NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Gemeinderates
am **26.02.2020**

Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr
Sitzungsende: 21:15 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender
Herr Daniel Enzensperger

CDU-Fraktion
Herr Karl Bentele
Herr Hubert Bernhard
Herr Wolfgang Binzler
Herr Klaus Klawitter
Herr Hermann Wieland

BWV-Fraktion
Herr Stefan Fehringer
Herr Dieter Mainberger
Herr Dieter Senger-Frey
Herr Daniel Strohmaier
Herr Gerold Wachter

SPD
Herr Martin Kolb
Frau Britta Wagner

GUBB
Frau Martina Knappert-Hiese

Bündnis 90/Die Grünen
Frau Martha Dauth
Frau Prof. Dr. Silvia Queri
Frau Sabine Witzigmann Anwesend ab 17:00 Uhr - TOP 4

Schriftführer
Herr Andreas Wagner

Verwaltung
Herr Thomas Feick
Frau Esther Klas
Frau Karin Wiech

Abwesend:

BWV-Fraktion
Herr David Maier — Entschuldigt - Urlaub.

Bündnis 90/Die Grünen
Herr Dr. Klaus Oelfken — Entschuldigt - Urlaub.

Verhandlungspunkte öffentlich:

016/2020	Begrüßung und Informationen des Bürgermeisters	
017/2020	Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse	
018/2020	Einwohnerfragestunde	
019/2020	Brückenmuseum mit Bistro an der Argen - Vorstellung eines Konzeptes der Firma Eberhardt Beweh-rungsbau GmbH	**GR/2020/034**
020/2020	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bodan-Werft Hotel" - Vorstellung eines dritten Vorentwurfs	**GR/2020/041**
021/2020	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altenpflegeheim Haus St. Konrad - Teiländerung" - Vorstellung Konzeptentwürfe	**GR/2020/042**
022/2020	Erweiterung des Sonderpädagogischen Bildungs- und Bera-tungszentrums bis Klassenstufe 10	**GR/2020/043**
023/2020	Städtebauliche Gesamtkonzeption für die Gemeinde	**GR/2019/124**
023/2020	Ausweisung von Bauflächen durch Abrundungen in Teilorten	**GR/2019/126**
025/2020	Verschiedenes - Besuchertoilette im Lebensmittelmarkt „Lidl“	

026/2020 Verschiedenes
- Verkehrspoller im Kreuzungsbereich Lindauer Straße/ Seestraße

– – –

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Vorsitzender:

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

Dienstsiegel

Schriftführer:

Andreas Wagner
Leiter Hauptamt

Mitglieder:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Nr. 016/2020 **Begrüßung und Informationen des Bürgermeisters**
öffentlich

Vorlagen Nr.:
Aktenzeichen:

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

III. Finanzielle Auswirkungen:

B. Protokoll

Aussprache:

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Gemeinderatsmitglieder und die Zuschauer.

Im Anschluss daran ernennt der Vorsitzende Magdalena Sauter, mit Wirkung zum 1. März 2020, zur Gemeindeinspektorin. Magdalena Sauter wird die Sachgebietsleitung im Sachgebiet Bau- und Umweltverwaltung übernehmen.

Danach stellt sich Lea Hunstiger als neue Verwaltungsfachangestellte im Gemeinderat vor. Lea Hunstiger schloss die Ausbildung in der Gemeinde Kressbronn a. B. ab und wird nun ein Aufgabengebiet im Amt für Gemeindefinanzen übernehmen.

C. Beschluss

Zur Kenntnis genommen

– – –

Nr. 017/2020 **Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**
öffentlich

Vorlagen Nr.:
Aktenzeichen:

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

III. Finanzielle Auswirkungen:

B. Protokoll

Aussprache:

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass in der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung lediglich über Personalangelegenheiten ein Beschluss gefasst worden sei.

C. Beschluss

Zur Kenntnis genommen

– – –

Nr. 018/2020 **Einwohnerfragestunde**
öffentlich

Vorlagen Nr.:
Aktenzeichen:

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

III. Finanzielle Auswirkungen:

B. Protokoll

Aussprache:

Von Seiten der Bürger gehen keine Fragen ein.

C. Beschluss

Zur Kenntnis genommen

_ _ _

Nr. 019/2020 **Brückenmuseum mit Bistro an der Argen**
öffentlich **- Vorstellung eines Konzeptes der Firma Eberhardt Bewehrungsbau GmbH**

Vorlagen Nr.: GR/2020/034
Aktenzeichen: 621.41

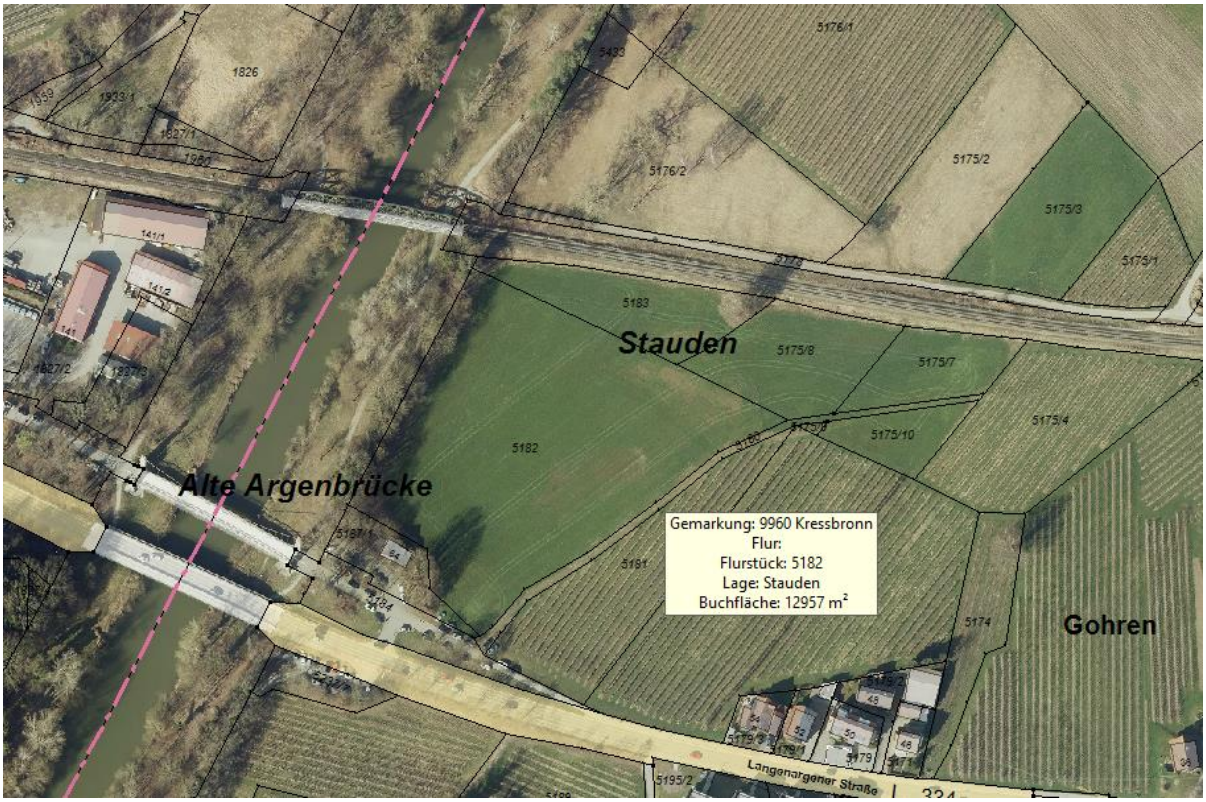
Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

1. Konzeption
Die Firma Eberhardt Bewehrungsbau GmbH äußerte gegenüber der Gemeinde Kressbronn a. B. die Idee, die historische Eisenbahnbrücke über die Argen, welche im Rahmen der Elektrifizierung der Südbahn durch eine neue und größere Brücke im Herbst 2019 ausgetauscht wurde, neben der Argen zu platzieren und als Brückenmuseum mit Bistro auszubauen. Das genaue Konzept stellt die Firma Eberhardt Bewehrungsbau GmbH in der Sitzung vor. Zwar wurde das Konzept von der Gemeindeverwaltung bereits abgelehnt, es war aber der Wunsch einzelner Gemeinderatsmitglieder, sich mit dem Thema in einer Sitzung zu befassen.

2. Lage
Als Lage für das Brückenmuseum mit Bistro ist das Flurstück Nr. 5182 vorgesehen. Dieses liegt an der Grenze zu Langenargen an der Argen, unweit der bisherigen Lage der historischen Eisenbahnbrücke. Es handelt sich hierbei um eine Grünfläche in einem Landschaftsschutzgebiet.



3. Verfahren zur Umsetzung

Sofern der Ausschuss für Umwelt und Technik das Konzept weiterverfolgen möchte, wäre ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durch den Gemeinderat einzuleiten. Eine baurechtliche Umsetzung ohne Bebauungsplan ist wegen der erheblichen Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Außenbereich nicht möglich. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wären alle öffentlich-rechtlichen Belange zu klären und vor allem die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

4. Naturschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens

Eine bauplanungsrechtliche Realisierung des Vorhabens ist mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.35.040 „Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenaue“, vom 16. Dezember 1997. Eine Übersicht über die einschlägigen Schutzgebiete in diesem Bereich befindet sich in der Anlage. In der Verordnung heißt es:

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist:

Die Erhaltung der während der letzten Eiszeit geschaffenen geologischen Einheit des Urstromtals der Argen vom Delta im Süden bis zur östlichen Kreisgrenze.
Die Bewahrung der bisher in weiten Teilen von menschlichen Eingriffen verschont gebliebenen charakteristischen Topographie des Argentals, mit ihren artenreichen Hängen und Terrassen sowie den in der Talaue vorhandenen typischen Erosionsrändern, Böschungen und Rinnen. Dabei soll nicht nur die prägnante Topographie des im Ober- und Mittellauf scharf in die umgebende Drumlinlandschaft eingeschnittenen Tals mit seinen steil abfallenden Hängen gesichert werden, sondern auch der sich nach und nach weitende und ab Gießenbrücke zu einem weiten deltaartigen Trichter mit im östlichen Bereich zunächst noch weich geschwungenen Hängen ausdehnende Unterlauf der Argen.

Darüber hinaus gilt es auch die weniger prägnanten, jedoch ebenfalls zu der Einheit des Argentals mit seinen eiszeitlichen Rändern gehörenden Terrassen und am Rand gelegenen nur flach geneigten Bereiche zu schützen.
Die Sicherung der vielfältigen und strukturreichen Landschaft mit ihren artenreichen, weitgehend intakten Steilhängen und Terrassen, den Prallhängen, den Hangquellmooren und Halbtrockenrasen, den in weiten Teilen naturnahen Mischwaldbeständen, den naturnahen Bachläufen, den im Talgrund vorhandenen Feldgehölzen, den Wiesen-, Acker-, Hopfen- und Obstbauflächen.
Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dabei soll der Naturhaushalt als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen so gesichert werden, daß die das Argental prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zumindest erhalten werden können.
Die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und die Erhaltung der natürlichen Ressourcen, sowohl der extensiv als auch der intensiv genutzten Flächen, durch die Offenhaltung der Kulturlandschaft für künftige Generationen zu sichern.
Die Fortsetzung des noch weitgehend unbebauten und im dicht besiedelten Bodenseeufer als Zäsur deutlich erkennbaren Mündungsbereichs der Argen sowie die Sicherung des Argentals in seiner biotopvernetzenden Funktion zwischen Mündungsbereich der Argen und dem Hinterland bis zur Kreisgrenze und die Bewahrung vor weiteren natur- und landschaftsunverträglichen Nutzungen.
Das vielfältige Landschaftsbild des Argentals mit seinen kleinen Ortschaften, Weilern und Gehöften, den unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen in seiner Eigenart und Schönheit vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Die dauerhafte Erhaltung der reizvollen Landschaft mit ihrem Erholungswert für die Allgemeinheit, insbesondere als Naherholungsgebiet, zur ruhigen, natur- und landschaftsverträglichen Erholung und zum Erleben und Genuß von Natur und Landschaft.

§ 4 Verbote

In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn dadurch

1. *der Naturhaushalt geschädigt wird;*
2. *die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird;*
3. *eine im Sinne des § 3 geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert wird;*
4. *das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt wird;*
5. *der Naturgenuß oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.*

§ 5 Erlaubnisvorbehalte

(1) Handlungen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.

(2) Der Erlaubnis bedürfen insbesondere folgende Handlungen:

1. *Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung oder der Errichtung gleichgestellte Maßnahmen, auch wenn sie keiner Baugenehmigung oder wasserrechtlichen Gestattung bedürfen;*
2. *Errichtung von Geschirrhütten und ähnlichen Kleinbauten;*
3. *Errichtung von Einfriedungen, Zäunen und lebenden Hecken, sofern es sich nicht um einheimische, freiwachsende Hecken mit Laubgehölzen handelt, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen;*
4. *Verlegen ober- oder unterirdischer Leitungen aller Art oder die Änderung von Anlagen dieser Art;*
5. *Abbau, Entnahme oder Einbringung von Steinen, Kies, Sand, Lehm oder anderen Bodenbestandteilen oder die Veränderung der Bodengestalt auf andere Weise, insbesondere durch Auffüllungen und Abgrabungen;*
6. *Lagern von Gegenständen, soweit sie nicht zur zulässigen Nutzung des Grundstücks erforderlich sind;*

7. *Anlage oder Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen oder sonstigen Verkehrsanlagen;*
8. *Anlage oder Veränderung von Stätten für Sport und Spiel, einschl. Motor- und Wassersportanlagen;*
9. *Anlage oder Veränderung von Flugplätzen, von Geländen für das Starten und Landen von Luftsportgeräten (z.B. Hängegleiter, Gleitflugzeuge, Gleitfallschirme) sowie von Geländen für den Aufstieg von Flugmodellen, die der luftverkehrsrechtlichen Erlaubnis bedürfen.*
10. *Fließende oder stehende Gewässer anzulegen, zu beseitigen oder zu verändern sowie Entwässerungs- oder andere Maßnahmen vorzunehmen, die den Wasserhaushalt verändern;*
11. *Errichtung von Stegen;*
12. *Betrieb von Bootsmodellen und Modellflugzeugen aller Art;*
13. *Betrieb von Motorsport sowie von motorgetriebenen Schlitten;*
14. *Fahren mit Fahrzeugen aller Art außerhalb von Straßen und befestigten Wegen;*
15. *Aufstellen und Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Kraftfahrzeugen, Anhängern, Bootstrailern und Verkaufsständen außerhalb der zugelassenen Plätze sowie das Zelten und Lagern;*
16. *Entzünden oder Unterhalten von Feuer außerhalb von eingerichteten und gekennzeichneten Feuerstellen;*
17. *Aufstellung und Anbringung von Plakaten, Bild- oder Schrifttafeln, mit Ausnahme behördlich zugelassener Beschilderungen;*
18. *Kahlschlag von Wald auf einer Fläche von mehr als 4 ha;*
19. *Anlage von Kleingartenanlagen;*
20. *Anlage von Christbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie von Baumschulen in der freien Landschaft, Neuaufforstungen, Umwandlung von Wald oder die wesentliche Änderung der Bodennutzung auf andere Weise;*
21. *Pflanzenschutzmittel außerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu verwenden;*
22. *Art und Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung entgegen dem Schutzzweck zu ändern, soweit die Änderung nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt;*
23. *Beseitigung, Veränderung oder Zerstörung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen wie Bäumen, Hecken, Gebüsch, Feld- und Ufergehölzen, Schilf- und Rohrbeständen, Felsen und ähnlichen Naturerscheinungen, soweit diese zum Bild und zur Belebung der Landschaft beitragen oder im Interesse der Tierwelt Erhaltung verdienen.*

(3) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die Handlung Wirkungen der in § 4 genannten Art nicht zur Folge hat oder solche Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können. Sie kann mit Auflagen, Bedingungen, befristet oder widerruflich erteilt werden, wenn dadurch erreicht werden kann, daß die Wirkungen der Handlung dem Schutzzweck nur unwesentlich zuwiderlaufen.

(4) Die Erlaubnis wird durch eine nach anderen Vorschriften notwendige Gestattung ersetzt, wenn diese im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erteilt wird.

§ 6 Zulässige Handlungen

Verbote und Erlaubnisvorbehalte der §§ 4 und 5 gelten nicht
1. für die Nutzung im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, einschließlich der Sonderkulturen, sowie forstwirtschaftlicher Grundstücke;
2. für die sonstige, bisher rechtmäßigerweise ausgeübte Nutzung der Grundstücke, Gewässer, Straßen, Wege und Eisenbahnanlagen sowie der rechtmäßigerweise bestehenden Einrichtungen in der bisherigen Art und in dem bisherigen Umfang sowie deren Unterhaltung und Instandsetzung, ausgenommen Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 23;
3. für die ordnungsgemäße Ausübung der Jagd und Fischerei;
4. für behördlich angeordnete oder zugelassene Beschilderungen.

Das Landratsamt wurde um eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit naturschutzrechtlichen Belangen gebeten. Die Stellungnahme des Landrates befindet sich in der Anlage. Wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, müsste eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorgenommen werden, die sich schon deshalb als schwierig erweisen wird, weil das Vorhaben nicht am Rand, sondern mitten im Schutzgebiet liegt. Auch drängen sich wasserrechtliche Probleme geradezu auf. Neben naturschutzfachlichen Belangen stellen sich erhebliche raumordnerische Probleme, die zu lösen wären. Die Gemeindeverwaltung schließt sich den Einschätzungen des Landratsamtes an.

Es wird daher empfohlen, schon aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes, vom Vorhaben abzusehen.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die Idee zur Erhaltung der historischen Brücke mag aus denkmalschützerischen oder auch touristischen Gesichtspunkten im ersten Moment sinnvoll erscheinen, bringt aber einige ökologische Nachteile mit sich. Es wurde bereits erläutert, dass eine Vereinbarkeit mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet nahezu ausgeschlossen ist. Bei einem Blick auf das Landschaftsbild wird dies auch deutlich: Durch die sehr große Brücke und ein zugehöriges Bistro wird die Grünfläche an dieser Stelle beseitigt. Gleichzeitig entsteht ein massives Stahlbauwerk mitten in einem Grünbereich, was den landschaftlichen Charakter an dieser Stelle zerstört. Bedacht werden sollte auch, dass sich in diesem Bereich keine weiteren touristischen Einrichtungen und keine an große über den Wandertourismus hinausgehende Besucherströme angepasste Infrastruktur befindet. Letztlich ist das Vorhaben im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt und auch aus diesem Grund unzulässig.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde Kressbronn a. B. wären mit dem Projekt voraussichtlich keine Kosten verbunden. Das Projekt müsste und würde im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt werden. Hierbei würde die Gemeinde die Kostentragung vollständig auf den Investor übertragen.

B. Protokoll

Aussprache:

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dieser Tagesordnungspunkt bereits im Ausschuss für Umwelt und Technik behandelt worden sei.

Anschließend stellt Günter Eberhardt von der Firma Eberhardt Bewehrungsbau-Stahlhandel das Projekt, anhand einer PowerPoint Präsentation, vor.

Herr Julius Müller und Frau Charlotte Eberhardt ergänzen seine Ausführung und geben zudem einen Rückblick auf die touristische Projektierung.

Günter Eberhardt weist darauf hin, dass die etwaige Bistronutzung der Brücke im Moment noch unklar sei.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass das Umweltschutzamt im Landratsamt den Weg für das Projekt grundsätzlich nicht freigeben werde. Er bezweifelt, dass das Vorhaben Aussicht auf Erfolg habe. Dem Vorbericht liege als Anlage eine Stellungnahme des Landrates zum Konzept der Firma Eberhardt bei, welche sich eindeutig gegen das Projekt ausspreche. Grundsätzlich könne er der „Rettung" der Brücke durchaus etwas Positives abgewinnen. Allerdings sei in naturschutzrechtlicher Hinsicht ausgeschlossen, dass das Vorhaben an diesem Standort umgesetzt werden könne.

Gemeinderat Dieter Senger-Frey sieht dies deutlich differenzierter. Er ist der Meinung, dass sich die Behörden von Grund auf erst einmal gegen derartige Projekte entscheiden und sich grundsätzlich querstellen würden. Er fordert, dass der Gemeinderat dem Vorhabenträger die volle Unterstützung zusichern solle. Die Brücke wurde bis vor kurzer Zeit noch als ein denkmalgeschütztes Bauwerk eingestuft und werde jetzt, ohne weitere Bedenken, so einfach entsorgt.

Gemeinderat Stefan Fehringer ist ebenfalls verwundert, warum der Denkmalschutz der Brücke plötzlich aufgehoben worden sei und eine derartige Vorgehensweise, auch in Blickrichtung Landschaftsschutz, möglich wäre. Aus seiner Sicht handle es sich bei der Brücke außerdem um kein massives Bauwerk, welches auf der dortigen Fläche vertretbar wäre. Gleichzeitig habe man die Chance, mit der aktuell befestigten Baustellenfläche einen Wanderplatz einzurichten, welcher an dieser Stelle dringend benötigt werde.

Gemeinderätin Martina Knappert-Hiese kann sich vorstellen, dass die alte Brücke für den Fußgänger- bzw. Radverkehr durchaus erhalten bleiben könne. Dennoch sehe sie in dem Bauwerk kein Museum, welches man erhalten müsse. Ein Museum mit Bistrobetrieb in diesem sensiblen Bereich gehe für sie auf keinen Fall.

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri bekräftigt, dass die Begründung des Landratsamtes eindeutig sei. Für sie handle es sich hier um einen „astreinen" Fall, welcher klar gegen den Naturschutz spreche.

Gemeinderat Karl Bentele steht der Idee der künftigen Brückennutzung grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings sei auch für ihn der Standort, in Verbindung mit dem Landschaftsschutz, problematisch. Für ihn stelle sich die Sachlage schwierig dar. Zu überlegen sei, ob man die Brücke an einem anderen Standort platzieren könne, was letztendlich aber der Investor entscheiden müsse.

Gemeinderat Hermann Wieland kritisiert, dass ein Projekt dieser Größenordnung im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet nicht vertretbar sei. Auch er spreche sich dafür aus, die Brücke an einer anderen Stelle zu positionieren.

Gemeinderat Martin Kolb hingegen vertritt die Sichtweise, dass die Brücke sicher kein „Besuchermagnet“ wäre. Er gibt auch zu bedenken, dass die Wartung und Pflege der Brücke wahrscheinlich wieder auf die Gemeinde übertragen werden würde.

Abschließend zeigt der Vorsitzende auf, dass es zwar wünschenswert sei die Brücke zu erhalten, jedoch nicht an dem vom Investor angedachten Ort.

C. Beschluss

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 7 Enthaltung 1 Befangen 0

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern[1] mit

9	Ja-Stimmen	(Gemeinderäte Britta Wagner, Martin Kolb, Martha Dauth, Sabine Witzigmann, Prof. Dr. Silvia Queri, Hubert Bernhard, Hermann Wieland, Karl Bentele und der Vorsitzende)
7	Nein-Stimmen	(Gemeinderäte Stefan Fehringer, Gerold Wachter, Dieter Senger-Frey, Daniel Strohmaier, Dieter Mainberger, Wolfgang Binzler und Klaus Klawitter)
1	Enthaltungen	(Gemeinderätin Martina Knappert-Hiese)

folgender

B e s c h l u s s:

Das Vorhaben wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht weiterverfolgt.

– – –

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:
- Konzept Brückenmuseum
- Übersicht Schutzgebiet
- Stellungnahme Landrat
- Brücken an der Argen

[1] GR Maier und Dr. Oelfken – entschuldigt.

Nr. 020/2020 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bodan-Werft Hotel"**
öffentlich **- Vorstellung eines dritten Vorentwurfs**

Vorlagen Nr.: GR/2020/041
Aktenzeichen: 621.4131

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Willi Schmeh (Vorhabenträger).

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Firma Bodan-Werft hat Anfang des Jahres 2010 die Gemeinde davon unterrichtet, die Firma beabsichtige aus wirtschaftlichen Gründen ihre Geschäftsfelder neu zu strukturieren. Die mittlerweile zur Holdingstruktur organisierte Bodan-Gruppe bestand zu diesem Zeitpunkt aus den vier Geschäftsbereichen Schiffbau, Edelstahlbau, Ingenieurleistungen und Freizeithafen. Insbesondere sei ein Weiterbestehen des Werftbetriebes nicht mehr möglich. Diesbezügliche Produktionstätigkeiten auf dem Werftgelände müssten eingestellt werden. Zur weiteren Entwicklung und Neustrukturierung des Betriebs bzw. des ehemaligen Werftgeländes wurde dem Gemeinderat die Konzeption „Zukunftsfähiges Entwicklungsprogramm“ vorgestellt. Daraus haben sich die weiteren Planungen für das ehemalige Werftgelände ergeben. Zunächst wurde dann im November 2010 der Aufstellungsbeschluss für die Überplanung des gesamten Gebietes im Rahmen eines Bebauungsplanes gefasst, der in die Bereiche Ost (Wohnen) und West (touristische Nutzung) gegliedert war. Eine vom Gemeinderat geforderte Mehrfachbeauftragung mit vier Architekten und anschließende Gespräche mit den Fachbehörden hat schließlich zur Entscheidung geführt, dass für die beiden Bereiche jeweils separate Bebauungspläne erstellt werden sollen. Die Gesamtentwicklung des Werftbetriebes der Bodan-Werft mit Wohnen und touristischer Nutzung wurde dabei von Beginn an als städtebauliche Einheit gesehen, deren Umsetzung mittelfristig anzustreben ist; eine gleichzeitige Planung für alle Flächen wurde in diesem Zusammenhang nicht mehr für erforderlich gehalten. Nach dem diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss im Dezember 2012 hat der Gemeinderat im Dezember 2013 für den östlichen Bereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodan-Werft-Bereich Wohnen“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dem erforderlichen Durchführungsvertrag beschlossen. Der Gemeinderat hat der Aufteilung in zwei Bebauungspläne zugestimmt, mit der Maßgabe, dass dadurch die Gesamtkonzeption mit Wohnen und touristischer Nutzung nach wie vor gesichert bleibt. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um Baurecht für ein Hotel im westlichen Bereich in der Größenordnung von mindestens 60 bis max. 120 Zimmern zu erreichen. Im Durchführungsvertrag war auch geregelt, dass falls ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder ein Ersatztatbestand nicht bis zum 31. Dezember 2017 zu erreichen ist, die Fläche (9.888 m²) im Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 von der Gemeinde erworben werden kann. Kaufpreis sollte der Verkehrswert im Zeitpunkt der Annahme des Kaufangebotes sein, das der Vorhabenträger zu

diesem Zweck unterzeichnet hat. Da das Baurecht nicht mehr rechtzeitig zum 31. Dezember 2017 hergestellt werden konnte, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 24. Januar 2018 beschlossen, dass die Fristen verlängert werden sollen. Dies wurde in einem gesonderten, notariell beurkundeten Vertrag mit dem Vorhabenträger schließlich erreicht. Die Frist endet nun zum 31.12.2020.

2. Bebauungsplanung und Verfahren zur Hotel-Planung

Die Umsetzung des Planungsvorhabens zum Bebauungsplan „Bodan-Werft – Wohnen“ ist mittlerweile abgeschlossen, sodass der Vorhabenträger sich bereits seit geraumer Zeit intensiv um die Realisierung seiner Verpflichtung bezüglich der Umsetzung der touristischen Nutzung aus dem Durchführungsvertrag kümmert. Eine ursprünglich in Erwägung gezogene Bebauung ausschließlich nach § 34 BauGB konnte nicht realisiert werden. Das Regierungspräsidium war der Ansicht, dass die Bebauung an die Ziele der Raumordnung im Rahmen eines Bebauungsplanes angepasst werden müsse. Aus diesem Grund wurde im März 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Da die Fläche derzeit als regionaler Grünzug im Regionalplan ausgewiesen ist, muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zudem der Regionalplan geändert werden. Parallel dazu wird die Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Württembergisches Bodenseeufer“ erforderlich sowie die Überprüfung bzw. Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens im FFH-Gebiet mit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Diese Verfahren laufen derzeit und sollen zeitnah abgeschlossen werden. Mit den Aufgaben zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Projekts ist das Planungsbüro Sieber, Lindau beauftragt. Mit der Rechtsberatung und der Erstellung eines Durchführungsvertrages ist Herr Prof. Dr. Birk, Stuttgart, beauftragt.

3. Konzeptionen

a) 1. Entwurf

Es wurde bereits im März 2016 ein erstes geplantes Vorhaben der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung als Vorplanung bzw. erstem Entwurf vorgestellt und erörtert. Das Hotel sah zwei nordsüd-gerichtete, flach auf dem Gelände liegende Gebäudeteile vor. Der ostwest-gerichtete Bauteil diente als Sockel für einen schwebend wirkenden Bauteil darüber. Der Sockel diente dabei weitestgehend den allgemein dienenden Funktionen des Hotels wie Bankett, Café und Restaurant, Konferenzbereich sowie im ersten Obergeschoss einer großen SPA-Landschaft mit Bad, Sauna und Fitnessbereich. Der Sockel umfasste zwei Vollgeschoss, der darüber befindliche „schwebende“ Bauteil mit den Hotelzimmern drei Vollgeschosse. Diese erste Planung stieß insbesondere wegen der Planung eines fünften Vollgeschosses auf Kritik. Für den Entwurf fand sich zudem kein Betreiber. Der Entwurf wurde daher verworfen und nicht mehr weiterverfolgt.

b) 2. Entwurf

Es wurde ein zweiter Entwurf mit anderer Konzeption (Motor World) auf den Weg gebracht. Diese Planung wurde bei einer Besichtigungsfahrt am 12.01.2018 den Mitgliedern des Gemeinderates erstmals vorgestellt. Ebenfalls hat hierzu am 01.02.2018 eine frühzeitige Behördenbeteiligung und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Themenmesse am 28.03.2018 stattgefunden. Dieser zweite Vorentwurf sah ein Hotel mit 99 Zimmern, 9 Konferenzräume und 330 Parkplätzen vor. Das Hotel sollte zwei/drei Geschosse in die Tiefe gehen, in denen überwiegend die Unterbringung von Ausstellungsflächen und Tiefgaragenparkplätzen vorgesehen war. Im Erdgeschoss waren der Empfang, Konferenzräume

und Gastronomie vorgesehen. Im 1. OG bis 3. OG waren die Hotelzimmer geplant und im zurückversetzen Dachaufbau im 3. OG der Wellness- und Fitnessbereich. Die hierbei vorgesehen massive Bebauung stellte die Realisierung hinsichtlich der Hochwassersituation vor erhebliche Schwierigkeiten. Darüber hinaus zeichnete sich im Zuge der Planung eine deutliche Kostensteigerung für das Bauvorhaben ab. Schließlich hat sich der Vorhabenträger gegen dieses hohe Risiko entschieden. Das zweite Konzept soll folglich nicht weiterverfolgt werden.

c) 3. Entwurf

Der Vorhabenträger hat nun einen dritten Konzeptentwurf vorgelegt, der ein Hotel auf Stützpfeilern vorsieht. Das Hotel sieht einen zweigeschossigen Riegel von Norden nach Süden, entlang der Westseite des Grundstücks vor. Dieser kann optional erweitert werden. Darin ist insbesondere der Spa/Gym- und Konferenzbereich im 1. Obergeschoss, die Gastronomie im Erdgeschoss und Nebenräumlichkeiten im Untergeschoss vorgesehen. In dem West-Ost-Gebäuderiegel, parallel zur Bodanstraße, sind hauptsächlich im 1. bis 4. Obergeschoss Hotelzimmer vorgesehen. Geplant sind 12 bis 28 Familienzimmer und 92 bis 108 Einzelzimmer. Bei den Hotelzimmern handelt es sich um modularen Holzbau, die beinahe gleich aufgebaut sind und eine Fläche von 21 m² (Einzelzimmer) bzw. bis zu 42 m² (Familienzimmer) haben. Alle Zimmer sind mit Balkon ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich der Empfang im westlichen Bereich. Der östliche Bereich des Hotels ist auf Stützpfeilern gebaut und stellt 55 Stellplätze bereit. Im Untergeschoss ist eine Tiefgargarage mit 88 Stellplätzen vorgesehen. Insgesamt stehen somit 143 Stellplätze zur Verfügung. Durch die Stützpfeiler im Erdgeschoss kann der Hochwassersituation begegnet werden. Das Hotel soll modernen ökologischen Standards entsprechen. Der Vorhabenträger wird in der Sitzung anwesend sein und die neuen Planungen vorstellen sowie Fragen des Gremiums beantworten.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Der Vorhabenträger hat sich im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des ehemaligen Werftgeländes im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodan-Werft – Bereich Wohnen“ (östlicher Bereich) der Gemeinde gegenüber verpflichtet, auch im westlichen Bereich des Geländes alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um Baurecht zu erlangen. Zwischenzeitlich wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodan-Werft – Hotel“ gefasst und zwei erste Konzeptentwürfe zur Planung des Hotelprojekts in einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgestellt. Durch den neuen Konzeptentwurf ist dieser Vorgang mit den neuen Planunterlagen zu wiederholen. Der zum Vorhaben erforderliche Durchführungsvertrag wird von Herrn Fachanwalt Prof. Dr. Birk erstellt. Im beabsichtigten Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Inhalte durch den Gemeinderat festgesetzt; im Durchführungsvertrag werden rechtliche Inhalte zur Durchführung des Bebauungsplanes sowie die Kostenfrage geregelt. Zur weiteren Bearbeitung des Vorhabens wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Im bereits bestehenden Durchführungsvertrag vom 26.11.2013 zum östlichen Bebauungsplan „Bodan-Werft Bereich Wohnen“ ist im § 12 die Kostenübernahme auch für den westlichen Bereich geregelt. Danach entstehen der Gemeinde für das Verfahren insgesamt keine Kosten. Kosten, die sich aus dem Projekt heraus für die Gemeinde ergeben könnten, sind derzeit nicht absehbar. Solche Kosten können nur durch Beschlussfassung des Gemeinderates entstehen. Langfristig ist damit zu rechnen, dass zusätzliche Einnahmen durch Kurtaxe, Fremdenverkehrsbeitrag, Grund- und Gewerbesteuer sowie bei den Gebühren entstehen. Zusätzlich kann ein Teil der Ausbaukosten des letzten Bauabschnitts der Bodanstraße auf den Vorhabenträger übertragen werden.

B. Protokoll

Aussprache:

Den Vorbericht erörtert Thomas Feick.

Anschließend gibt der Investor Willi Schmeh einen historischen Rückblick und geht auf die Zeitschiene des Projektes ein.

Architekt Roland Haehnel stellt danach die Planung des Hotels im Detail vor.

Willi Schmeh betont auf die Frage von Gemeinderat Karl Bentele, dass die Erschließung aktuell in Absprache mit dem Planungsbüro kein Problem darstelle und durchaus realisierbar sei. Für ihn seien die Mindestanforderung für das Hotel 120 Zimmer. Eine bauliche Erweiterung auf 160 Zimmer wäre für ihn wünschenswert, vor allem, wenn der Hotelbetrieb gut anlaufe und ein erhöhter Bedarf an weiteren Übernachtungsmöglichkeiten entstehen würde. Zum Thema „Zeitfaktor“ erklärt er, dass es sich um eine modulare Bauweise, in Abstimmung mit der Firma Geiger handle, welche in 12 Monaten Gesamtbauzeit abzuwickeln wäre. Im besten Fall und in Abhängigkeit eines frühen Satzungsbeschlusses bzw. den notwendigen Genehmigungen der Behörden, könne das Hotel bis Ende 2021 fertig gestellt worden sein. Nach wie vor werde ein Zwölfmonatsbetrieb angestrebt. Es solle kein rein touristisches Hotel entstehen, sondern eine ganzjährige, multifunktionale Nutzung angestrebt werden.

Gemeinderätin Britta Wagner erachtet es als positiv, dass eine geringere Geschossanzahl durch die Aufbereitung der Tiefgarage erreicht werden könne. Dennoch empfinde sie die Bauweise mit angedachten 5 ½ Stöcken, wenn man den unteren Bereich mitrechne, für Kressbronn a. B. als zu massiv bzw. heftig. Des Weiteren müsse hinterfragt werden, ob das Naturschutzamt im Landratsamt eine zweite Brücke über den Nonnenbach mittragen werde bzw. genehmigungsfähig sei.

Dazu antwortet Willi Schmeh, dass seine Hoffnung sei, dass die Brücke als „Einbrückenwerk“ gesehen werde, was keine so große Hürde bei den Behörden nach sich ziehen würde. Aber auch dies müsse erst noch von den zuständigen Ämtern geprüft werden.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass die Erschließung heute kein Thema sei und erst zu einem späteren Zeitpunkt eine Rolle spielen werde.

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri hat eine Frage zur Höhe und wie diese im Vergleich zur Wohnbebauung ausfallen werde.

Hierzu sagt Willi Schmeh, dass das Gebäude in gewissen Bereichen etwa drei bis vier Meter höher ausfallen werde als die höchste Wohneinheit der Wohnbebauung in der Bodan-Werft.

Des Weiteren möchte Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri vom Investor wissen, wie die Aufteilung der Gesamtkosten der Brücke zwischen ihm und der Gemeinde sei.

Willi Schmeh und der Vorsitzende antworten darauf, dass man bezüglich der Kostenaufteilung, in Verbindung mit Erschließung und Sanierung der Bodanstraße, sich aktuell in Verhandlungen befinde und man sich im rechtlichen Rahmen bewegen werde.

Gemeinderat Hermann Wieland spricht sich im Zusammenhang mit der äußeren Gestaltung dafür aus, dass eine variable Höhenabstufung der Bauweise für ihn denkbar wäre. Dadurch würde für ihn kein so massiver Kubus entstehen.

Willi Schmeh hingegen gibt dabei zu bedenken, dass eine Abstufung und die Ausweitung der Tiefgarage die Mindestkapazität von 120 Zimmern wiederum verringern würde und dies für den Hotelbetreiber nicht rentabel sei.

Gemeinderat Hermann Wieland regt an, dass man eine Zufahrt von Osten her in Erwägung ziehen müsse.

Willi Schmeh schließt dies jedoch komplett aus, da mit Hindernissen bei der wasserschutzrechtlichen Genehmigung zu rechnen sei.

Gemeinderat Stefan Fehringer stellt klar, dass der Bedarf für ein solches Hotel und die darüber hinaus benötigten Zimmer sicherlich vorhanden sei und führt als Beispiel eine Hotelbebauung in Meersburg an. Man müsse in dieser Hinsicht mit offenen Karten spielen und die Option zur Erweiterung des Hotels in Betracht ziehen.

Gemeinderat Dieter Mainberger weist noch einmal darauf hin, dass die touristische Nutzung von Seiten der Gemeinde an dieser Stelle immer gewollt war und nun Baurecht geschaffen werden müsse. Dies sei nun der dritte Planentwurf und man müsse nun endlich einen „Knopf“ an die Sache machen. Für ihn sei der vorgestellten Durchblick zum See eine gute und schöne Lösung. Die Höhe der Gebäude sei für ihn, in Verbindung mit der vorgesehenen Entfernung zum Standort der Bodanstraße und mit einer vertretbaren Bepflanzung, durchaus akzeptabel. Auch die Holzfassade trage sicherlich dazu bei, dass das Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung trete.

Gemeinderat Wolfgang Binzler fordert, die Erschließung in östlicher Richtung mit einer Brücke noch einmal zu überprüfen.

Willi Schmeh schließt diese Lösung aus, da er einen Beschluss der WEG Bodan-Werft benötige und diese sich sicher gegen die dortige Erschließung aussprechen werde.

Der Vorsitzende stellt klar, dass dies ins Protokoll aufgenommen und die Variante zeitnah vom Investor geprüft werde.

Gemeinderat Hermann Wieland stellt abschließend den Antrag, dass das fünfte Vollgeschoss des Hotels heruntergenommen und auf den nord- bzw. südlichen Flügel verlagert werden solle.

Es ergeht dann zum **Antrag – Verlagerung des fünften Vollgeschosses auf den nord- bzw. südlichen Hotelflügel –** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern[1] mit

6	Ja-Stimmen	(Gemeinderäte Hermann Wieland, Britta Wagner, Martin Kolb, Karl Bentele, Hubert Bernhard und der Vorsitzende)
7	Nein-Stimmen	
4	Enthaltungen	(Fraktion der Grünen)

folgendes

A b s t i m m u n g s e r g e b n i s:

Der Antrag ist somit abgelehnt.

C. Beschluss

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 6 Enthaltung 0 Befangen 0

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern[2] mit

11	Ja-Stimmen	(Gemeinderäte Stefan Fehringer, Gerold Wachter, Dieter Senger-Frey, Daniel Strohmaier, Dieter Mainberger, Wolfgang Binzler, Klaus Klawitter, Hubert Bernhard, Hermann Wieland, Karl Bentele und der Vorsitzende)
6	Nein-Stimmen	(Gemeinderäte Martina Knappert-Hiese, Britta Wagner, Martin Kolb, Martha Dauth, Prof. Dr. Silvia Queri, Sabine Witzigmann)
0	Enthaltungen	

folgender

B e s c h l u s s:

1. Das Verfahren wird auf der Grundlage des dritten Vorentwurfs fortgesetzt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

[2] GR Maier und Dr. Oelfken – entschuldigt.

3. Die Verwaltung wird beauftrag eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Planungsbüros Sieber mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs.

5. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Büros meixnergeerds Stadtentwicklung mit der Anpassung der Erschließungsplanung an das neue Konzept.

6. Der Gemeinderat beschließt die Erarbeitung eines Städtebaulichen Vertrags/Durchführungsvertrags durch Herrn Prof. Dr. Birk.

– – –

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:
- Notarieller Vertrag - DV-Fristenverlängerung
- Präsentation - 3. Konzeption
- Präsentation - Ausgangssituation und bisherige Planung

Nr. 021/2020
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altenpflegeheim Haus St. Konrad - Teiländerung"
- Vorstellung Konzeptentwürfe

Vorlagen Nr.: GR/2020/042
Aktenzeichen: 621.4135

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

1. Vorgeschichte
Die Stiftung Liebenau ist Eigentümerin und Betreiberin des Seniorenpflegeheims St. Konrad an der Ottenberghalde. Das Seniorenpflegeheim wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen „Bebauungsplanes Altenpflegeheim St. Konrad“ erstellt. Ursprünglich stand das Seniorenpflegeheim auf der westlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets. Errichtet wurde es Ende der 1950er-Jahre. Die St. Anna-Hilfe betrieb das Haus St. Konrad als ein Alten- und Pflegeheim mit 90 Pflegeplätzen. Durch einen grundlegenden Wandel in den Anforderungen bezüglich Betreuung und Pflege älterer Menschen und der Situation, dass die Gegebenheiten nicht mehr den Vorstellungen von Wohnen, Betreuung und Pflege älterer Menschen in Altenpflegeheimen entsprach sowie dem Zustand, dass das Altenpflegeheim an seine organisatorischen, funktionalen und baulichen Grenzen gestoßen war, war ein Tätigwerden erforderlich. Auch die Bausubstanz war nicht mehr sanierungsfähig, sodass nur ein Neubau als richtige Lösung in Frage kam. 2007 wurde dann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, welcher das Altenpflegeheim auf der östlichen Hälfte und somit an heutiger Stelle vorgesehen hatte. Die Umsetzung eines wohnortnahen Konzepts orientierte sich in erster Linie am Bedarf des Gemeinwesens. Da ein Altenpflegeheim den Bedarf von Kressbronn a. B. abdecken sollte, wurde die zu schaffende Pflegeplatzzahl angepasst. Somit wurden die damals 90 Pflegeplätze auf mehrere Standorte verteilt, um weitere kleinere Pflegeeinrichtungen mit wohnortnahen Konzepten zu verwirklichen. 60 Pflegeplätze und 10 heimgebundene Wohnungen sind in Folge dessen am heutigen Standort des Pflegeheims erstellt worden. Das ehemalige Altenpflegeheim wurde in Folge dessen abgebrochen und anstelle dessen auf der westlichen Fläche des Baugebiets eine Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Die Ausgleichsfläche für den Eingriff wurde südlich der Ottenberghalde vorgesehen.

2. Vorhaben „Betreutes Wohnen plus“ bzw. „ServiceWohnen“
Auch zwischenzeitlich haben sich die Ansprüche älterer Menschen wieder geändert. Die Stiftung Liebenau will darauf reagieren. Ältere Menschen sollen in einer Umgebung leben können, die sowohl sicher ist als auch ihren persönlichen Präferenzen und ihren sich ändernden Fähigkeiten angepasst ist. Grundlage der Überlegungen der Stiftung ist der 7. Altenbericht der Bundesregierung von 2016, wo formuliert ist, dass *„die sozialräumliche Ungleichheit sowie die Vielfalt von Lebensentwürfen ein neues Verständnis von Daseinsvorsorge erfordert.*

Heutzutage wünscht sich ein Großteil der Seniorinnen und Senioren ein selbstbestimmtes Älterwerden. Den Menschen sollte ermöglicht werden, ein gutes Leben eigenständig und selbstbestimmt zu führen, in Selbst- und Mitverantwortung am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben und dieses mitzugestalten".
In der Sitzung vom 22.11.2017 hatte der Geschäftsführer der Stiftung Liebenau, Herr Dr. Lahl, die Konzeption „BETREUTES WOHNEN plus" vorgestellt. Die Bezeichnung wurde später in „ServiceWohnen" abgeändert, beinhaltet aber den gleichen Grundgedanken und verfolgt das gleiche Ziel. Beabsichtigt ist die Erstellung weiterer Gebäude am Standort an der Ottenberghalde. Dazu wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Konzeptentwürfe
Nachdem sich der Gemeinderat in der damaligen Sitzung nach eingehender Beratung für das Konzept ausgesprochen hatte und in der Sitzung vom 16.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Überplanung des westlichen Bereichs fasste, hat die Stiftung Liebenau Konzeptentwürfe erstellt bzw. weiter ausgearbeitet. Diese sollen dem Gremium vorgestellt werden. Ziel ist auf Grundlage eines dieser Konzeptentwürfe weiterzuarbeiten und einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Die Konzeptentwürfe sehen fünf Gebäude vor, wobei ein Gebäude als Gemeinschaftraum für Begegnungen in der Mitte dienen soll. Das Gebäude des Gemeinschaftsraumes ist in allen Varianten eingeschossig. Die anderen Gebäude variieren je nach Entwurf bis zu vier Vollgeschossen und in der Gebäudehöhe. Das bestehende Altenpflegeheim hat zum weiteren Vergleich eine maximale Höhe von 14,60 m. Vorgesehen sind in den vier geplanten Gebäuden bis zu 60 Wohneinheiten (WE) mit Ein- oder Zwei-Personenhaushalten. Im Folgenden werden die vier Varianten vorgestellt.

a) Variante 01
- Geschossanzahl: Alle Gebäude III+D
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Alle Gebäude 12,00 m
- Anzahl WE: Je Gebäude 15 WE → insges. 60 WE

b) Variante 02
- Geschossanzahl: Alle Gebäude III+D
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Das südlichste Gebäude 11,20 m; das zweitsüdlichste 12,40 m; das drittsüdlichste 12,00 m und das nördlichste 11,65 m
- Anzahl WE: Je Gebäude 15 WE → insges. 60 WE

c) Variante 03
- Geschossanzahl: Die beiden südlichen Gebäude II+D und beide nördlichen Gebäude IV
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Die beiden südlichen Gebäude 9,20 m; die beiden nördlichen Gebäude 12,00 m
- Anzahl WE: Die beiden südlichen Gebäude 11 WE; die beiden nördlichen Gebäude 16 → insgesamt 54 WE

d) Variante 04

- Geschossanzahl: Das südlichste Gebäude II, das zweitsüdlichste Gebäude III und beiden nördlichen Gebäude IV
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Das südlichste Gebäude 6,20 m; das zweitsüdlichste Gebäude 9,05 m; die beiden nördlichen Gebäude 12,00 m
- Anzahl WE: Das südlichste Gebäude 8 WE; das zweitsüdlichste Gebäude 12 WE; die beiden nördlichen Gebäude 16 → insges. 52 WE

Die Stiftung Liebenau hat mitgeteilt, dass die Variante 01 die wirtschaftlichste ist. Die Variante 04 hält sie am unwirtschaftlichsten und würde sich dagegen aussprechen. Außerdem würden die beiden nördlichen Häuser klobig und das südlichste Haus bungalowartig wirken. Die Varianten 02 und 03 würden einen Kompromiss zwischen den Varianten 01 und 04 darstellen. Für die Variante 03 spricht, dass das südlichste Gebäude zur Straße hin mit 2 Vollgeschossen plus Dach weniger wuchtig wirkt, da dieses nur 2,5 m von der Straße entfernt ist.

e) Fazit

Die Variante 3 ist ein guter Kompromiss aus Wirtschaftlichkeit und einer Einfügung in das Landschaftsbild. Die ersten beiden Gebäude stehen sehr nahe an der Straße. Die Wirkung der Gebäude wäre problematisch, wenn diese mehr als zwei Vollgeschosse hätten. Im Gegenzug kann dafür bei den hinteren beiden Gebäuden ein viertes Vollgeschoss verträglich errichtet werden. Der Abzug von sechs Wohneinheiten bei Variante 3 wäre sowohl finanziell als auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum vertretbar.

f) Stellplätze

Auf dem Baugrundstück ist neben den dargestellten Gebäuden eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen vorgesehen und weiteren 10 Stellplätzen oberirdisch, sodass insgesamt 30 Stellplätze zur Verfügung stehen. Das sind 3 Stellplätze mehr als baurechtlich gefordert sind. Diese sollen insbesondere Besuchern zur Verfügung stehen. Soweit sich die Anzahl der Wohneinheiten von bisher gerechnet 60 WE reduziert, reduziert sich natürlich auch die Anzahl der Stellplätze.

4. Durchführungsvertrag

Ein Durchführungsvertrag ist noch aufzusetzen. Darin sind Belegungsrecht o. ä. durch die Gemeinde zu regeln. Hierdurch soll die Gemeinde mitbestimmen können, wem die Wohneinheiten zugeteilt werden. Dies soll eine Bevorzugung Kressbronner Bürger, so weit wie rechtlich zulässig, ermöglichen. Ebenfalls soll über den Durchführungsvertrag die Miethöhe näher bestimmt werden, sodass sich nicht nur finanziell stärkere Personen eine entsprechende Pflegeunterbringung leisten können.

<u>II. Begründung/Rechtliche Würdigung:</u>

Die Stiftung Liebenau beabsichtigt am Standort Ottenberghalde, eine besondere Wohnform für Seniorinnen und Senioren anzubieten. Dazu wird die Erstellung weiterer Gebäude erforderlich. Für den Bereich gibt es den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenpflegeheim St. Konrad“. Dieser muss zur Realisierung des Konzepts bzw. für die Erstellung weiterer Gebäude geändert und das erforderliche Planungsrecht hergestellt werden. Aus diesem Grund

ist vorgesehen, für die neue Planung, den bestehenden Bebauungsplan in der westlichen Hälfte neu zu überplanen, wie es durch den Geltungsbereich Teiländerung dargestellt wird.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten. Sämtliche Kosten werden auf den Vorhabenträger umgelegt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Finanzierungsvertrag) wurde erarbeitet und ist mittlerweile von beiden Parteien unterzeichnet worden. Der städtebauliche Vertrag findet auch mit seiner Regelung Eingang in den später aufzusetzenden Durchführungsvertrag, der Bestandteil eines geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

B. Protokoll

Aussprache:

Den Vorbericht hierzu hält Thomas Feick anhand einer PowerPoint Präsentation. Er weist darauf hin, dass in der Sitzungsvorlage aufgeführt wird, dass das südlichste Gebäude zur Ottenberghalde lediglich 2,50 m Abstand hätte. Diese Aussage sei nicht ganz korrekt. In Wirklichkeit bestehe ein Abstand von ca. 6 m und die Gebäude seien damit lediglich um 2,50 m nach Norden verrückt.

Anschließend stellt der Geschäftsführer der Stiftung Liebenau Dr. Alexander Lahl das Projekt vor.

Architekt Edwin Heinz geht im Detail auf die Planung und die verschiedenen Planungsvarianten ein und ergänzt, dass entgegen der ursprünglich im Vorbericht aufgeführten vier Varianten noch eine fünfte Variante hinzugekommen sei.

In der Weiteren Aussprache möchte Gemeinderat Stefan Fehringer wissen, ob der Bedarf einer Erweiterung für die Gemeinde Kressbronn a. B. gegeben sei und abgedeckt werde bzw. an welchen Faktoren sich diese ausrichten würden.

Dr. Alexander Lahl erörtert, dass es derzeit im St. Konrad 60 Langzeitpflegeplätze gebe, welche nach der Sozialplanung des Landratsamtes dauerhaft nicht ausreichen würden. Die Stiftung Liebenau setzt somit auf das Modul „Service-Wohnen“, welches als weiterer Baustein in die Versorgungskette eingespeist werde. Die Hochrechnung des Pflegebedarfs vom Landkreis zeige deutlich, dass es bis zum Jahr 2030 bei der heutigen demographischen Entwicklung einen deutlichen Bedarf an Pflegeplätzen geben werde. Von Seiten der Stiftung Liebenau wäre der Bedarf mit den geplanten 60 Wohneinheiten gerade so gedeckt, was sich in der Variante 1 widerspiegle. Eine gewisse Spannbreite werde aber von der Stiftung Liebenau durchaus in Kauf genommen. Die Variante 5 verfüge zwar über weniger Wohneinheiten, aber die Gemeinde Kressbronn a. B. wäre damit immer noch sehr gut versorgt. Was letztlich ein Ergebnis der verschiedenen Angebotsformen sei.

Gemeinderat Klaus Klawitter betont, dass für ihn der Bedarf unstrittig sei. Die Ausweitung der Kurzzeit- und Tagespflege wäre für ihn jedoch wünschenswert und für die Kressbronner sehr wichtig. Er favorisiere die Planungsvarianten 3 und 4.

Dr. Alexander Lahl antwortet, dass die Kurzzeitpflege einen wahnsinnig hohen verwaltungs- und kostenintensiven Aufwand nach sich ziehe und von den Kostenträgern meistens nicht angeboten werde. Die Kurzzeitpflege lasse sich wirtschaftlich nicht darstellen. Er dürfe sich als Kostenträger in keine wirtschaftliche Schieflage begeben. Dies könne er als Geschäftsführer nicht vertreten. In Bezug auf die Kurzzeitpflege würden die politischen Rahmenbedingungen derzeit nicht erfüllt. Auf der bundespolitischen Ebene laufe gerade eine Diskussion, welche es abzuwarten gelte. Dies sei bedauerlich, aber die Realität.

Gemeinderat Karl Bentele möchte wissen, ob die Personaldecke ausreichend sei.

Dr. Alexander Lahl weist darauf hin, dass die Betreuungsform „Service-Wohnen" keine so hohen Personalkapazitäten wie die stationäre Pflege oder 24-Stunden-Betreuung nach sich ziehen würde. Diese Wohnform sei vor allem für „jüngere" Pflegebedürftige vorgesehen, welche in der Regel keine Langzeitpflege benötigten. Deswegen werde für diese Wohnform eine andere, aber nicht so intensive Personalzusammensetzung wie in der Vollzeitpflege, benötigt.

Zusätzlich möchte Gemeinderat Karl Bentele wissen, wie denn die Zuteilung der Wohnungen erfolgen werde.

Der Vorsitzende merkt an, dass dies über ein ähnliches Punktesystem, ähnlich der Mietwohnungs- oder Bauplatzvergaberichtlinie, nach welcher dann die Wohnungen zu vergeben seien, laufen müsse. Dies wäre für ihn ein vertretbares Modell. Dabei sollten die Kressbronner Bürger Vorrang haben.

Dr. Alexander Lahl ergänzt, dass die Zuteilung nicht auf Kressbronner beschränkt bleiben dürfe, da auch die betriebswirtschaftliche Sicht eine Rolle für den Kostenträger spiele. Es dürfe auch kein Leerstand über Wochen und Monate entstehen, das könne auch die Stiftung Liebenau nicht aushalten. Dafür sei das Konstrukt zu teuer und man könne nicht warten, bis die gewünschten Personen aus Kressbronn a. B. einziehen.

Gemeinderätin Britta Wagner verdeutlicht, dass sie sich mit der Variante 5 anfreunden könne. Allerdings wäre es ihr Wunsch, als Dachform Satteldächer einzuplanen.

Architekt Edwin Heinz gibt jedoch zu bedenken, dass durch die Satteldachbauweise die Gebäude noch massiver in Erscheinung treten würden.

Gemeinderat Hermann Wieland fasst zum Schluss zusammen, dass der Bedarf für Kressbronn a. B. gegeben sei und das Projekt weiter vorangetrieben werden müsse.

Der Vorsitzende weist in der weiteren Aussprache darauf hin, dass man nun über die geeignete Variante abstimmen müsse. Er schlägt dabei vor, zu jeder Variante einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Diese Vorgehensweise kann das Gremium so mittragen.

Es ergeht dann zu **Variante 1** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern folgende Abstimmung:

3	Ja-Stimmen	(Gemeinderätinnen Britta Wagner, Martina Knappert-Hiese und Prof. Dr. Silvia Queri)
12	Nein-Stimmen	(Gemeinderäte Martin Kolb, Stefan Fehringer, Gerold Wachter, Dieter Senger-Frey, Daniel Strohmaier, Dieter Mainberger, Wolfgang Binzler, Klaus Klawitter, Hubert Bernhard, Hermann Wieland, Karl Bentele und der Vorsitzende)
2	Enthaltungen	(Gemeinderätinnen Martha Dauth und Sabine Witzigmann)

Es ergeht dann zu **Variante 2** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern folgende Abstimmung:

Diese Variante wird einstimmig abgelehnt.

Es ergeht dann zu **Variante 3** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern folgende Abstimmung:

6	Ja-Stimmen	(Gemeinderäte Klaus Klawitter, Stefan Fehringer, Gerold Wachter, Daniel Strohmaier, Wolfgang Binzler und der Vorsitzende)
11	Nein-Stimmen	(Gemeinderäte Martin Kolb, Britta Wagner, Martha Dauth, Dieter Senger-Frey, Daniel Strohmaier, Dieter Mainberger, Wolfgang Binzler, Hubert Bernhard, Hermann Wieland, Karl Bentele, Martina Knappert-Hiese)
0	Enthaltungen	

Es ergeht dann zu **Variante 4** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern folgende Abstimmung:

Diese Variante wird einstimmig abgelehnt.

Es ergeht dann zu **Variante 5** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern folgende Abstimmung:

11	Ja-Stimmen	(Gemeinderäte Martin Kolb, Britta Wagner, Martha Dauth, Sabine Witzigmann, Prof. Dr. Silvia Queri, Dieter Senger-Frey, Dieter Mainberger, Hubert Bernhard, Hermann Wieland, Karl Bentele und Martina Knappert-Hiese)

6 Nein-Stimmen (Gemeinderäte Klaus Klawitter, Stefan Fehringer, Gerold Wachter, Daniel Strohmaier, Wolfgang Binzler und der Vorsitzende)

0 Enthaltungen

C. Beschluss

Beschlussvorschlag geändert Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern[3] mit

17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

folgender

B e s c h l u s s:

1. Der Gemeinderat beschließt die Entwurfsplanung mit der nachgereichten Variante 05 weiterzuverfolgen.

2. Der Gemeinderat beschließt die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs auf dieser Grundlage.

3. Der Gemeinderat beschließt, Rechtsanwalt Dr. Kohnke mit der Erarbeitung eines Durchführungsvertrages zu beauftragen.

– – –

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:
- 458_vBP_StKonrad_TÄ_Geltungsbereich
- Altenpflegeheim Haus St. Konrad
- Altenpflegeheim Haus St. Konrad_TT
- Entwurfsvarianten vom 14.02.2020 - V01, V02, V03, V04
- Entwurfsvarianten vom 25.02.2020 – V01, V02, V03, V04 und V05
- PPP Service-Wohnen

[3] GR Maier und Dr. Oelfken – entschuldigt.

Nr. 022/2020 **Erweiterung des Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums bis Klassenstufe 10**
öffentlich

Vorlagen Nr.: GR/2020/043
Aktenzeichen: 270.0

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Frau Biegert, Schulleitung Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum.

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

1. Chronik des SBBZ
Das Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ, ehemals Förderschule) am Standort der Parkschule hat in der Gemeinde Kressbronn a. B. schon eine sehr lange Geschichte. Im Folgenden sollen die wichtigsten chronologischen Eckpunkte kurz dargestellt werden:

1968 Genehmigungsantrag

1972 Eröffnung der Sonderschule unter der Leitung von Volker Kiesel mit 23 Kindern;
Schulbezirk: Kressbronn a. B., Langenargen, Eriskirch

1977 Umbenennung in „Schule für Lernbehinderte Kressbronn“
Kooperation mit Nachbarschulen

1990 Schülerrückgang; Weiterführung fraglich; GR setzt sich für den Erhalt der Schule ein.

1991 Umbenennung in „Förderschule“
Einführung neuer Unterrichtsfächer „Entwicklungsförderung“ und „Freies Arbeiten“

1992 neuer Schulleiter: Hans Scharpf
Schülerzahlen verdoppelt, Dauerthema Schulraumnot

1995 Einrichtung der Frühberatungsstelle; Hilfen für Kinder mit Entwicklungsauffälligkeiten und -verzögerungen im Kindergartenbereich.

1997 Umzug der Förderschule von der Nonnenbachschule in die Parkschule

1998 Soziales Lernen; Angebot in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt

2000 Angebotsschule; Einwilligung der Eltern erforderlich

2005 Diagnose- und Förderklassen; häufig Rückkehr in die Grundschule

2006 Durchgangsschule; nach Verweildauer Rückschulung

2008 Offene Ganztagesschule; Möglichkeit des Aufenthalts von 7 bis 16 Uhr an 4 Tagen der Woche

2009 Umwandlung der Parkschule in das Bildungszentrum Parkschule; Grund-, Werkreal- und Realschule unter einer Leitung

2010 Jung und Alt; 2 Seniorinnen begleiten die Schüler im Unterricht und bei außerunterrichtlichen Aktivitäten

2011 Vertiefte Sprachförderung; Abdeckung des Bedarfs durch speziell ausgebildete Lehrer

2012 Inklusive Beschulung; Unterrichtung der Förderschüler an der Grund- oder Werkrealschule mit Unterstützung und Begleitung von Förderschul-Lehrern.

2015 Umbenennung in „Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum“

2018 neue Schulleiterin: Gabriele Biegert

2. Schülerzahlen des SBBZ

Die Schülerzahlen des SBBZ gestalten sich wie folgt:

Klassen und Schüler an öffentlichen Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ)*) nach Schularten
Kressbronn am Bodensee (Bodenseekreis)

Schulart	Schüler im Schuljahr								
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
Schulen für Lernbehinderte (Förderschule)	43	47	47	42	40	36	42	37	40
Anzahl Klassen	4	5	4	4	4	4	4	4	4

*) Bis 2014/15 Sonderschulen, ab 2015/16 Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ).

Datenquelle: Amtliche Schulstatistik

Die Schülerzahlen des SBBZ sind sehr stabil und nur geringen Schwankungen unterworfen.

Die Schülerherkunft im aktuellen Schuljahr 2019/2020 stellt sich wie folgt dar:

Herkunfts-Ort	SBBZ
Kressbronn a. B.	**14**
Eriskirch	5
Friedrichshafen	1
Langenargen	13
Meckenbeuren	2
Lindau	2
Nonnenhorn	2
Wasserburg (B)	1
Insgesamt	**40**

Im Schuljahr 2018/2019 war der Anteil der Kressbronner Schüler höher:

Herkunfts-Ort	SBBZ
Kressbronn a. B.	**17**
Eriskirch	5
Langenargen	8
Meckenbeuren	1
Lindau	3
Wasserburg a. B.	2
Weißensberg	1
Insgesamt	**37**

Im Schuljahr 2017/2018 lag der Anteil der Kressbronner Schüler sogar bei 47,6 %:

Herkunfts-Ort	SBBZ
Kressbronn a. B.	**20**
Eriskirch	4
Langenargen	9
Meckenbeuren	1
Lindau	4
Wasserburg a. B.	3
Weißensberg	1
Insgesamt	**42**

Anteil der Kressbronner Schüler in den Jahren zuvor:

Schuljahr	insgesamt	Kressbronn	Anteil
2016/2017	36	17	47,2 %
2015/2016	40	19	47,5 %
2014/2015	42	24	57,1 %
2013/2014	47	22	46,8 %
2012/2013	47	20	42,6 %

3. Bedeutung des SBBZ

a) Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum – allgemein

Die schulische Bildung und Erziehung von Schülerinnen und Schülern mit einem Anspruch auf ein sonderpädagogisches Beratungs-, Unterstützungs- und Bildungsangebot ist Aufgabe aller Schulen. Die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) unterstützen die allgemeinen Schulen dabei. Schülerinnen und Schüler mit einem festgestellten Anspruch auf ein sonderpädagogisches Bildungsangebot, können auf Wunsch der Eltern ein inklusives Bildungsangebot an einer allgemeinen Schule besuchen oder ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum. Unabhängig vom Lernort, wird auf die individuellen Lern- und Entwicklungsbedürfnisse des Einzelnen in hohem Maße eingegangen. Grundsätzlich können sowohl an den allgemeinen Schulen als auch an den Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren alle Bildungsabschlüsse der allgemeinen Schulen erreicht werden. Soweit die körperliche oder geistige Beeinträchtigung es erforderlich macht, sind auch eigenständige spezifische Schulabschlüsse vorgesehen (Bildungsgang Förderschwerpunkt Lernen, Bildungsgang Förderschwerpunkt geistige Entwicklung). Es ist Aufgabe der Schulen, den Schülerinnen und Schülern sowohl das Erreichen der Standards des jeweiligen Bildungsgangs zu ermöglichen, als auch die Erweiterung von Aktivität und Teilhabe zu sichern. Der Bildungsanspruch von Schülerinnen und Schülern mit Beeinträchtigung wird in den Bildungsplänen für die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren konkretisiert. In Ergänzung zu den Bildungsplänen der allgemeinen Schulen stellen die Bildungspläne für die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren die Grundlage für die Erziehung und Bildung von Schülerinnen und Schülern mit Anspruch auf ein sonderpädagogisches Bildungsangebot dar, unabhängig vom Lernort. Dabei tragen die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren in gemeinsamer Verantwortung mit den allgemeinen Schulen zu ihrer Umsetzung bei. Schülerinnen und Schüler im Bildungsgang Förderschwerpunkt Lernen und Förderschwerpunkt geistige Entwicklung werden in inklusiven Bildungsangeboten zieldifferent unterrichtet.

b) Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum – Förderschwerpunkt Lernen

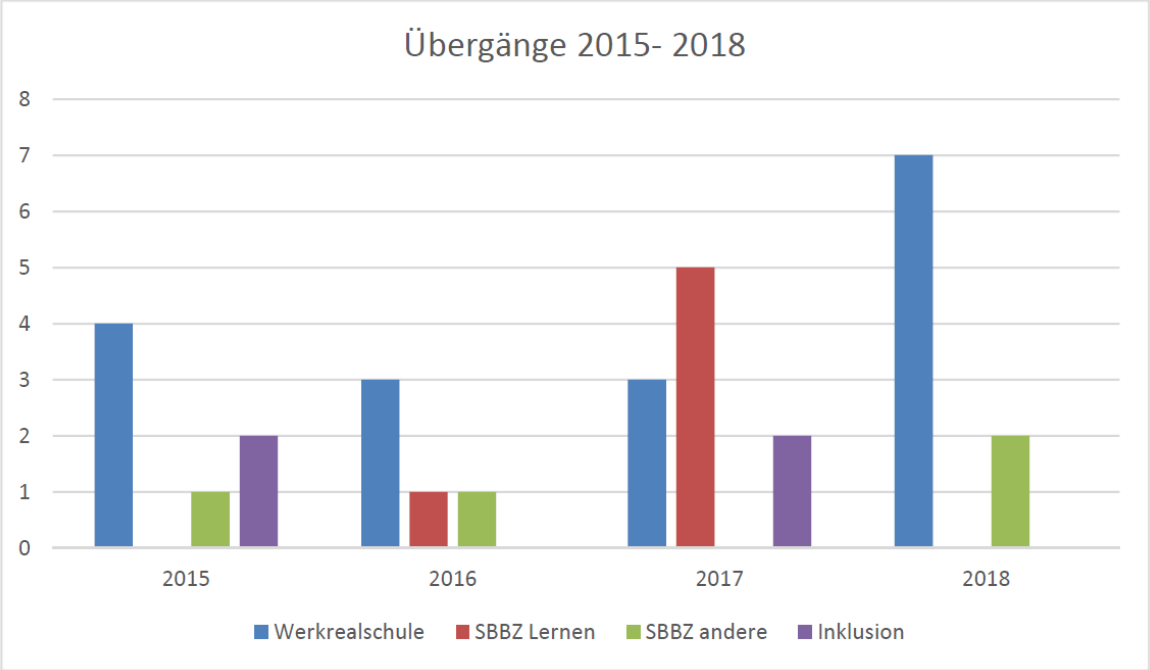
Das Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit Förderschwerpunkt Lernen ist eine Schule, an der Kinder und Jugendliche mit umfassenden und lang andauernden Lernproblemen und Entwicklungsverzögerungen ein differenziertes Bildungsangebot erhalten. Des Weiteren stellen die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Bildungsangebote an allgemeinen Schulen zur Verfügung. Der Erziehungs- und Bildungsauftrag der Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren mit Förderschwerpunkt Lernen wird im Bildungsplan für die Förderschule (2008) beschrieben, der auch einen eigenen Bildungsgang umfasst. Besucht eine Schülerin oder ein Schüler mit einem festgestellten Anspruch auf ein sonderpädagogisches Bildungsangebot in diesem Förderschwerpunkt ein zieldifferentes inklusives Bildungsangebot an einer allgemeinen Schule, so stellt dieser Bildungsplan hierfür ebenfalls eine wichtige Orientierungsgrundlage dar. Die im Bildungsplan beschriebenen Kompetenzen orientieren sich dabei an denen der allgemeinen Schulen, werden aber insgesamt durch die Aspekte Anschaulichkeit, Lebensweltorientierung und soziale Förderung sowie durch die in den Bildungsbereichen beschriebenen zentralen Aspekte der Lebensgestaltung den Voraussetzungen der Schülerinnen und Schüler gerecht. Im Rahmen der Individuellen Lern- und Entwicklungsbegleitung (ILEB) werden Potenziale und Bedürfnisse des Einzelnen umfassend erhoben. Ziel ist die Sicherung und kontinuierliche Erweiterung von Aktivität und Teilhabe durch schulische Bil-

dung. Dabei spielt die Zusammenarbeit mit Eltern und Partnern der einzelnen Schulen eine große Rolle.

4. Argumente für die Erweiterung des SBBZ

a) Vervollständigung des Angebots

Derzeit stehen die Schüler des SBBZ mit Abschluss der Klassenstufe 6 vor dem Problem, dass sie entweder die Schulart oder den Schulstandort wechseln müssen. Die nachfolgende Grafik zeigt, dass sich viele Schülerinnen und Schüler mit ihren Eltern entscheiden, im Ort zu bleiben und somit die Werkrealschule des BZP besuchen. Nicht immer kann das SBBZ diesen Weg empfehlen. Die Kollegen der Werkrealschule berichten zwar, dass einige Schüler sich sehr gut weiterentwickeln, allerdings sind einige überfordert und stagnieren.



Die Übergänge nach Klasse 6 der Jahre 2016 -2018 in Zahlen.

Frau Biegert und ihr Kollegium haben einschlägige Argumente zusammengetragen:

Kressbronn a. B. ist eine wachsende Gemeinde, etwa die Hälfte der Schülerschaft des SBBZ kommt aus der Standortgemeinde. Aktuelle statistische Untersuchungen zeigen auf, dass die Bevölkerung in Kressbronn a. B. weiter ansteigen wird. Die Zahl der Kinder wird im Besonderen wachsen. Es ist davon auszugehen, dass auch die Zahl der Kinder mit einem erhöhten Förderbedarf stabil bleibt oder sogar größer werden wird.

Sehr gerne würde das SBBZ die begonnene Arbeit mit den Schülern auch in den oberen Klassen fortsetzen und die individuelle Förderplanung in Richtung Berufsleben anbieten. Das SBBZ ist davon überzeugt, dass es noch besser in der Lage wäre, Schüler und Schülerinnen mit festgestelltem Förderbedarf auf das berufliche Leben vorzubereiten. Es könnten Brüche vermieden werden und ein begonnener guter Weg könnte weiter beschritten werden.

Der oft unzureichende Weg in die benachbarten SBBZs mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ca. 10 bis 15 Kilometer, wird häufig gescheut, so dass die Entscheidung der Eltern für die Werkrealschule oftmals auch eine Entscheidung für die Schule vor Ort ist und weniger für die Schule, die dem Schüler ein adäquates Angebot machen kann.

Da die Arbeit des SBBZ stark über Gestaltung von Beziehungen zu den Schülern funktioniert, könnte die geschaffene Basis weiter genutzt werden, damit sich die anvertrauten Jugendlichen weiterentwickeln, ohne der Erfahrung eines Bruches.

Schülerinnen und Schüler, die den Wunsch haben, ihren Abschluss in einer inklusiven Beschulung an der Werkrealschule zu machen, könnten von ihnen vertrauten Lehrern des SBBZ im Haus begleitet werden.

In der Parkschule Kressbronn a. B. leben das SBBZ und das Bildungszentrum seit vielen Jahren in einer guten Gemeinschaft. So sind Kooperationen auf verschiedenen Ebenen entstanden, die von beiden Seiten gepflegt und gelebt werden.

Vor Ort gibt es potenzielle Partner, die mit dem SBBZ gemeinsam Schülerinnen und Schüler mit einem festgestellten Anspruch auf ein sonderpädagogisches Förderangebot zum Abschluss der Werkrealschule führen könnten. Bereits im Vorfeld wurde die Bereitschaft dazu signalisiert.

Auch die Elternschaft des SBBZ ist sehr engagiert und hat ihre Argumente eingebracht:

- Derzeit wird eine Entscheidung und Neuorientierung zu früh abverlangt.
- Schüler einer Förderschule sind bereits durch ihre Disposition benachteiligt. Ein Schulwechsel ist für solche Kinder eine zusätzliche Belastung, die schwerer wiegt als bei anderen Kindern.
- Eine sorgfältige und kontinuierliche Begleitung der Kinder wird sichergestellt, gerade in den Klassen 7 bis 9, in welchen die Kinder selbständiger werden und große Veränderungen durchlaufen.
- Der pädagogische Erfolg bis Klasse 6 darf nicht durch einen unvermeidbaren Schulwechsel gefährdet werden.
- Das SBBZ kann bislang keinen Schulabschluss anbieten.
- Das vertraute Umfeld begünstigt die kognitive Leistung durch die Nutzung der Routinen.
- Auch das Selbstvertrauen wird gestärkt und der Stress eines Schulwechsels mit neuen Mitschülern und neuem Kollegium wird den Schülern erspart.
- Keine neuen und weiteren Schulwege mit zusätzlichem Zeitverlust durch längere Anfahrt.
- Soziale Kontakte aus dem Einzugsgebiet ermöglichen außerhalb des Unterrichts eine bessere gemeinsame Lernarbeit und Freizeitgestaltung.

- Im Rahmen der Schulrenovierung bietet sich die einmalige Gelegenheit, die Raumsituation problemlos anzupassen an die zusätzlichen Klassen.
- Das Schulzentrum samt Umfeld ist bestens ausgerichtet für die fehlenden Klassen.
- Die Schulleitung und das Kollegium stehen hinter der Idee und sind sehr motiviert, die neuen Klassenstufen zu installieren.
- Das SBBZ ist eine sehr gute Schule mit bestem Ruf und die Eltern vertrauen auf diese Schule. Sie würden es sehr begrüßen, die Kinder bis zur 9. Klasse dort betreut zu wissen.

Durch die Erweiterung bis zur Klassenstufe 10 können die Probleme gelöst werden.

b) Ermöglichung eines größeren, effizienten Schulanbaus

Auf Grund jahrelanger Raumnot, wurde vom Gemeinderat die Erweiterung des Bildungszentrums Parkschule beschlossen. Bereits mit den jetzigen Parametern einer ein-zügigen Grundschule, einer 1,5-zügigen Werkrealschule, einer 3-zügigen Realschule und eines SBBZ bis Klassenstufe 6 ergibt sich lt. Regierungspräsidium Tübingen eine zuschussfähige Fläche von 955 m² (573 m² Programmfläche).
Die Erweiterung des SBBZ bis Klassenstufe 10 wird vom Regierungspräsidium mit 8 Klassen gerechnet; Die Erweiterung würde eine zusätzliche zuschussfähige Fläche von 865 m² bedingen (519 m² Programmfläche).
Insgesamt wären somit 1.820 m² Gesamtfläche zuschussfähig. Die gesamte Nutzfläche des Anbaus in dreistöckiger Ausführung beträgt ca. 1.733 m².

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die Begründungen sind in der Anlage „Konzeption zum Aufbau des SBBZ Lernen Parkschule“ ausführlich dargelegt. Da es sich bei der Erweiterung des SBBZ um eine Maßnahme der „Regionalen Schulentwicklung“ (RSE) handelt, bedarf es entsprechend § 30 Schulgesetz eines umfassenden Verfahrens mit einer Reihe von Anhörungen und Beschlüssen. Die Beschlüsse der Schulkonferenz sowie der Gesamtlehrerkonferenz liegen bereits einstimmig vor. (vgl. Anlage). Die Genehmigung zur Erweiterung des SBBZ ist vom Kultusministerium zu erteilen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Tübingen wird eine Erweiterung (Aufstockung oder Anbau) mit 1.860 Euro pro m² bezuschusst; auf Grundlage der Flächen-Obergrenze des Raumprogrammes, welches das Regierungspräsidium aufstellt. Zusätzliche Flächen durch eine Erweiterung des SBBZ werden vom Regierungspräsidium erst in das Raumprogramm aufgenommen, wenn das gesamte Verfahren abgeschlossen ist und die Genehmigung durch das Kultusministerium vorliegt. Erst wenn das Regierungspräsidium das Raumprogramm festgestellt hat, kann ein Zuschussantrag gestellt werden. Direkt nach Eingang des Zuschussantrages kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Da der Zuschuss 3-fach überzeichnet ist, muss mit einer Auszahlungs-Verzögerung von ca. drei Jahren gerechnet werden. Bei Realisierung des 3-stöckigen Anbaus beträgt der Zuschuss ca. 3.223.000 Euro. (Die 2-stöckige Variante würde voraussichtlich rd. 2,15 Mio. Euro Zuschuss ergeben.)

Zu den laufenden jährlichen Kosten kann noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Diese können momentan nicht konkret berechnet werden, da weder die Abschreibung des bestehenden Gebäudes noch die Baukosten feststehen.

Ganz grob überschlagen ergibt sich für das SBBZ folgende Hochrechnung:

Gesamter jährlicher aktueller Aufwand des BZP:	**730.000 €**
(für Gebäude, Personal, Nebenkosten, Abschreibung zzgl. Auflösung)	
Gesamte aktuelle Fläche:	5.512m²
Anbau Fläche:	1.733 m²
Anbau Kosten:	9.000.000 €
Anbau Zuschuss:	3.200.000 €
Sanierung Kosten:	6.000.000 €
Sanierung Zuschuss:	2.000.000 €
Abschreibung ./. Auflösung (auf 20/50 Jahre) rd.:	**300.000 €**
Jährliche Mehrkosten durch die zusätzliche Fläche:	**80.000 €**
Gesamte allgemeine jährl. Ausgaben BZP:	**1.110.000 €**
(gesamte Fläche 7.245 m²; Kosten pro m²: 153 €)	
Anteil/Kosten SBBZ:	
Gesamtfläche SBBZ mit 8 Klassen im Mittel	1.800 m²
Anteilige Kosten (ges. Aufwand BZP):	275.000 €
Schulbudget (8 Klassen; 60 Schüler):	25.000 €
Gesamte Ausgaben SBBZ:	300.000 €
Sachkostenbeiträge (2.493 €/SBBZ-Schüler):	-150.000 €
Defizit jährlich:	**-150.000 €**

Ohne Abschreibung würde das Defizit 20.000 € pro Jahr betragen.

B. Protokoll

Aussprache:

Den Vorbericht hierzu hält Esther Klas.

Als Sachverständige war die Rektorin vom SBBZ Gabriele Biegert anwesend.

C. Beschluss

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern[4] mit

17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

folgender

B e s c h l u s s:

1. Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung des SBBZ bis zur Klassenstufe 10 zu.

2. Die Erweiterung wird schuljahresweise aufgebaut und beginnt mit der Einrichtung der Klassenstufe 7.

– – –

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:
- Konzeption SBBZ 2020-2021
- Protokoll Schulkonferenz SBBZ 200120
- GLK SBBZ 20.1.2020
- Power-Point-Präsentation

[4] GR Maier und Dr. Oelfken – entschuldigt.

Nr. 023/2020 **Städtebauliche Gesamtkonzeption für die Gemeinde**
öffentlich

Vorlagen Nr.: GR/2019/124
Aktenzeichen: 623.6

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage
Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist in den letzten Jahrzehnten rasant gewachsen. Auf Grund der guten wirtschaftlichen Situation im Bodenseekreis und der hohen Beliebtheit der Gemeinde als Wohnort, ist die Einwohnerzahl stetig gestiegen. Mit steigender Einwohnerzahl verändert sich auch das Gesicht der Gemeinde. Von der dörflich geprägten Landgemeinde entwickelt sich Kressbronn a. B. zunehmend zu einer kleineren Stadt. Ein typisches städtisches Gepräge mit stadtüblichen Infrastruktureinrichtungen etabliert sich mehr und mehr in der Gemeinde. Durch die zunehmende Bautätigkeit und die Innenverdichtung verändert sich unkontrolliert das Ortsbild der Gemeinde. Faktische Veränderungen konfrontieren dabei die Kommunalpolitik und fordern indirekt dazu auf, lenkend einzugreifen und die städtebauliche Entwicklung konzeptionell zu ordnen.
Aus Teilen des Gremiums wie auch aus Teilen der Bevölkerung besteht daher der Wunsch nach einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Gemeinde Kressbronn a. B. Ziel einer solchen städtebaulichen Gesamtkonzeption sollte es sein, dass die Politik den ihr zur Verfügung stehenden Gestaltungsspielraum nutzt und planerische Vorgaben für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde macht.
Andererseits gibt es auch gute Gründe, die gegen die Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption sprechen. So würde man die Baufreiheit und damit die Handlungsfreiheit der Bauherren stark einschränken. Dies stellt mithin eine starke Beeinträchtigung des Privateigentums dar.

2. Mögliches Vorgehen bei Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption
Entscheidet man sich für die Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, so bietet es sich an, unabhängig von der letztlich gewählten Herangehensweise, dem Prozess zur Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption eine Einführungsveranstaltung voraus zu schicken. Die Thematik um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist sehr komplex und teilweise auch nicht einfach. Wichtig würde es sein, die Bürgerinnen und Bürger bei der politischen Diskussion mitzunehmen und einzubeziehen. Insbesondere wäre es wichtig, die Bürgerinnen und Bürger über die verschiedenen Entwicklungsperspektiven mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen aufzuklären.

a) Einführungsveranstaltung
Im Rahmen einer Podiumsdiskussion könnten öffentliche Diskussion und weiterer Entwicklungsprozess angestoßen werden. Ausgangslage und Problemstellungen sollten in diesem Rahmen verdeutlicht werden. Die Bürgerinnen und Bürger sollten einen Überblick über die Thematik und die damit verbundenen Probleme und Fragestellungen erhalten.
Die Moderation sollte extern erfolgen. Als Podiumsgäste könnten neben Bürgermeister Daniel Enzensperger, Bau- und Umweltdezernentin Irmtraud Schuster (Landratsamt Bodenseekreis, zugesagt), Verbandsdirektor Wilfried Franke (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, zugesagt), ein Vertreter des B.U.N.D., Kreisbauernobmann Dieter Mainberger (Kreisbauernverband Tettnang e. V.), Winfried Kropp als Vertreter des Deutschen Mieterbunds Bodensee e. V. und ein noch zu findender Stadtplaner dienen.
Bürgerinnen und Bürger sollten sich im zweiten Teil der Podiumsdiskussion in die Diskussion einbringen, eigene Fragen stellen oder Anregungen äußern können. Die Podiumsdiskussion sollte in der Festhalle stattfinden.

b) Modell 1: Temporäre Arbeitsgruppe
aa) Bildung einer temporären Arbeitsgruppe
Auf der Podiumsdiskussion aufbauend könnte eine temporäre Arbeitsgruppe ins Leben gerufen werden, die sich konkrete Gedanken um eine städtebauliche Gesamtkonzeption für die Gemeinde macht und für diese Vorschläge ausarbeitet. Dieses Modell hat für Gemeindeteile die Gemeinde Immenstaad gewählt.

Der Arbeitsgruppe könnten angehören:

- Bürgermeister als Vorsitzender
- Leiter des Amtes für Gemeindeentwicklung und Bauwesen
- vier Mitglieder des Gemeinderates
- ein Architekt für Hochbauten
- ein Ingenieur für Tiefbauangelegenheiten o. ä.
- ein Landschaftsarchitekt
- zwei Stadtplaner
- ein/e Bürger/in unter 35 Jahren
- ein/e Bürger/in zwischen 35 und 60 Jahren
- ein/e Bürger/in ab 60 Jahren

Die Sitzungen der Arbeitsgruppe sollten öffentlich sein. Weitere Bürgerinnen und Bürger sollten die Möglichkeit haben, sich an der Arbeitsgruppe zu beteiligen. Die genauen Mitglieder des Arbeitskreises würden vom Gemeinderat gewählt und benannt.

bb) Einbringung der Vorschläge in den Gemeinderat
Die von der Arbeitsgruppe ausgearbeiteten Vorschläge für die städtebauliche Gesamtkonzeption sollten in den Gemeinderat eingebracht werden. Dieser könnte sodann im Rahmen einer oder mehrerer öffentlicher Sitzungen oder Klausurtagungen über die Vorschläge beraten.

cc) Beschluss der städtebaulichen Gesamtkonzeption
Den Abschluss des Diskussions- und Entwicklungsprozesses würde die Beschlussfassung des Gemeinderates über die städtebauliche Gesamtkonzeption bilden.

dd) Grad der Konkretisierung und der Verbindlichkeit
Was genau unter einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu verstehen wäre, müsste auch bestimmt werden. Hierzu bieten sich drei Varianten an: Umsetzung durch Bebauungspläne, durch Rahmenkonzeption oder durch Eckpunkte.

(1) Umsetzung durch Bebauungspläne
Weitestgehend wäre es, das gesamte Gemeindegebiet mit Bebauungsplänen zu überplanen. Inwiefern dies mit der sog. planerischen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vereinbar wäre, bliebe zu prüfen. Jedenfalls wäre dies aber die aufwendigste und auch die teuerste Lösung.

(2) Umsetzung durch Rahmenkonzeption
Eine Alternative zu Bebauungsplänen wären Rahmenkonzeptionen. Diese wären ähnlich einem Bebauungsplan und würden ähnlich detailliert politische Gestaltungsvorschläge machen. Die Rahmenkonzeption würde aber als bloßer Plan nicht verbindlich werden. In Baugenehmigungsverfahren könnte man diese dem jeweiligen Bauherrn vorlegen und ihn notfalls zur Umplanung bzw. vorab schon zur Berücksichtigung anregen. Als Konsequenz bei Nichtbeachtung könnte ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

(3) Umsetzung durch Eckpunkte
Eine weitere Alternative wäre die bloße Festlegung von Eckpunkten (z. B. keine Flachdächer) ohne konkrete Detaillierung. Gleichermaßen wie bei der Rahmenkonzeption setzt diese Alternative auf ein freiwilliges Einlenken des Bauherrn.

c) Modell 2: Dauerhafter Gestaltungsbeirat
Denkbar wäre auch die Einrichtung eines dauerhaften Gestaltungsbeirates, der Bauleitplanungen der Gemeinde aber auch größere Bauvorhaben begleitet. Dieses Modell hat die Stadt Tettnang gewählt. Ein dauerhafter Gestaltungsbeirat birgt allerdings die Gefahr eines Nebengremiums neben dem Gemeinderat. Außerdem öffnet dies Tür und Tor für bloße subjektive Befindlichkeiten im konkreten Einzelfall. Der Fokus läge hier auf einzelnen Vorhaben und nicht auf einer Gesamtkonzeption.

d) Modell 3: Freie Entwicklung der Gemeinde
Eine Möglichkeit wäre natürlich auch, die Entwicklung der Gemeinde sich selbst zu überlassen und gar keine Gesamtkonzeption aufzustellen. Man würde wie bisher sich einzelne Vorhaben anschauen und auf deren Verträglichkeit für den Ort achten. Dies ließe sich aber nicht im Gesamten betrachten, sondern eben nur im Einzelfall. Mit Blick auf die Baufreiheit wäre dies eine sehr verträgliche Lösung. Allerdings ist im Gemeindegebiet bereits durch einige Bauvorhaben gut erkennbar, dass sich der Ort auf Dauer sehr stark vom Ortsbild her verändern wird. Es stellt sich eben die Frage, inwiefern dies politisch gewünscht ist.

3. Verfahren
Der Gemeinderat hätte sich bereits in der Sitzung vom 22. Mai 2018 mit der Thematik befassen sollen, entschied sich jedoch dazu, das Thema vorerst zu vertagen. Insbesondere war die Herangehensweise umstritten. In der Klausurtagung vom 8./9. November 2019 wurde das Thema erstmals beraten. In dieser Sitzung soll sich das Gremium nun öffentlich mit der Fragestellung, welchen Weg die Gemeinde hier einschlagen möchte, befassen. In der Klausurtagung wurde die Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption kritisch beurteilt. Die Verwaltung hält am Vorschlag, eine städtebauliche Gesamtkonzeption in Form der Rahmenkonzeptionen aufzustellen, allerdings fest. In dieser Sitzung ist der Gemeinderat nun aufgefordert, eine Entscheidung zu treffen.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Das Ortsbild der Gemeinde Kressbronn a. B. befindet sich im Wandel. Die Innenverdichtung schreitet voran, bringt mitunter auch notwendigen Wohnraum. Ob Wachstum allerdings unkontrolliert stattfinden sollte, ist fraglich. Die Gemeinde muss frühzeitig steuernd eingreifen und zumindest ein Rahmen setzen. Sicherlich ist es nicht sinnvoll, über das gesamte Gemeindegebiet Bauleitpläne zu legen und jedes Grundstück im Einzelfall zu regeln. Aber gerade in markanten und prägenden Gebieten sollte die Gemeinde einen Rahmen für eine Entwicklung setzen und vorgeben. Dies muss auch, wie oben geschildert, nicht zwangsläufig über einen Bebauungsplan folgen, sondern kann in einem ersten Schritt auch über eine Gesamtkonzeption mit Appellwirkung und politischer Bedeutung nach außen geschehen. Die Herangehensweise über eine temporäre Arbeitsgruppe scheint sinnvoll und sollte weiterverfolgt werden.

Von einem Gestaltungsbeirat sollte in jedem Falle abgesehen werden. Dieser führt zur subjektiven Einzelfallbetrachtung und trägt nicht zu einem Gesamtbild bei.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption wären Kosten verbunden, die noch nicht näher beziffert werden können. Soweit Sachverständige in den Diskussionsprozess einbezogen werden oder auf Sachverständige, evtl. Planungsbüros im weiteren Verfahren zurückgegriffen werden muss, fallen ebenfalls Kosten an. Die Kosten werden komplett bei der Gemeinde verbleiben. Inwiefern Förderprogramme die jeweils konkret gewählte Herangehensweise unterstützen, muss geprüft werden.

B. Protokoll

Aussprache:

Den Vorbericht hierzu hält der Vorsitzende.

Gemeinderat Karl Bentele stellt klar, dass die bisherige Verfahrensweise weiterverfolgt werden soll und die Thematik grundsätzlich im Gemeinderat abzuhandeln sei.

Gemeinderat Dieter Mainberger spricht sich für die alleinige Zuständigkeit im Einzelfall im Gemeinderat aus.

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri stellt sich klar gegen ein „Schattenkabinett". Eine temporäre Arbeitsgruppe könne sie jedoch befürworten.

Gemeinderat Klaus Klawitter ist der Meinung, dass vorhabenbezogene Beratungen mit einer Arbeitsgruppe durchaus ihren Zweck erfüllen könnte. Er sehe jedoch keine Notwendigkeit in dem vorgeschlagenen Gestaltungsbeirat.

Gemeinderat Dieter Senger-Frey sieht in dem angedachten Gremium ein „zahnloses Monster". Er plädiere nach wie vor für die alleinige Zuständigkeit im Gemeinderat.

C. Beschluss

Mehrheitlich abgelehnt Ja 5 Nein 12 Enthaltung 0 Befangen 0

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern[5] mit

5	Ja-Stimmen	(Gemeinderätinnen Britta Wagner, Martha Dauth, Sabine Witzigmann, Prof. Dr. Silvia Queri und der Vorsitzende)
12	Nein-Stimmen	(Gemeinderäte Martina Knappert-Hiese, Martin Kolb, Stefan Fehringer, Gerold Wachter, Dieter Senger-Frey, Daniel Strohmaier, Dieter Mainberger, Wolfgang Binzler, Klaus Klawitter, Hubert Bernhard, Hermann Wieland und Karl Bentele)
0	Enthaltungen	

folgender

B e s c h l u s s:

Der Gemeinderat lehnt die Aufstellung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Gemeinde in Form der Rahmenkonzeptionen ab.

– – –

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:
-Übersicht Bebauungspläne

[5] GR Maier und Dr. Oelfken – entschuldigt.

Nr. 024/2020 **Ausweisung von Bauflächen durch Abrundungen in Teilorten**
öffentlich

Vorlagen Nr.: GR/2019/126
Aktenzeichen: 621.64

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage
Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist in den letzten Jahrzehnten rasant gewachsen. Auf Grund der guten wirtschaftlichen Situation im Bodenseekreis und der hohen Beliebtheit der Gemeinde als Wohnort, ist die Einwohnerzahl stetig gestiegen. Die Gemeinde ist als Wohnort sehr beliebt. Dies hat allerdings auf Grund der geringen Angebotslage auch zu höheren Preisen bei den Grundstücken geführt. Die Gemeinde Kressbronn a. B. versucht dieser Tendenz jedoch durch Ausweisung neuer Baugebiete entgegenzuwirken, obgleich dies sehr schwierig ist. Mit der Entwicklung des Baugebietes Bachtobel und der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auch an anderen Stellen, wie beispielsweise dem Oberen Garten, legt die Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanung wichtige Grundlagen für die Schaffung von Wohnraum. Entsprechend der Flächennutzungsplanung erfolgt die Siedlungsentwicklung ausschließlich im Kernort der Gemeinde. In den Teilorten ist nach dem Flächennutzungsplan keine Ausweisung von Baugebieten vorgesehen.

2. Bisherige Entwicklungsstrategie der Gemeinde
Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanung sieht vor, die Teilorte in ihrem Bestand weitgehend so zu belassen, wie sie jetzt sind. Die Siedlungsentwicklung auf den Kernort zu beschränken ist sachgerecht. Im Kernort befinden sich Infrastruktur wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Bus- und Bahnanbindungen, Ärzte, Handel und Gewerbe sowie zugehörige Arbeitsplätze. Die Teilorte hingegen beschränken sich auf das Wohnen und die Landwirtschaft. Gerade um die Teilorte herum sind Natur und Landschaft besonders schützenswert. Aus diesem Grund hat man sich auch dafür entschieden, in der Regionalplanung regionale Grünzüge um die Teilorte enger zu ziehen und im Kernbereich zu entfernen. An dieser Strategie zur Siedlungsentwicklung muss weiter festgehalten werden. Aus diesem Grund ist die Ausweisung von ganzen Baugebieten in den Teilorten nicht sinnvoll und auch nicht vorgesehen.

3. Ausweisung von einzelnen Bauflächen in Teilorten und Randzonen
a) Notwendigkeit
Die Siedlungsstruktur der Teilorte ist besonders schutzbedürftig, eine Weiterentwicklung sollte aber nicht ganz ausgeschlossen sein. In den meisten Teilorten ist jedoch die natürliche Weiterentwicklung im Rahmen der Innenbereichsbebauung ausgeschöpft. Mithin sind auch

kleinere Siedlungsentwicklungen nicht möglich. Die Besonderheit der Teilorte liegt jedoch darin, dass diese einerseits ein eigenes Ortsgepräge und damit auch eine besondere Identitätsbildung sowie eine eigene gesellschaftliche Struktur entwickelt haben. In den Teilorten wohnen schon seit Jahrzehnten überwiegend dieselben Familien. Deren Kinder oft im Teilort oder in der Nachbarschaft sich niedergelassen haben. Der Wunsch diese Tradition auch künftig fortzusetzen, ist ungebrochen. Aus diesem Grund sollte zur Wahrung des noch klassisch dörflichen Lebens die Möglichkeit eröffnet werden, passende und bauplanerisch angemessene sowie vertretbare Flächen, die sich in Ortsbild und Struktur des Teilortes einfügen, in den Innenbereich einbezogen werden.

b) Bauplanungsrechtliche Möglichkeiten und Verfahren

Einzelne Baugrundstücke in den Teilorten über Bebauungspläne zu entwickeln ist viel zu aufwändig, zu teuer und mit Blick auf die planerische Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) schwierig. Der Gesetzgeber sieht im Baugesetzbuch (BauGB) hierfür mitunter andere Instrumente vor:

aa) Entwicklungssatzung

Die Gemeinde kann durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 (sog. Entwicklungssatzung). Der Innenbereich kann durch eine solche Satzung konstitutiv in den angrenzenden Außenbereich hinein fortentwickelt werden. Voraussetzung für eine solche Satzung ist, dass die in der Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegten Flächen bebaute Bereiche des Außenbereichs sein müssen, die zudem im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Hier kann mitunter helfen, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Wo im Flächennutzungsplan jedoch gar keine Wohnbauflächen ausgewiesen sind, ist dies allerdings nicht möglich. Daneben muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes im Sinne des BNatSchG (FFH-Gebiet) vorliegen (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB).
Wichtig zu wissen ist, dass die Satzung lediglich eine Zuordnung zum Anwendungsbereich von § 34 BauGB regelt, die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich deshalb nach dieser Vorschrift und nicht nach Vorschriften der Satzung. Es handelt sich also um keinen Bebauungsplan oder ähnliches.

bb) Ergänzungssatzung

Die Gemeinde kann durch Satzung auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (sog. Ergänzungssatzung). Auch durch eine Ergänzungssatzung soll der Innenbereich konstitutiv in den angrenzenden Außenbereich fortentwickelt werden. Sinn und Zweck der Ergänzungssatzung ist es, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich sinnvoll und maßvoll in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung für eine Ergänzungssatzung ist, dass es bereits einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gibt, die einbezogenen Flächen nach vernünftiger Betrachtung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen, also unmittelbar daran anschließen und die dem Innenbereich bereits zugehörigen Grundstücke die einzubeziehenden Außenbereichsflächen bereits prägen. Außerdem muss

die Abrundung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes im Sinne des BNatSchG (FFH-Gebiet) vorliegen (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB). Bei der Ergänzungssatzung kommt hinzu, dass die Bodenschutzklausel und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Anwendung kommen (§ 34 Abs. 5 Hs. 2).
Wichtig zu wissen ist auch bei diesem Instrument, dass die Satzung lediglich eine Zuordnung zum Anwendungsbereich von § 34 BauGB regelt, die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich deshalb nach dieser Vorschrift und nicht nach Vorschriften der Satzung. Es handelt sich also auch hier um keinen Bebauungsplan oder ähnliches.

4. Gewährleistung der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde

Die Gemeinde Kressbronn a. B. verfolgt entwicklungspolitisch die Zielsetzung, dass Wohnbauflächen nur dann entwickelt werden, wenn sie im Eigentum der Gemeinde stehen. In der Gemeinderatssitzung vom 26. Juli 2016 hat der Gemeinderat deshalb die Richtlinien über die Entwicklung von Bauerwartungsland zu Rohbauland (Bauentwicklungsrichtlinien) beschlossen und in deren § 3 diesen Entwicklungsgrundsatz festgeschrieben. Der Gemeinde Kressbronn a. B. ist es wichtig, selbst zu bestimmen, an wen Bauplätze und Wohnbauflächen vergeben werden und zu welchem Preis. Eine Bereicherung privater Dritter soll damit zu Gunsten der Allgemeinheit ausgeschlossen werden. Ebenso kann die Gemeinde auf diese Weise weitgehend steuern, welche Zielgruppe begünstigt werden und einen Bauplatz erhalten soll. Dies ist vor allem im Hinblick auf eine Unterstützung der eigenen Bevölkerung und der Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen wichtig.
Auch bei der Ausweisung einzelner Bauplätze in Teilorten ist am Grundsatz festzuhalten. Zur Gewährleistung sollte mit den Grundstückseigentümern ein notariell beurkundeter Vertrag geschlossen werden, bevor die Gemeinde die Entwicklung des jeweiligen Grundstückes vornimmt. In diesem notariellen Vertrag müsste der Grundstückseigentümer bestimmte Verpflichtungen analog der Vergaberichtlinien für Bauplätze eingehen. Diese könnten beispielsweise folgende Eckpunkte beinhalten:

- Verpflichtung, das Grundstück innerhalb von 15 Jahre nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes nicht zu veräußern
- Verpflichtung, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes zu bebauen (Baubeginn, Fertigstellung nach vier Jahren)
- Errichtetes Wohngebäude bis 180 Monate danach als Hauptwohnung zu bewohnen
- Bei Pflichtverstoß Vertragsstrafe
- Bei Pflichtverstoß Ankaufsrecht für die Gemeinde, wobei Kaufvertragsentwurf als Anlage zum Vertrag beiliegt und 30 % unter dem Verkehrswert liegt, Nebenkosten des Vertrages trägt vollständig Veräußerer
- Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch

Die Sicherung der Interessen der Gemeinde, dass das entwickelte Grundstück nicht an Dritte weiterveräußert oder als Zweitwohnung genutzt wird, kann durch eine Vertragsstrafe und das Ankaufsrecht erfolgen. Die beispielshaft genannten Kriterien wären nach Begutachtung von Rechtsanwalt Dr. Andreas Kohnke zulässig. Für den Grundstückseigentümer stellen die Verpflichtungen keine Belastung dar, soweit er sich daran hält. Insofern wäre dies ein Weg, der für alle Beteiligten eine gute Lösung darstellt.

5. Weiteres Vorgehen
Es bietet sich ein transparentes Verfahren zur Ausweisung von Bauflächen durch Abrundungen in Teilorten mit folgenden Verfahrensschritten an:

a) Schritt 1
Es erfolgt eine öffentliche Ausschreibung der Gemeinde, dass in Teilorten Abrundungen geprüft werden sollen. Hierzu kann jeder Interessent, einen Antrag auf Begutachtung seines Grundstückes einreichen.

b) Schritt 2
Der Gemeinderat prüft jedes einzelne Grundstück auf seine rechtliche Umsetzbarkeit und seine politische Sinnhaftigkeit. Bei diesem Schritt wird man zum Ausschluss von Willkür und für eine gebotene Gleichbehandlung bestimmte Kriterien bzw. Voraussetzungen für eine Entwicklung festlegen. Diese Kriterien wären noch auszuarbeiten.

c) Schritt 3
Bei den Grundstücken, die rechtlich bzw. politisch nach der städtebaulichen Zielsetzung in Frage kommen, werden notarielle Verträge (mit Kostenübernahme für Verfahren) mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

d) Schritt 4
Erst nach Abschluss eines notariellen Vertrages zur Sicherung der Interessen und Ziele der Gemeinde, wird im Einzelfall das Satzungsverfahren aufgenommen und durchgeführt. Mit Abschluss des Satzungsverfahrens ist das Grundstück bebaubar und der jeweilige Einzelfall bearbeitet.

6. Problematik um eine fehlende Abschöpfung bzw. Wertsteigerung der Grundstücke
Im Kontext der Ausweisung von Bauflächen durch Abrundungen in Teilorten muss jedoch klar sein, dass eine Abschöpfung der Wertsteigerung der jeweiligen Grundstücke, die durch die Gemeinde erfolgt, kaum möglich ist. Hierdurch entsteht eine gewisse Ungleichbehandlung zur bisherigen Entwicklungsstrategie im Kernort. Im Kernort besteht im Rahmen der Entwicklung von Bauflächen die bisherige Regelung, dass die ehemaligen Eigentümer der zu entwickelnden Grundstücke einen erschlossenen Bauplatz zurückkaufen können. Allerdings müssen diese den Bauplatz zu einem Preis erwerben, der deutlich über dem Ankaufspreis liegt. Mithin ist zumindest ein Teil der Wertsteigerung damit abgeschöpft. Dies wäre in Teilorten nicht der Fall. Jedoch muss in diesem Rahmen auch erwähnt werden, dass die bisherigen Erwerbspreise für die ehemaligen Eigentümer niedriger liegen, als für die übrigen Käufer, da die Gemeinde die Kaufpreise bereits in den Kaufverträgen festgelegt hat und die Entwicklungskosten seither gestiegen sind. Deshalb zahlen die Grundeigentümer auch nicht den vollen Erwerbspreis wie alle anderen.

<u>II. Begründung/Rechtliche Würdigung:</u>

Der Wunsch aus der Bevölkerung in den Teilorten nach kleineren Abrundungen und Entwicklung einzelner Bauplätze für Familienangehörige ist seit Jahren ungebrochen. Die Gemeinde sollte auch diesen Bevölkerungsteilen entgegenkommen. Allerdings sollte die Gemeinde deshalb nicht ihre Prinzipien und Grundsätze ignorieren und auch in den Teilorten auf eine

zielgerichtete Verteilung neuer Bauflächen hinwirken. Es muss vermieden werden, dass die Teilorte zu einem Feriengebiet für Stuttgarter oder andere werden. Auch sollte der wenige Raum möglichst an Einheimische fallen. Hierzu erfordert es entsprechend vertragliche Verpflichtungen und mitunter auch komplexe Vereinbarungen. Dieser Weg ist für den Grundstückseigentümer eine gangbare und nicht allzu belastende Vorgehensweise. Mit dem hier geschilderten Konzept ließe sich im Einzelfall eine gangbare Lösung für alle Beteiligten finden. Klar ist aber auch, dass nicht jedes Grundstück entwickelt werden kann. Einerseits stehen hier die gesetzlichen Schranken nach § 34 Abs. 4 u. 5 BauGB im Raum, andererseits möchte der Gemeinderat mitunter städtebauliche Erwägungen einer Entwicklung vorziehen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Planungen der Gemeinde sollten, analog der Übertragung im Rahmen der Kalkulation der Bauplatzpreise bei der Ausweisung neuer Baugebiete, auf die Begünstigten umgelegt werden. Dementsprechend wären für die Gemeinde mit der Ausweisung von Bauflächen durch Abrundungen in Teilorten keine erheblichen Kosten verbunden.

B. Protokoll

Aussprache:

Den Vorbericht hierzu hält der Vorsitzende.

Gemeinderat Dieter Mainberger erklärt, dass für ihn eine moderate Eigenentwicklung für die Gemeinde Kressbronn a. B. zielführend sei. Er halte von dem Vorschlag, alles abzufragen, grundsätzlich nichts. Man müsse die Anfragen im Einzelfall abarbeiten. Gewisse „Leitplanken“ können durchaus von einer Arbeitsgruppe ausgearbeitet und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten abgeprüft werden.

Der Vorsitzende hingegen stellt klar, dass ein genereller Aufruf die strukturierteste Lösung für die Verwaltung sei. Nur dies führe zu einer einheitlichen Vorgehensweise, welche deutlich effizienter sei.

Gemeinderat Karl Bentele erklärt, dass er ein derartiges Modell noch nirgends gesehen habe. Für ihn sei dies ein Bürokratiemonster, welches so nicht umgesetzt werden müsste. Ein allgemeiner Aufruf sei für die Verwaltung eine „Mammutaufgabe“. Er plädiere für die einzelfallbezogenen Entscheidungen, welche der Gemeinderat zu treffen habe. Von seinem Blickwinkel aus, sei dies die geeignetste Lösung. Man müsse bei derartigen Konstellationen maßvoll und einzelfallbezogen entscheiden.

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri hingegen, sieht dies als weiteren Schritt in die Transparenz gegenüber der Bürgerschaft.

Gemeinderat Dieter Senger-Frey erklärt, dass es sich hier um ein schwieriges Thema handle. Dennoch möchte er klarstellen, dass für ihn nur eine Einzelabwägung in Frage käme.

Gemeinderat Hubert Bernhard schließt sich den Ausführungen von Gemeinderat Dieter Senger-Frey an. Auch er spricht sich für die Einzelbetrachtung aus.

Anschließend erfolgt im Gremium eine Diskussion über die praktikable Umsetzung des Vorschlages.

Danach leitet der Vorsitzende dazu über, einen Beschluss zu fassen.

C. Beschluss

Mehrfacher Einzelbeschluss

Es ergeht dann zu **Punkt 1 des Beschussvorschlages** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern[6] mit

12	Ja-Stimmen	
5	Nein-Stimmen	(Gemeinderäte Dieter Senger-Frey, Wolfgang Binzler, Klaus Klawitter, Hubert Bernhard und Hermann Wieland)
0	Enthaltungen	

folgender **B e s c h l u s s:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Ausweisung von Bauflächen durch Abrundungen in Teilorten im Grundsatz zu (Grundsatzbeschluss).

Es ergeht dann zu **Punkt 2 des Beschussvorschlages** bei 17 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern[1] mit

7	Ja-Stimmen	(Gemeinderäte Martina Knappert-Hiese, Martin Kolb, Britta Wagner, Martha Dauth, Sabine Witzigmann, Prof. Dr. Silvia Queri und der Vorsitzende)
10	Nein-Stimmen	
0	Enthaltungen	

folgender **B e s c h l u s s:**

2. Der Gemeinderat lehnt die Beauftragung des Bürgermeisters mit der Ausarbeitung von Kriterien bzw. Voraussetzungen für Abrundungen im Einzelfall ab.

– – –

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:
- - -

[6] GR Maier und Dr. Oelfken – entschuldigt.

Nr. 025/2020 **Verschiedenes**
öffentlich **- Besuchertoilette im Lebensmittelmarkt „Lidl“**

Vorlagen Nr.:
Aktenzeichen:

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

III. Finanzielle Auswirkungen:

B. Protokoll

Aussprache:

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri frägt an, weshalb beim Lebensmittelmarkt „Lidl“ keine Besuchertoilette berücksichtigt worden sei.

Gemeinderätin Britta Wagner ergänzt anhand der Pläne aus dem Jahr 2017, dass neben dem Feuerwerkslager eine Kundentoilette vorgesehen war.

Der Vorsitzende denkt, dass es für den Betreiber sicherlich kein Problem darstelle, wenn die Kunden die Personaltoilette mitbenutzten dürften. Die Verwaltung werde der Sache aber noch einmal nachgehen.

C. Beschluss

Zur Kenntnis genommen

– – –

Nr. 026/2020 **Verschiedenes**
öffentlich **- Verkehrspoller im Kreuzungsbereich Lindauer Straße/Seestraße**

Vorlagen Nr.:
Aktenzeichen:

A. Vorbericht

I. Sachverhalt:

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

III. Finanzielle Auswirkungen:

B. Protokoll

Aussprache:

Gemeinderat Klaus Klawitter bittet die Verwaltung darum, die Notwendigkeit der angebrachten Verkehrspoller noch einmal zu prüfen. Gerade im Sommer können dadurch längere Staus entstehen und den Verkehr behindern. Die Fahrzeuge werden verstärkt über die Ottenberghalde oder die Mittelmühle ausweichen, was für eine erhebliche Mehrbelastung sorgen werde.

Der Vorsitzende erklärt, dass diese Verkehrssicherungsmaßnahme zum Schutz für die Fußgänger und Radfahrer angebracht worden sei und ausgetestet werde.

C. Beschluss

Zur Kenntnis genommen

– – –