

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Gemeinderat	23.02.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------	------------	--------------------------------------

## **6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des GVV-Markdorf „Erweiterung ‚M 22a Klosteröschle‘ und Erweiterung ‚M 23a Oberfischbach-Ost‘, in Markdorf**

### **Bisherige Beschlusslage**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf hat in öffentlicher Sitzung am 23.10.2019 den Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung gefasst.

In der gleichen Sitzung hat die Verbandsversammlung den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Am 22.07.2020 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf in öffentlicher Sitzung die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß den Empfehlungen der Verwaltung beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat die Verbandsversammlung den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt**

Der Geltungsbereich der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans umfasst die beiden Bereiche „M 22a Erweiterung Klosteröschle“ (ca. 0,61 ha) und „M 23a Erweiterung Oberfischbach-Ost“ (ca. 1,37 ha). Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1,98 ha.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für beide Bereiche landwirtschaftliche Flächen dar.

### Bereich „M 22a Erweiterung Klosteröschle“

Mit der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurden bereits die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung gemischter Bauflächen am südwestlichen Ortsrand von Bergheim geschaffen: Im Nordteil des Plangebiets ist die Ansiedlung von Wohnbebauung vorgesehen, im südlichen Planbereich soll im Übergang zur unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbefläche „Oberfischbach-Ost“ nicht-störendes Gewerbe angesiedelt werden.

Mit der vorliegenden 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans soll – analog zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans – die Fläche der 3. Teiländerung um ca. 0,61 ha in Richtung Osten erweitert und dieser Bereich für die Zukunft als Grünfläche gesichert werden.

### Bereich „M 23a Erweiterung Fischbach-Ost“

Der Landkreis Bodenseekreis beabsichtigt den Neubau einer Straßenmeisterei mit Werkstatt, Lager und Verwaltung sowie einer Salzhalle und einem Wertstoffhof. Zudem soll auf den Flächen der Bauhof der Stadt Markdorf mit seinen Werkstätten sowie Personal- und Lagerräumen untergebracht werden. Hierzu wurden im Rahmen der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans bereits die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, sodass Flurstück 3343 aktuell bereits als Gewerbefläche dargestellt ist.

Es ist davon auszugehen, dass der bisher überplante Bereich nicht ausreichen wird, um die umfangreichen Nutzungen von Straßenmeisterei, Wertstoffhof und Bauhof unterzubringen. Daher sollen durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung weitere Flächen in die Planung einbezogen werden. Darüber hinaus könnten die zusätzlichen Flächen perspektivisch auch zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe genutzt werden.

## **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020, die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23.07.2020 bis einschließlich 18.09.2020 durchgeführt. Die Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 enthalten.

Zusammenfassend gingen folgende Stellungnahmen ein, die mehr als nur zur Kenntnis genommen werden müssen:

- Die Stellungnahmen von Bürger 1 und Bürger 2 betreffen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Oberfischbach-Ost“ und sind damit für das gegenständliche FNP-Verfahren nicht relevant.

Den zusätzlichen Anregungen von Bürger 2 bezüglich einer Wohnsiedlung am Klosteröschle wird nicht gefolgt, da mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Fläche der 3. FNP-Teiländerung (gemischte Bauflächen) um ca. 0,6 ha in Richtung Osten erweitert und dieser Bereich für die Zukunft als Grünfläche gesichert werden soll. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

- Das Landratsamt Bodenseekreis und das Regierungspräsidium Tübingen regen mit Blick auf die im Regionalplan noch vorhandene Freihaltetrasse eine Reduzierung des FNP-Änderungsbereichs an. In Rücksprache mit Landratsamt und Regierungspräsidium wurde abgestimmt, dass die FNP-Änderung nicht verkleinert, sondern die von der Freihaltetrasse betroffene südliche Teilfläche von der Genehmigung ausgenommen wird, bis die Regionalplanänderung (in der die Freihaltetrasse nicht mehr enthalten sein wird) rechtskräftig wird.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Planunterlagen keine Änderungen vorgenommen.

## **Beschlussvorschlag**

- 1) Der Gemeinderat beschließt die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß den Empfehlungen der Verwaltung (Anlage 1).
- 2) Der Gemeinderat billigt die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Erweiterung ‚M 22a Klosteröschle‘ und Erweiterung ‚M 23a Oberfischbach-Ost‘“ in Markdorf (Anlage 2) und empfiehlt der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands den Feststellungsbeschluss zu fassen.
- 3) Der Gemeinderat beauftragt die Vertreter in der Verbandsversammlung des GVW Markdorf zur Beschlussfassung.

### Anlagen:

2021\_01-21\_6 TÄ FNP Markdorf\_Anlage 1\_Abwägungsprotokoll vom 06.10.2020

2021\_01-21\_6 TÄ FNP Markdorf\_Anlage 2\_Begründung mit Anlagen vom 06-07-2020