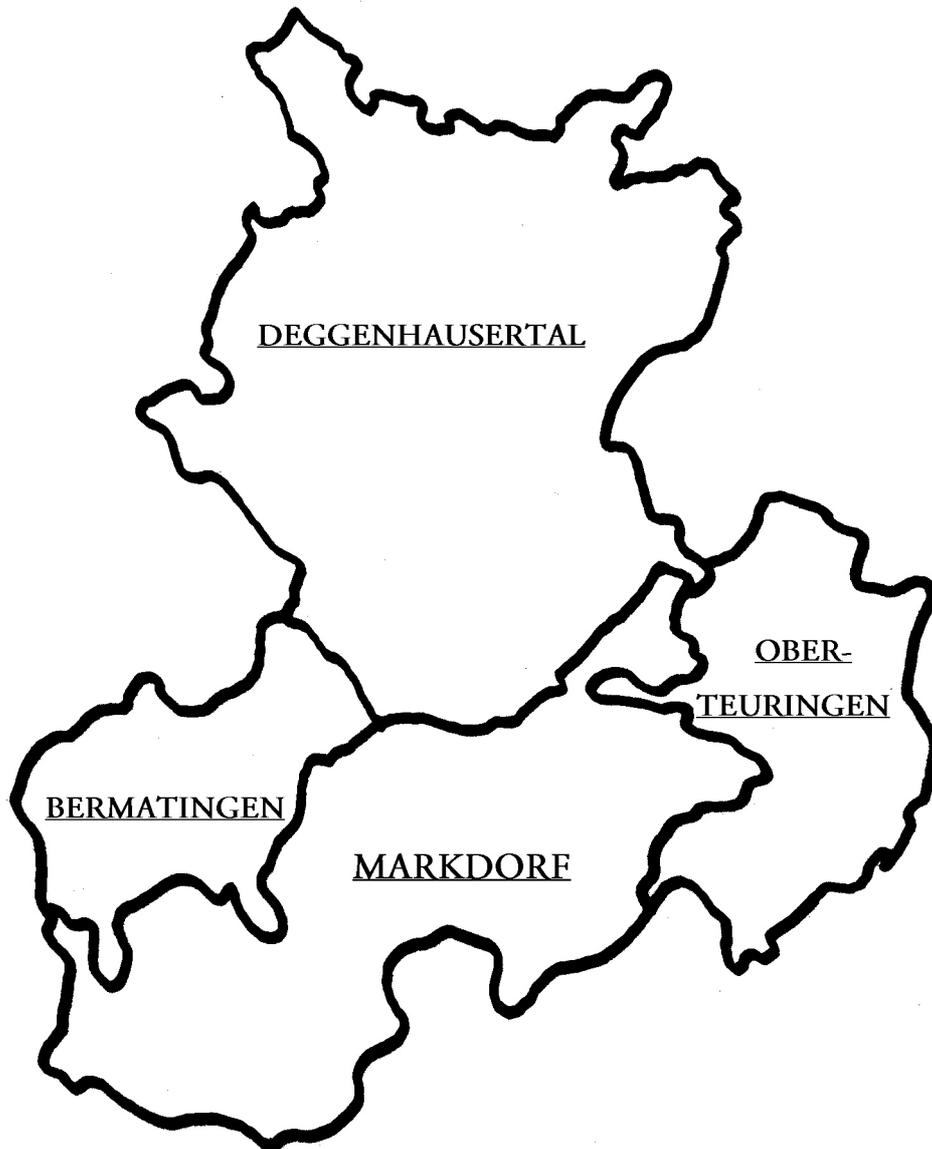


GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARKDORF

BERMATINGEN, DEGGENHAUSERTAL, MARKDORF, OBERTEURINGEN



3. ÄNDERUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANFORTSCHREIBUNG 2025

Planung: Gemeindeverwaltungsverband Markdorf
Schlossweg 10
88677 Markdorf

07/2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	SEITE
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Planwerk	3
1.4 Verfahren	3 - 4
2. ÄNDERUNGEN	
2.1 Stadt Markdorf	5 – 8
2.2 Gemeinde Bermatingen	8
2.3 Gemeinde Deggenhausertal	8
2.4 Gemeinde Oberteuringen	9
Zeichenerklärung	10

Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung der Flächennutzungsplanfortschreibung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Der Flächennutzungsplan bezieht sich auf die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung von Städten und Gemeinden; er hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches vorzubereiten, wobei die von den zuständigen Körperschaften festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen sind.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, d. h., er ist für den einzelnen Bürger nicht bindend, wohl aber für die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger, wenn sie dem Plan nicht widersprochen haben. Er entfaltet bestimmte Rechtswirkungen, insbesondere für Bebauungspläne als sogenannte verbindliche Bauleitpläne, welche aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.2 Geltungsbereich

Die geplanten Änderungen betreffen die in den nachfolgenden Plänen farblich gekennzeichneten Gemarkungsbereiche der Stadt Markdorf sowie der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen.

1.3 Planwerk

Die Änderung der Flächennutzungsplanfortschreibung besteht aus:

- Bestandsplänen der FNP-Fortschreibung 2025 im Maßstab ca. 1 : 5.000
- Änderungsplänen im Maßstab ca. 1 : 5.000
- Begründungen gemäß § 5 (5) BauGB mit Darstellung der Änderungen.
- Umweltsteckbriefen zu den einzelnen Änderungen
- Umweltberichten zu den 2 Vorhaben der Stadt Markdorf

1.4 Verfahren

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf hat am 05.07.2016 beschlossen, für die anstehenden Änderungen der Stadt Markdorf das 3. Änderungsverfahren der FNP-Fortschreibung 2025 durchzuführen. In der Sitzung vom 12. Dezember 2016 erfolgte ein erweiterter Aufstellungsbeschluss für die Vorhaben der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen. Gleichzeitig wurden der Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Dezember 2016 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hierzu fand in der Zeit vom Mittwoch, den 25.01.2017 bis einschließlich Freitag, den 03.03.2017 statt. Zwischenzeitlich hat der GVV Markdorf beschlossen, vorerst nur die beiden Planflächen M 22 – Klosteröschle und M 23 – Schneider-Baumarkt in der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung fortzuführen. Alle weiteren Flächenausweisungen, insbesondere die reinen Wohnflächenausweisungen aller 4 Verbandsgemeinden werden in eine nachfolgende Änderung der FNP-Fortschreibung überführt. In der Sitzung vom 6. März 2018 wurden der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hierzu fand in der Zeit vom Dienstag, den 03.04.2018 bis einschließlich Freitag, den 04.05.2018 statt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Umweltberichte und die Umweltsteckbriefe offengelegt.

Aufgestellt: Juli 2018

Gemeindeverwaltungsverband Markdorf
Schlossweg 10
88677 Markdorf

STADT MARKDORF

M 22 Baugebiet „Klosterörschle“ – Ausweisung von geplanten Mischbauflächen (ca. 2,69 ha)

Begründung:

Bereits im Rahmen der Planungen zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung 2025 war diese Fläche im Jahre 2010 als Baufläche vorgesehen. Die Aufnahme scheiterte seinerzeit an der damals noch bestehenden Überschwemmungsflächenkartierung für das hundertjährige Hochwasser. Zwischenzeitlich wurde gutachterlich festgestellt, dass es sich hier nicht um eine Überschwemmungsfläche handelt.

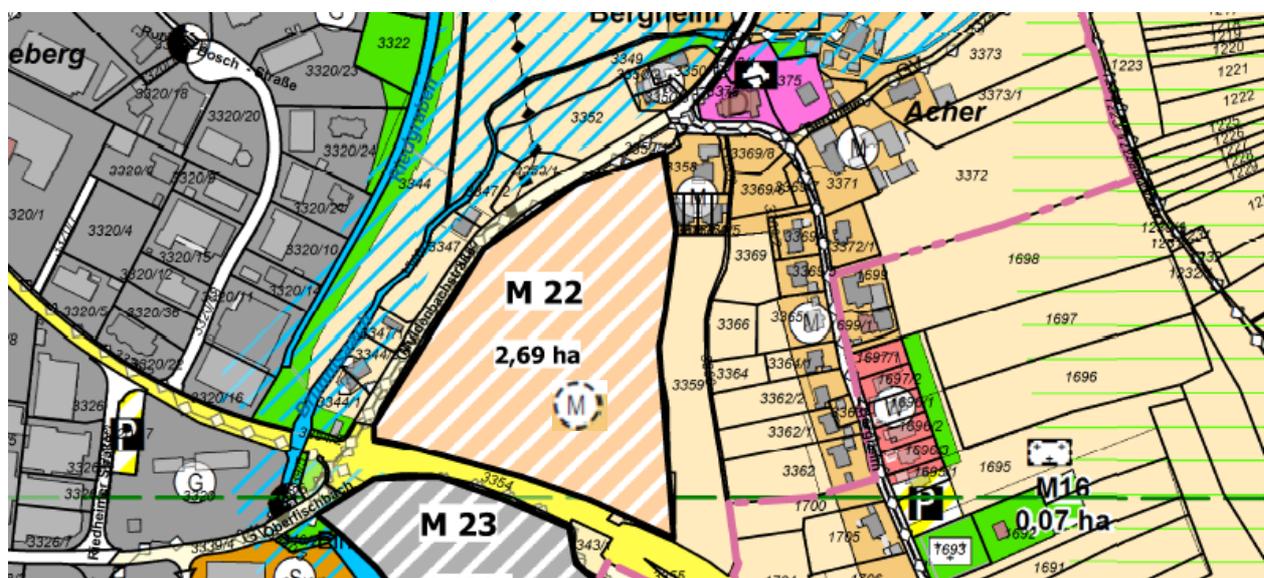
Die Überplanung ist im Zusammenhang mit der unmittelbar südlich gelegenen Gewerbefläche M 23 zu sehen. Geplant ist im Klosterörschle ein Bebauungszusammenhang, der einen Übergang von den Wohnbereichen im nördlich und östlich gelegenen Ortsteil Bergheim zu den südlich der K 7742 und westlich der Brunnisaach gelegenen Gewerbegebieten schafft. So soll im Norden des Plangebietes Wohnbebauung angesiedelt werden, während der südliche Planbereich nicht störendem Gewerbe vorbehalten wäre. Die konkrete Aufteilung der Wohnbau- und Gewerbeflächenanteile sind dem zukünftigen Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Bei einem vom statistischen Landesamt prognostizierten Bevölkerungsanstieg der Stadt Markdorf in Höhe von 2.379 Einwohner für den Zeitraum 2011 bis 2025 wird davon ausgegangen, dass ein qualifizierter Nachweis für den zusätzlichen Bedarf nicht erforderlich wird, da die zusätzliche Fläche lediglich anrechenbare **1,35 ha** beträgt. Im Übrigen wird ein qualifizierter Nachweis im Rahmen der noch folgenden 4. Änderung geliefert. Vor diesem Hintergrund wird von einem qualifizierten Bedarfsnachweis für diese geringe Flächenausweisung derzeit abgesehen.

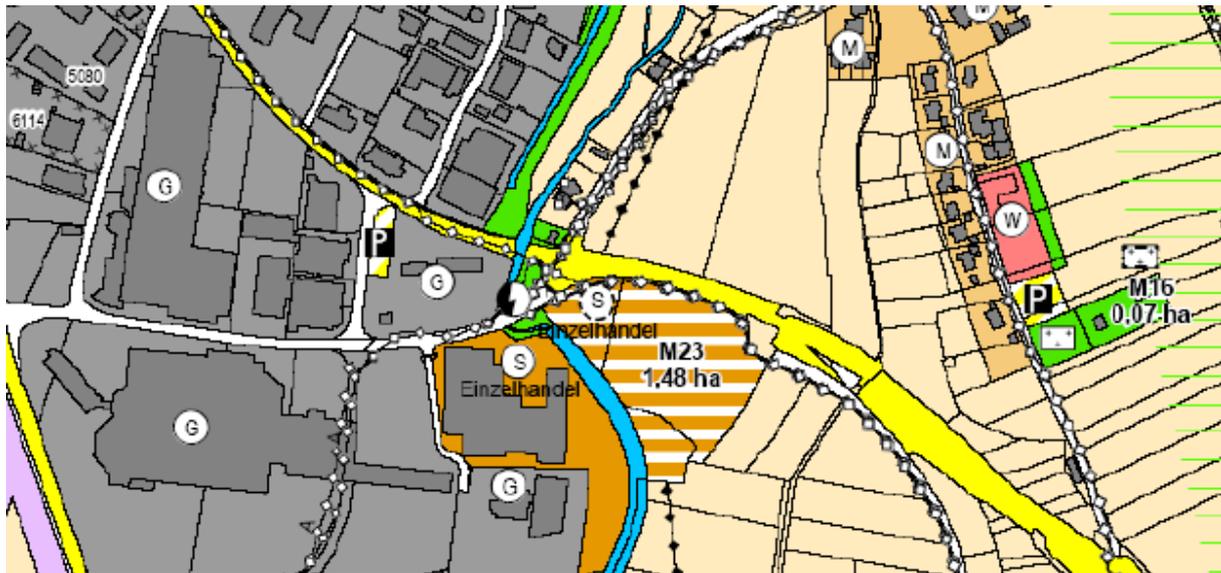
Die verkehrliche Erschließung des Gebietes M 22 soll über die westlich verlaufende Muldenbachstraße erfolgen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden teilweise im Geltungsbereich dieser Änderung nachgewiesen und teilweise auf externen Flächen erfolgen. Alternativ kann auch auf das Ökokonto der Stadt Markdorf zurückgegriffen werden.

M 22 - Geplante Änderungen im Maßstab ca. 1 : 5.000



Wirksame FNP-Fortschreibung im Maßstab ca. 1 : 5.000



STADT MARKDORF

M 23 Umnutzung der bestehenden Sondergebietsfläche in eine Gewerbefläche (ca. 1,48 ha)

Begründung:

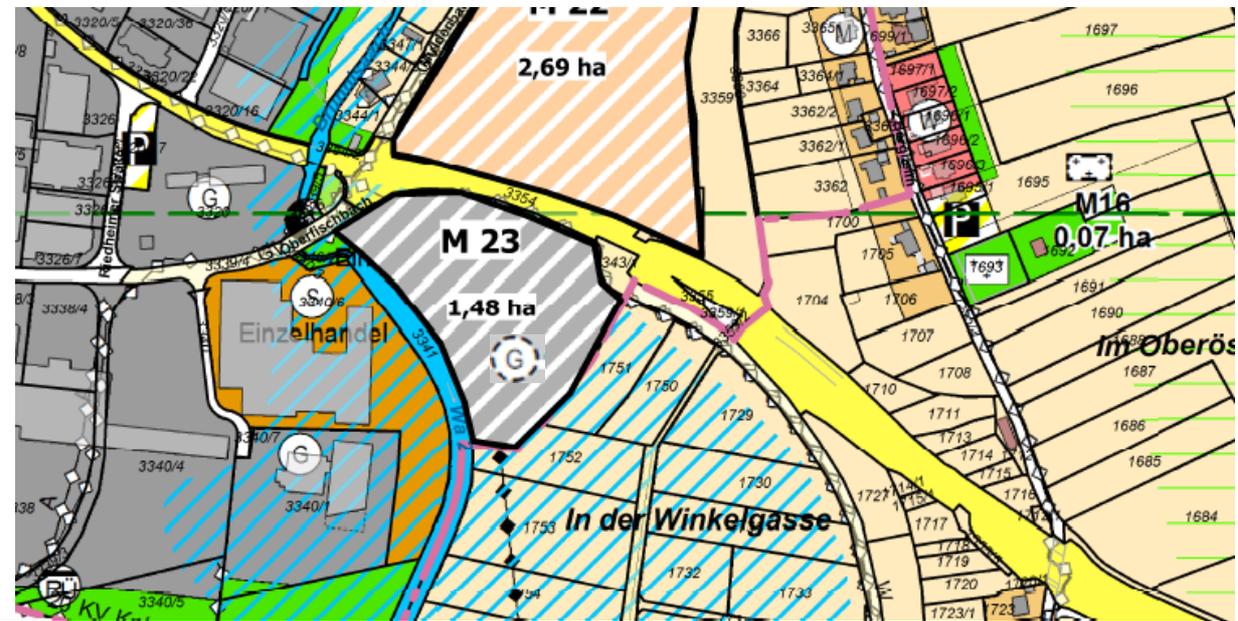
Der Eigentümer des Baumarktes Schneider hat zwischenzeitlich von seinen Expansionsplänen auf der Sonderbaufläche Abstand genommen. Eine bauliche Erweiterung des Baumarktes auf der Fläche M 23 wird somit nicht vollzogen. Da sich die gesamte Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt Markdorf befindet, seit einigen Jahren ein starker Mangel an entwickelbaren Gewerbeflächen besteht und mittelfristig im Stadtgebiet nur sehr wenige und zudem relativ kleinflächige gewerbliche Neuerschließungen möglich werden, ergibt sich die gute Gelegenheit ca. 2,5 bis 3,0 ha Gewerbefläche südlich der K 7742 zu überplanen und die bisherige Sonderbaufläche in eine normale Gewerbefläche umzuwandeln

Die verkehrliche Erschließung soll wie schon bisher geregelt über den Abzweig zum Ortsteil Riedheim bzw. evtl. über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz erfolgen.

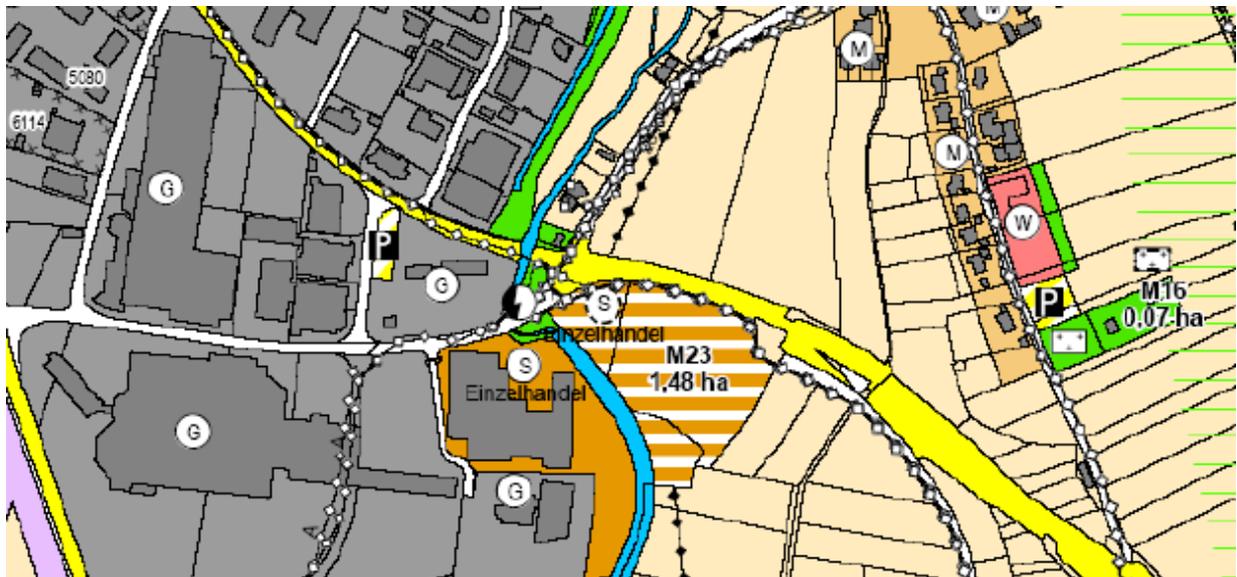
Ein ausreichend bemessener naturschutzrechtlicher Schutzstreifen entlang der Brunnisaach ist in den Planungen vorgesehen. Die konkrete Dimensionierung ist einem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Gleiches gilt auch für die Abhandlung der Biotopverbundproblematik, welche ebenfalls einem künftigen Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleibt. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sollen möglichst in ausreichender Dimensionierung im Geltungsbereich dieser Änderung bzw. in unmittelbarer Umgebung nachgewiesen werden. Alternativ kann auch auf das Ökokonto der Stadt Markdorf zurückgegriffen werden.

Im zukünftigen Bebauungsplanverfahren ist auch eine artenschutzrechtliche Prüfung insbesondere hinsichtlich eines eventuellen Vorkommens der FFH-geschützten Bachmuschel vorzusehen.

M 23 - Geplante Änderungen als Gewerbefläche - Maßstab ca. 1 : 5.000



M 23 – Bestandskräftige Flächennutzungsplanung - „Schneider-Baumarkt“



STADT MARKDORF

M 26 Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand der Stadt Markdorf (ca. 4,70 ha)

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

GEMEINDE BERMATINGEN

B 1 Baugebiet „Pfaffenhofen“ – Ausweisung von geplanten Mischbauflächen (ca. 1,77 ha) in Bermatingen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

B 13 Baugebiet „Hinterm Dorf III“ – Ausweisung von erweiterten geplanten Wohnbauflächen (ca. 0,69 ha) in Ahausen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

GEMEINDE DEGGENHAUSERTAL

D 1 Baugebiet „Grünwangen-Süd“ – Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (ca. 1,6 ha) in Untersiggingen-Grünwangen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

D 8 Baugebiet „Obersiggingen – Östlich L 207“ – Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (ca. 1,63 ha) in Deggenhausen-Obersiggingen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

D 15 Baugebiet „Limpach West“ – Ausweisung von erweiterten geplanten Wohnbauflächen (ca. 0,36 ha) in Homberg-Limpach

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

D 26 Baugebiet „Urnau - Hohreuteweg“ – Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (ca. 0,40 ha) in Urnau

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

GEMEINDE OBERTEURINGEN

O 3 Baugebiet „Oberteuringen-West/Lohmener Straße“ – Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (ca. 2,41 ha) in Oberteuringen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

O 4 Baugebiet „Oberteuringen-West/Brahmsweg“ – Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (ca. 2,39 ha) in Oberteuringen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

O 5 Baugebiet „Oberteuringen-West/Östl. Raiffeisenstr.“ – Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (ca. 1,93 ha) in Oberteuringen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

O 8 Baugebiet „Gewerbefläche bei der Kläranlage“- Ausweisung von geplanten Gewerbebauflächen (ca. 4,63 ha) in Unterteuringen

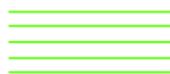
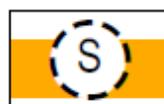
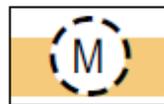
Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende. Änderung überführt.

O 17 Baugebiet „Weinäcker“ – Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (ca. 2,08 ha) in Oberteuringen

Diese Ausweisung wird im Rahmen der 3. Änderung der FNP-Fortschreibung nicht fortgeführt, sondern in eine nachfolgende Änderung überführt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand Planung



Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Gemischte Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen

Sonderbauflächen

Regionaler Grünzug

Flächen für Landwirtschaft

M ca. 1 : 5.000

07/2018