

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf hat am 25.03.2024 in öffentlicher Sitzung die Veröffentlichung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung

Betroffen von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind insgesamt sieben verschiedene Teilflächen in drei verschiedenen Gemeinden, für welche aus jeweils unterschiedliche Gründe Anlass zur Änderung besteht.

Zwei Änderungsbereiche befinden sich in der Gemeinde **Bermatingen**. Im Ortsteil Ahausen soll ein bestehendes Sägewerk erweitert und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die Erweiterung ist für die Zukunftsfähigkeit des angesiedelten Sägewerks entscheidend.

Außerdem benötigt die Feuerwehr der Gemeinde Bermatingen ein zusätzliches zentrales Gerätehaus, weshalb auf bisher landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll. Östlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses soll auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes als Nachnutzung Wohnbebauung angesiedelt werden.

Des Weiteren besteht in der Gemeinde **Deggenhausertal** Änderungsbedarf, da eine dort ansässige Firma eine Betriebserweiterung plant und aufgrund des dafür notwendigen Flächenbedarfs die Inanspruchnahme von bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche notwendig wird. Die Erweiterung des ansässigen Betriebs dient unter anderem auch der Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.

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

Eine weitere Änderung in der Gemeinde Deggenhausertal betrifft eine bestehende Sonderbaufläche im Ortsteil Obersiggingen, die bisher im Flächennutzungsplan als „Ferienhaussiedlung“ ausgewiesen ist. Hier soll die Zweckbestimmung zu „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“ erweitert werden, sodass auch Wohnmobilstellplätze errichtet werden können.

In der Gemeinde **Oberteuringen** besteht indessen aufgrund von anhaltender Nachfrage nach Wohnraum Bedarf an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Dazu sollen zwei unterschiedliche Teilflächen, die im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Lage der Änderungsbereiche

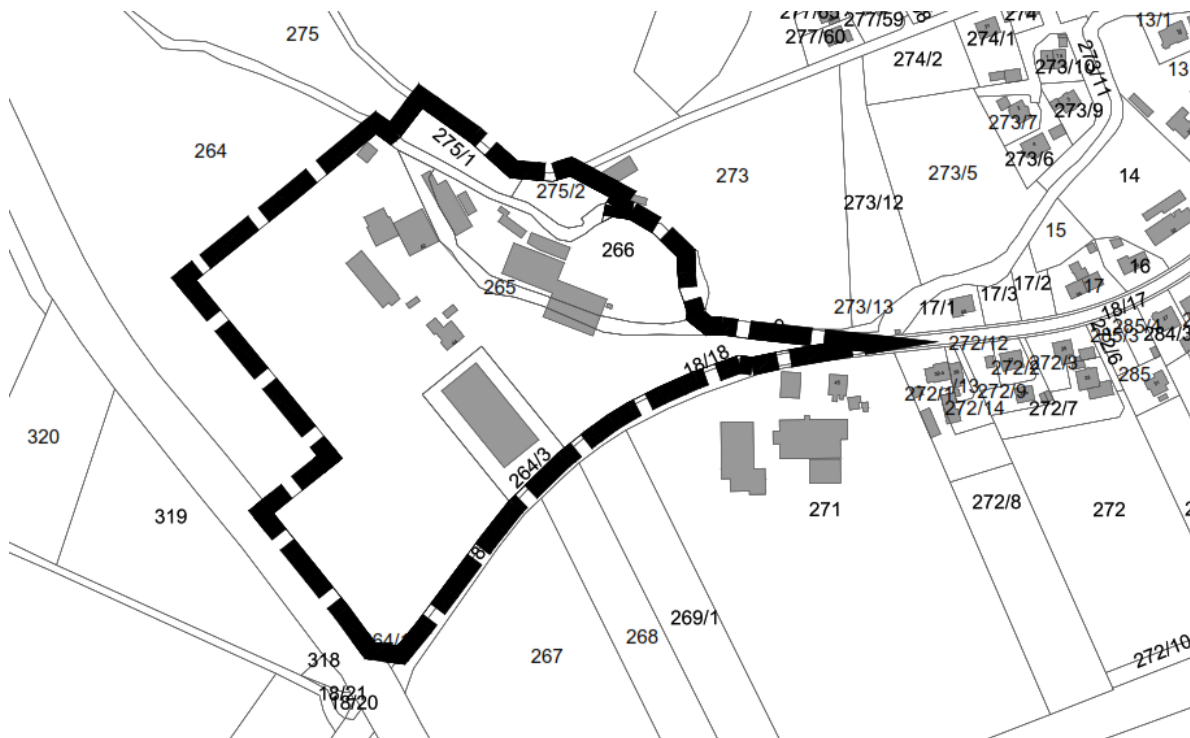
Im Einzelnen gelten die Planzeichnungen (Deckblattbereiche) vom 25.03.2024. Die Planbereiche sind in den nachfolgenden Kartenausschnitten dargestellt.

Änderungsbereich „Untere Mühle“ - Gemeinde Bermatingen, Gemarkung Ahausen

Der Änderungsbereich „Untere Mühle“ in der Gemeinde Bermatingen befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ahausen. Südwestlich verläuft die Kreisstraße 7749,

nördlich verläuft der Mühlenweg. Das Sägewerk ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Westlich verläuft die Seefelder Aach.

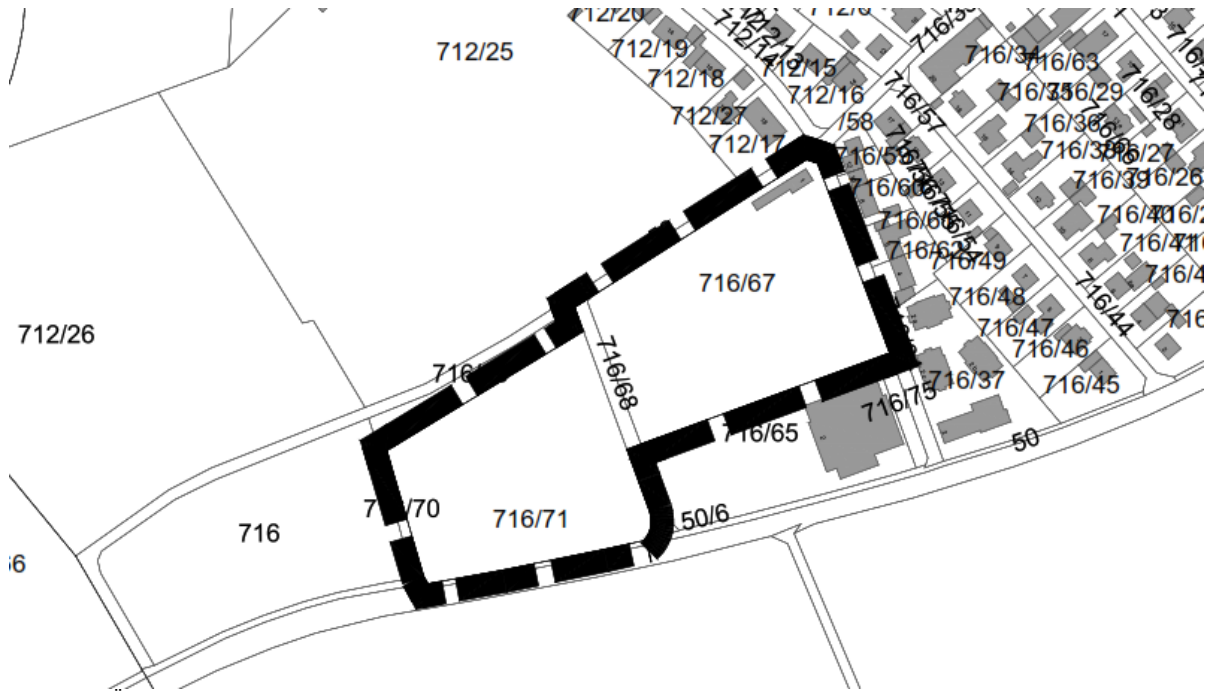
Die Fläche umfasst die Flurstücke Nrn. 264/3, 265, 266, 275/1, 275/2, einen Teilbereich des Flurstücks des Mühlkanals und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 264. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 4,6 ha. (Ein Teilbereich von ca. 0,8 ha, wird lediglich aus plangrafischen Gründen mit in den Änderungsbereich aufgenommen, die Art der baulichen Nutzung ändert sich für diesen Teilbereich jedoch nicht (gemischte Baufläche)).



Lage des Änderungsbereichs Untere Mühle (rot dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

Änderungsbereich „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ und Wohnbaufläche „In der Breite“ – Gemeinde Bermatingen

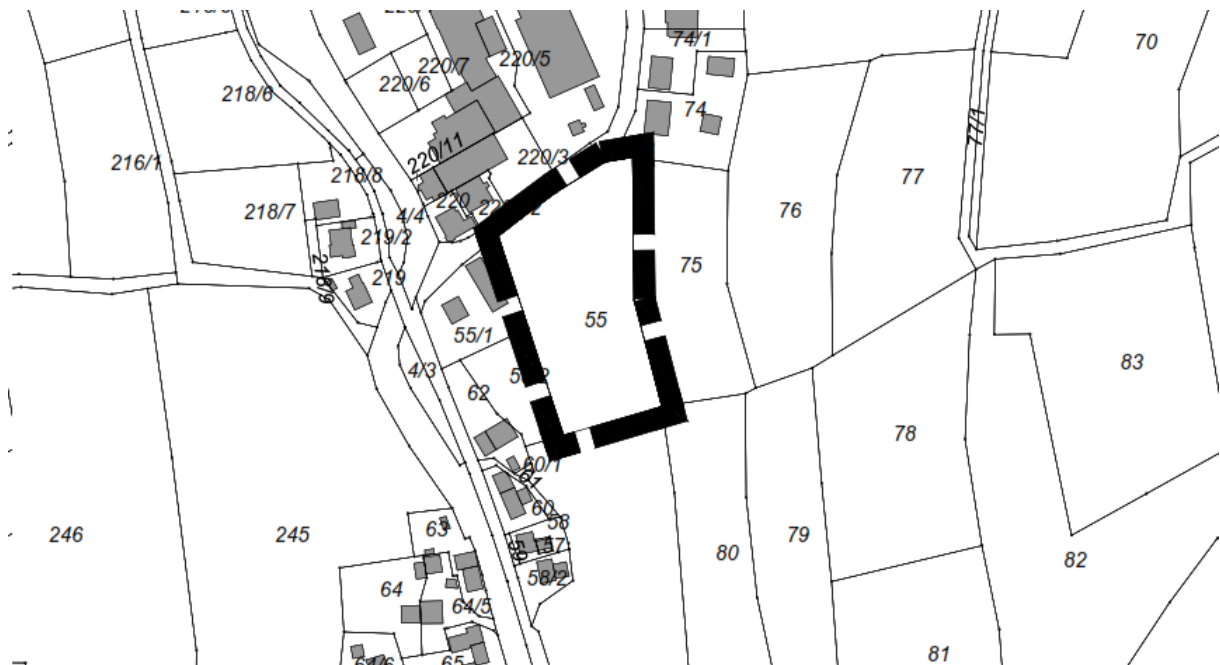
Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Bermatingens, nördlich der Meersburger Straße. Die Straße „In der Breite“ verläuft zwischen der westlichen Gemeinbedarfsfläche und der östlichen Wohnbaufläche. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Sportanlage. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 716/71 (Gemeinbedarfsfläche) und Flurstück Nr. 716/67 (Wohnbaufläche). Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 1,75 ha (0,8 ha Gemeinbedarfsfläche und 0,95 ha Wohnbaufläche)



Lage des Änderungsbereichs „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ und Wohnbaufläche „In der Breite“ (rot dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

Änderungsbereich Gewerbeerweiterung Firma Sonett – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Deggenhausen

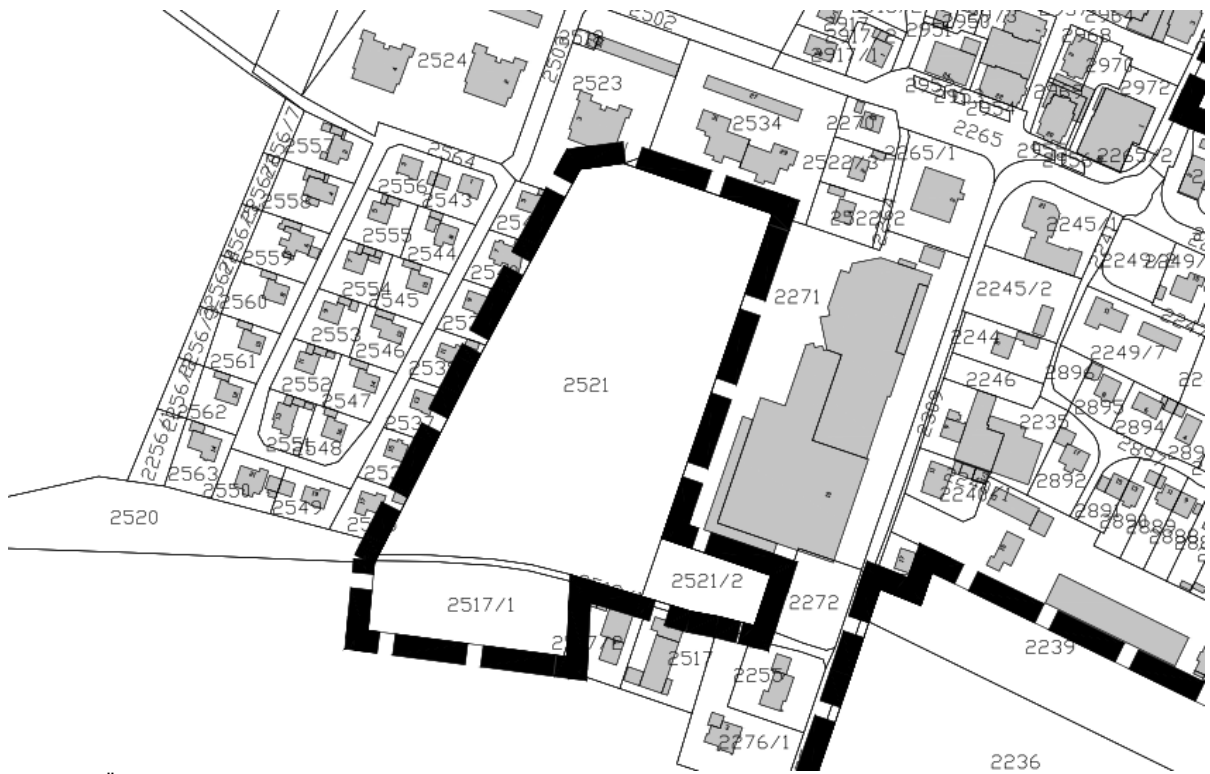
Der Änderungsbereich „Gewerbeerweiterung Firma Sonett“ liegt südlich der bestehenden Gewerbebetriebe im Norden Deggenhausens. Nördlich verläuft der Ziegeleiweg. Auf der gegenüberliegenden Seite des Ziegeleiwegs befindet sich die Firma Sonett, welche erweitert werden soll. Die Fläche umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 55 und beläuft sich auf ca. 1,1 ha.



Lage des Änderungsbereichs Gewerbeerweiterung Firma Sonett (rot dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

Änderungsbereich Alte Mühle Urnau – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Urnau

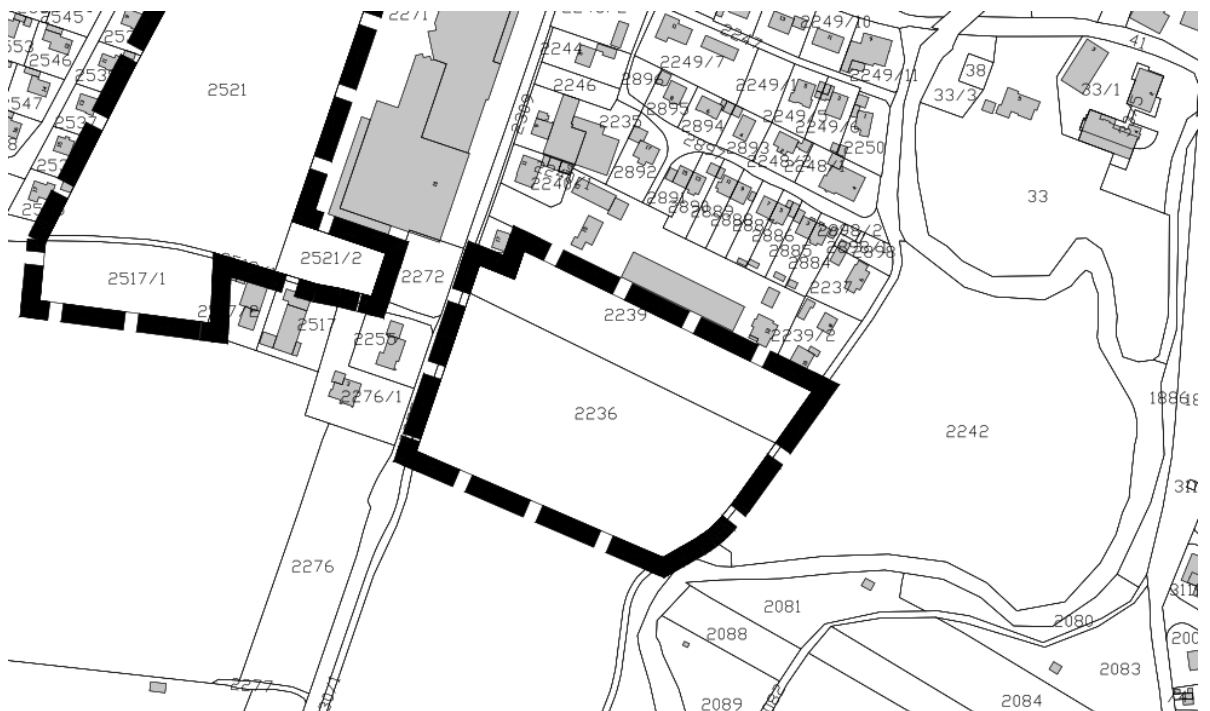
Der Änderungsbereich „Alte Mühle Urnau“ befindet sich im Norden des Ortsteils Urnaus der Gemeinde Deggenhausertal. Östlich verläuft die Rotachstraße. Westen der Fläche verläuft die Rotach. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 106. Die Fläche umfasst ca. 0,86 ha.



Lage des Änderungsbereichs Wohnbaufläche Oberteuringen West / Brahmweg (rot dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

**Änderungsbereich Wohnbaufläche Oberteuringen West / Östlich Raiffeisenstraße –
Gemeinde Oberteuringen**

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereichs Oberteuringens und grenzt im Norden an Wohnbebauung an. Im Westen verläuft die Raiffeisenstraße mit begleitendem Radweg und im Osten der Kirchweg. Die Fläche umfasst das Flurstück Nr. 2239 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2236. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf.



Lage des Änderungsbereichs Wohnbaufläche Oberteuringen West / Östlich Raiffeisenstraße (rot dargestellt) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Markdorf unter <https://www.markdorf.de/stadt-buerger/planen-bauen/bauleitplanung/flaechennutzungsplan-gvv-markdorf> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- im Dienstgebäude des GVV Markdorf, Schlossweg 10, 88677 Markdorf
- im Rathaus der Stadt Markdorf, Schlossweg 6-8, 88677 Markdorf
- im Rathaus der Gemeinde Bermatingen, Salemer Straße 1, 88697 Bermatingen
- im Rathaus der Gemeinde Deggenhausertal, Rathausplatz 1, 88693 Deggenhausertal
- im Rathaus der Gemeinde Oberteuringen, St. Martin-Martin-Platz 9, 88094 Oberteuringen

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 13.03.2024 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:
Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut. Auskunft über geringe bis mittlere Konflikte durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit; Informationen zu landschaftsplanerischen Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
 2. auf den Boden und Fläche:
Informationen über vorherrschende Bodentypen sowie Bewertung der Bodenfunktionen. Auskunft über die Auswirkungen der Planung auf den Boden. Informationen zur zusätzlichen Zerschneidungswirkung durch die Planungen.
 3. auf die Landschaft und die Erholung:
Informationen über die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Landschaftsbild und die Sichtbarkeit von Außerhalb, sowie über die durch die Planung entstehenden geringen Auswirkungen.
 4. auf das Klima:
Informationen über die lokalen Klimaverhältnisse. Information über geringe Beeinträchtigungen infolge der Planungen.
 5. auf das Wasser:
Informationen über die Bedeutung der Änderungsbereiche für das Grundwasser und das Vorhandensein von Wasserschutzgebieten. Informationen über die Betroffenheit von Oberflächengewässern. Informationen über geringe bis mittlere Auswirkungen durch zusätzliche Flächenversiegelung. Teilweise hohe Auswirkungen durch die Lage in Zonen II von Wasserschutzgebieten.
 6. auf den Menschen:
Informationen über die Entfernung der Änderungsbereiche zu Wohngebieten und öffentlichen Einrichtungen. Informationen zu geringen Auswirkungen der Planungen auf die Gesundheit und die Funktion der Freizeitnutzung.
 7. auf Kulturgüter:

Informationen über die Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Informationen zur Einstufung von landwirtschaftlichen Flächen in der Flurbilanz.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz vom 17.07.2023
 - zum rechtlichen Schutz von Streuobstbeständen bzgl. dem Streuobstbestand auf der Sonderbaufläche „Campingplatz und Ferienhaussiedlung“
 - zur Flächenberechnung von Streuobstbeständen und zur Berücksichtigung des Fachplans landesweiter Biotopverbund bzgl. der Sonderbaufläche „Alte Mühle Urnau“
- Landratsamt Bodenseekreis - Wasser und Bodenschutz III vom 17.7.023
 - zu gesetzlichen Regelungen bzgl. der Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100), wovon ein Teilbereich der Fläche „Östlich Raiffeisenstraße“ betroffen ist
 - zu gesetzlichen Regelungen bzgl. der Lage in HQextrem-Überflutungsflächen (betrifft Gebiete „Untere Mühle“, „Alte Mühle“ und „Östlich Raiffeisenstraße“)
- Landratsamt Bodenseekreis – Landwirtschaft vom 17.07.2023
 - zur überarbeiteten Flurbilanz
 - zur Lage der Wohnbaufläche „Östlich Raiffeisenstraße“ in der höchsten Wertstufe gemäß der überarbeiteten Flurbilanz und damit einhergehenden Bedenken zur Umnutzung der Fläche
- Landratsamt Bodenseekreis - Forstwirtschaft vom 17.07.2023: Zur Betroffenheit von Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG bzgl. der Flächen „Untere Mühle“ und „Alte Mühle Urnau“
- Landratsamt Bodenseekreis - Gesundheit vom 17.07.2023: Hinweis auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen bzgl. der Flächen „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ und Wohnbaufläche Oberteuringen West/ Brahmweg“
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Geologie, Rohstoffe, Bergbau: Informationen zur Lage im Wasserschutzgebiet oder fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet bzgl. der „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“, der „Gewerbebeerweiterung Firma Sonett“, „Sonderbaufläche Campingplatz und Ferienhaussiedlung“, Wohnbaufläche Oberteuringen West/ Brahmweg“
- Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung vom 10.07.2023:
 - zur teilweisen Lage im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und einem regionalen Grünzug bezgl. der Fläche „Untere Mühle“
 - zum angrenzenden Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege bzgl. der „Gewerbebeerweiterung Firma Sonett“
 - zur Lage im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und einer Grünzäsur bzgl. der „Wohnbaufläche östlich der Raiffeisenstraße“
- Regierungspräsidium Tübingen – Landwirtschaft vom 10.07.2023: zur Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich „Oberteuringen West, östlich Raiffeisenstraße“ wogegen grundsätzliche Bedenken bestehen würden und zur Prüfung, ob unzumutbare Geruchsemissionen von der angrenzenden Hofstelle ausgehen
- Regierungspräsidium Boden und Gewässer vom 10.07.2023: zur Lage in Wasserschutzzone II B der „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“
- Regierungspräsidium Tübingen Hochwasserschutz vom 10.07.2023: zur Lage im HQextrem bzgl. der Fläche „Untere Mühle“, zur Lage im HQ100 und HQextrem bzgl. der Fläche der „Alten Mühle Urnau“ und zur Lage im HQ100 und HQextrem bzgl. der Fläche „Oberteuringen West/ Östlich der Raiffeisenstraße“
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben vom 02.07.2023: zur Lage der „Wohnbaufläche Oberteuringen West/Östlich Raiffeisenstraße“ im Regionalen Grünzug und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Regionalplanentwurf 2021

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Markdorf abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an:

info@rathaus-markdorf.de, können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift)

- im Dienstgebäude des GVV Markdorf, Schlossweg 10, 88677 Markdorf
- im Rathaus der Stadt Markdorf, Schlossweg 6-8, 88677 Markdorf
- im Rathaus der Gemeinde Bermatingen, Salemer Straße 1, 88697 Bermatingen
- im Rathaus der Gemeinde Deggenhausertal, Rathausplatz 1, 88693 Deggenhausertal
- im Rathaus der Gemeinde Oberteuringen, St. Martin-Martin-Platz 9, 88094 Oberteuringen

abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Markdorf, den 26.04.2024

Georg Riedmann

Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf