

Gemeindeverwaltungsverband Markdorf
Bermatingen – Deggenhausertal – Markdorf – Oberteuringen



Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025

Fassung vom 06.07.2018

365° freiraum + umwelt
Kübler · Seng · Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 D-88662 Überlingen Tel 07551 / 9495580 e-mail info@365grad.com



**Gemeindeverwaltungsverband Markdorf
Bermatingen – Deggenhausertal – Markdorf – Oberteuringen**

Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025

Fassung vom 06.07.2018

Auftraggeber: Gemeindeverwaltungsverband Markdorf
vertreten durch:
Baurechtsamt
Herr Torsten Schneider
Schlossweg 10
88677 Markdorf

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Sindy Appler
Tel. 07551 949558 19
s.appler@365grad.com

1 Anlass der Planung

Die Stadt Markdorf beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung auf Flächennutzungsplanebene vorzubereiten, um der starken Nachfrage nach entwickelbaren Gewerbe- und Mischbauflächen zu begegnen. Es handelt sich um zwei Standorte, wovon nur eine Fläche bisher nicht überplant war und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf (im Folgenden als GVV abgekürzt) noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Die Fläche M 23 ist hingegen im FNP als geplante Sonderbaufläche dargestellt und soll eine Umnutzung in eine Gewerbefläche erfahren.

Stadt Markdorf

- M 22 Gemischte Baufläche „Klosteröschle“ 2,69 ha
- M 23 Gewerbliche Baufläche „Oberfischbach“ 1,48 ha

Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die Verbandsversammlung des GVV Markdorf hat am 05.07.2016 beschlossen, das 3. Änderungsverfahren der FNP-Fortschreibung 2025 durchzuführen. In der Gemeinderatssitzung am 23. Januar 2018 soll über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und der Entwurf zur 3. Änderung der FNP-Fortschreibung 2025 beschlossen werden.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2025 des GVV ist nach dem BauGB § 2 (4) eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden in einem Umweltbericht die geplanten Änderungsflächen in Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beurteilt sowie mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt. Auf FNP-Ebene sind auch Standortalternativen, insbesondere für die Neuinanspruchnahme von Flächen darzulegen.

Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründungen zur FNP-Änderung und dient als Grundlage für die Umweltprüfung durch die Kommunen.

2 Umweltsteckbriefe

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für jede Fläche Umweltsteckbriefe erstellt, welche die Grundlage für den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan bildet. Die Steckbriefe finden sich im Anhang.

3 Standortalternativen

Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen

Im Rahmen der im Jahr 2014 genehmigten, auf den Zeithorizont des Jahres 2025 ausgerichteten, rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf wurde für die Stadt Markdorf ein Gewerbeflächenbedarf von rd. 13 ha sowie ein Wohnbauflächenbedarf von rd. 16 ha ermittelt. Der Wohnbauflächenbedarf wurde mit der Genehmigung von 16 ha eingehalten. Dagegen schöpfen die genehmigten Gewerbeflächen (4,55 ha) den ermittelten Bedarf bei weitem nicht aus, da damals keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung standen (vgl. folgende Abbildung). Finden sich künftig geeignete Flächen, sollten diese im Zuge einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung untersucht und eine Darstellung angestrebt werden.

Tabelle 27: Flächenbilanz Markdorf

	prognostizierter Bedarf	anzurechnendes Innenentwicklungspotenzial	Differenz aus Bedarf und IE-Potenzial	Entwicklungsflächen Feststellungsbeschluss	Vergleich Entwicklungsflächen Frühzeitige Beteiligung
Wohnbauflächen	22,46 ha	- 6,44 ha	16,02 ha	15,99 ha	29,59 ha
Gewerbliche Bauflächen	ca. 20 ha	- 6,60 ha	13,40 ha	4,55 ha	5,91 ha

FSP Stadtplanung

März 2014

Abbildung 1: Auszug aus Begründung zum FNP 2025, Kap. 18 „Gegenüberstellung Flächenbedarf – Reserveflächen – Entwicklungsflächen Stadt Markdorf“ (GVV Markdorf 2014); Bedarf = orange; genehmigt = grün

Eine konkrete Flächengröße für den Bedarf an Gewerbeflächen liegt derzeit zwar nicht vor, nach Aussagen der Stadt ist jedoch die Nachfrage nach Gewerbeflächen gleichbleibend hoch. Ziel der städtebaulichen Planung ist, dass Markdorf seiner Funktion als Unterzentrum und als Standort für Dienstleistungen auch in Zukunft durch die bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen gerecht werden kann.

Da für die Stadt Markdorf ein Bevölkerungsanstieg in Höhe von 2.379 Einwohner für den Zeitraum 2011 bis 2025 prognostiziert wird (Statistisches Landesamt), der Bedarf an Wohnbauflächen daher unverändert hoch ist und lediglich anrechenbare 1,35 ha Wohnbaufläche neu dargestellt werden sollen, wird von einem qualifizierten Bedarfsnachweis für diese geringe Flächenausweisung derzeit abgesehen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen insgesamt 2,83 ha Gewerbeflächen und 1,35 ha Wohnbaufläche neu in Anspruch genommen werden. (Die Mischbaufläche wird hälftig den Wohn- und den Gewerbeflächen zugerechnet.)

Gemäß § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB hat der Umweltbericht zur FNP-Änderung u.a. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl dazulegen.

Alternative Wohnbauflächen

Als alternative Wohnbauflächen stehen in Markdorf noch wenige kleinflächige im FNP geplante Gebiete zur Verfügung, so z.B. M6 „Möggenweiler/Eichenweg Nord“ (0,43 ha), M7 „Lederlen/Hochwaldstraße Süd“ (0,84 ha), Mischbaufläche M13 „Ölmühlenweg/Unterleimbach“ 0,41ha, M19 „Azenberg Ost“ in Ittendorf (0,8 ha), welche noch nicht bebaut wurden. Als Innenentwicklungspotenzial steht u.a. eine 1,45 ha große, unbebaute Wohnbaufläche an der Gehrenbergstraße zur Verfügung. Nachverdichtungspotentiale für Wohnbauflächen im Innenstadtbereich werden sukzessive ausgeschöpft (z.B. Wohnpark Mangoldstraße).

Alternative Gewerbeflächen

Bereits im Jahr 2007 wurde für die Stadt Markdorf eine Standortuntersuchung für potenzielle Gewerbeflächen durchgeführt und insgesamt acht Standortalternativen untersucht. Dabei wurden auch Flächen betrachtet, die insbesondere aus ökologischer Sicht wenig vertretbar waren.

So wurde die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebietes mit den Verbandsgemeinden geprüft. Der Versuch zur Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes im Bereich des Haslacherhofes (M 21, rd. 28 ha) zwischen Ittendorf und Markdorf südlich der geplanten Südumfahrung Markdorf scheiterte jedoch seinerzeit an regionalplanerischen Restriktionen und landschaftsökologischen Bedenken. Die Prüfung einer weiteren potentiellen interkommunalen Gewerbefläche zwischen Markdorf und Oberteuringen (M30 Täfernesch, rd. 20 ha) ergab aufgrund der Lage in einer regionalen Grünzäsur, einem regionalen Grünzug sowie einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft ebenfalls unüberwindbare regionalplanerische Hindernisse.

Eine Ausweisung von Gewerbe westlich der Bahnlinie (M25 Filbenen, 13 ha) wurde ebenfalls untersucht und grundsätzlich als positiv beurteilt, obwohl die Fläche von einer bewegten Topographie, hohen Grundwasserständen und Moorböden geprägt ist. Eine Erschließung wäre von Süden über die geplante Südumfahrung möglich. Das Gebiet schied jedoch als gewerbliche Entwicklungsfläche aus, weil es im Überschwemmungsgebiet des Lipbachs liegt.

Auch am westlichen Ortsrand von Markdorf wurde eine rd. 16 ha große potentielle Gewerbefläche untersucht (M26 Siechenwiesen), schied jedoch aufgrund erheblicher regionalplanerischer und landschaftsökologischer Bedenken aus. Die Fläche soll nun in stark reduzierter Form im Rahmen der 4. FNP-Änderung als Mischbaufläche entwickelt werden, unterliegt jedoch hohen artenschutzfachlichen Restriktionen.

Im Markdorfer Ortsteil Stadel wurde an der B 33 eine ausgedehnte Gewerbefläche geprüft (M27, rd. 28 ha), die jedoch vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs liegt und auch aus landschaftsökologischer Sicht ausschied.

Nach Abwägung aller Belange und Interessen wurden nur die beiden Gewerbeflächen „M 10 Ehemaliges Bahngelände“ und „M 11 Erweiterung Gewerbegebiet Riedwiesen“ in den FNP 2025 aufgenommen und genehmigt.

Diese beiden insgesamt 7,1 ha großen Flächen stellen momentan die einzigen kurz- bis mittel-fristig bebaubaren Gewerbeflächen in der Stadt Markdorf dar.

Das teils brachliegende Bahnhofsareal (M 10) wird derzeit i.R. des BP „Schießstattacker, Erweiterung und 5. Änd.“ (2,6 ha) entwickelt. Es wurde als bevorzugtes Gebiet bewertet, da hier eine Umnutzung im Rahmen der Innenentwicklung erwirkt werden kann und keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Riedwiesen (M 11) erfolgt i.R. des BP „Riedwiesen IV“ (4,5 ha). Eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebiets nach Osten ist aufgrund von Nutzungskonflikten mit dem Campingplatz Wirthshof nicht möglich. Auf eine potentielle Erweiterung der Fläche nach Norden auf die streuobstbestandenen steilen Hanglagen südlich der Bundesstraße wurde aufgrund des Artenschutzes, der bewegten Topographie und der hohen lokalen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild verzichtet.

Weitere realistische Alternativen für Gewerbeflächen sind derzeit in der Stadt Markdorf nicht bekannt.

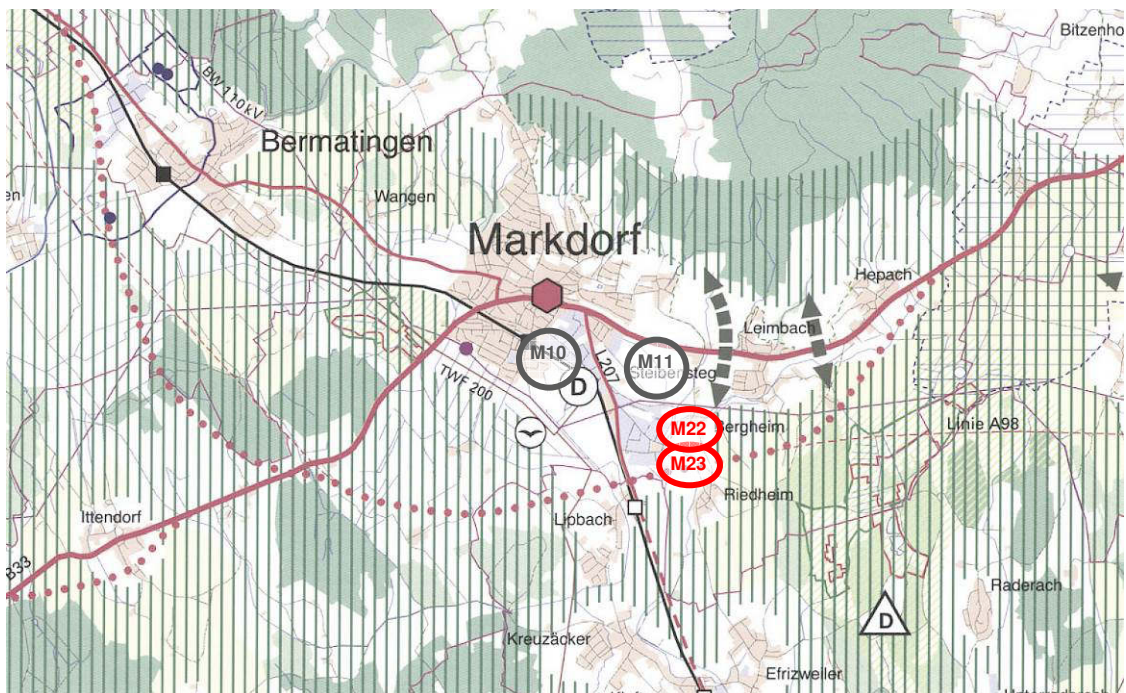


Abbildung 2: Auszug aus Regionalplan Raumnutzungskarte Süd (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996); genehmigte gewerbliche Bauflächen FNP 2025 = grau, geplante Bauflächen 3.FNP-Änderung = rot

Es bestehen z.T. erhebliche Nachverdichtungspotentiale in den bestehenden Misch-/ Gewerbegebieten. Die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen werden aufgrund der z.T. sehr flächenintensiven Parkplätze nicht effizient ausgeschöpft. Da sich diese Flächen jedoch in pri-

vatem Eigentum befinden, stehen unbebaute Flächen innerhalb dieser Gebiete nur den dort ansässigen Betrieben als Erweiterung zur Verfügung.

Bevorzugter Standort Gewerbe – M23 Oberfischbach / M22 Klosterösche

Die im FNP 2025 dargestellte Sonderbaufläche M23 sollte ursprünglich der standortgebundenen Erweiterung des vorhandenen Baumarkts dienen. Da der Eigentümer des Baumarktes Schneider zwischenzeitlich von seinen Expansionsplänen auf der Sonderbaufläche Abstand genommen hat, soll eine Änderung der Darstellung eines Sondergebietes in eine gewerbliche Baufläche erfolgen. Es handelt sich nicht um eine Flächenneuausweisung. Die vorgesehene Gewerbefläche liegt zwischen der Brunnisach und einer stark befahrenen Straßentrasse und ist gut zu erschließen. Bei Einhaltung eines breiten Gewässerrandstreifens und Festsetzung einer Höhenbeschränkung der Gebäude sind die erheblichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Denkmalschutz minimierbar. Aufgrund der kleinräumigen Topographie eignet sich das Gebiet vor allem für kleinflächige Gewerbebetriebe.

Die Überplanung der Fläche M 22 ist im Zusammenhang mit der unmittelbar südlich gelegenen geplanten Gewerbefläche M 23 zu sehen. Geplant ist im Klosterösche ein Bebauungszusammenhang, der einen Übergang von den Wohnbereichen im nördlich und östlich gelegenen Ortsteil Bergheim zu den südlich der K 7742 und westlich der Brunnisach gelegenen Gewerbegebieten schafft. So könnte im Norden des Plangebiets Wohnbebauung angesiedelt werden, während der südliche Planbereich nicht störendem Gewerbe vorbehalten wäre.

4 Fazit

Die Entwicklung und Aufwertung der Brunnisach hat in der Fortschreibung des Regionalplanes eine hohe Priorität. Die regionalplanerisch angestrebte Sicherung und Entwicklung von für den Naturschutz und die Erholung geeigneter Freiräume entlang der Brunnisach wird durch die geplante Bebauung erschwert. Die aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Renaturierung des Gewässers wird im betroffenen Auenabschnitt unmöglich.

Mit der Entwicklung der Flächen M 22 und M 23 wäre zudem die Blockierung einer siedlungsklimatisch bedeutsamen Kaltluftabflussbahn verbunden. In unten aufgeführter Abbildung ist die unbebaute Kaltluftschneise gut zu erkennen.

Der bisher von Besiedlung weitgehend freigehaltene Auenabschnitt zwischen Brunnisach im Westen und dem besiedelten Bergheimer Drumlin im Osten ist auch von siedlungsstruktureller Bedeutung und sollte hinsichtlich seiner Ablesbarkeit und Funktionalität erhalten bleiben.

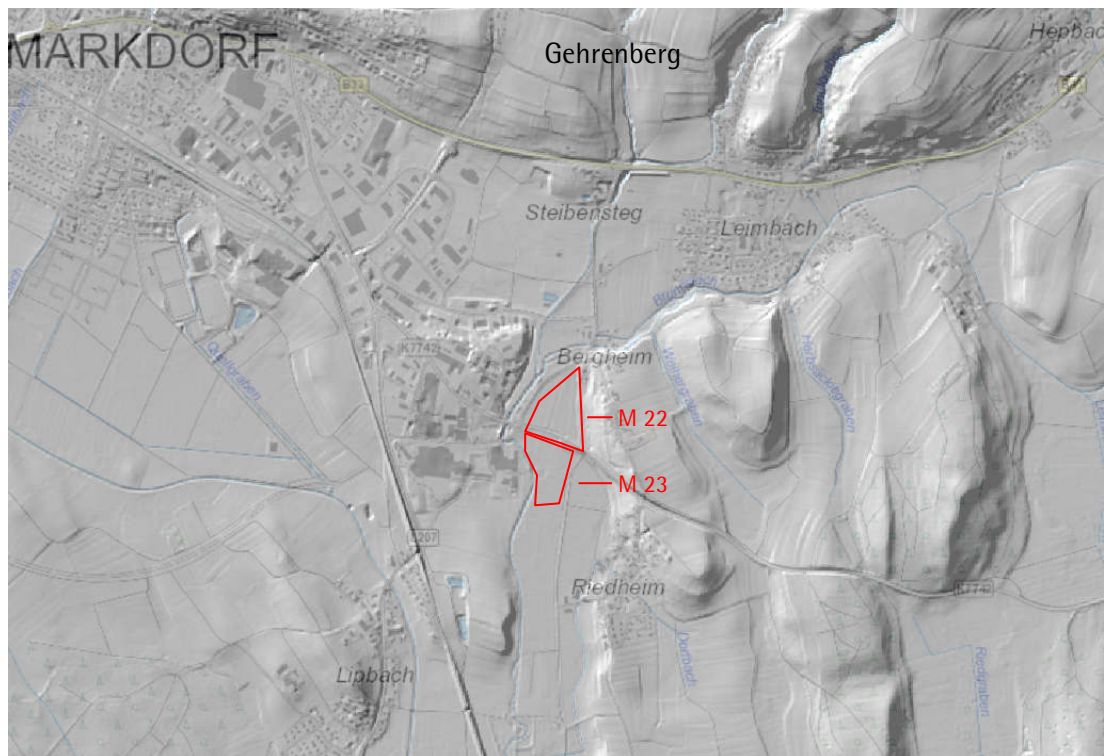


Abbildung 3: Schummerungskarte mit Höhenrelief DGM 5 und TK 25, Flächen M22 und M 23 (LUBW Daten- u. Kartendienst online)

Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft teilweise minimiert werden. Es ergibt sich jedoch voraussichtlich ein erheblicher Kompensationsbedarf, welcher durch geeignete gebietsinterne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Die Ausarbeitung der Maßnahmen erfolgt in den Umweltberichten zu den späteren Bebauungsplänen.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Markdorfer Siedlungserweiterungsflächen M 22 und M 23 zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere, Kultur- und Sachgüter als mittel bis hoch zu bewerten sind.

Aus Umweltsicht werden beide untersuchten Flächen als **konfliktreich** und **wenig geeignet** eingestuft, sollten aber mangels geeigneterer Alternativen weiterverfolgt und in enger Abstimmung mit Denkmalschutz und Naturschutz entwickelt werden.