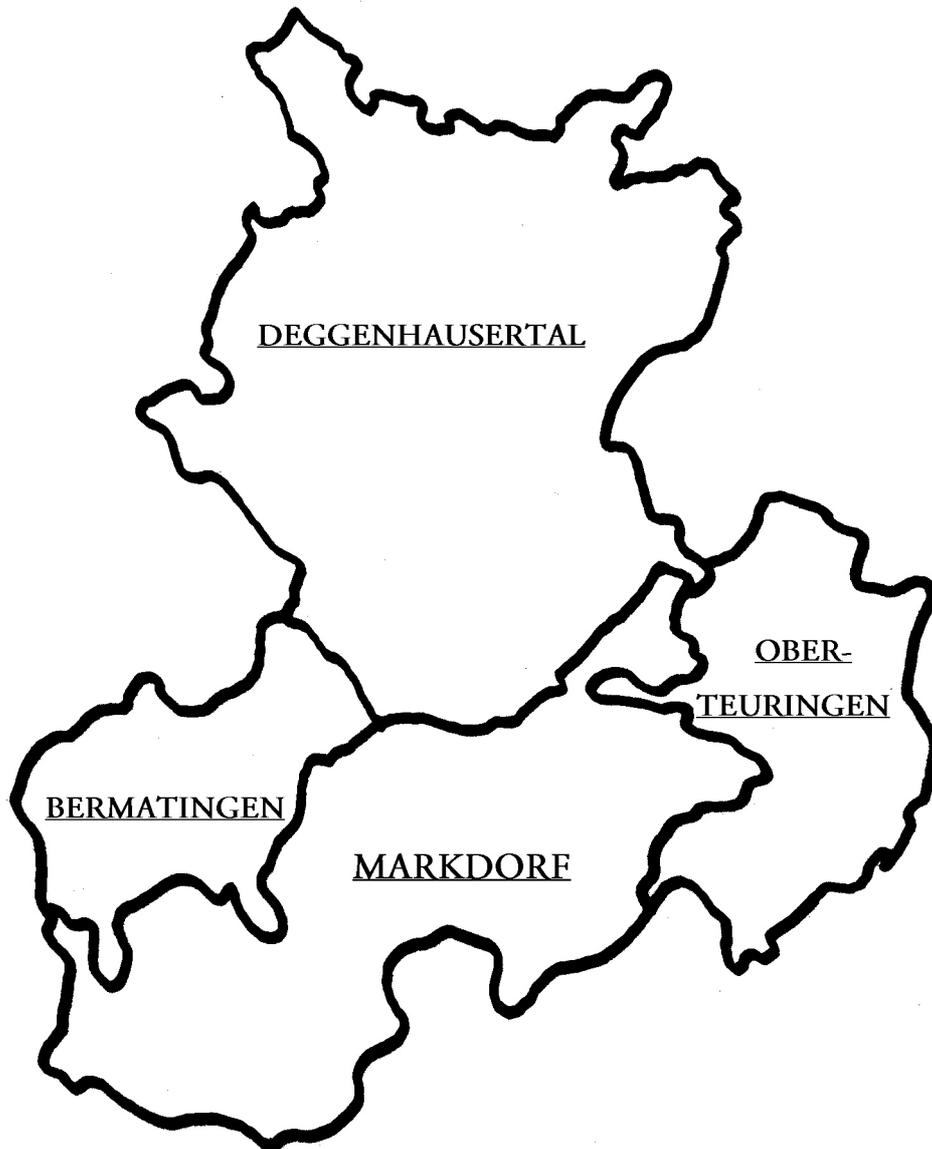


**GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARKDORF**

**BERMATINGEN, DEGGENHAUSERTAL, MARKDORF, OBERTEURINGEN**



**5. ÄNDERUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANFORTSCHRIBUNG 2025**

Planung: Gemeindeverwaltungsverband Markdorf  
Schlossweg 10  
88677 Markdorf

04/2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>SEITE</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Planwerk	3
1.4 Verfahren	3
<b>2. ÄNDERUNGEN</b>	
2.1 Gemeinde Bermatingen	4 - 5
2.2 Gemeinde Deggenhausertal	6 - 7
2.3 Gemeinde Oberteuringen	7 - 9
Zeichenerklärung	10
<b>3. ANLAGEN</b>	
Umweltbericht und Umweltsteckbrief für die gewerbliche Baufläche <b>B 23</b> „Kesselbach-Erweiterung“	
Umweltbericht und Umweltsteckbrief für die gewerbliche Baufläche <b>D 27</b> „Mennwangen - Süd“	
Umweltbericht und Umweltsteckbrief für die Sonderbaufläche <b>O 18</b> „Grundschule Oberteuringen“	

## **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 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 3 Vorhaben der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen

### **1.4 Verfahren**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf hat am xx. Mai 2019 beschlossen, für die anstehenden Änderungen der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen das 5. Änderungsverfahren der FNP-Fortschreibung 2025 durchzuführen. Gleichzeitig wurden der Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx. Mai 2019 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hierzu findet in der Zeit vom xxxxxxxx, den xx.xx.2019 bis einschließlich xxxxxxxx, den xx.xx.2019 statt.

Aufgestellt: April 2019

Gemeindeverwaltungsverband Markdorf  
Schlossweg 10  
88677 Markdorf

## 2.1 GEMEINDE BERMATINGEN

### B 23 Baugebiet „Kesselbach-Erweiterung“ – Ausweisung von geplanten Gewerbeflächen (ca. 2,55 ha)

#### Begründung:

Das Gewerbegebiet „Kesselbach-Hegelwiesen“ am nördlichen Rand der Gemeinde Bermatingen stellt das älteste Gewerbegebiet der Gesamtgemeinde dar. Fast alle ausgewiesenen gewerblichen Flächen sind in diesem Gewerbegebiet wie auch im Ortsteil Ahausen zwischenzeitlich fast vollständig überbaut. Um eine Neuansiedlung und auch Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung und von bestehenden gewerblichen Betrieben zu fördern, ist vorgesehen die gewerblichen Flächen am östlichen Rand des Bereiches „Kesselbach“ um ca. 2,55 ha zu erweitern. Das geplante Gebiet ragt derzeit noch teilweise in den Bereich des regionalen Grünzuges hinein. Allerdings sieht der Vorentwurf des Regionalplanes für das Plangebiet B 23 für die Zukunft in diesem Bereich keinen regionalen Grünzug mehr vor.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden in ausreichender Dimensionierung im Geltungsbereich dieser Änderung voraussichtlich nicht realisierbar sein und müssen somit auf noch festzulegenden Flächen nachgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes B 23 soll über die bestehende „Kesselbachstraße“ erfolgen.

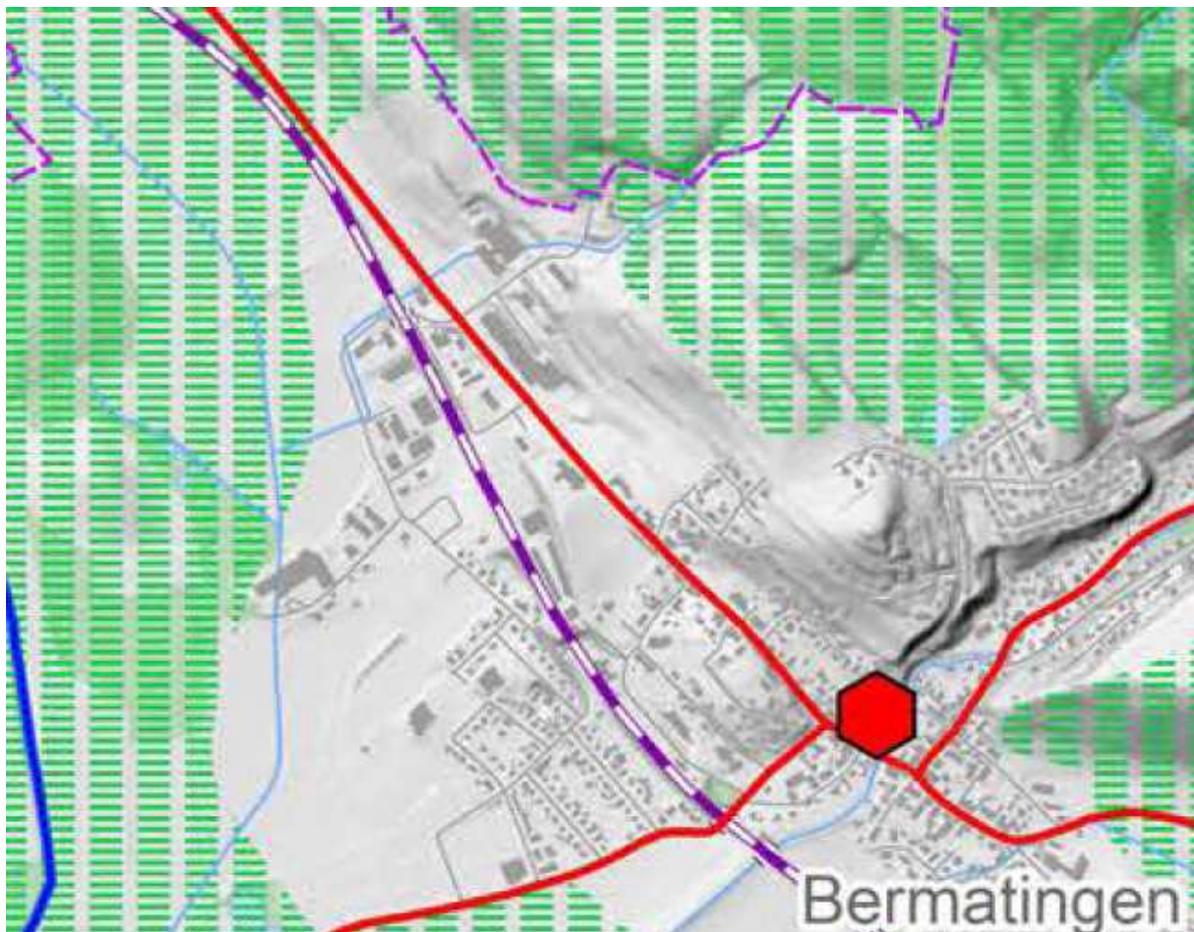
### B 23 - Geplante Änderungen im Bereich „Kesselbach“ – M. ca. 1 : 5.000



**Wirksame FNP-Fortschreibung im Maßstab ca. 1 : 5.000 in Bermatingen**



**Vorentwurf des Regionalplanes für den Bereich Bermatingen, Stand 2018**



## 2.2. GEMEINDE DEGGENHAUSERTAL

### D 27 Baugebiet „Mennwangen - Süd“ – Ausweisung von geplanten Gewerbebauflächen (ca. 1,65 ha)

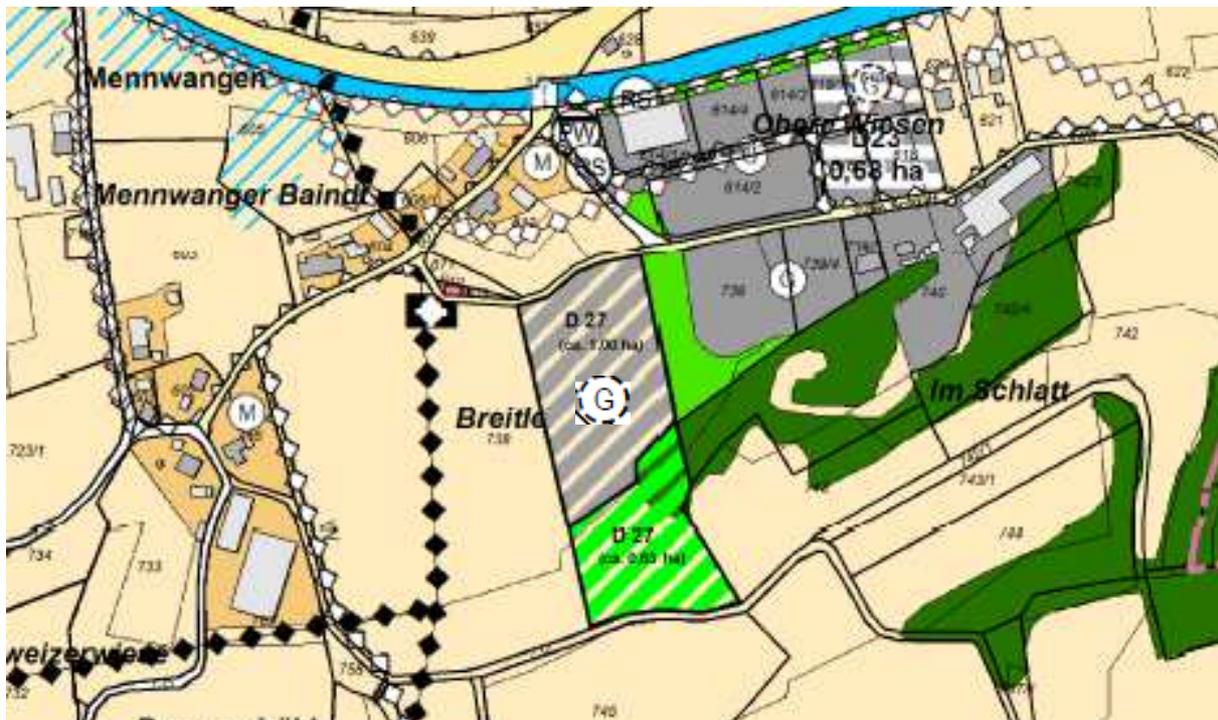
#### Begründung:

Das Gewerbegebiet „Mennwangen“ auf der Gemarkung Wittenhofen wurde durch die 9. Änderung der Flächennutzungsplanfortschreibung 2010 im Jahre 2009 in einer Größe von ca. 3,0 ha als gewerbliche Baufläche in den FNP aufgenommen. Im Rahmen der Fortschreibung 2025 wurde dieser Bereich im Jahre 2014 dann durch eine östliche Erweiterungsfläche in einer Größe von 0,68 ha vergrößert. Alle ausgewiesenen gewerblichen Flächen sind zwischenzeitlich vollständig überbaut. Das Gebiet dient der Gemeinde hauptsächlich zur Unterbringung von baugewerblich tätigen Betrieben. Um die Neuansiedlung und Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung und von bestehenden baugewerblichen Betrieben zu fördern, ist vorgesehen die gewerblichen Flächen um ca. 1,65 ha zu erweitern, wobei ca. 0,65 ha dieser Fläche dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen soll.

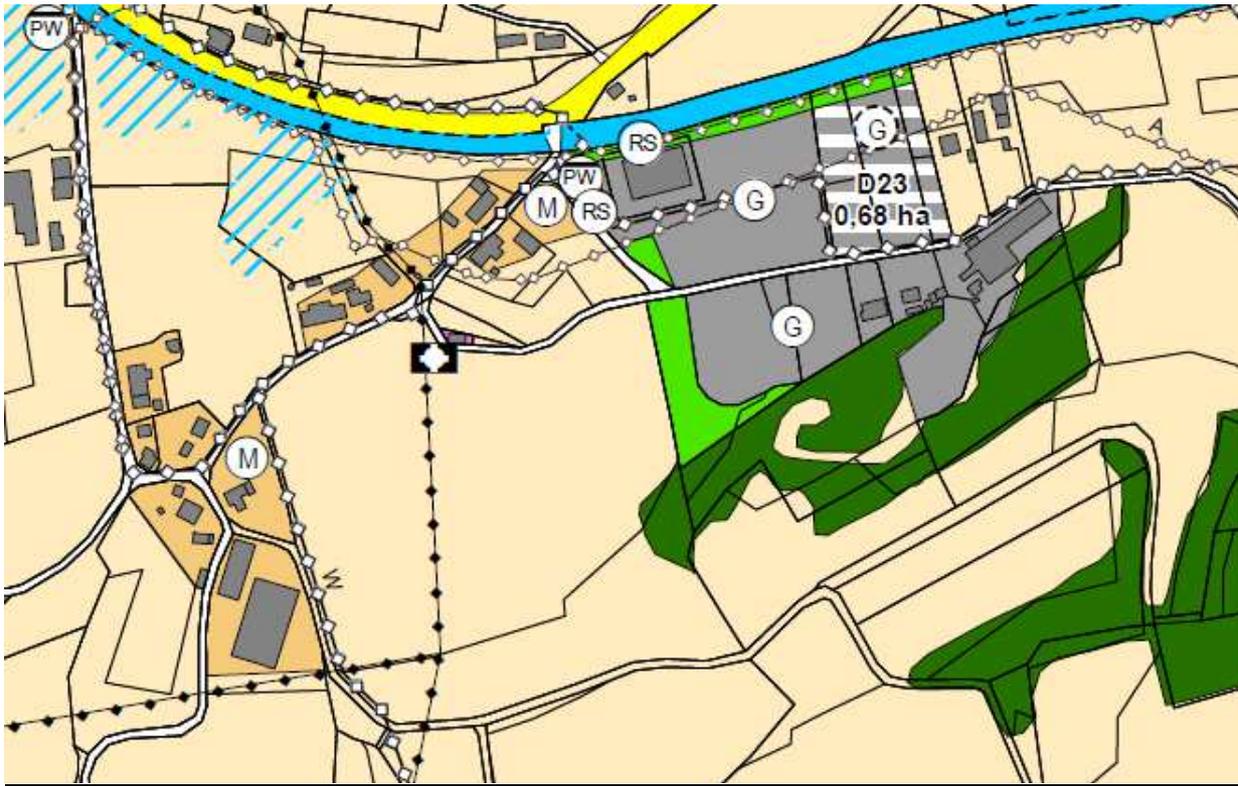
Die Ausgleichsflächen sind somit voraussichtlich in ausreichender Dimensionierung im Geltungsbereich dieser Änderung realisierbar und müssen nicht auf andere Art und Weise nachgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes D 27 soll über die bestehende Anliegerstraße „Im Schlatt“ erfolgen.

### D 27 - Geplante Änderungen im Bereich Mennwangen – M. ca. 1 : 5.000



## Wirksame FNP-Fortschreibung im Maßstab ca. 1 : 5.000 in D-Tal-Mennwangen



### 2.3. GEMEINDE OBERTEURINGEN

#### O 18 Baugebiet „Grundschule Oberteuringen“ – Ausweisung von geplanten Sonderbauflächen für die Grundschulverlagerung (ca. 0,70 ha)

##### Begründung:

Der bisherige Schulstandort in der Augustin-Bea-Straße 2 – 6 wird von der Gemeinde Oberteuringen aufgrund der Weiterentwicklung der Schule und dem dadurch steigenden Flächenbedarf mit einer Grundstücksgröße von 4.171 m<sup>2</sup> als zu klein und nicht zukunftsfähig angesehen und soll mittelfristig aufgegeben werden. Als neuer Standort für die Schule wird die Fläche der jetzigen Tennisplätze (Flurstück 43) als geeignet angesehen. Der neue Standort bietet verschiedene Vorteile gegenüber der jetzigen Situation. So befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Sporthalle, die beiden Kindergärten, die Sportanlagen der Gemeinde sowie ein großer Parkplatz für den Schulbusverkehr. Ferner rückt die Schule dadurch von der vielbefahrenen Durchgangsstraße ab.

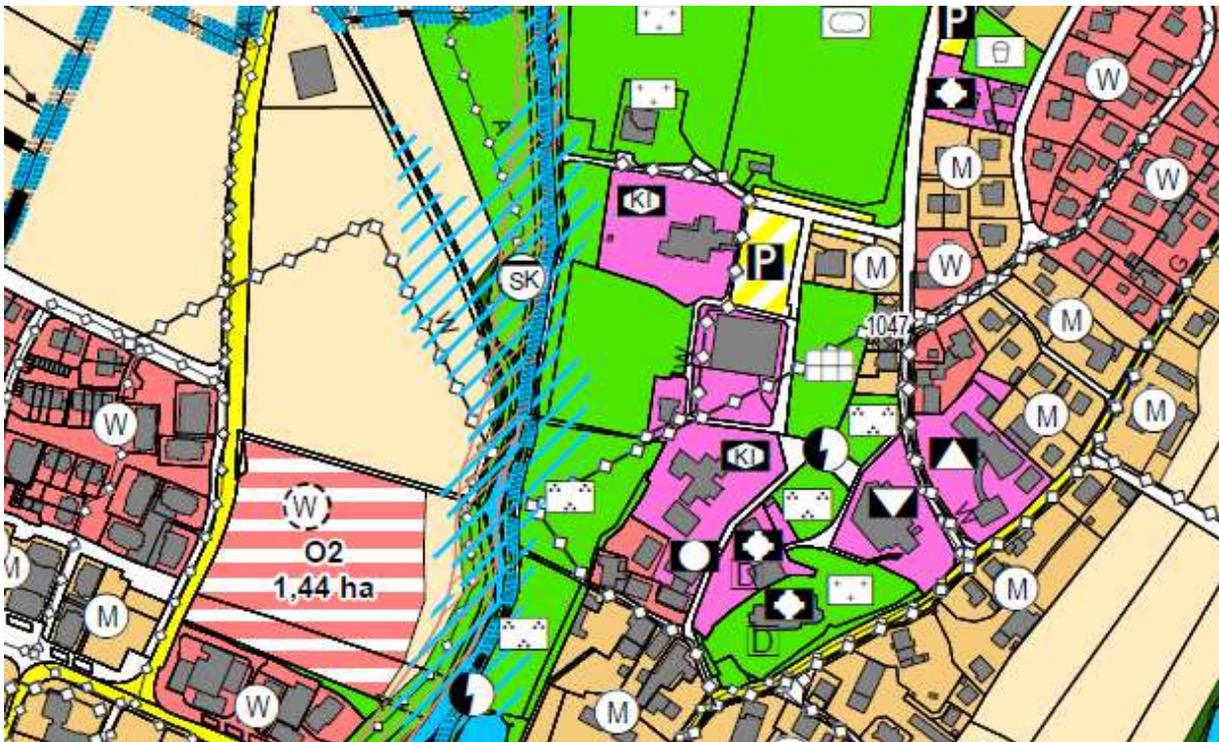
Die verkehrliche Erschließung soll wie schon erwähnt über den bestehenden Parkplatz erfolgen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sollen in ausreichender Dimensionierung im Geltungsbereich dieser Änderung bzw. in unmittelbarer Umgebung nachgewiesen werden.

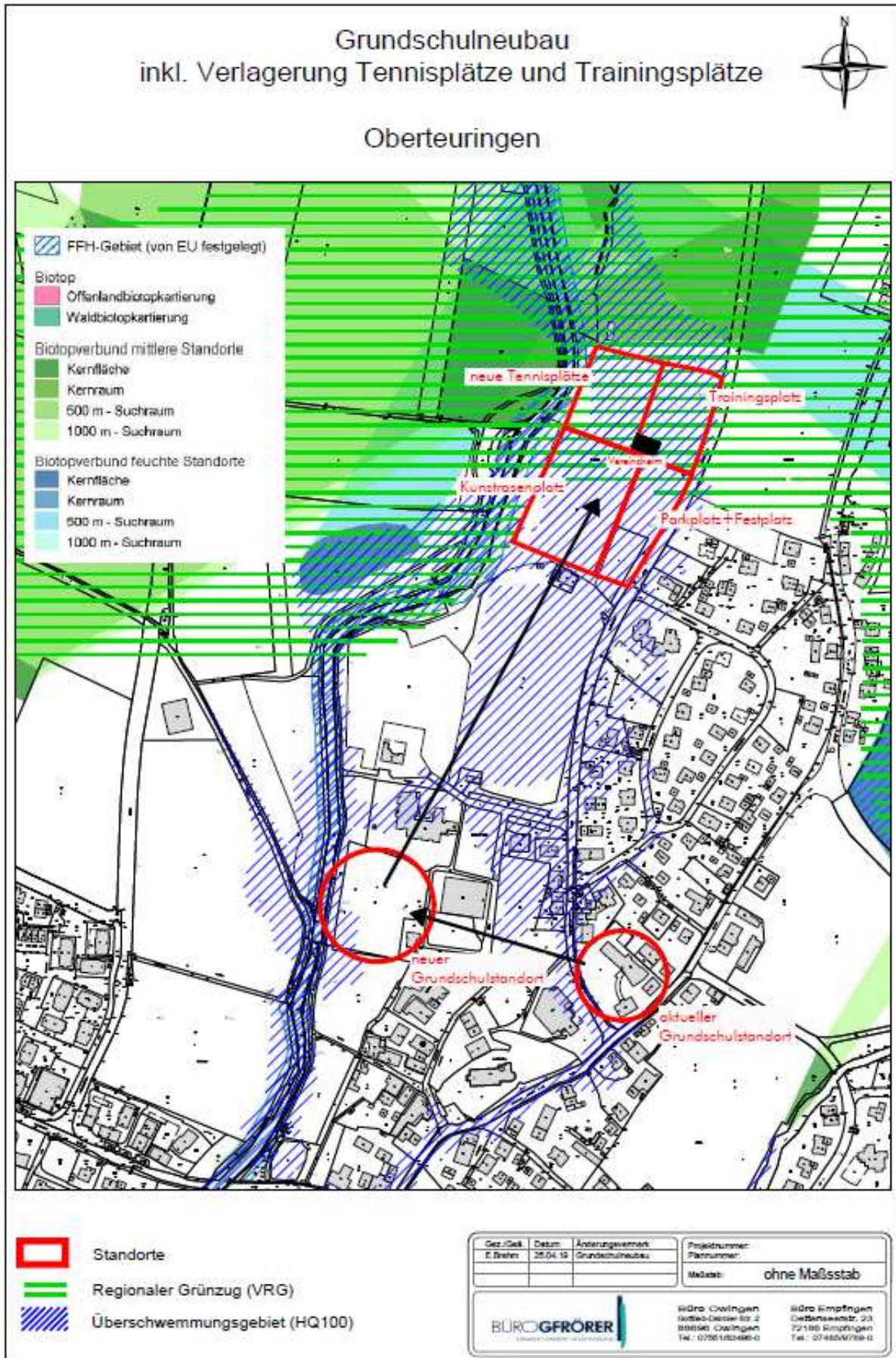
**O 18 - Geplante Änderungen am „Schulstandort Oberteuringen“ - Maßstab ca. 1 : 5.000**



**O 18 – Bestandkräftige Flächennutzungsplanung in Oberteuringen-Mitte**



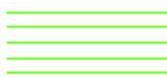
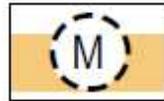
# O 18 - Gesamtplan zur Schul- und Sportanlagenverlagerung in Oberteuringen



## ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

Planung



Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Gemischte Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen

Sonderbauflächen

Schulen

Sportplatz

Regionaler Grünzug

Flächen für Landwirtschaft

**M 1 : 5.000**

**04/2019**