



Baurechtsamt

Datum: 14.03.2024
Vorlagen Nummer: 2024/353
Sachbearbeiter: Holzhofer, Regina
Telefon: 07544-500230
Aktenzeichen:
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Verbandsversammlung Gemeindeverwaltungsverband	25.03.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	---	------------	-------------------------------

Siebte Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf auf den Gebieten der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen

- a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**
- b) Billigung des Entwurfs**
- c) Beschluss zur Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**

Planungsinhalte und Planungsziele:

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

Änderungsbereich Untere Mühle - Gemeinde Bermatingen, Gemarkung Ahausen

Im Ortsteil Ahausen soll ein bestehendes Sägewerk Richtung Südwesten erweitert werden und dafür zusätzliche gewerbliche Baufläche auf bisheriger landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden. Es befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung, der vom Büro Hornstein bearbeitet wird.

Die Fläche umfasst die Flurstücke Nrn. 264/3, 265, 266, 275/1, 275/2, einen Teilbereich des Flurstücks des Mühlkanals und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 264. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Die folgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich im Luftbild:



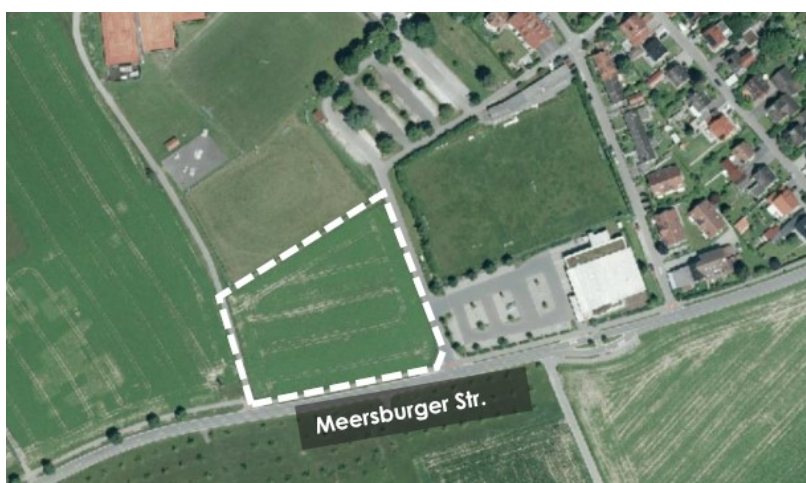
Außerdem wird die dazugehörige Ausgleichsfläche mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr – Gemeinde Bermatingen

Die Feuerwehr der Gemeinde Bermatingen benötigt ein zusätzliches zentrales Gerätehaus, weshalb auf bisher landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Bermatingens und betrifft das Flurstück Nr. 716/71. Die Flächengröße beträgt ca. 0,8 ha.

Die folgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich im Luftbild:



Wohnbaufläche In der Breite – Gemeinde Bermatingen

Auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes östlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses soll aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum als Nachnutzung Wohnbebauung angesiedelt werden.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Sportplatz genutzt und umfasst das Flurstück Nr. 716/67. Die Flächengröße beträgt 0,95 ha.

Die folgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich im Luftbild:



Im Zuge der Wohnbauflächenausweisung soll an anderer Stelle im FNP 0,95 ha Wohnbaufläche zurückgenommen werden und künftig als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Es handelt sich um die Entwicklungsfläche B4.

Die folgende Abbildung zeigt die Tauschfläche im Luftbild:



Gewerbeerweiterung Firma Sonett – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Deggenhausen

In der Gemeinde Deggenhausertal plant eine dort ansässige Firma eine standortgebundene Betriebserweiterung, wofür die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche zur Ausweisung von gewerblicher Fläche notwendig wird.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 55 und beläuft sich auf ca. 1,1 ha.



Alte Mühle Urnau – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Urnau

Die Gemeinde Deggenhausertal strebt außerdem an, die Umgestaltung des Anwesens der alten Mühle in Urnau zu ermöglichen und damit das touristische bzw. freizeitorientierte Angebot in der Gemeinde zu erweitern. Dazu soll eine Sonderbaufläche in dem bisher größtenteils als Mischbaufläche dargestellten Areal im Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 106. Die Fläche umfasst ca. 0,68 ha.

Die folgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich im Luftbild:



Campingplatz und Ferienhaussiedlung - Gemeinde Deggenhaustal, Gemarkung Obersiggingen

Die Zweckbestimmung einer bestehende Sonderbaufläche im Ortsteil Obersiggingen, die bisher im Flächennutzungsplan als „Ferienhaussiedlung“ ausgewiesen ist soll zu „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“ geändert werden, sodass dort auch von dem Flächeneigentümer geplante Wohnmobilstellplätze errichtet werden können.

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 409 und umfasst ca. 0,3 ha.

Die folgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich im Luftbild:



2 Wohnbauflächen in Oberteuringen West / Brahmweg und Östlich Raiffeisenstraße – Gemeinde Oberteuringen

In der Gemeinde Oberteuringen besteht indessen aufgrund von anhaltender Nachfrage nach Wohnraum Bedarf an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Dazu sollen 2 unterschiedliche Teilflächen, die im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Diese Flächen wurden bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen diskutiert, damals jedoch aufgrund des begrenzten Flächenbedarfs nicht aufgenommen. Im südöstlichen Bereich der Fläche Östlich Raiffeisenstraße soll eine Grünfläche ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich „Brahmsweg“ umfasst die Flurstücke Nrn. 2521, 2521/2, 2517/1 und einen Teilbereich des Wegeflurstücks Nr. 2519/1 und hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

Die folgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich Brahmweg im Luftbild:



Der Änderungsbereich „Östlich Raiffeisenstraße“ umfasst das Flurstück Nr. 2239 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2236 und hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Die folgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich Östlich Raiffeisenstraße im Luftbild:



Im Zuge der Wohnbauflächenausweisung soll an anderer Stelle im FNP 0,78 ha Wohnbaufläche zurückgenommen werden und künftig als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um einen Teilbereich der Entwicklungsfläche O2.

Die folgende Abbildung zeigt die Tauschfläche 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 Veröffentlichung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung fand bereits vom 12.06.2023– 14.07.2023 statt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

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

Beschlussvorschlag

- a) Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- b) Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf billigt den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.03.2024.
- c) Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf beschließt die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.