stellungnahme. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 6 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen. Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahmen wie in der Beratungsunterlage dargelegt zu behandeln. Damit schließt Herr Schlegel seinen Vortrag ab.

Der Vorsitzende bittet um Beratung.

**Herr Stadtrat Haas** bezweifelt die Notwendigkeit zur städtebaulichen Überplanung des Areales. Hierdurch würden hohe Kosten verursacht. Das Bebauungsplanverfahren sei im Wesentlichen zur Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes Heggbacher-Hof eingeleitet worden. Über die Zukunft des Heggbacher-Hofes werde das Landesdenkmalamt entscheiden. Herr Stadtrat Haas gibt sich zuversichtlich, der Erfolg werde verpuffen, weil der Eigentümer Klage gegen den Bebauungsplan einreichen dürfte. Herr Bürgermeister Riedmann betont in seiner Erwiderung, Stadtplanung sei eine der wesentlichsten Gestaltungsaufgaben eines Gemeinderates. Es gehe nicht alleine um den Heggbacher-Hof. Zielrichtung der Planung sei eine Ordnung der Bebauung auf dem gesamten Grundstücksareal.

**Frau Stadträtin Deiters Wälischmiller** führt aus, der Gemeinderat sei nach vielen Beratungen zu dieser Planung gelangt. Nunmehr liege eine gute städtebauliche Lösung vor. Der Heggbacher-Hof stelle ein bedeutendes Gebäude dar, das es zu erhalten gelte. Frau Deiters Wälischmiller bringt ihre Empörung über das Verhalten des gegenwärtigen Eigentümers zum Ausdruck. Der Eigentümer habe den Hof vernachlässigt. Nun liege beim Landesdenkmalamt ein Antrag auf Abriss des Hofes vor. Eigentum verpflichtet, fährt Frau Stadträtin Deiters Wälischmiller fort, es gehe auch um die Verantwortung eines Eigentümers für die Allgemeinheit. Herr Bürgermeister Riedmann informiert, ein Antrag auf Abriss

des Gebäudes sei beim Baurechtsamt noch nicht eingereicht worden. Herr Stadtrat Achilles unterstreicht, die Planungshoheit stehe in jedem Fall dem Gemeinderat zu. Auch das Denkmalschutzrecht postuliere, dass geschützte Gebäude zu erhalten sind. Mit der Bebauungsplanung werde für alle Eigentümer im Planungsgebiet Rechtssicherheit geschaffen. Herr Stadtrat Viellieber stellt klar, die Verwaltung sei nicht verantwortlich für die Bebauungsplanung. Die Aufstellung des Planes habe der Gemeinderat beschlossen. Der Vorwurf der Erzeugung hoher Kosten ohne Wirksamkeit sei nicht haltbar. Der Gemeinderat wollte aus Stadtplanungsgründen dem Kulturdenkmal die notwendige Würdigung geben. Eine Lektüre der Gemeinderatsprotokolle zeige auf, dass sich der Gemeinderat intensiv mit der Planung in diesem Bereich befasst habe. Herr Stadtrat Bitzenhofer bekräftigt, der Gemeinderat habe die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage seiner Planungshoheit beschlossen. Es sei aus stadtplanerischen Gründen und aus Gründen des Denkmalschutzes zu wünschen, dass der Heggbacher-Hof erhaltenswürdig ist und erhalten werden kann.

**Herr Stadtrat Haas** entgegnet, in der vorliegenden Planung gehe es ihm speziell um die Darstellung der Kosten. Aus dem Blickwinkel einer reinen Kostenbetrachtung hätte das Problem auch auf andere Weise gelöst werden können. Er hoffe nicht, dass in Folge einer gerichtlichen Klärung zusätzliche Prozesskosten auf die Stadt zukommen. Weiterer Beratungsbedarf besteht nicht. Damit stellt der Vorsitzende die Beschlussanträge aus der Beratungsunterlage zur Abstimmung. Der Gemeinderat fasst folgenden

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

Der Gemeinderat beschließt mit 23 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme (Stadtrat Haas) und keiner Gegenstimme,

1. Die Abwägungsentscheidung zu den eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in der Beratungsunterlage zu treffen,
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, jeweils in der Fassung vom 03. November 2020, zuzustimmen,
3. Den Bebauungsplan „Am Stadtgraben“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, jeweils in der Fassung vom 30. November 2020, gemäß dem Satzungstext als Satzung.

Nach dieser Beratung und Beschlussfassung nimmt Herr Stadtrat Holstein wieder seinen Platz am Sitzungstisch ein.

### **120 Haushalts- und Wirtschaftspläne 2021** **- Beratung der Ergebnishaushalte und der Finanzhaushalte für das Jahr 2021**

#### **Beratungsunterlage**

Die Haushaltspläne wurden den Mitgliedern des Gemeinderates digital zur Verfügung gestellt. Herr Lissner geht zuerst auf die Ergänzungen und Änderungen in den Zahlenwerken

seit Einbringung der Haushaltspläne ein. Der Ansatz für die Einkommensteuer sei entsprechend der Empfehlungen des Gemeindetages angepasst worden. Die Zuschussgewährung für den Bau der Verbundleitung bei Lipbach werde in die Zahlenwerke eingearbeitet. Geplant sei ein Zahlungsmittelüberschuss von rund 955.000,00 Euro. Der Finanzhaushalt weise ein Volumen knapp 17 Millionen Euro auf. Geplant seien Einzahlungen für Investitionstätigkeiten im Finanzhaushalt von rund 6,5 Millionen Euro. Nach diesen einleitenden Ausführungen wendet sich Herr Lissner der Besprechung der Investitionsliste zu. Herr Lissner geht ausführlich auf alle in der Investitionsliste genannten Vorhaben ein.

Auf die von **Frau Stadträtin Mock** erbetenen Erläuterungen erwidert Herr Lissner, dass die Begriffe Basis- und Stammkapital inhaltlich übereinstimmend seien. Für Investitionsmaßnahmen erhaltene Zuschüsse und Beiträge müssten auf der Einnahmeseite aufgelöst werden. Die Steigerung des Personalhaushaltes soll sich an die Tarifsteigerung orientieren. Eine darüberhinausgehende Steigerung der Personalkosten bedarf der separaten Begründung. Daraus sollte sich eine dämpfende Wirkung für den Personalhaushalt ergeben. Herr Lissner ordnet dies unter den Begriff weicher Personaldeckel ein. Zur Gewerbesteuer und zur Verzinsung von Rückzahlungen führt Herr Lissner aus, dass die Gewerbesteuerzahlungen 2020 Vorauszahlungen auf der Basis des Betriebsergebnisses 2018 darstellen würden. Bei einem schlechten Geschäftsverlauf kann es zu Rückzahlungen kommen. Diese Rückzahlungen müssen zu einem festen Zinssatz verzinst werden. **Herr Stadtrat Achilles** wünscht eine erweiterte Darstellung zu den teilzeitbeschäftigten Personen, den befristeten und den geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen. Es sollen die entsprechenden Stellen bzw. vollzeitäquivalente dargestellt werden. Die Vorlage dieser Ergänzungen soll bis spätestens zur Sitzung am 15. Dezember 2020 erfolgen.

Auf die Frage von **Frau Stadträtin Gretscher** antwortet Herr Lissner, es seien zunächst die Kosten für den Abbruch eines Gebäudes an der Ravensburger Straße eingestellt worden. Die Durchführung der Maßnahme bedürfte noch der Beschlussfassung des Gemeinderates. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, eine Eilbedürftigkeit zum Abbruch der Gebäude bestehe nicht. Es bestehe genügend Zeit, sich thematisch mit den Überlegungen zum Abbruch der Gebäude zu befassen. **Frau Stadträtin Oßwald** führt aus, es verunsichere, wenn die Zahlen im Investitionsprogramm mit konkreten Jahresangaben hinterlegt seien. **Herr Stadtrat Achilles** merkt an, die Nennung einer Jahresangabe sei ein Indiz für die Durchführung einer Maßnahme und eine politische Willensbekundung. Der Vorsitzende fasst zusammen, in den folgenden Jahren müsse die weitere städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Rathauses angestoßen werden.

Die Benennung „Sanierung Adler“ wird neutral gefasst. Vorgeschlagen wird die Bezeichnung Schaffung zusätzlicher Räume für die Verwaltung. Mit der Durchführung der noch anstehenden Fahrzeugbeschaffungen hat die Feuerwehr einen guten Stand beim Fuhrpark erreicht. In den folgenden Jahren sollten somit keine weiteren größeren Fahrzeugbeschaffungen anstehen. Zur Grundschule Markdorf wurde der Antrag zur Förderung der Sanierung gestellt. Noch offen ist die Antragsbewilligung. Für die Förderantragstellung zur Turnhalle liegt die Vollständigkeitsbestätigung vor. Da zur Erweiterung der Grundschule Leimbach noch keine konkrete Planung vorliegt, kann für diese Maßnahme auch noch kein

Förderantrag gestellt werden. Für die Entwicklung des dritten Grundschulstandortes beim Bildungszentrum wurde der erforderliche Finanzbedarf in die Planung eingestellt. Die angesetzten Einnahmen aus Zuschüssen für diese Maßnahmen erscheinen **Herrn Stadtrat Dr. Grafmüller** niedrig. Herr Lissner erläutert, die Regelförderung betrage 33 Prozent der anrechenbaren Kosten. Eine Zuschuss Höhe von rund 15 Prozent sollte realistisch sein. Zur Abrechnung des neuen Kindergartens Storchennest fragt **Herr Stadtrat Holstein** nach. Eine Schlussabrechnung im kommenden Jahr führt zu keiner höheren MwSt.-Belastung. Maßgeblich für den MwSt.-Betrag ist der Zeitpunkt der Gebäudeabnahme. Die Abnahme des Kindergartens Storchennest erfolgte im September 2020. Herr Lissner ist zuversichtlich, dass der gesamte Kindergarten mit einem MwSt.-Satz von 16 Prozent abgerechnet werden kann. Auf die Nachfrage von **Herrn Stadtrat Mutschler** zum Kunstrasenplatz kann erläutert werden, dass der Begriff Sanierung haushaltsrechtlich verwendet wurde. Die Ausgabe positioniert sich auf die Neuerrichtung des Kunstrasenplatzes. Mit Sanierung ist nicht die Fehlerbehebung gemeint, die sich im Zuge der Neuerrichtung des Kunstrasenplatzes eingestellt hat. **Herr Stadtrat Holstein** erkundigt sich, ob der Förderzuschuss für das Bischofsschloss im Falle einer Veräußerung des Gebäudes zurückbezahlt werden muss. Bei einer Veräußerung des Bischofsschlusses soll rechtzeitig auf die Förderbehörde zugegangen und die Veräußerungsabsicht kommuniziert werden. Im Veräußerungsfall muss zumindest mit einer anteiligen Zuschussrückzahlung gerechnet werden. Zu den geplanten Maßnahmen im Breitbandausbau wird in einer Sitzung des Gemeinderates im März/April 2021 Herr Geschäftsführer Schultes vom Zweckverband Breitband Bodensee Bericht erstatten und den Zeitplan aufzeigen. Investitionsmaßnahmen sind im Haushaltsplan 2021 noch nicht berücksichtigt. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass alle Maßnahmen zum Breitbandausbau durch den Zweckverband vorfinanziert werden sollen. Für ein Radwegekonzept sind Planungskosten von 140.000,00 Euro in die Planung eingestellt. Einfachere und kleinere Baumaßnahmen sollen im Ergebnishaushalt umgesetzt werden. Zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum fragt **Herr Stadtrat Pfluger** nach. Grundsätzlich förderfähig sind Maßnahmen in den Ortsteilen. Die Antragsberechtigung wurde inzwischen der Stadt Markdorf bestätigt. Konkrete Bewilligungen für die Maßnahmen liegen noch keine vor. Alle Bushaltestellen sollen barrierefrei ausgebaut werden. Dazu soll ein Gesamtkonzept ausgearbeitet werden. Auf dieser konzeptionellen Grundlage ist eine Förderantragstellung in 2021 möglich. **Herr Stadtrat Mutschler** erkundigt sich zu den Kosten für die Fortführung der Südumfahrung ab dem sogenannten Wagner-Knoten. Herr Bürgermeister Riedmann möchte eine Beantwortung nicht vorwegnehmen. Der Vorsitzende verweist hierzu auf die Anfrage der Fraktion der Umweltgruppe. Die umfassende Beantwortung dieser Anfrage werde gemeinsam mit dem Landkreis vorbereitet. Zur Höhe des Ansatzes für die Radwegekonzeption antwortet Herr Lissner, dass der eingestellte Ansatz als auskömmlich betrachtet werde. Größere Maßnahmen sollen separat vorgestellt und beschlossen werden. Zum Parkhaus Poststraße soll auf die Bezeichnung Sanierung verzichtet werden. Zum Parkhaus Poststraße soll die Benennung Planung und Bau aufgenommen werden. Herr Stadtrat Mutschler bittet zunächst darum, ein Konzept für das Areal Postparkhaus zu entwickeln. **Herr Stadtrat Achilles** macht deutlich, dass beide Parkhäuser Sanierungsfälle darstellen würden. In beiden Fällen müssten Maßnahmen ergriffen werden. Für die Konzeptentwicklung Stadtbusverkehr und für die Vorbereitung der Maßnahme sind Mittel von 60.000,00 Euro eingestellt. **Herr Stadtrat Dr.**

**Grafmüller** erkundigt sich zur Verdolung des Bachlaufes im Gebiet Azenberg in Ittendorf. Der Gemeinderat soll zum Thema Azenberg in einer seiner nächsten Sitzungen befasst werden. Zunächst ist vorgesehen, den Gewerbereich zu entwickeln. Eine Verdolung des Bachlaufes erfolgt im geplanten Wohnbereich. Damit besteht Zeit, alle offenen Punkte noch zu klären. Ein Zeitplan zur Abwicklung der gesamten Maßnahme liegt noch nicht vor. Zum Bürgerhaus Ittendorf wurde ein Betrag für die Durchführung von Malerarbeiten eingestellt. Herr Lissner ergänzt, zu gegebener Zeit sollte das Bürgerhaus einer Komplettsanierung unterzogen werden. **Herr Stadtrat Mutschler** erkundigt sich zum weiteren Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Weitere Ausbaumaßnahmen sind nach den Worten von Herrn Bürgermeister Riedmann zunächst nicht geplant. Bei der Bereitstellung von Ladesäulen liege die Stadt im Vergleich mit anderen Gemeinden weit vorne. **Herr Stadtrat Haas** ergänzt zur Nutzungsfrequenz der Ladesäulen, dass die meisten Fahrer von Elektrofahrzeugen privat ihre Fahrzeuge aufladen würden. Die 14 Ladepunkte in Markdorf seien im Durchschnitt mit einem Kraftfahrzeug belegt, das aufgeladen würde.

Herr Lissner kommt zur Zusammenfassung. Im Finanzhaushalt 2021 seien Einnahmen von rund 6,2 Millionen Euro und Ausgaben von ca. 17 Millionen Euro eingestellt. Eine Kreditaufnahme sei nicht geplant. Zur Finanzierung der Maßnahmen würden rund 10,8 Millionen Euro liquide Mittel eingesetzt. Zur Vorstellung des Finanzhaushaltes und zur Aussprache wird festgehalten, dass der Gemeinderat mit der Planung mitgehen kann. Soweit es im Einzelnen noch Fragen gibt, können diese gestellt werden. Anträge sollen rechtzeitig zur Sitzung am 15. Dezember 2020 vorgelegt werden. Damit geht Herr Lissner zur Vorstellung des Ergebnishaushaltes über. Der Ergebnishaushalt ist in 7 Teilhaushalte gegliedert. Alle Finanzvorgänge sind im Teilhaushalt 7 dargestellt. Die Haushaltsansätze zur Unterhaltung des beweglichen Vermögens, für Beschaffungen und die Personalausgaben wurden pauschal zwischen 30 und 40 Prozent gekürzt. Bei der Kürzung der Unterhaltungsmaßnahmen ist eine Orientierung an den tatsächlich umsetzbaren Maßnahmen erfolgt. Insoweit wurden Haushaltsansätze der Realität angepasst. Effektive Einsparungen sind somit bei der Kürzung des Ansatzes für Unterhaltungsmaßnahmen nicht verbunden. Eine abschließende Beratung auch des Ergebnishaushaltes soll in der Sitzung des Gemeinderates am 15. Dezember 2020 erfolgen. Fragen und Anträge zum Haushaltsplan sollen an die Verwaltung mitgeteilt werden. Damit Anträge an alle Fraktionen weitergeleitet werden können, sollten diese bis etwa 08. Dezember 2020 vorgelegt werden.

**Herr Stadtrat Achilles** bittet zur Vergleichbarkeit Kennzahlen in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Auf der Ebene der Produktbereiche sind bereits Kennzahlen in die Planung aufgenommen. Denkbar ist eine Vertiefung von Kennzahlen um finanztechnische Zahlen. Herr Lissner bittet den Gemeinderat konkrete Wünsche nach Kennzahlen mitzuteilen. Auf die Nachfrage von **Herrn Stadtrat Bitzenhofer** bestätigt Herr Lissner, dass sich die Kürzung bei den Unterhaltungsmaßnahmen von 30 Prozent darauf bezieht, was tatsächlich umgesetzt werden kann. Die in den Haushaltsplan eingestellten Werte erlauben somit eine realitätsgerechtere Betrachtung. Unter dem Begriff Transferaufwendungen fallen Zuschüsse an Dritte. In Abschnitt Gesundheitswesen werden alle Aufwendungen verbucht, die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie kassenwirksam werden. Darunter fallen z.B. die Beschaffung von Mund- Nase-Bedeckungen, Desinfektionsmitteln und Trennscheiben zur Vermeidung einer Tröpfcheninfektion. Nach weiteren Erläuterungen

wird nicht nachgesucht. Damit beendet der Vorsitzende die Aussprache zum Finanz- und Ergebnishaushalt.

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

Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen von der Aussprache und Erörterung Kenntnis.

### **121 Information über die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg - Kenntnisnahme** **Vorlage: 2020/811**

#### **Beratungsunterlage**

Am 4.11.2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg nach erwartet kontroverser Diskussion das Grundsteuerreformgesetz beschlossen.

Die Eckpunkte des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab 2025:

Verfahrensrechtlich bleibt es beim bisher bekannten dreistufigen Verfahren

- Ermittlung und Feststellung von Grundsteuerwerten durch die Finanzämter
- Messbetragsverfahren (ggf. Zerlegung) durch die Finanzämter
- Grundsteuerfestsetzung und -erhebung durch die Gemeinden

#### **Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft)**

Die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) wird in Anlehnung an die Bundesregelung im Ertragswertverfahren geregelt (§§ 26 ff. LGrStG neu). Der im Ertragswertverfahren zu ermittelnde Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille (§ 40 Abs. 1 LGrStG neu) vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B (§ 26 Abs. 4 Nr. 1 LGrStG neu). **D. h. der Wohn- teil landwirtschaftlicher Hofstellen ist künftig Gegenstand der Grundsteuer B.**

#### **Grundsteuer B (Grundvermögen)**

Die Bewertung der Grundstücke des Grundvermögens **orientiert sich ausschließlich am Bodenwert (§ 38 LGrStG neu)**. Der Bodenwert, so die Überlegung des Gesetzgebers, spiegelt den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpert das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte. Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Soweit von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten (§ 38 Abs. 3 LGrStG neu). Dies kann z. B. bei Außenbereichsgrundstücken, etwa landwirtschaftlichen Hofstellen, für die die anteilige Fläche für den Wohn- teil zu bewerten ist, der Fall sein. **Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer bürokratiearm.** Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten ent-

fällt bei der Finanzverwaltung und bei den Steuerpflichtigen. **Zur Entlastung des Wohnbereichs** wird im Grundsteuermessbetragsverfahren auf Ebene der Steuermesszahl (§ 40 LGrStG neu) **eine Privilegierung eingeführt, die an die überwiegende Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken anknüpft (Abschlag um 30 Prozent** von der ansonsten anzuwendenden Steuermesszahl von 1,3 Promille). Deshalb ist von einer modifizierten Bodenwertsteuer die Rede. **Eine Privilegierung durch einen weiteren Messbetragsabschlag gibt es für Denkmalschutz und sozialen Wohnungsbau (§ 30 Abs. 4 bis 6 LGrStG neu).**

**Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert.**

Die Befreiungstatbestände des bisher geltenden Rechts werden fortgeführt.

**Alle 7 Jahre findet eine Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte statt, die erste zum 1.1.2022**, die dann der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt wird, die nächste dann zum 1.1.2029 (vgl. § 15 LGrStG neu). Dem schließt sich eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge an, die erste zum 1.1.2025 (§ 59 Abs. 1 LGrStG neu), die nächste dann zum 1.1.2029 mit Geltung der neuen Messbeträge ab 2031 (§ 41 LGrStG). In der Zwischenzeit gibt es die bekannten Fortschreibungen der Grundstückswerte sowie die Nachfeststellung von Grundsteuerwerten bzw. die Nachveranlagung von Grundsteuermessbeträgen, wenn wirtschaftliche Einheiten neu entstehen. Bei einer Fortschreibung und einer Nachfeststellung der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (§ 21 LGrStG neu). D. h. Änderungen der Bodenrichtwerte allein lösen also keine Neubewertung zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten aus, erst die von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2029 neu festzustellenden Bodenrichtwerte sind dann wieder für die Grundsteuer ab 2031 relevant.

### **Grundsteuerfestsetzung und -erhebung durch die Gemeinden**

Die Kommunen werden wie bisher ein Hebesatzrecht haben und einen Hebesatz für die GrSt A und einen Hebesatz für die GrSt B festlegen können.

**Bei der Grundsteuerreform ist Aufkommensneutralität angestrebt.** Wobei die angestrebte Aufkommensneutralität in der Gesamtbetrachtung nicht ausschließt, dass es für einzelne Grundstücke, Grundstücksarten oder Lagen zu Mehrbelastungen oder Entlastungen gegenüber dem Status quo kommen wird.

### **Zeitplan**

Neben der IT-Anpassung bei der Finanzverwaltung (Anpassung der Veranlagungssoftware bis 2025) - steht für die Kommunen zunächst die **Ermittlung der Bodenrichtwerte für Zwecke der Grundsteuer zum 1.1.2022 durch die Gutachterausschüsse im Vordergrund. Die Grundstückseigentümer benötigen diese Angaben für ihre Grundsteuerwerterklärungen, die sie voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2022 über das ELSTER-Portal bei den Finanzämtern werden einreichen können.**

**Ab 2025** sollen die Kommunen dann die Grundstückseigentümer auf der Grundlage des neuen Rechts heranziehen können. Dies bedingt vorausgehend die Festsetzung der neuen Grundsteuermessbeträge. **Das Gros der neuen Messbescheide sollte bis spätestens Juli 2024 vorliegen, damit die Kommunen vor Erlass der Grundsteuerbescheide 2025 mit Blick auf die angestrebte Aufkommensneutralität die Möglichkeit der Überprüfung und Neufestsetzung der Hebesätze auf der Grundlage einer repräsentativen Anzahl neuer Grundsteuermessbescheide haben.** Hier zeichnet sich bereits jetzt ab, dass es zu kleineren und größeren Hebesatzänderungen – sowohl nach oben als auch nach unten – kommen kann. Denn das im Lande höchst unterschiedliche Niveau der Bodenwerte wird – bei überall gleicher Steuermesszahl – in Relation zu den bisherigen Grundsteuermessbeträgen zu setzen sein. Darüber hinaus wird es teilweise zu erheblichen Verschiebungen unter den einzelnen Steuerpflichtigen kommen.

## **Diskussion**

Herr Lissner informiert über die Reform der Grundsteuer in Baden-Württemberg. Bereits ab 2022 sollen die Bodenrichtwerte für die Grundstücke nach dem neuen Modell ermittelt werden. Für Flächen der Land- und Forstwirtschaft erfolge die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren. Flächen im allgemeinen Grundvermögen würden nach dem Bodenwertmodell bewertet. Maßgebend für die Wertermittlung ist die Grundstücksfläche. Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke erfahren eine Entlastung in dem ein Abschlag um 30 Prozent gewährt wird. Für Grundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhausbebauung dürfte sich die Grundsteuer nach dem neuen Modell erhöhen. Eine konkretere Bestimmung der Auswirkungen auf die einzelnen Grundstücke hänge von der Höhe des Hebesatzes ab. Zur Einschätzung der Auswirkungen des neuen Gewerbesteuermodells wünscht sich Herr Stadtrat Haas die Vorlage von Beispielrechnungen für typische Fälle. Da diese Beispielrechnungen auch vom Hebesatz abhängen, muss zunächst das Gewerbesteueresamtaufkommen nach dem neuen Modell eingeschätzt werden können. Danach wäre es in Verbindung mit dem Hebesatz möglich, eine konkretere Einschätzung der Auswirkungen vorzunehmen. Weitere Anmerkungen oder Fragen zur Gewerbesteuerreform werden nicht gestellt.

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

Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen von Informationen über die Gewerbesteuerreform Kenntnis.

### **122 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

#### **Beratungsunterlage**

*a) Ergänzungsantrag der Fraktion der Umweltgruppe zu Fotovoltaik-Anlagen*

Der Ergänzungsantrag der Fraktion der Umweltgruppe zum Thema „Fotovoltaik-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden“ wurde an die Mitglieder des Gemeinderates ausgegeben.

*b) Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von CDU und Umweltgruppe zum Thema „Digitale Transformation“*

Der gemeinsame Antrag der Fraktionen von CDU und Umweltgruppe zum Thema „Digitale Transformation“ wurde an die Mitglieder des Gemeinderates ausgegeben.

*c) Anfrage von Herrn Stadtrat Haas zur Medienentwicklungsplanung an den Grundschulen*

Zur Beantwortung der Anfrage von **Stadtrat Haas** in der Sitzung des Gemeinderates am 24. November 2020 wurde die Sachstandsdarstellung an alle Mitglieder des Gemeinderates ausgegeben.

*d) Frequentierung der Ladeinfrastruktur E-Mobilität*

Auf Nachfrage von Frau Stadträtin Mock kann eine Statistik über die Frequentierung der Ladestationen in Markdorf zu den erfolgten Ladevorgängen vorgelegt werden.

*e) Seniorenbeauftragter*

**Herr Stadtrat Dr. Gantert** erkundigt sich zum Sachstand auf den Antrag der Fraktion der Freien Wähler zur Schaffung einer ehrenamtlichen Stelle für einen Seniorenbeauftragten. Herr Bürgermeister Riedmann erwartet noch die abschließenden Rückmeldungen aus den Fraktionen. Danach kann eine Weiterbehandlung im Gemeinderat erfolgen.

*f) Emissionsmessungen an der B 33*

**Herr Stadtrat Bitzenhofer** fragt nach, ob an der B 33 im laufenden Jahr Emissionsmessungen erfolgt seien. Herr Bürgermeister Riedmann geht nicht davon aus, dass in diesem Jahr Emissionsmessungen durchgeführt worden, möchte sich aber zum Stand vergewissern.

Weitere Anfragen bestehen nicht.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 22:15 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann  
Vorsitzender

gez.  
Protokollführer

Gemeinderat