

7. Flächennutzungsplanänderung für 8 Teilflächen in Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen

Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung des GVV Markdorf fasst den Aufstellungsbeschluss der 7. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungsinhalte und Planungsziele.

Planungsinhalte und Planungsziele:

Die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplans setzt sich aus mehreren Planungsabsichten zusammen.

Bermatingen - Untere Mühle

Im Ortsteil Ahausen soll der Bereich Untere Mühle durch ein zusätzliches Gewerbegebiet nach Südwesten erweitert werden. Dafür befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung, der vom Büro Hornstein bearbeitet wird.

Der Gesamtbereich weist eine Größe von ca. 4 ha auf, wobei überprüft werden muss, welcher Anteil im FNP geändert werden muss (M-Fläche zu G-Fläche und Landwirtschaft zu G-Fläche).

Die folgende Abbildung zeigt den Gesamtbereich im Luftbild:



Bermatingen - Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Auf Flurstück Nr. 716/71 (unterhalb Nah+gut) soll entsprechend den Wünschen der Gemeinde ein neues, zentrales Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Dafür soll eine neue Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Bisher ist die Fläche als Landwirtschaft dargestellt. Der im FNP dargestellte Regionale Grünzug besteht an dieser Stelle nicht mehr. Inwieweit die im FNP dargestellte Altlastenfläche noch aktuell ist bzw. dem Vorhaben entgegensteht, muss im Weiteren geprüft werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist im Wesentlichen das Thema des Flächenbedarfs für ein neues Feuerwehrhaus zu bearbeiten, sowie das Thema der Standortwahl bzw. Standortalternativenprüfung.

Die folgende Abbildung zeigt das Plangebiet im Luftbild:



Deggenhausertal - Gewerbeerweiterung Fa. Sonett

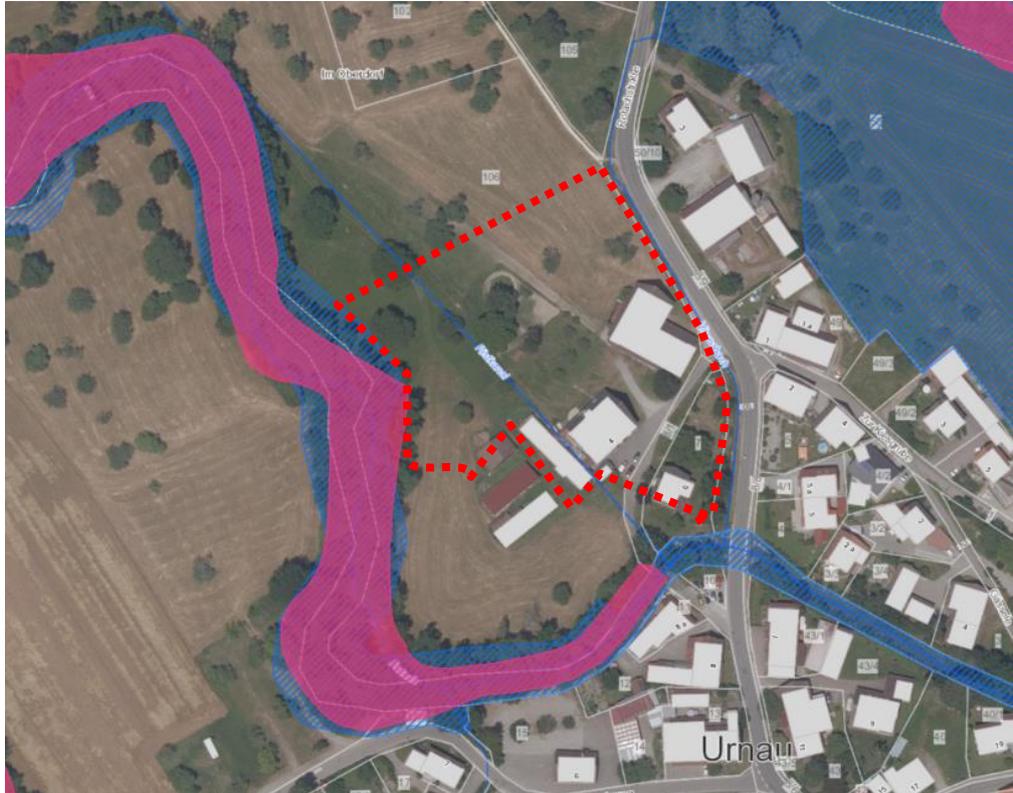
Im Ortsteil Deggenhausen soll für die Firma Sonett eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Dazu soll auf Flurstück Nr. 55 eine im rechtskräftigen FNP als Landwirtschaft dargestellte Fläche in einer Gewerbefläche umgewandelt werden. Der konkrete Gewerbeflächenbedarf ist im Änderungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der Standortgebundenheit wird das Thema der Standortalternativenprüfung sicherlich eine untergeordnete Rolle spielen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,61 ha auf und ist im folgenden Luftbild zu sehen:



Deggenhausertal - Alte Mühle Urnau

Das Anwesen der alten Mühle im Ortsteil Urnau soll wiederbelebt und durch vielfältige Nutzungen ergänzt werden (Galerie, Eventhalle, Weinstube, Gästezimmer, Wohnen, Hofladen...). Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für einen Großteil des Areals eine Mischbaufläche dar. Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche.

Das Plangebiet liegt auf Grundstück Nr. 106 in der Rotachstraße 4 und weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Die folgende Abbildung zeigt das Plangebiet im Luftbild:



Oberteuringen – 4 Wohnbauflächen

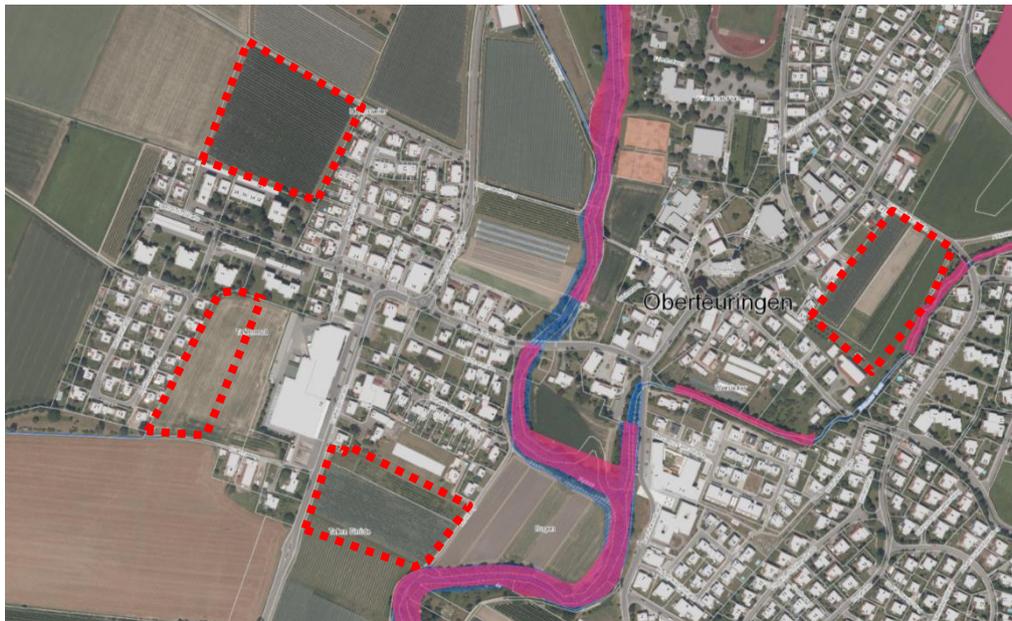
In der Gemeinde Oberteuringen sollen drei potenzielle Wohnbauflächen (alte Bezeichnung O3, O4 und O5) aufgenommen werden, die bereits im FNP-Aufstellungsverfahren des bestehenden FNP diskutiert wurden. Aufgrund der Vielzahl an geeigneten Flächen und des begrenzten Wohnbauflächenbedarfs musste damals auf die Flächen verzichtet werden. Zwischenzeitlich wurden zwei große Wohnbauflächen in Oberteuringen überplant und bebaut.

Zusätzlich soll eine neue Wohnbaufläche südlich der Rüttenäckerstraße aufgenommen werden.

Alle vier neu aufzunehmenden Wohnbauflächen weisen eine Größe von zusammen ca. 7,4 ha auf.

Der zwischenzeitlich rechtskräftige Regionalplan macht Vorgaben für die Wohnbauflächeninanspruchnahme als Grundsatz der Raumordnung. Dieser müsste rechnerisch ermittelt und den gewünschten Entwicklungsflächen hinsichtlich der Größe gegenüber gestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass bei einer punktuellen FNP-Änderung lediglich ein relativ kurzfristiger Bedarf von ca. 5 Jahren herangezogen wird.

Die folgende Abbildung zeigt die geplanten vier Wohnbauflächen im Luftbild:



Verfahren:

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Weiteres Vorgehen:

Nach dem Beschluss über die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt dessen öffentliche Bekanntmachung. Nach Erarbeitung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung einschl. Umweltbericht in Form eines Scoping-Papiers erfolgt die Beschlussfassung über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.