

Gemeindeverwaltungsverband Markdorf

Bermatingen - Deggenhausertal - Markdorf - Oberteuringen



# Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025

## Begründung

Stand:  
Genehmigung mit Maßgaben

31.03.2014

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)







## Verfahrensvermerke

<b>Die Verbandsversammlung fasst den Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)</b>	<b>09.07.2008</b>
<b>Die Verbandsversammlung billigt den Vorentwurf und fasst den Beschluss zur Durchführung der Frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (inklusive Scoping)</b>	<b>20.07.2010</b>
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	02.05. . 08.06.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Frist bis 15.06.2011
<b>Die Verbandsversammlung behandelt die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Billigung des geänderten Planentwurfs, Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</b>	<b>23.11.2011</b>
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	13.02. . 21.03.2012
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Frist bis 25.03.2012
<b>Die Verbandsversammlung beschließt die erneute, eingeschränkte Offenlage des Flächennutzungsplans mit den geänderten Planinhalten.</b>	<b>26.07.2012</b>
Erneute (2.), öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.	15.08. . 17.09.2012
Erneute (2.), eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.	Frist bis 17.09.2012
<b>Die Verbandsversammlung beschließt eine erneute, dritte, eingeschränkte Offenlage des Flächennutzungsplans mit den geänderten Planinhalten.</b>	<b>30.01.2013</b>
Erneute (3.), öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 4 a Abs. 3 BauGB	13.02. . 15.03.2013
Erneute (3.), eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB	Frist bis 15.03.2013
<b>Die Verbandsversammlung beschließt eine erneute, vierte, eingeschränkte Offenlage des Flächennutzungsplans mit den geänderten Planinhalten.</b>	<b>19.06.2013</b>
Erneute (4.), öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 4 a Abs. 3 BauGB	10.07. . 16.08.2013
Erneute (4.), eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.	Frist bis 16.08.2013

**Behandlung der in der Offenlage und in den erneuten Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung beschließt den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf (Feststellungsbeschluss).**

**24.10.2013**

**Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Maßgaben durch das Landratsamt Bodenseekreis gem. § 6 BauGB**

**07.02.2014**

**Die Verbandsversammlung fasst einen Beitrittsbeschluss zu den in der Genehmigung erfolgten Maßgaben**

**31.03.2014**

Markdorf, den .....

Der Vorsitzende des Gemeindeverwaltungsverbandes .....

## GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht

am .....

Wirksam geworden

am .....

Markdorf, den .....

Der Vorsitzende des Gemeindeverwaltungsverbandes .....

**INHALT:**

<b>TEIL I - ALLGEMEINES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>1 Zweck der Flächennutzungsplanung.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Vorgehensweise und Verfahren .....</b>	<b>13</b>
2.1 Allgemeine Vorgehensweise - Zieljahr .....	13
2.2 Integration der Landschaftsplanung.....	13
2.3 Beurteilung potenzieller Entwicklungsflächen.....	14
2.4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Æ Planungsgrundlage.....	15
2.5 Verfahren .....	16
<b>3 Lage, Größe und Charakteristik des Verwaltungsverbandes ...</b>	<b>18</b>
<b>4 Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>19</b>
4.1 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung .....	19
4.2 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung .....	20
4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002.....	20
4.2.2 Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ 1996.....	20
<b>TEIL II - STRUKTURANALYSE DES VERBANDGEBIETES.....</b>	<b>26</b>
<b>5 Größe und Flächennutzungen .....</b>	<b>26</b>
5.1 Flächengrößen .....	26
5.2 Flächennutzungen.....	26
5.3 Siedlungsflächeninanspruchnahme .....	27
5.4 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	28
<b>6 Bevölkerungsstruktur .....</b>	<b>28</b>
6.1 Verteilung innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes .....	28
6.2 Bevölkerungsentwicklung .....	28
6.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung.....	33
6.4 Altersstruktur .....	36
6.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	37
<b>7 Wohnraumversorgung und Gebäudestruktur.....</b>	<b>38</b>
7.1 Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung .....	38
7.2 Haushalts- und Wohnungsgrößen .....	39
7.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	41
<b>8 Gewerbestruktur und Pendlerverflechtungen .....</b>	<b>41</b>
8.1 Gewerbliche Struktur .....	41

8.2	Pendlerverflechtungen .....	42
8.3	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	43
<b>9</b>	<b>Tourismus .....</b>	<b>44</b>
9.1	Bedeutung des Tourismus .....	44
9.2	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	45
<b>10</b>	<b>Einzelhandelssituation / Nahversorgung .....</b>	<b>45</b>
10.1	Regionales Einzelhandelskonzept .....	45
10.2	Einzelhandelssituation .....	46
10.3	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	47
<b>11</b>	<b>Soziale und medizinische Infrastruktur .....</b>	<b>48</b>
11.1	Medizinische Versorgung .....	48
11.2	Bildungsinfrastruktur .....	48
11.3	Kulturelle und kirchliche Einrichtungen .....	49
11.4	Sportanlagen / Grünflächen .....	49
11.5	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	50
<b>12</b>	<b>Verkehrsinfrastruktur .....</b>	<b>50</b>
12.1	Motorisierter Individualverkehr .....	50
12.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	51
12.3	Radverkehr und Fußgängerverkehr .....	52
12.4	Luftverkehr .....	53
12.5	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	54
<b>13</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>54</b>
13.1	Wasserversorgung .....	54
13.2	Abwasserbeseitigung .....	55
13.3	Entsorgungssysteme .....	56
13.4	Strom- und Gasversorgung sowie Telekommunikation .....	56
13.5	Nutzung regenerativer Energie .....	56
13.5.1	Windkraftnutzung .....	56
13.5.2	Solarenergie / Photovoltaikanlagen .....	57
13.5.3	Geothermie .....	58
13.6	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	58
<b>14</b>	<b>Freiraumbezogene Nutzungen .....</b>	<b>59</b>
14.1	Landwirtschaft .....	59
14.2	Forstwirtschaft .....	59

14.3	Landschaft als Erholungsraum.....	60
14.4	Naturschutz / Biodiversität.....	60
14.5	Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan.....	60
<b>TEIL III ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNGEN .....</b>		<b>61</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbedarf.....</b>	<b>61</b>
15.1	Allgemeines zum Flächenbedarf.....	61
15.2	Wohnbauflächenbedarf.....	61
15.2.1	Innerer Bedarf / Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte.....	61
15.2.2	Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung .....	62
15.2.3	Einwohnerdichten .....	66
15.2.4	Flächenbedarfsprognose Gemeinde Bermatingen.....	66
15.2.5	Flächenbedarfsprognose Gemeinde Deggenhausertal.....	69
15.2.6	Flächenbedarfsprognose Stadt Markdorf .....	71
15.2.7	Flächenbedarfsprognose Gemeinde Oberteuringen .....	74
15.2.8	Wohnbauflächenbedarf Zusammenfassung GVV .....	77
15.3	Gewerbeflächenbedarf.....	77
15.3.1	Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung .....	77
15.3.2	Gewerbeflächenbedarf allgemein .....	78
15.3.3	Gewerbeflächenbedarf Bermatingen.....	79
15.3.4	Gewerbeflächenbedarf Deggenhausertal.....	80
15.3.5	Gewerbeflächenbedarf Markdorf.....	80
15.3.6	Gewerbeflächenbedarf Oberteuringen .....	81
15.3.7	Gewerbeflächenbedarf Zusammenfassung GVV .....	82
<b>16</b>	<b>Berücksichtigung von Flächenreserven (Innenentwicklungspotenzial).....</b>	<b>82</b>
16.1	Ausgangslage und Methodik.....	82
16.2	Innenentwicklungspotenzial Bermatingen .....	84
16.3	Innenentwicklungspotenzial Deggenhausertal .....	85
16.4	Innenentwicklungspotenzial Markdorf.....	86
16.5	Innenentwicklungspotenzial Oberteuringen .....	87
<b>17</b>	<b>Bewertung Entwicklungsflächen.....</b>	<b>88</b>
17.1	Bewertungskriterien.....	88
17.1.1	Überörtliche Anbindung .....	88
17.1.2	ÖPNV-Anbindung .....	89

17.1.3	Erschließung / Ökonomie.....	89
17.1.4	Nutzungskonflikte .....	89
17.1.5	Ortsbild .....	90
17.1.6	Nahversorgung .....	90
17.1.7	Naherholung / Freizeit .....	91
17.1.8	Standortgunst .....	92
<b>17.2</b>	<b>Städtebauliche Gesamtbewertung.....</b>	<b>92</b>
17.2.1	Entwicklungsflächen in Bermatingen.....	93
17.2.2	Entwicklungsflächen im Deggenhausertal.....	97
17.2.3	Entwicklungsflächen in Markdorf.....	101
17.2.4	Entwicklungsflächen in Oberteuringen.....	106
<b>18</b>	<b>Gegenüberstellung Flächenbedarf Æ Reserveflächen - Entwicklungsflächen .....</b>	<b>109</b>
<b>19</b>	<b>Darstellung von Bestandsbauflächen .....</b>	<b>111</b>
19.1	Bestandsbauflächen Bermatingen.....	111
19.2	Bestandsbauflächen Deggenhausertal.....	112
19.3	Bestandsbauflächen Markdorf .....	115
19.4	Bestandsbauflächen Oberteuringen .....	117
<b>20</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>119</b>
20.1	Kultur- und Sachgüter .....	119
20.2	Altablagerungen und Altstandorte.....	130
20.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	132
20.4	Übergeordnete Leitungstrassen .....	134
20.5	Bergbauberechtigung .....	134
<b>21</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>135</b>
<b>22</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>135</b>

**ANHANG 1: Bewertung Entwicklungsflächen**

**ANHANG 2: Pläne Innenentwicklungspotenzial**

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum [Topographische Karte 1:25.000 Baden-Württemberg]	19
Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (o.M.)	24
Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans (o.M.)	25
Abbildung 4: Flächenerhebung 2009 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	27
Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung im Gemeindeverwaltungsverband 2010	37
Abbildung 6: Prozentuale Zunahme der Wohngebäude von 1990 bis 2009 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	38
Abbildung 7: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (2009) [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	39
Abbildung 8: Räume je Wohnung 2009	40
Abbildung 9: Gewerbestruktur in der Verwaltungsgemeinschaft Markdorf im Vergleich zum Landkreis Bodenseekreis, 2008 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	42
Abbildung 10: Verhältnis von Aus- und Einpendlern 2008 [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	43
Abbildung 11: Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt GVV Markdorf 2008 . 2030 / Auszug 2010 - 2025	64
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose BBR; Raumordnungsbericht	65

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Punktuelle Flächennutzungsplanänderungen	15
Tabelle 2: Verfahrensdaten	16
Tabelle 3: Übersicht regionalplanersicher Vorgaben [Regionalplan Bodensee- Oberschwaben]	23
Tabelle 4: Verteilung der Flächen auf die Verbandsmitglieder und deren Ortsteile (Stand: ca. 2009)	26
Tabelle 5: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche 2000 / 2009	27
Tabelle 6: Verteilung der Einwohner innerhalb GVV	28
Tabelle 7: Anstieg der Bevölkerung in Prozent und Jahr [ <a href="http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de">http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de</a> ]	33
Tabelle 8: Haushaltsgrößenentwicklung im Plangebiet (Einwohner/Wohnung)	40
Tabelle 9: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Gemeinde Bermatingen (in ha)	84
Tabelle 10: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Gemeinde Bermatingen	84
Tabelle 11: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnen Gemeinde Bermatingen	84
Tabelle 12: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Gemeinde Deggenhausertal (in ha)	85
Tabelle 13: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Gemeinde Deggenhausertal	85
Tabelle 14: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnen Gemeinde Deggenhausertal	86

Tabelle 15: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Stadt Markdorf (in ha)	86
Tabelle 16: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Stadt Markdorf	87
Tabelle 17: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnen Stadt Markdorf	87
Tabelle 18: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Gemeinde Oberteuringen (in ha)	87
Tabelle 19: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Gemeinde Oberteuringen	88
Tabelle 20: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnbauflächen Gemeinde Oberteuringen	88
Tabelle 21: Entwicklungsflächen Bermatingen	95
Tabelle 22: Entwicklungsflächen Deggenhausertal	99
Tabelle 23: Entwicklungsflächen Markdorf	104
Tabelle 24: Entwicklungsflächen Oberteuringen	107
Tabelle 25: Flächenbilanz Bermatingen	109
Tabelle 26: Flächenbilanz Deggenhausertal	109
Tabelle 27: Flächenbilanz Markdorf	109
Tabelle 28: Flächenbilanz Oberteuringen	110
Tabelle 29: Flächenbilanz GVV	110
Tabelle 30: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen . Gemeinde Bermatingen	111
Tabelle 31: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen . Gemeinde Deggenhausertal	112
Tabelle 32: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen . Stadt Markdorf	115
Tabelle 33: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen . Gemeinde Oberteuringen	117
Tabelle 34: Bau- und Kunstdenkmale (§ 2, § 12 und § 28 DSchG)	120
Tabelle 35: Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte	129
Tabelle 36: Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Gebiet des GVV	131

## TEIL I - ALLGEMEINES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 1 Zweck der Flächennutzungsplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke in einer Gemeinde bzw. eines Verwaltungsverbandes vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das Gebiet eines Verwaltungsverbandes die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB). Da der Flächennutzungsplan über das gesamte Verwaltungsgebiet aufzustellen ist, enthält er grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenen Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen, die Aussagen über die in der Planzeichnung dargestellten Inhalte macht. Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan eine sog. behördenverbindliche Wirkung, d.h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Markdorf wurde 1975 gegründet. Er umfasst die Stadt Markdorf mit den Ortsteilen Riedheim und Ittendorf, die Gemeinde Bermatingen mit dem Ortsteil Ahausen, die Gemeinde Oberteuringen und die Gemeinde Deggenhausertal. Der Verwaltungsverband liegt im Landkreis Bodensee und gehört zur Region Bodensee-Oberschwaben sowie zum Regierungsbezirk Tübingen. Der Gemeindeverwaltungsverband erfüllt an der Stelle der ihm zugehörigen Kommunen die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Er hat somit die Planungshoheit und die Aufgabe für den Verbandsraum einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes ist die Stadt Markdorf.

Der erste rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet stammt aus dem Jahr 1981. Dieser war auf das Zieljahr 1990 ausgerichtet. Aufgrund einer sehr dynamischen Entwicklung in dieser Zeit kam es bereits drei Jahre nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplans zu einem Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Um die Entwicklung nicht nur punktuell zu betrachten, sondern die Flächennutzung im Gesamtzusammenhang zu steuern, wurde auf weitere punktuelle Änderungen verzichtet und 1988 vom GVV eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Parallel zu dieser Fortschreibung wurde erstmals ein Landschaftsplan für das Verbandsgebiet erarbeitet. Dies, sowie ungeklärte verkehrliche Belange führten in diesem Verfahren zu einer Verzögerung, sodass die Fortschreibung erst

im Jahr 1997 beschlossen wurde (Wirksamkeitsbeschluss). Die Genehmigung erfolgte erst am 02.10.2000 woraufhin der Plan durch seine Bekanntmachung im November 2000 rechtskräftig wurde.

Nachdem die Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes von 1997 in einigen Gemeinden nahezu ausgeschöpft sind oder sich die planerischen Zielsetzungen verschoben haben, möchte der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf die nunmehr anstehende Fortschreibung inhaltlich, methodisch und formal als Neuaufstellung erarbeiten, um eventuell gegebene Möglichkeiten weiterer Entwicklungen nutzbar zu machen.

Als vorrangige Gründe für eine Neuaufstellung können genannt werden:

- die Notwendigkeit der Erstellung von Landschaftsplänen und die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich der Umweltbelange durch die Einführung des Umweltberichts als wichtigem Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan
- geänderte Flächenansprüche und Bevölkerungsentwicklungen, insbesondere vor dem Hintergrund der regionalplanerisch zugewiesenen Entlastungsfunktion für die Kommunen der ersten Seereihe
- Veränderungen im Freizeit- und Tourismusbereich
- Konsequenzen aus Globalisierungstendenzen insbesondere im gewerblichen Bereich

## 2 Vorgehensweise und Verfahren

### 2.1 Allgemeine Vorgehensweise - Zieljahr

Zur Bearbeitung der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde das Büro FSP Stadtplanung aus Freiburg im Jahr 2008 beauftragt. Die für die Flächennutzungsplanung erforderliche Umweltprüfung wird vom Büro 365° aus Überlingen erarbeitet, die auch die Landschaftsplanung für das Verbandsgebiet übernehmen.

Die Flächennutzungsplanung konnte auf vielfältige, bereits im Vorfeld durchgeführte Planungen, Untersuchungen und Entwicklungskonzeptionen zurückgreifen. Diese wurden soweit notwendig in die Flächennutzungsplanung integriert. Die Verbandsgemeinden haben sich bereits vor der Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung sehr intensiv mit ihren Entwicklungszielen und möglichen baulichen Entwicklungsflächen auseinandergesetzt. Dafür fanden im Zeitraum von 2008 bis 2010 gemeinderätliche Klausurtagungen, öffentliche Gemeinderatssitzungen und Ortschaftsratssitzungen statt. In Markdorf wurde am 31.05.2010 eine Bürgerversammlung zur Flächennutzungsplanung durchgeführt, die sehr gut besucht war und das große Interesse auch der Bevölkerung an der Stadtentwicklung verdeutlicht.

Als Zieljahr der Flächennutzungsplanung wurde 2025 gewählt.

### 2.2 Integration der Landschaftsplanung

Die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 9 NatSchG BW u.a. einen Landschaftsplan auszuarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung

von Bauleitplänen erforderlich ist. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Aufstellung eines Landschaftsplans (z. B. Neuinanspruchnahme bisher freier Landschaft) treffen i.d.R. bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans zu, so dass die Aufstellung eines Landschaftsplans in diesem Zusammenhang notwendig ist.

Als Abwägungsmaterial für die Flächennutzungsplanung wurde vom Büro 365° aus Überlingen ein Landschaftsplan erarbeitet. Der Landschaftsplan zeigt die landschaftsökologischen Voraussetzungen, die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft sowie die Verträglichkeit von beabsichtigten Nutzungen und landschaftlichem Potenzial. Er stellt somit fachliches Material zur Verfügung und dient damit als Entscheidungshilfe zur Bewältigung der Konfliktanalyse *„Siedlung/Landschaft“* im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Da der Landschaftsplan selbst keine eigene Rechtsverbindlichkeit erlangt, ist es gemäß § 9 (1) S. 4 NatSchG BW notwendig, dessen Inhalte, soweit erforderlich und geeignet, in den Flächennutzungsplan zu integrieren. Dies bedeutet, dass die Inhalte der Landschaftspläne in die konkrete städtebauliche Abwägung mit einbezogen werden müssen. Da jede Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung im bisher unbeplanten Außenbereich einen Eingriff in den Naturhaushalt des Untersuchungsraumes bedeutet, kommt der Bewertung der sich daraus ableitenden Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungen *„Siedlungsfläche“* und *„Kulturlandschaft“* eine gewichtige Bedeutung zu. Eine Entscheidung über diese konkurrierenden Nutzungen kann nur durch deren Einbeziehung in den planerischen Abwägungsprozess getroffen werden.

Im vorliegenden Planungsverfahren entschied man sich für eine integrierte Erarbeitung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans. Dies bedeutet, dass der Landschaftsplan nicht vor der Flächennutzungsplanung erarbeitet und abgeschlossen wird, sondern eine parallele Bearbeitung erfolgt. Dies hat den Vorteil, dass die Planungen frühzeitig inhaltlich und methodisch aufeinander abgestimmt werden können und dass die Belange von Natur und Landschaft während der gesamten Planaufstellung berücksichtigt und in den Flächennutzungsplan integriert werden können. Beispielsweise wurden schon bei der Grobbeurteilung der potenziellen neuen Bauflächen die landschaftsplanerischen und ökologischen Beurteilungen aufgenommen und während des gesamten Verfahrens aktualisiert.

In den Flächennutzungsplan wurden alle rechtskräftigen Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Überschwemmungsflächen (HQ 100-Gebiete) in die Planzeichnung übernommen. Weiterhin wurden räumlich bereits konkretisierte landschaftsplanerische Ziele, wie beispielsweise Ausgleichsflächen in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **2.3 Beurteilung potenzieller Entwicklungsflächen**

Bevor die Erweiterungsflächen für die frühzeitige Beteiligungsphase des Flächennutzungsplans in Art und Ausmaß definitiv festgelegt wurden, sind die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine mögliche Bebauung aus landschaftsökologischer und städtebaulicher Sicht beurteilt worden.

Dafür wurden in einem ersten Schritt zunächst alle potenziellen Entwicklungsflächen von Stadtplanern, Verwaltung, Gemeinderat, Fraktionen und Bürgern gesammelt. Insbesondere

in Markdorf waren eine Vielzahl an privaten Bauwünschen vorhanden, die bereits über einige Jahre von der Verwaltung gesammelt wurden und im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung einer eingehenden Überprüfung unterzogen wurden. Einige dieser privaten Bauwünsche konnten berücksichtigt werden. Diese Flächen sind räumlicher Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen. Andere Gebiete mussten aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Eignung oder aufgrund von ökologischen Restriktionen als potenzielle Bauflächen verworfen werden.

Im zweiten Schritt wurden für die aus der Sicht der Verwaltung möglichen Entwicklungsflächen Umwelt-Flächensteckbriefe erarbeitet, in denen die Gebiete insbesondere im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen beurteilt wurden. Diese detaillierten Steckbriefe erfüllen die Anforderungen an die Umweltprüfung. Die Flächen wurden durchnummeriert und mit einem Gemeinde-Kenn-Buchstaben versehen (B für Bermatingen, D für Deggenhausertal, M für Markdorf und O für Oberteuringen).

Im dritten Schritt wurden die untersuchten Flächen in den gemeinderätlichen Gremien ausführlich diskutiert und insbesondere in der Stadt Markdorf bereits vor der Frühzeitigen Beteiligung deutlich reduziert. Dies führte dazu, dass die Nummerierung der Entwicklungsflächen nicht kontinuierlich ist, sondern Lücken aufweist. Die verbleibenden Flächen wurden als Entwicklungsflächen in die Planzeichnung aufgenommen und werden innerhalb der Begründung behandelt. Weiterhin ist zu beachten, dass im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Teil über den Bedarf hinausgehende Flächen untersucht wurden. Dies ist unproblematisch und sogar sinnvoll, da so eine echte Alternativenprüfung stattfinden kann.

Im vierten Schritt wurden die aus der frühzeitigen Beteiligung gewonnen Erkenntnisse in den Gemeinderäten beraten und es fand ein Behördentermin zur Abstimmung des Flächenbedarfs mit den Fachbehörden statt. Für den Offenlagebeschluss wurden sehr viele Entwicklungsflächen reduziert oder gänzlich als Baufläche gestrichen.

Für jede Fläche wurde auf einer Seite ein Flächensteckbrief angelegt, der die stadtplanerische Bewertung und die landschaftsplanerische Einschätzung sowie die wichtigsten Flächendaten zusammenfasst und das Abwägungsergebnis in übersichtlicher Form darstellt. In den Steckbriefen ist die aktuelle Darstellung des Gebietes im Flächennutzungsplan als Abbildung enthalten. Bei den Gebieten, auf die als Baufläche verzichtet wird und die in der Regel als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden, erfolgt ein Planeinschrieb, wo sich die Fläche in etwa befand. In den Steckbriefen werden Empfehlungen und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung getroffen.

## 2.4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Æ Planungsgrundlage

Die Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung bildet die Flächennutzungsplanfortschreibung von 2000 mit den darauf folgenden 9 punktuellen Änderungen.

**Tabelle 1: Punktuelle Flächennutzungsplanänderungen**

FNP-Änderung	Genehmigt am:
1. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung / 6. Flächennutzungsplanänderung	04.10.2000

<b>FNP-Änderung</b>	<b>Genehmigt am:</b>
2. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung / 7. Flächennutzungsplanänderung	16.10.2000
3. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung / 8. Flächennutzungsplanänderung	09.03.2001
4. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung / 9. Flächennutzungsplanänderung	19.03.2001
5. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung	16.07.2001
6. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung	14.03.2002
7. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung	31.07.2003
8. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung	05.04.2006
9. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung	23.04.2009
10. Änderung der Flächennutzungsplan-Fortschreibung (bisher nur Aufstellungsbeschluss erfolgt / Dez. 2008)	-

## 2.5 Verfahren

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Ferner wird der Begründung ein Umweltbericht beigefügt und nach Abschluss des Verfahrens eine Zusammenfassende Erklärung erstellt.

**Tabelle 2: Verfahrensdaten (farblich markiert: Verbandsversammlungen)**

09.07.2008	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf fasst den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.
22.06.2009	Scoping-Termin mit allen Verbandsgemeinen und den einschlägigen Fachbehörden zur Vorabstimmung insbesondere in Bezug auf die Umweltprüfung
29.09.2009	Scoping-Termin mit allen Verbandsgemeinen und den einschlägigen Fachbehörden zur Vorabstimmung insbesondere in Bezug auf die Flächenbedarfsermittlung und Raumordnung
20.07.2010	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf billigt den Flächennutzungsplan-Vorentwurf und beschließt die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
14.01.2011	Behördentermin zur Abstimmung hinsichtlich raumordnerischer Vorgaben und Flächenbedarf
02.05. 08.06.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frist bis 15.06.2011	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
25.10.2011	Behördentermin zur Abstimmung hinsichtlich raumordnerischer Vorgaben und Flächenbedarf
23.11.2011	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf. Billigung des geänderten Flächennutzungsplan-Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
13.02. . 21.03.2012	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Frist bis 25.03.2012	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
26.07.2012	Die Verbandsversammlung beschließt die erneute, eingeschränkte Offenlage des Flächennutzungsplans mit den geänderten Planinhalten.
15.08. . 17.09.2012	Erneute (2.), öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.
Frist bis 17.09.2012	Erneute (2.), eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.
30.01.2013	Die Verbandsversammlung beschließt eine erneute, dritte, eingeschränkte Offenlage des Flächennutzungsplans mit den geänderten Planinhalten.
13.02. . 15.03.2013	Erneute (3.), öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.
Frist bis 15.03.2013	Erneute (3.), eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.
19.06.2013	Die Verbandsversammlung beschließt eine erneute, vierte, eingeschränkte Offenlage des Flächennutzungsplans mit den geänderten Planinhalten.
10.07. . 16.08.2013	Erneute (4.), öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.
Frist bis 16.08.2013	Erneute (4.), eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.
24.10.2013	Behandlung der in der Offenlage und in den erneuten Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung beschließt den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf.
07.02.2014	Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Maßgaben durch das Landratsamt Bodenseekreis

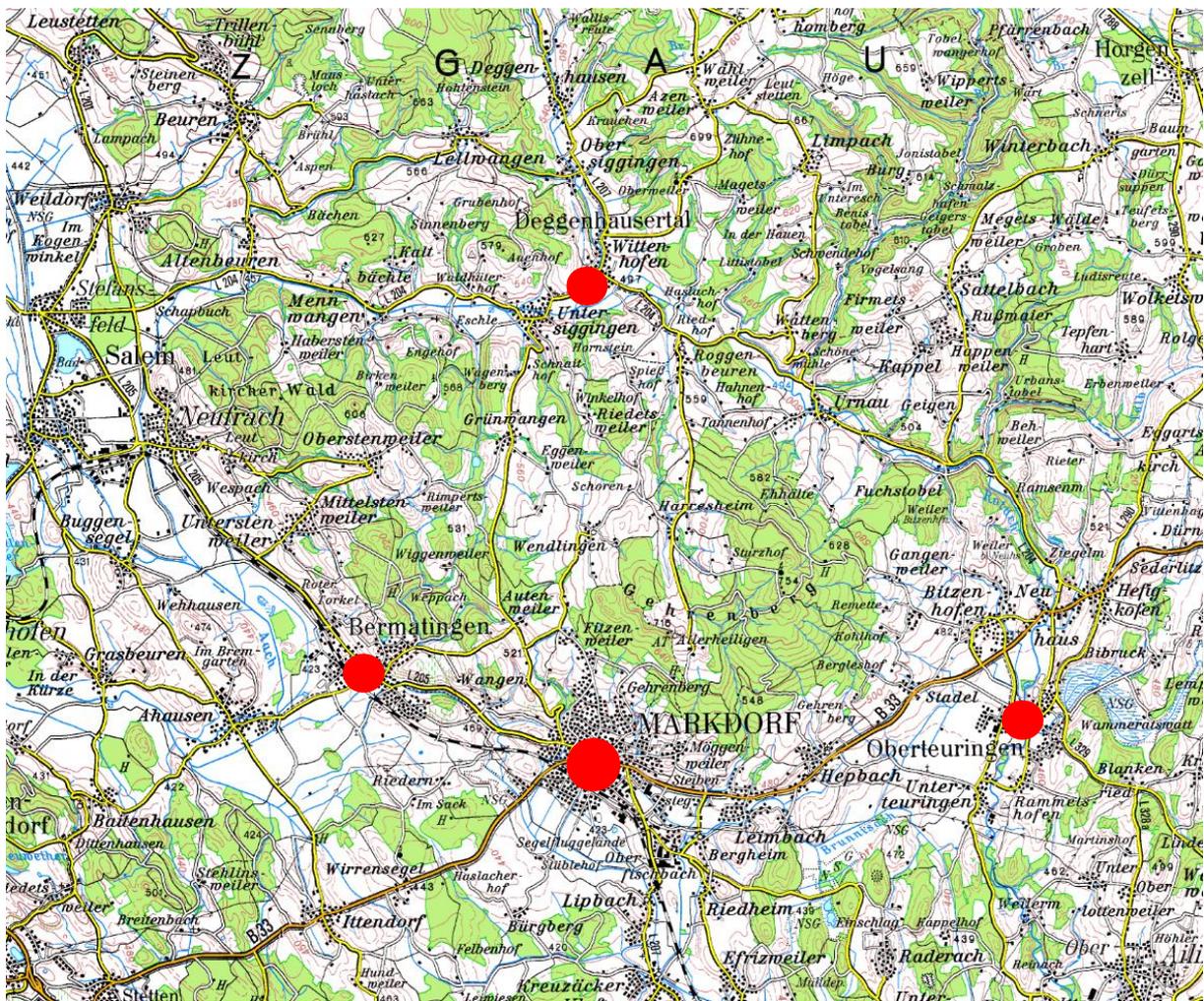
31.03.2014	Die Verbandsversammlung fasst einen Beitrittsbeschluss zu den in der Genehmigung erfolgten Maßgaben
___.__.2014	Der Flächennutzungsplan tritt durch seine Bekanntmachung in Kraft

### 3 Lage, Größe und Charakteristik des Verwaltungsverbandes

Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf setzt sich aus der Stadt Markdorf und den Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen zusammen. An das Verbandsgebiet grenzen die folgenden Verwaltungsgemeinschaften an: Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Landkreis Sigmaringen) im Norden, Verwaltungsgemeinschaft Wilhelmsdorf (Landkreis Ravensburg) im Nordosten, Gemeindeverband mittleres Schussental im Osten, Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen (Bodenseekreis) im Südosten, Gemeindeverwaltungsverband Meersburg (Bodenseekreis) im Süden und Gemeindeverwaltungsverband Salem (Bodenseekreis) im Westen. Die Stadt Markdorf bildet die größte Stadt im Verwaltungsraum und erfüllt die Funktion eines Unterzentrums. Sie liegt ca. 10 km nördlich des Überlinger Sees am Südhang des Gehrenbergs. Die nächsten größeren Städte sind die Stadt Ravensburg (Oberzentrum) in einer Entfernung von ca. 20 km und die beiden Mittelzentren Überlingen und Friedrichshafen.

Naturräumlich gehören große Teile des Verbandsgebietes zum sOberschwäbischen Hügelland%insbesondere die Gemeinde Deggenhausertal und die Hangbereiche am Gehrenberg von Markdorf und Oberteuringen. Die südlich davon gelegene Fläche zählt naturräumlich zum sBodenseebecken%o deren Landschaft sehr vielfältig ist und von weiten Talräumen, bewaldeten Hügeln, Wiesen und Wäldern bis hin zu Intensivkulturen reicht. Ausführlichere Beschreibungen des Naturraums sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Insgesamt ist das Verbandsgebiet durch eine strukturreiche Kulturlandschaft geprägt. Durch die Hanglagen und die Nähe zum Bodensee ergeben sich attraktive Aussichtslogen, die insbesondere als Wohnstandort eine hohe Anziehungskraft besitzen. Neben der hohen Wohnqualität in der Region stellt insbesondere die Stadt Markdorf auch einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar, an dem größere Firmen vertreten sind, die eine nicht unerhebliche Zahl an Arbeitsplätzen anbieten. Touristisch profitiert die Region von der Nähe zum Bodensee, der historischen Altstadt Markdorfs und dem hohen Erholungswert in den dörflichen Strukturen insbesondere im Deggenhausertal.

**Abbildung 1: Lage im Raum [Topographische Karte 1:25.000 Baden-Württemberg]**

Derzeit (Stand 31.12.2009) leben im Gemeindeverwaltungsverband ca. 25.500 Einwohner, die sich auf die Gemeinden Bermatingen mit ca. 3880 Einwohnern, Deggenhausertal mit ca. 4250, die Stadt Markdorf mit ca. 12.900 sowie Oberteuringen mit ca. 4490 Einwohnern verteilen.

Insgesamt umfasst der Verwaltungsverband eine Fläche von 13.862 ha. Davon entfallen auf die Gemeinde Bermatingen 1.545 ha, auf das Deggenhausertal 6.218 ha, auf die Stadt Markdorf 4.092 ha und auf Oberteuringen 2.007 ha. Weitere Informationen zur Bevölkerungsstruktur, Flächengröße und Nutzung siehe Kapitel 5 (Strukturanalyse).

## 4 Rechtliche Grundlagen

### 4.1 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ist nach § 5 (1) BauGB für das gesamte Gemeindegebiet bzw. für das Gebiet einer Verwaltungsgemeinschaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Hierbei sind die sich aus § 1 BauGB ergebenden Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies sind die Gewährleistung und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz sowie die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen der Bevölkerung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in qualitativer und quantitativer Hinsicht gemäß § 1 (6) BauGB und die sogenannte Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) zu berücksichtigen.

Auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## **4.2 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

### **4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan macht grundsätzliche Zielaussagen zur künftigen Siedlungsflächen- und Freiraumentwicklung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden müssen.

Demnach ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtungen und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Bach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Weiterhin sind neue Bauflächen auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist auf eine Verdichtung der Bebauung hinzuwirken.

Im Landesentwicklung wurde die Stadt Friedrichshafen zusammen mit den Ravensburg und Weingarten als gemeinsames Oberzentrum aufgestuft.

### **4.2.2 Regionalplan "Bodensee-Oberschwaben" 1996**

Für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes, bestehend aus der Stadt Markdorf und den Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen, ist der Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben maßgebend, welcher die Ziele des Landesentwicklungsplans konkretisiert.

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan (RPL) "Bodensee-Oberschwaben" 1996 (Eintritt der Verbindlichkeit am 04.04.1996) enthält folgende - für die

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf relevanten - Aussagen zu strukturellen Zielen:

### **Zentralität und Raumkategorie**

Die Stadt Markdorf bildet ein Unterzentrum, welchem die drei Verbandsgemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen zugeordnet sind. Zusammen sind sie dem Oberzentrum Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten zugeordnet.

Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden. Sie unterscheiden sich von den Kleinzentren vor allem durch eine bessere und vielseitigere Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und einem qualifizierten Angebot an Gütern, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen [RPL, 1996, S. 10f].

### **Siedlungsentwicklung**

Die Stadt Markdorf und die Gemeinde Oberteuringen (in Verbindung mit der Stadt Friedrichshafen) sind als Siedlungsbereiche gekennzeichnet. In den Siedlungsbereichen sind vorrangig qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie eine ausreichende Anzahl von Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

Für die Gemeinden Bermatingen und Deggenhausertal formuliert der Regionalplan den Grundsatz, eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen (dieser Grundsatz wurde zwar von der Verbindlichkeit ausgenommen, kann als inhaltliches Ziel jedoch weiterhin planerisch herangezogen werden). In diesen Gemeinden soll ebenfalls der dringende Wohnraumbedarf berücksichtigt werden.

Neue Baugebiete sollen grundsätzlich an Orten mit gesicherter Grundversorgung, mit guten Anschlüssen an das Straßennetz und mit einer Mindestbedienung im öffentlichen Personennahverkehr ausgewiesen werden. Orte und Weiler ohne diese Voraussetzungen sollen auf Eigenentwicklung beschränkt bleiben.

Für die Gemeinden des Bodensee-Uferbereichs wurde außer für Überlingen und Friedrichshafen eine Eigenentwicklung festgelegt, um die natürliche und kulturelle Eigenart der Landschaft zu erhalten. Als Entlastung für diese Gemeinden kommen nur jene in der 2. oder 3. Siedlungsreihe in Frage. Dies bedeutet, dass von den untersuchten Verbandsgemeinden zusätzliche Wanderungsgewinne, als Entlastung für die Gemeinden der ersten Seereihe, aufgenommen werden müssen.

### **Entwicklungachsen**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan führt durch das Plangebiet die Entwicklungsachse (Stockach) - Überlingen - Salem - Markdorf (Bermatingen) - Friedrichshafen - Kressbronn - (Lindau - Bregenz) mit den Siedlungsbereichen Überlingen/Owiningen, Salem, Markdorf (Bermatingen), Friedrichshafen im Zuge der B 31 und der Bahnlinie 731 Singen-Lindau.

Die Ausweisung von Siedlungsflächen soll im Bodenseeuferebereich außerhalb von Friedrichshafen und Überlingen auf den Eigenbedarf beschränkt werden. Zusammenhängende

Landschaften am Ufer sollen künftig von Bebauung freigehalten und größere Flächenausweisungen vorwiegend in geeigneten Standorten im Hinterland vorgenommen werden.

### **Gewerbe und Industrie**

Grundsätzlich ist eine räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbestandorte, die die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region unterstützt, anzustreben. Dazu wurden im Regionalplan neben den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen ausgewiesen. Die Stadt Markdorf wird im Regionalplan als „Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen“ ausgewiesen.

Weiterhin wird das Ziel formuliert, dass die Gemeinden der 2. Siedlungsreihe auch im gewerblichen Bereich die Ufergemeinden des Bodensees entlasten. Ausdrücklich sollen im Uferbereich zur Verlagerung der Siedlungsentwicklung Gewerbe- und Industriebetriebe in seeferne Bereiche insbesondere bei Erweiterungsvorhaben verlegt werden.

Bei Fehlen geeigneter Flächen und zur Konzentration des Flächenbedarfs ist die gemeinsame Entwicklung und Nutzung von Gewerbegebieten für mehrere Gemeinden anzustreben.

### **Freiraumstruktur**

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Entwicklung der Region Bodensee-Oberschwaben und damit auch die Nutzung ihrer Freiräume als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum im Einklang mit dem natur- und kulturräumlichen Charakter ihrer Landschaft muss die dauerhafte Nutzbarkeit ihrer natürlichen Ressourcen gewährleistet werden.

Die Leistungsfähigkeit und das natürliche Regenerationsvermögen ihres Natur- und Landschaftshaushaltes darf dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Freiräume der Region sind diesen Grundsätzen entsprechend zu entwickeln, vor einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme zu schützen und falls notwendig zu sanieren.

Die wichtigsten Instrumente zur Gliederung der Freiraumstruktur auf regionaler Ebene sind die Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren.

Die regionalen Grünzüge werden in den verdichteten Räumen sowie im Zuge von Entwicklungsachsen als gemeindeübergreifende und zusammenhängende Teile freier Landschaft ausgewiesen. In ihnen sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln, weshalb in ihnen keine Besiedlung stattfinden kann.

Grünzäsuren werden in Gebieten mit stark konkurrierenden Nutzungsinteressen ausgewiesen und sollen ein Zusammenwachsen der Siedlungen und die Zersiedlung der freien Landschaft verhindern. In Grünzäsuren ist eine Besiedlung grundsätzlich nicht möglich.

Die regionalen Grünzüge und die Grünzäsuren wurden detailliert im Umweltbericht behandelt worauf an dieser Stelle verwiesen wird. Zur Verdeutlichung wurden die regionalen Grünzüge und die Grünzäsuren in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Dabei ist die Maßstäblichkeit des Regionalplans (1 : 50.000) zu beachten. Dies bedeutet, dass bei einer konkreten Baugebietsausweisung mit potenziellen Überlagerungen des Regionalen Grünzuges, dieser auf die Maßstabebene des Flächennutzungsplans (1 : 10.000) ausdifferenziert werden muss.

Weiterhin grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind die im Regionalplan festgelegten sSchutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege%nach Plansatz 3.3.2 und die sSchutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft%nach Plansatz 3.3.3.

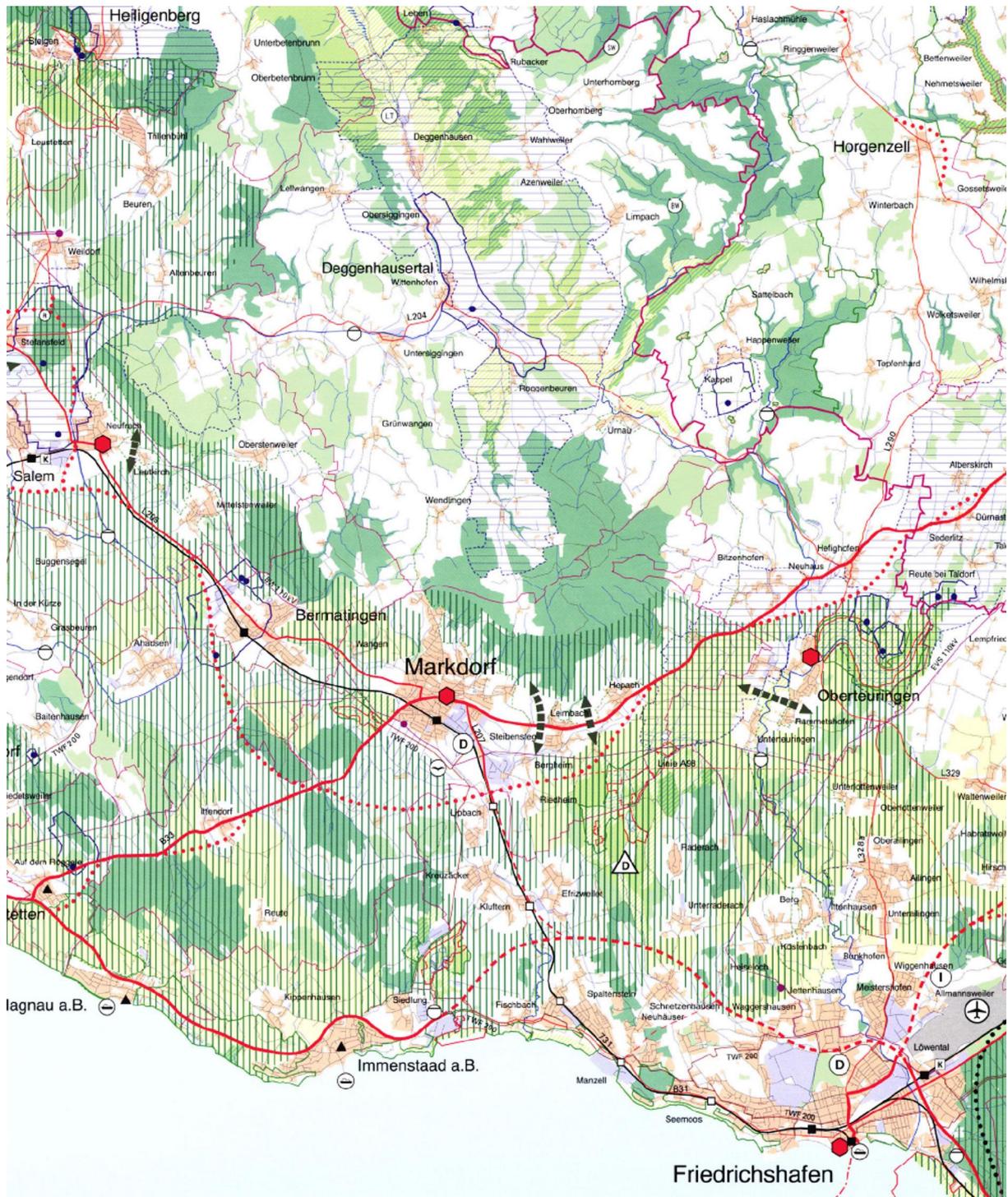
### Übersicht regionalplanerischer Vorgaben

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Darstellungen des Regionalplans bzw. des Landesentwicklungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf noch einmal im Überblick:

**Tabelle 3: Übersicht regionalplanerischer Vorgaben [Regionalplan Bodensee-Oberschwaben]**

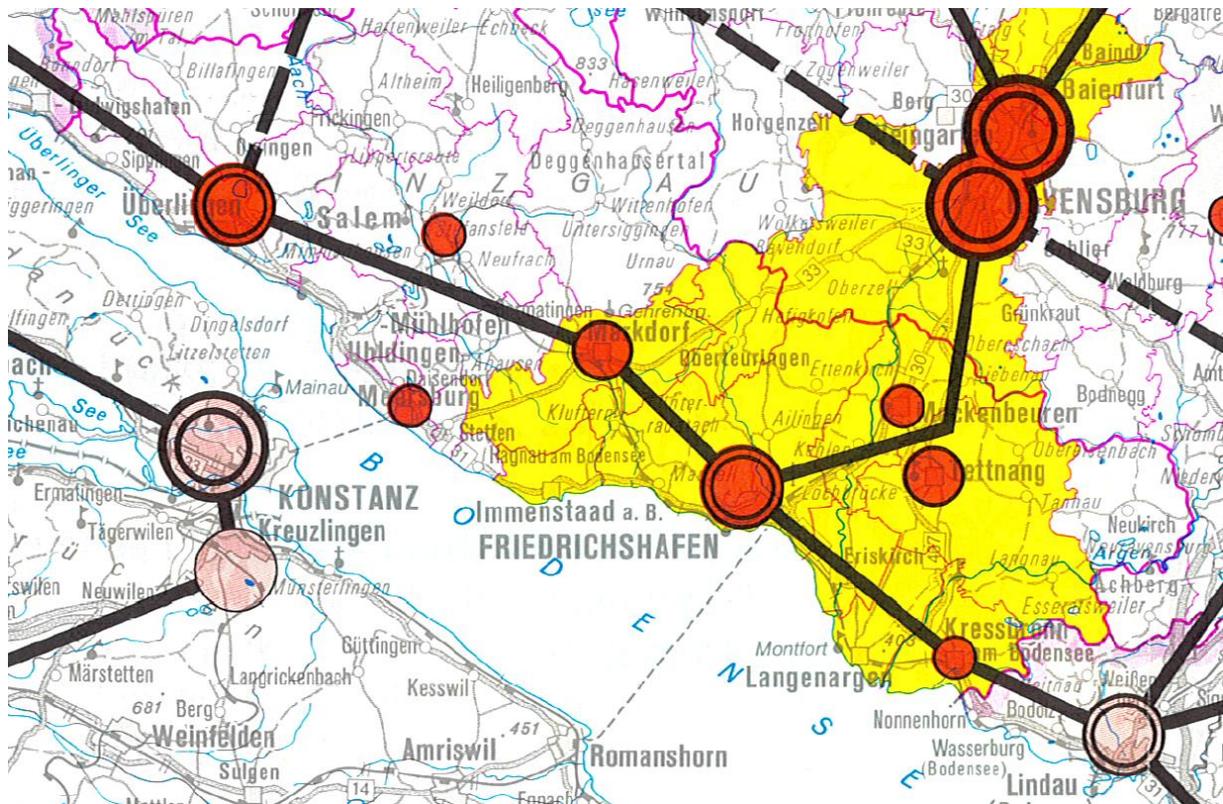
Stadt / Gemeinde	Raum-kategorie	Zentralität	Entwick-lungsachse	Siedlungs-kategorie	Gewerbe	Touristi-sche Funk-tion
Markdorf	Randzone des Verdichtungs-bereichs	Unterzent-rum	Stockach - Überlingen - Friedrichs-hafen-	Siedlungsbe-reich	Schwerpunkt für Dienst-leistungsein-richtungen	Fremden-verkehrsbe-reich
Bermatingen	Ländlicher Raum im engeren Sinne	-/-	Stockach - Überlingen - Friedrichs-hafen-	Gemeinde mit ange-messener Siedlungs-entwicklung	-/-	Erholungsort
Deggenhausertal	Ländlicher Raum im engeren Sinne	-/-	-/-	Gemeinde mit ange-messener Siedlungs-entwicklung	-/-	Erholungsort
Oberteuringen	Randzone des Verdichtungs-bereichs	-/-	-/-	Siedlungsbe-reich	-/-	Erholungsort

**Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (o.M.)**



**Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans (o.M.)**

Anmerkung: Die Stadt Friedrichshafen wurde zwischenzeitlich durch den Landesentwicklungsplan 2002 zusammen mit Ravensburg und Weingarten als Oberzentrum aufgenommen.



**Legende zur Strukturkarte:**

**Zentrale Orte**

Bestand	Planung	
		Oberzentrum <sup>1)</sup>
		Mittelzentrum <sup>1)</sup>
		Unterkzentrum <sup>1)</sup>
		kleinzentrum <sup>2)</sup> innerhalb der Region
		Ober-, Mittel- und Unterkzentrum außerhalb der Region

**Entwicklungsachsen**

	Landesentwicklungsachse
	Regionale Entwicklungsachse

**Strukturräume**

	Verdichtungsbereich innerhalb der Region
--	--

**Grenzen**

	Region
	Landkreis
	Gemeinde

1) Nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 1983 und aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern.

2) Verbindliche Ausweisungen des Regionalplans. Das Kleinzentrum Veringenstadt im Landkreis Sigmaringen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen.

## TEIL II - STRUKTURANALYSE DES VERBANDGEBIETES

### 5 Größe und Flächennutzungen

#### 5.1 Flächengrößen

Die Flächengrößen der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen sowie der Stadt Markdorf verteilen sich auf Kernorte und Ortsteile wie folgt:

**Tabelle 4: Verteilung der Flächen auf die Verbandsmitglieder und deren Ortsteile (Stand: ca. 2009)**

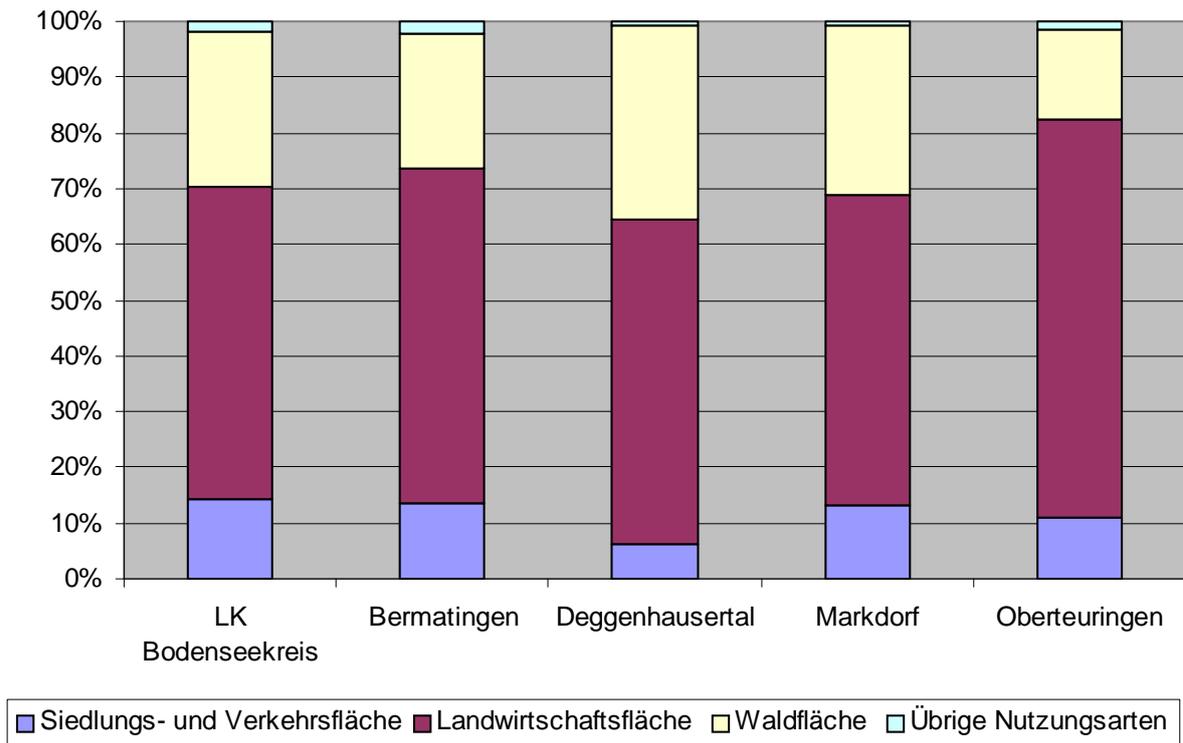
Ortsteil	Fläche in ha	Anteil an Gemeinde in %	Anteil am GVV in %
<b>Bermatingen</b>	ca. 873	56,1	-
<b>Ahausen</b>	ca. 672	43,9	-
<b>Gemeinde Bermatingen</b>	1.545	100,0	11,1
<b>Gemeinde Deggenhausertal</b>	6.218	100,0	44,9
<b>Markdorf</b>	ca. 1.168	28,5	-
<b>Riedheim</b>	ca. 1.378	33,7	-
<b>Ittendorf</b>	ca. 1.546	37,8	-
<b>Stadt Markdorf</b>	4.092	100,0	29,5
<b>Gemeinde Oberteuringen</b>	2.007	100,0	14,5
<b>Gemeindeverwaltungsverband</b>	13.862	-	100,0

Quelle: Angaben der Kommunen/Internet und eigene Berechnungen

Es wird deutlich, dass die Stadt Markdorf, obwohl über die Hälfte der Einwohner der Verwaltungsgemeinschaft dort leben, nur über 29,5 % der gesamten Fläche verfügt. Deggenhausertal hingegen verfügt über knapp 45 % der Gesamtfläche, obwohl dort nur 16,7 % der Einwohner leben.

#### 5.2 Flächennutzungen

Folgende Flächennutzungsanteile ergaben sich im Jahr 2009 für den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf sowie den Landkreis Bodenseekreis [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]:

**Abbildung 4: Flächenerhebung 2009** [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]

Deggenhausertal weist relativ geringe Anteile an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf. Der Anteil der Waldfläche liegt hingegen deutlich über dem Landkreisdurchschnitt. Diese Werte weisen auf eine geringe Siedlungsdichte hin. In Oberteuringen fällt der große Anteil an Landwirtschaftsfläche auf, der durch den Intensivobstanbau verursacht wird. In Markdorf entsprechen beinahe alle Werte dem Landkreisdurchschnitt.

### 5.3 Siedlungsflächeninanspruchnahme

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche lag im Landkreis Bodensee im Jahr 2009 bei 14,1 % der gesamten Bodenfläche.

Im Vergleich dazu wird im folgenden der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den vier Verbandsgemeinden abgebildet:

**Tabelle 5: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche 2000 / 2009**

	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gesamtfläche 2000 in %	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gesamtfläche 2009 in %	Veränderung in % von 2000 bis 2009
<b>Bermatingen</b>	12,5	13,6	+ 8,3
<b>Deggenhausertal</b>	5,5	6,1	+10,9
<b>Markdorf</b>	12,6	13,3	+5,4
<b>Oberteuringen</b>	10,2	11,0	+7,8

Es wird deutlich, dass es im Deggenhausertal im Vergleich mit den anderen drei Verbandsgemeinden zu einer überdurchschnittlichen Siedlungsflächeninanspruchnahme kam. Dabei

ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde bei einem sehr niedrigen Wert gestartet ist, sodass trotz prozentual starker Zunahme der Siedlungsflächenanteil dennoch mit 6,1 % sehr niedrig ist. In allen Verbandsgemeinden liegt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche unter dem Landkreisdurchschnitt.

#### 5.4 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Die dörfliche Siedlungsstruktur insbesondere der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen muss im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden. Auch die Belange der Land- und Forstwirtschaft müssen angemessen berücksichtigt werden. Dafür wird im weiteren Verfahren der Landschaftsplan entsprechende Zielvorgaben formulieren.

Es sollte weiterhin angestrebt werden, die Siedlungsflächeninanspruchnahme zu begrenzen und verstärkt Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

## 6 Bevölkerungsstruktur

### 6.1 Verteilung innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes

Im Dezember 2008 lebten in der Verwaltungsgemeinschaft Markdorf ca. 25.422 Einwohner. Diese verteilten sich auf die einzelnen Gemeinden in folgender Weise:

**Tabelle 6: Verteilung der Einwohner innerhalb GVV**

Ortsteil	Einwohner	Anteil an Gemeinde in %	Anteil am GVV in %
Bermatingen	ca. 2.882	74,2	-
Ahausen	ca. 1.000	25,8	-
Gemeinde Bermatingen	3.882	100,0	15,3
Gemeinde Deggenhausertal	4.221	100,0	16,6
Markdorf	ca. 10.164	79,1	-
Riedheim	ca. 1.943	15,1	-
Ittendorf	ca. 750	5,8	-
Stadt Markdorf	12.857	100,0	50,6
Gemeinde Oberteuringen	4.462	100,0	17,6
Gemeindeverwaltungsverband	25.422	-	100,0

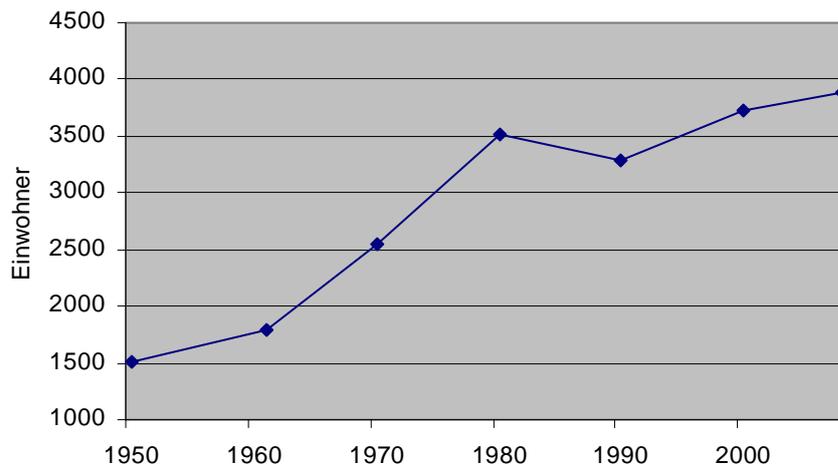
### 6.2 Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist für die räumliche Entwicklung und damit für die räumliche Planung von zentraler Bedeutung. Von der Bevölkerungsentwicklung hängt beispielsweise die Zahl der Haushalte ab und damit der Bedarf an Wohnungen, aus dem sich

wiederum der notwendige Wohnflächenbedarf und die weitere Siedlungsentwicklung ergeben. Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnbevölkerung im Gemeindeverwaltungsverband Markdorf vorgestellt.

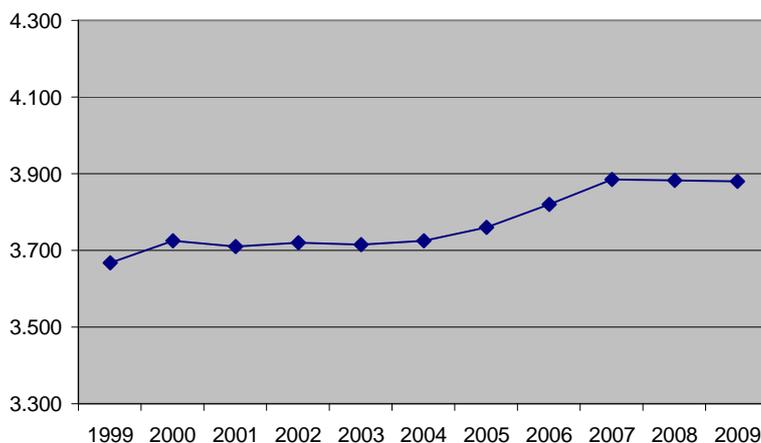
Die Analyse der Entwicklung der Einwohnerzahlen seit Mitte des Jahrhunderts (1950) ergab folgendes Bild (für 1960 liegen keine Daten vor, weshalb der Wert von 1961 verwendet wurde):

**Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in Bermatingen von 1950 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



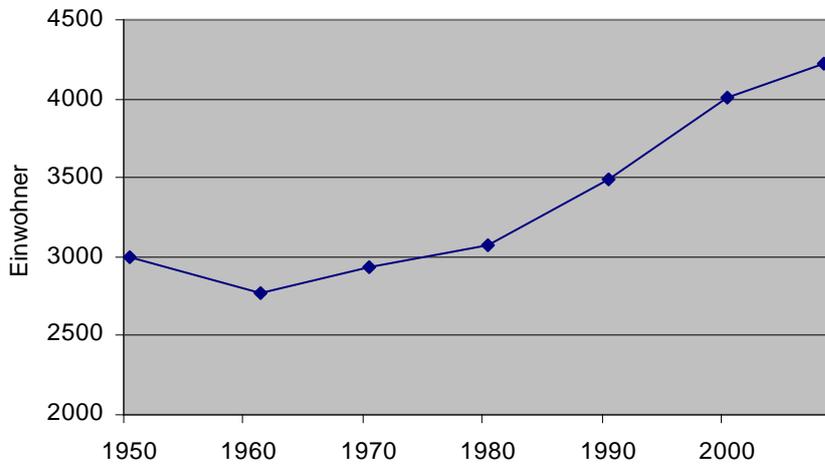
Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung macht deutlich, dass in der Gemeinde Bermatingen bis 1980 ein sehr starker Anstieg stattgefunden hat. Anschließend gab es einen leichten Rückgang, in den letzten 15 Jahren ist die Entwicklung jedoch wieder leicht ansteigend.

**Abbildung 7: Einwohnerentwicklung in Bermatingen von 1999 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



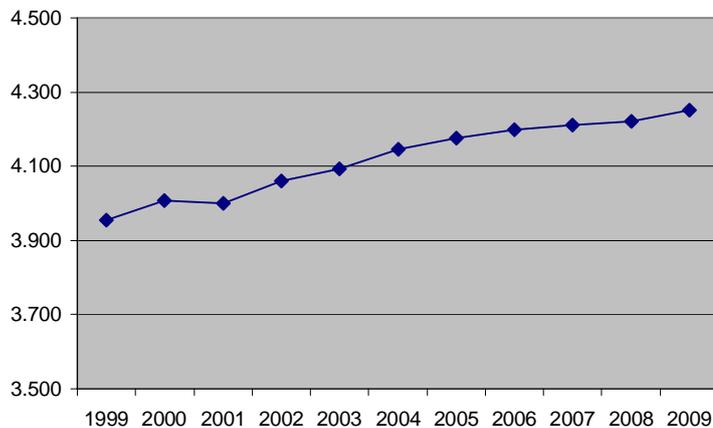
Betrachtet man die Entwicklung von 1999 bis 2009 genauer, dann wird vor allem in der ersten Hälfte der 2000er Jahre eine Stagnation erkennbar, wohingegen es in der zweiten Hälfte wieder zu einem leichten Anstieg kam

**Abbildung 8: Einwohnerentwicklung in Deggenhausertal von 1950 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



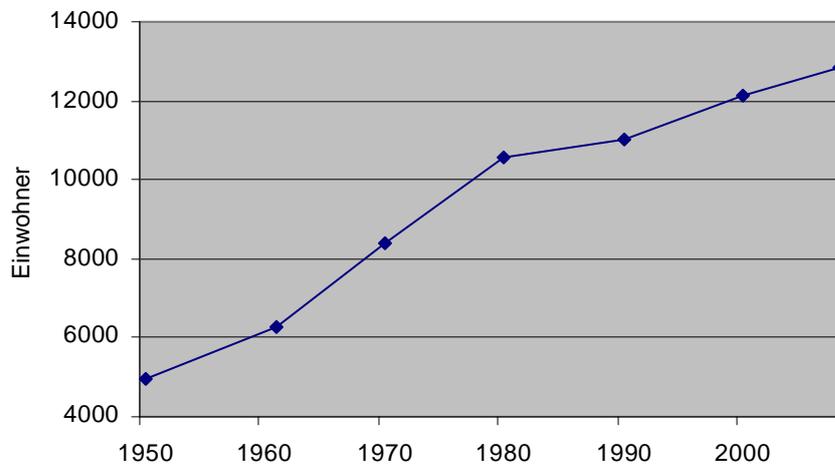
Die Bevölkerungsverluste im Deggenhausertal in den Nachkriegsjahren sind auf die damals ungeklärte Abwassersituation zurückzuführen. In den 1980er und 1990er Jahren stieg die Einwohnerzahl im Deggenhausertal hingegen stark an. Ab 2000 verminderte sich die Geschwindigkeit des Wachstums, es kam jedoch weiterhin zu einer Zunahme der Bevölkerung.

**Abbildung 9: Einwohnerentwicklung in Deggenhausertal von 1999 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



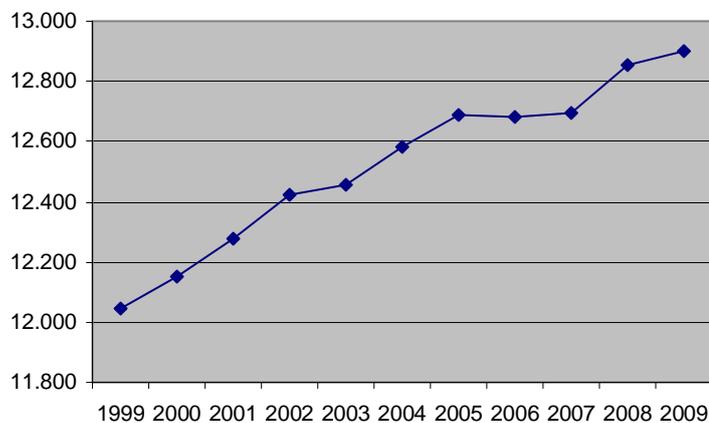
Die genauere Betrachtung der Entwicklung von 1999 bis 2009 zeigt ein kontinuierliches, jedoch nur leichtes Wachstum der Bevölkerung.

**Abbildung 10: Einwohnerentwicklung in Markdorf von 1950 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



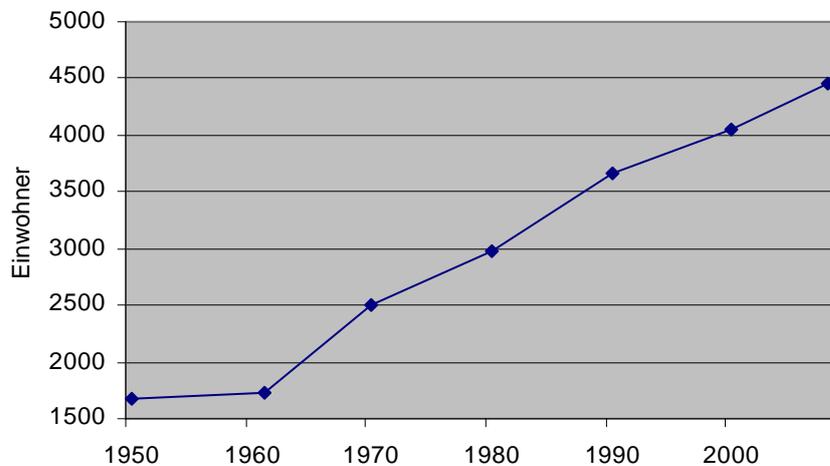
Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Markdorf ist von 1950 bis 1980 stark steigend. Dabei ist zu berücksichtigen, dass 1972 die ehemals selbständigen Gemeinden Riedheim und Ittendorf im Zuge der Verwaltungsreform eingegliedert wurden. Seit 1980 sind weiterhin Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen, wobei die Entwicklung etwas moderater verlief.

**Abbildung 11: Einwohnerentwicklung in Markdorf von 1999 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



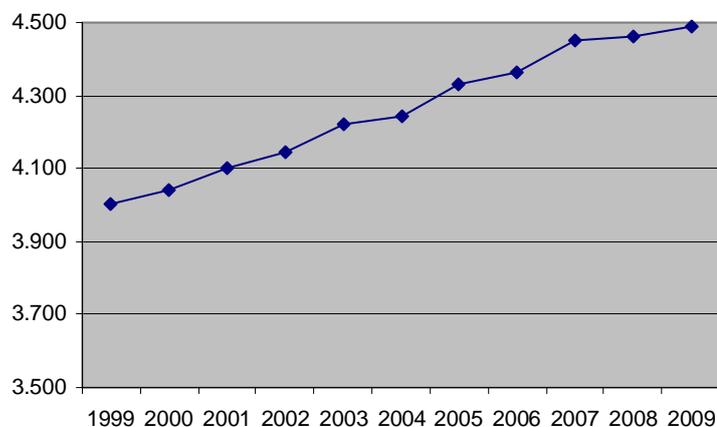
Bei der genaueren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Markdorf seit 1999 sind in fast allen Jahren noch deutliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen.

**Abbildung 12: Einwohnerentwicklung in Oberteuringen von 1950 bis 2009**  
 [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



In Oberteuringen setzten die starken Bevölkerungszuwächse ebenso wie im Deggenhauser-tal erst ab ca. 1960 ein. Seitdem besteht bis heute eine sehr dynamische Entwicklung.

**Abbildung 13: Einwohnerentwicklung in Oberteuringen von 1999 bis 2009**  
 [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



In Oberteuringen kam es in den vergangenen 10 Jahren zu einem vergleichsweise starken, kontinuierlichem Bevölkerungswachstum.

### Relation zum Bodenseekreis

Die folgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf von 1990 bis 2008 im Vergleich zum Landkreis Bodenseekreis. Dargestellt ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerung pro Jahr.

**Tabelle 7: Anstieg der Bevölkerung in Prozent und Jahr [<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]**

	Bermatingen	Deggenhauser- tal	Markdorf	Oberteuringen	LK Bodenseekreis
<b>1999</b>	3.667 EW	3.955 EW	12.048 EW	4.001 EW	198.024 EW
<b>2009</b>	3.881 EW	4.252 EW	12.899 EW	4.487 EW	207.710 EW
<b>Verände- rung pro Jahr</b>	+ 0,58 %	+ 0,75 %	+ 0,71 %	+ 1,21 %	+ 0,49 %

Es wird deutlich, dass der Bevölkerungsanstieg in allen vier Kommunen des Verwaltungsverbandes über dem Durchschnitt des Landkreises liegt. Deggenhauser-tal und die Stadt Markdorf sind im Verhältnis zu ihrer Größe ungefähr gleich stark gewachsen und die Gemeinde Bermatingen etwas weniger stark. In Oberteuringen ist die Bevölkerung in den vergangenen 10 Jahren bezogen auf die Gemeindegröße überdurchschnittlich stark gewachsen.

### 6.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

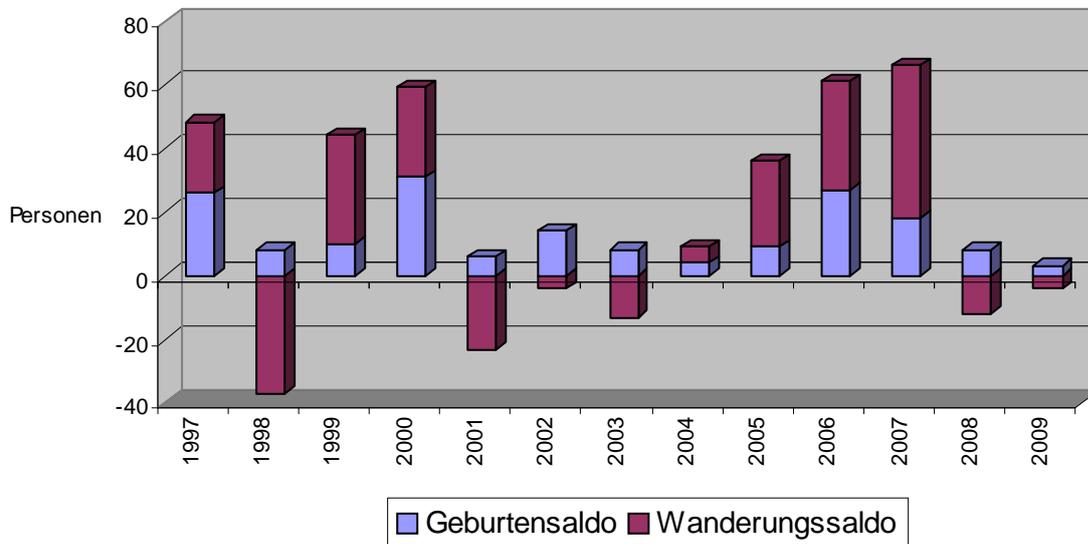
Die Gesamtentwicklung der Bevölkerung wird durch die Zahl der

- Geburten,
- Sterbefälle und
- Wanderungsbewegungen

bestimmt.

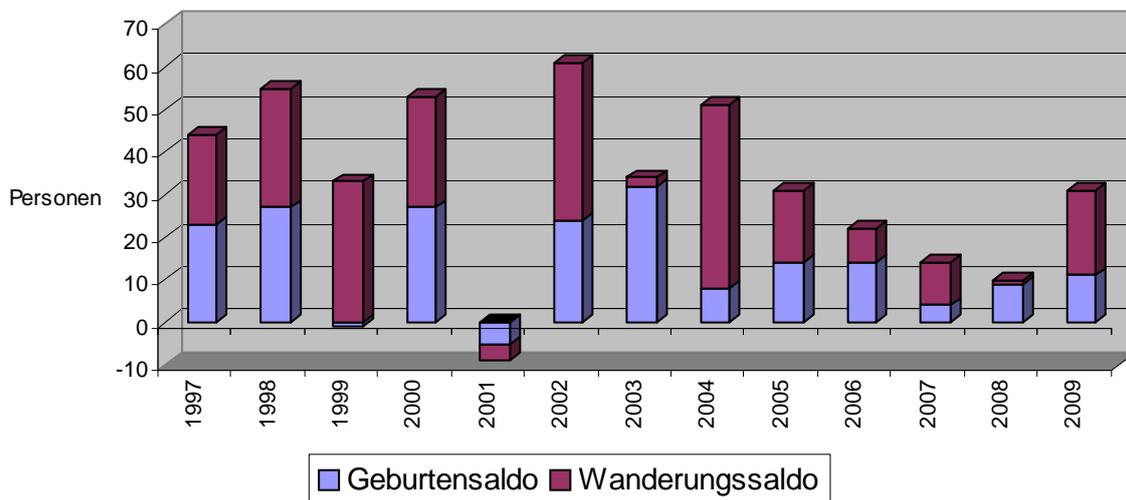
Die nachfolgenden Grafiken stellen die Salden aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Wanderungen dar:

**Abbildung 14: Geburten- und Wanderungssalden von 1997 bis 2009, Bermatingen**  
 [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]



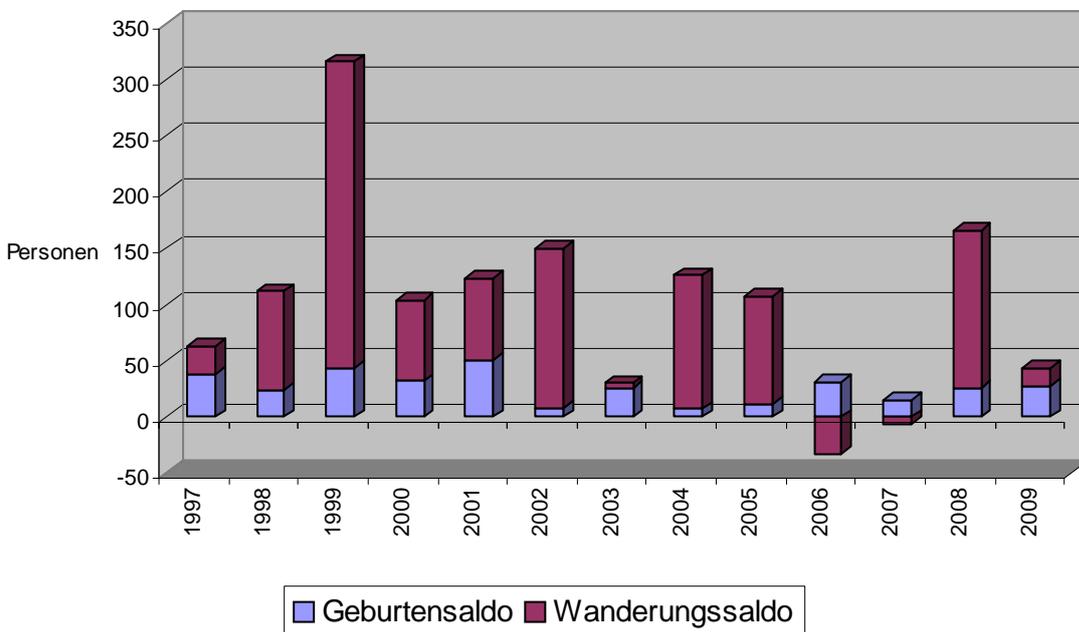
Die Abbildung zeigt, dass die Bevölkerungsgewinne in den letzten vier Jahren auf die starken Wanderungsgewinne und weniger auf die Geburtenüberschüsse zurückzuführen sind. Früher schwankten diese Werte aber relativ stark zwischen Zu- und Abnahme.

**Abbildung 15: Geburten- und Wanderungssalden von 1997 bis 2009, Deggenhausertal**  
 [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]



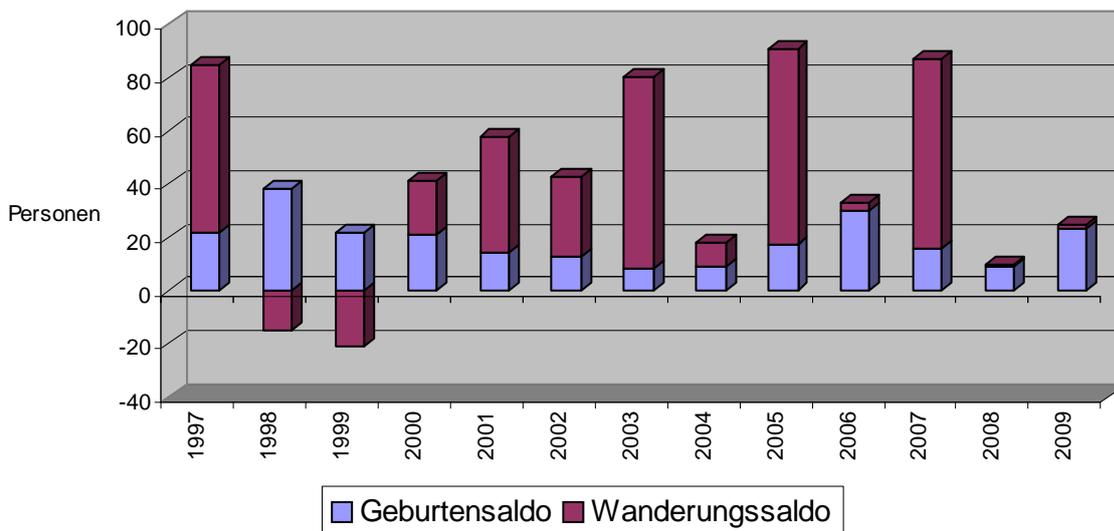
In Deggenhausertal ist die Bevölkerungsentwicklung sowohl auf die hohen Wanderungsgewinne als auch auf die konstant positiven Geburtenraten zurückzuführen. In den letzten Jahren sind die Bevölkerungsgewinne jedoch nicht mehr so stark.

**Abbildung 16: Geburten- und Wanderungssalden von 1997 bis 2009, Markdorf**  
 [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]



Bis ins Jahr 2005 ist die Bevölkerungsentwicklung größtenteils auf die Wanderungsgewinne zurückzuführen. In den letzten Jahren gingen diese zwar stark zurück, im Jahr 2008 jedoch ist ein hoher Wanderungssaldo festzustellen.

**Abbildung 17: Geburten- und Wanderungssalden von 1997 bis 2009, Oberteuringen**  
 [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]



Die Bevölkerungsgewinne in Oberteuringen sind hauptsächlich auf die hohen Wanderungsgewinne in den letzten Jahren zurückzuführen.

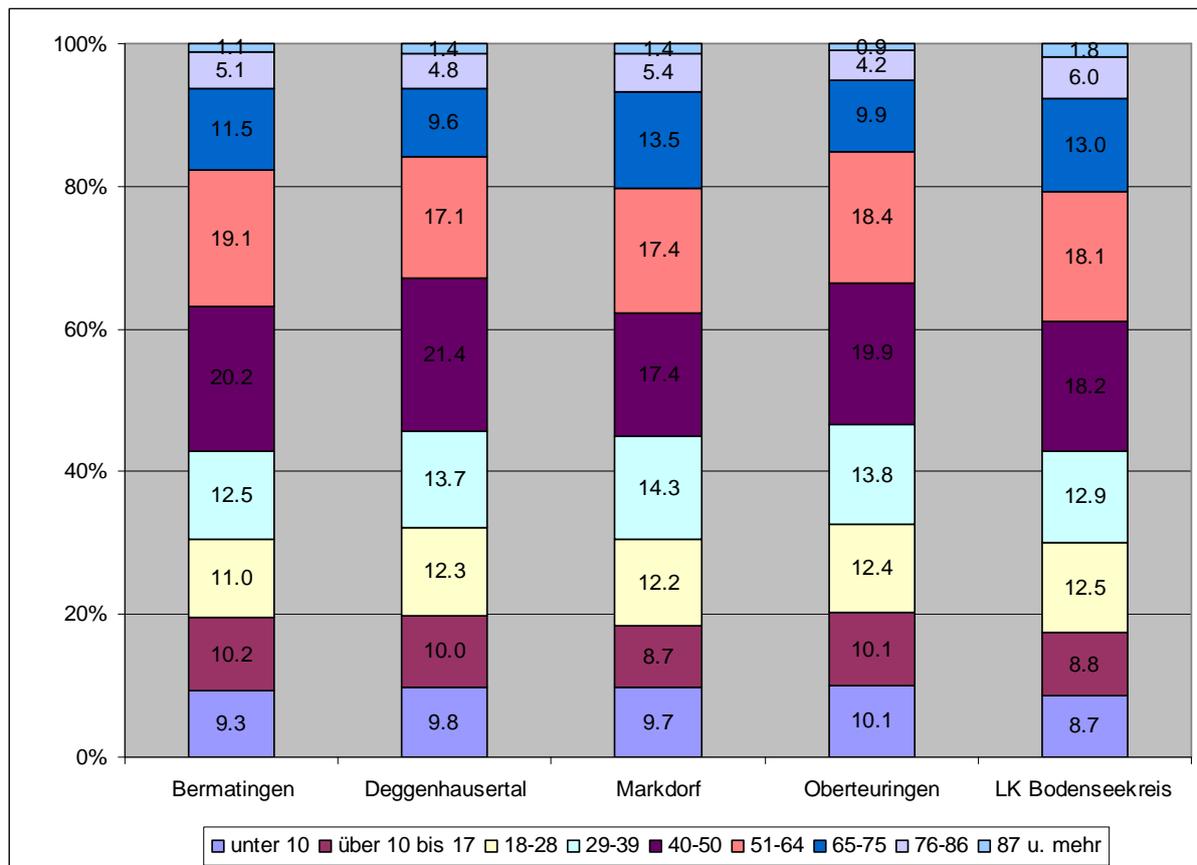
Der durchschnittliche Geburtensaldo seit 2000 liegt in Bermatingen bei 0,37 % p.a., in Deggenhausertal bei 0,35 % p.a., in Markdorf bei 0,19 % p.a. und in Oberteuringen bei 0,38 % p.a. was erheblich über dem Landkreisdurchschnitt (-0,02 %) liegt. Die Entwicklung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft entspricht also nicht der generellen Entwicklung im gesamten Landkreis.

#### **6.4 Altersstruktur**

Die altersspezifische Gliederung der Bevölkerung ermöglicht Aussagen zum Bedarf an Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen (soziale Infrastruktureinrichtungen) für bestimmte Altersgruppen. Daneben bestimmt die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter die Nachfrage nach Arbeitsplätzen und damit die Arbeitsplatz- und Arbeitsmarktentwicklung. Dies hat wiederum Konsequenzen für die bedarfsgerechte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in der Flächennutzungsplanung.

#### **Potenzielle Haushaltsgründungen**

Bei der Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans ist u.a. auch die in Zukunft zu erwartende Zahl von neuen Haushalten von Interesse. Als potenzielle Haushaltsgründer wird die Gruppe der heute 5-20-Jährigen eingestuft. Die Vertreter dieser Altersgruppe sind bzw. kommen in der Zeitspanne bis zum Flächennutzungsplan-Zieljahr 2025 in das Alter eines potenziellen Haushaltsgründers und haben somit Einfluss auf den Bedarf an Wohnbauflächen. Hinweise darauf gibt die folgende Aufteilung der Bevölkerung in die verschiedenen Altersgruppen (vorausgesetzt, dass die Vertreter der jeweiligen Altersgruppe keinen Ortswechsel vornehmen und das Plangebiet verlassen). Darüber hinaus können an den Altersgruppen auch Anzeichen für den Bedarf an sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur für ältere Menschen abgeleitet werden. Schließlich kann aus der Analyse der Altersstruktur auf die künftige Zahl der Erwerbstätigen und damit auf die Entwicklung der lokalen Arbeitsplatzstruktur geschlossen werden.

**Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung im Gemeindeverwaltungsverband 2010**

Quelle: Statistisches Landesamt (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

In allen Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt der Anteil der über 87-jährigen unter dem des Landkreises (1,8 %). In Oberteuringen ist der Anteil dieser Altersklasse mit 0,9 % nur halb so hoch wie im Landkreis. Der Anteil der 76 bis 86-jährigen liegt in allen vier Kommunen des Verwaltungsverbands ebenfalls unter dem des Landkreises (6,0 %). Die Altersgruppe der 65 bis 75-jährigen macht im Landkreis 13,0 % aus; in Markdorf liegt der Anteil mit 13,5 % über dem des Landkreisschnitt. Im Deggenhausertal (9,6 %) und in Oberteuringen (9,9 %) liegt der Anteil deutlich unter dem des Landkreises. Die Anteile der 40- bis 64-jährigen liegen nur in Markdorf (34,8 %) unter dem Landkreisdurchschnitt (36,3 %). Die Anteile der 29- bis 39-jährigen liegen hingegen in Bermatingen (12,5 %) unter, aber in den restlichen Gemeinden über dem Landkreisdurchschnitt (12,9 %). Mit den 18- bis 28-jährigen verhält es sich im Verband, mit Ausnahme von Bermatingen mit 11,0 %, ähnlich wie im gesamten Landkreis. Die Anteile liegen im Landkreisdurchschnitt von ca. 12,5 %. In die Gruppe der potenziellen Haushaltsgründer wurden die unter 10 bzw. die über 10 bis 17-jährigen aufgenommen, da sie im Planungszeitraum in das Alter der Haushaltsgründung eintreten und für die Arbeitssituation bedeutsam sind. Die Anteile für diese Gruppe liegen in allen vier Verbandskommunen über dem Landkreisdurchschnitt von 17,5 %.

## 6.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Das stete Wachstum der letzten Jahre bei allen Verbandsmitgliedern zeigt, dass die Gemeinden im Verband als Wohn- und Lebensstandorte nachgefragt werden, insbesondere aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage, ihrer guten sozialen und technischen Infrastruktur

und vor allem aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage. Im Flächennutzungsplan ist durch die ausreichende Ausweisung von Wohnbauflächen die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Entwicklung der Gemeinden auch im Planungszeitraum weiter positiv verlaufen kann.

Der durchweg positive Geburtensaldo sollte auch im Rahmen der Wohnflächenbedarfsermittlung berücksichtigt werden, da sich so bereits ohne die Annahme von Wanderungsgewinnen ein Bevölkerungswachstum ergibt. Zwar wird die allgemeine demographische Entwicklung auch von den Verbandsgemeinden nicht Halt machen, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Entwicklung deutlich zeitverzögert einsetzt, da die Geburtenüberschüsse nur langsam sinken werden. Auch die Altersstruktur spricht für eine dynamische Bevölkerung und einen großen Bedarf an Wohnbauland, da der Anteil der potenziellen Haushaltsgründer überdurchschnittlich groß ist.

## 7 Wohnraumversorgung und Gebäudestruktur

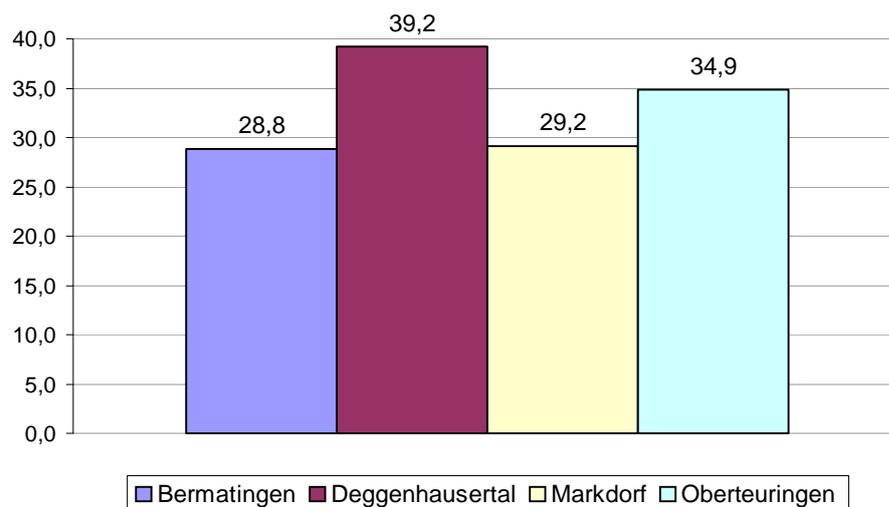
### 7.1 Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung

Der Bedarf an potenziellen Wohnbauflächen orientiert sich in erster Linie an der quantitativen Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde. Daneben ist jedoch für eine Bedarfsprognose insbesondere die Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung von Bedeutung.

#### Anzahl der Wohngebäude

Betrachtet man die Zunahme der Wohngebäude in den einzelnen Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

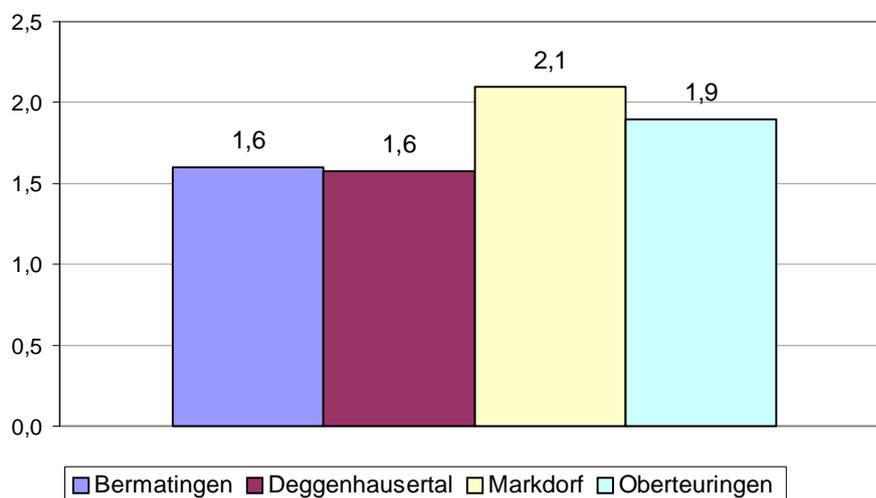
**Abbildung 6: Prozentuale Zunahme der Wohngebäude von 1990 bis 2009**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Über die höchsten Zuwächse in den letzten 19 Jahren verfügt Deggenhausertal mit 39,2 %, wobei auch die anderen zwei Gemeinden und die Stadt Markdorf über dem Landkreisdurchschnitt (25,4 %) liegen. Ebenso verhält es sich bei der Zunahme der Wohnungen in Wohngebäuden.

Setzt man die Anzahl der Wohnungen mit der Anzahl der Wohngebäude in Verhältnis, erhält man einen Wert, der angibt, über wie viele Wohnungen ein Wohngebäude im Durchschnitt verfügt.

**Abbildung 7: Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (2009)**  
[<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>]



Im Vergleich zum Landkreiswert von 2,2 Wohnungen je Wohngebäude liegen die Gemeinden des Verbandes unter dem Durchschnitt. Dies deutet auf eine nach wie vor ländliche Siedlungsstruktur hin, bei der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Geschosswohnungsbau dominieren. Nur die Stadt Markdorf kommt an den Durchschnittswert heran.

## 7.2 Haushalts- und Wohnungsgrößen

### Allgemeine Entwicklung der Haushaltsgrößen

Das besondere Charakteristikum der privaten Haushalte im Vergleich zur Bevölkerung war in den letzten Jahrzehnten deren größere Entwicklungsdynamik. Zwischen der ersten Nachkriegs-Volkszählung 1950 und dem Mikrozensus 1991 wuchs die Zahl der Personen in privaten Haushalten bundesweit um knapp 30 %, die Zahl der Haushalte dagegen um über 70 %. Dahinter steckt ein kontinuierlicher Verkleinerungsprozess der Haushalte. Deren durchschnittliche Mitgliederzahl sank im gleichen Zeitraum von 2,99 auf 2,25 Personen, der Anteil der Einpersonenhaushalte stieg von 19,4 % auf 35,1 %. Dieser Prozess wird von Verhaltensänderungen (Änderung im Familienbildungsverhalten) und von Altersstrukturverschiebungen (Zunahme von Rentnerehepaaren, 'Singlehaushalten' und von verwitweten Personen) unterstützt.

**Tabelle 8: Haushaltsgrößenentwicklung im Plangebiet (Einwohner/Wohnung)**

	1990	2009	BBR-Prognose 2025
<b>Bermatingen</b>	2,9	2,5	-
<b>Deggenhausertal</b>	3,4	2,6	-
<b>Markdorf</b>	2,5	2,1	-
<b>Oberteuringen</b>	2,5	2,2	-
<b>LK Bodenseekreis</b>	2,4	2,1	1,96

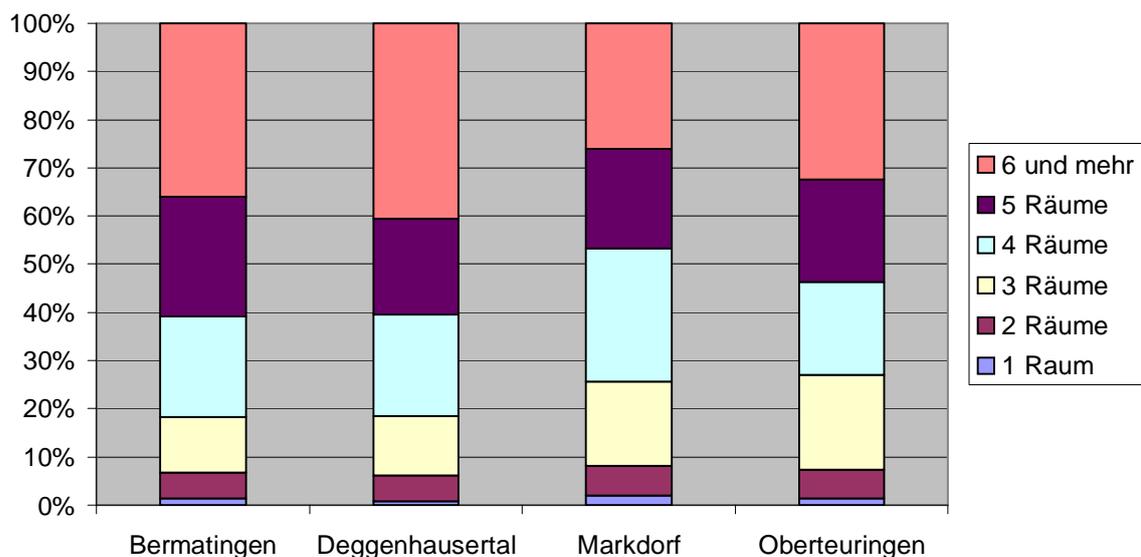
Quelle: Statistisches Landesamt (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>) und Raumordnungsprognose

Auch im Plangebiet lässt sich der Prozess der Veränderung der Haushaltsgrößen beobachten. Der Landkreis hat einen Rückgang von 0,3 EW/Whg zu verzeichnen; den gleichen Wert weist auch Oberteuringen auf. In Bermatingen und Markdorf reduzierte sich die Belegungsdichte um je 0,4 EW/Whg, wobei Bermatingen mit 2,9 EW/Whg eine höhere Ausgangslage als Markdorf aufwies. Deggenhausertal hat mit 0,8 WE/Whg den deutlichsten Rückgang zu verzeichnen.

Die Belegungsdichte lag 2009 für Markdorf wie im Kreisdurchschnitt bei 2,1 Personen je Wohnung. Alle übrigen Gemeinden wiesen eine über dem Landkreisdurchschnitt liegende Belegungsdichte auf. Die höchste Belegungsdichte in der Verwaltungsgemeinschaft stellt sich in Deggenhausertal dar, hier teilen sich statistisch 2,6 Personen eine Wohnung.

Die Raumordnungsprognose sagt für das Jahr 2025 eine durchschnittliche Belegungsdichte je Wohnung für den Landkreis Bodensee von 1,96 voraus. Demnach muss im Planungszeitraum weiterhin von einem Rückgang ausgegangen werden.

### Wohnungsgrößen

**Abbildung 8: Räume je Wohnung 2009**

Quelle: Statistisches Landesamt (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

Die Abbildung zeigt, dass die großen Wohnungen bzw. Häuser mit 4 und mehr Räumen nach wie vor deutlich dominieren. Die städtischere Struktur in Markdorf spiegelt sich auch in den Wohnungsgrößen wider.

Betrachtet man zusätzlich zum Status quo die Veränderungen der Anzahl der Räume innerhalb der Wohnungen in den vergangenen 10 Jahre, wird deutlich, dass in allen Gemeinden die Tendenz eher zu kleineren Wohnungen geht. Dies liegt insbesondere an der Zunahme der 1- und 2- Zimmer-Wohnungen.

### **7.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Die Haushaltsgößen liegen im Verbandsgebiet insbesondere in Bermatingen und im Deggenhausertal noch deutlich über dem Durchschnitt. Diese Werte werden sich voraussichtlich dem Durchschnitt angleichen, die Wohnfläche pro Kopf demnach weiter steigen. Daraus muss, um weiterhin eine quantitativ ausgewogene Wohnraumversorgung zu gewährleisten, ein sog. Innerer Bedarf für Wohnbauflächen abgeleitet werden. Dies wurde im Rahmen der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigt. Insgesamt ist das Wohnbauflächenangebot auf die sich wandelnde Nachfrage anzupassen. Dies kann bedeuten, dass beispielsweise für alleinstehende Ältere angemessene Wohnformen mit kleinen Wohnungen angeboten werden.

## **8 Gewerbestruktur und Pendlerverflechtungen**

### **8.1 Gewerbliche Struktur**

Die Stadt Markdorf stellt als Unterzentrum mit einem Schwerpunkt auf der Gewerbefunktion den wirtschaftlichen Schwerpunkt innerhalb des Verbandsgebietes dar. Zu den größten Unternehmen in Markdorf zählen die Weber Automotive GmbH, die J. Wagner GmbH (Maschinenbau) und die TechniData AG (IT) sowie Werke von Firmen wie Alpla (Verpackungsmittel) oder Conti Temic (Fahrzeugbau). Eine Vielzahl von mittelständischen Firmen in zukunftsweisenden Branchen bildet die Grundlage für eine differenzierte und verhältnismäßig krisensichere Wirtschaftsstruktur. In Markdorf bestehen ca. 4.800 Arbeitsplätze.

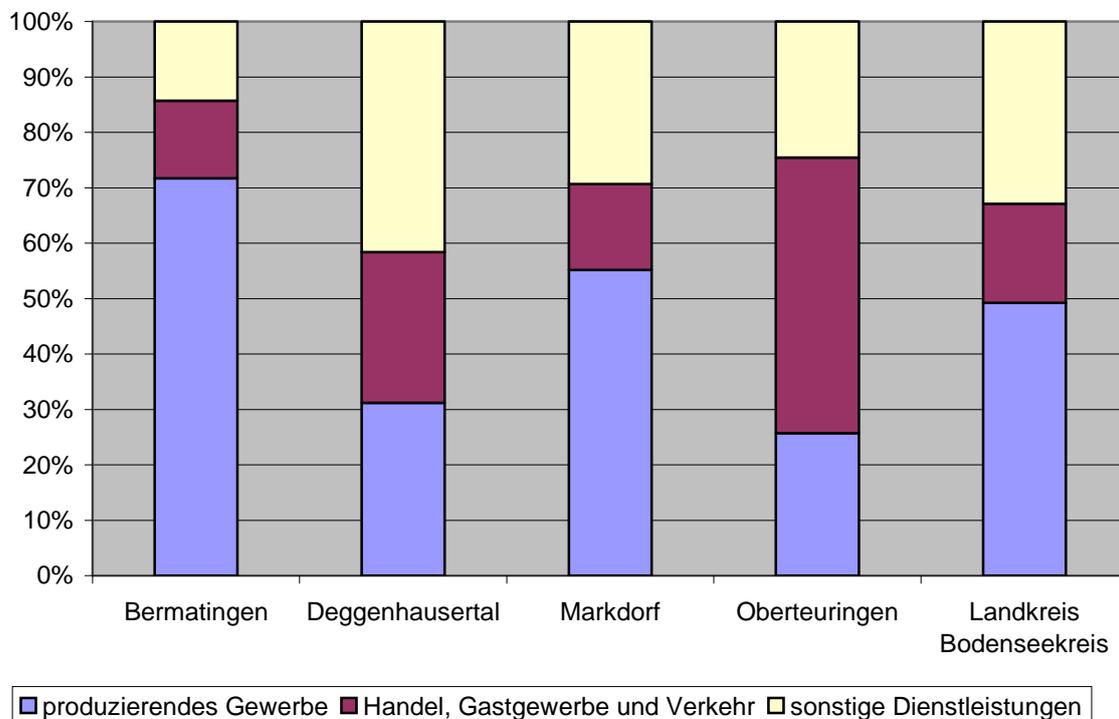
In Bermatingen wurde die gewerbliche Struktur über Jahre hinweg vom traditionellen Weinbau und der Landwirtschaft geprägt. Heute ist eine facettenreiche Mischung handwerklicher und industrieller Unternehmen entstanden, die Arbeitsplätze am Ort und so für eine Nutzungsmischung und eine ausgewogene Ortsentwicklung sorgen. Die größten Betriebe sind die Maschinenfabrik Bermatingen und die Rohwedder AG, bei denen insgesamt alleine über 200 Arbeitsplätze angeboten werden (bei ca. 770 Arbeitsplätzen insgesamt).

Die gewerbliche Struktur im Deggenhausertal war traditionell ebenfalls stark durch die Landwirtschaft geprägt. Auch hier konnte der Strukturwandel erfolgreich bewältigt werden, indem sich innovative Firmen und Unternehmen ansiedelten und erfolgreich entwickelten. Aufgrund der naturräumlich oft beengten Lage stellen sich Expansionen jedoch nicht immer einfach dar. Im Deggenhausertal bestehen ca. 730 Arbeitsplätze, meist in einer mittelständisch geprägten Struktur.

Die Gemeinde Oberteuringen ist sehr stark vom Intensivobstanbau geprägt. Es haben sich jedoch, insbesondere entlang der B 33 auch handwerkliche und mittelständische Unternehmen entwickelt, die heute hochspezialisierte und anspruchsvolle Arbeitsplätze anbieten, zum Beispiel die Firma Ihse GmbH (IT/Elektronik). Zu den größten Betrieben zählen unter anderem das Logistikunternehmen Vöhringer und der internationale Kurierdienst United Parcel Service (UPS) bei dem allein ca. 75 Mitarbeiter beschäftigt sind. Insgesamt bestehen in der Oberteuringen ca. 630 Arbeitsplätze.

Hinsichtlich der Arten des Gewerbes stellt sich die Situation in den Verbandsgemeinden wie folgt dar:

**Abbildung 9: Gewerbestruktur in der Verwaltungsgemeinschaft Markdorf im Vergleich zum Landkreis Bodenseekreis, 2008 [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]**



Es wird deutlich, dass die gewerblichen Strukturen in Bermatingen und Markdorf ungefähr den Verhältnissen im Landkreis entsprechen, also dass das produzierende Gewerbe leicht bzw. deutlich (Bermatingen) dominiert. In Oberteuringen hingegen dominieren Handel und Gastgewerbe mit 47,5 % und in Deggenhausertal ist die gewerbliche Struktur stark von sonstigen Dienstleistungen geprägt.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bodenseekreis lag im Jahr 2007 bei 4,8 %. Beachtlich ist, dass die Arbeitslosenquote im gesamten Landkreis in den vergangenen Jahren erheblich gesunken ist, nachdem im Jahr 2005 ein Höchststand von 8,7 % erreicht wurde.

## 8.2 Pendlerverflechtungen

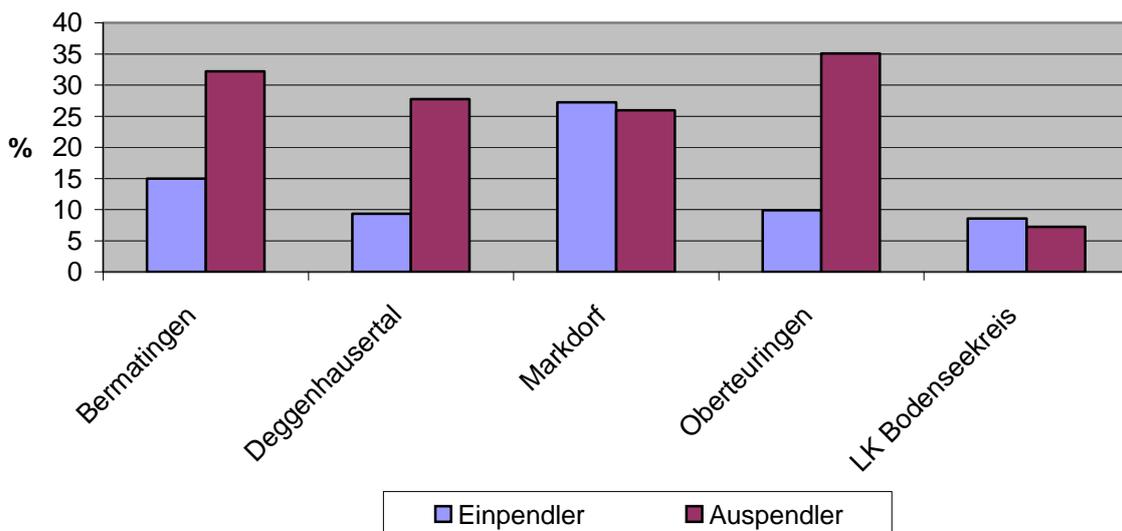
Die Analyse der Erwerbs- und Sozialstruktur sowie der Pendlerverflechtungen lässt Rückschlüsse auf die räumliche Funktion einer Gemeinde zu. Dadurch wird die Attraktivität einer

Gemeinde als Wohn- und/oder Arbeitsstandort deutlich. Aus den Ergebnissen dieser Analyse können Konsequenzen über die Art der Nutzung sowie den erforderlichen Flächenumfang der zukünftig im Flächennutzungsplan darzustellenden Nutzungsarten gezogen werden. Zudem lässt sich das Ausmaß der regionalen räumlichen und funktionalen Verflechtung einer Gemeinde darstellen.

Nachfolgend ist ausschließlich von Berufspendlern die Rede. Diese Differenzierung ist insofern notwendig, da unter dem Sammelbegriff 'Pendler' sowohl die Erwerbstätigen bzw. Beschäftigten (Berufspendler) als auch die Schüler und Studierenden (Ausbildungspendler), deren Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte nicht auf dem Wohngrundstück bzw. in der Wohngemeinde liegt, bezeichnet werden.

Die folgende Grafik zeigt das Verhältnis von Aus- und Einpendlern gegenüber der Wohnbevölkerung in den Verbandsgemeinden im Vergleich zum Landkreis Bodenseekreis:

**Abbildung 10: Verhältnis von Aus- und Einpendlern 2008 [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de]**



Es wird deutlich, dass die Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen einen deutlich höheren Auspendleranteil als die Stadt Markdorf und der Landkreis zu verzeichnen haben. Dies deutet darauf hin, dass die Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen in erheblichem Maße als Wohnstandort für die in den umliegenden Mittel- und Oberzentren arbeitenden Personen genutzt wird. Insbesondere der Wirtschaftsraum um Friedrichshafen und Ravensburg mit großen Firmen wie MTU (Maschinenbau) und Dornier lässt einen großen Anteil der Bevölkerung im Verbandsgebiet auspendeln.

### 8.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Um die Arbeitsplätze in den Kommunen zu sichern und neue Betriebe ansiedeln zu können, sind im Flächennutzungsplan mögliche Flächen dafür auszuweisen. Dabei sollte die jeweilige

Wirtschaftsstruktur bedacht werden, aber auch Möglichkeiten zur Umstrukturierung und Auslagerung von Betrieben aus beengten Lagen nicht außer Acht gelassen werden.

Die Pendlerströme konzentrieren sich auf die Stadt Markdorf und das Oberzentrum Ravensburg / Weingarten / Friedrichshafen. Zur Reduzierung der Verkehrsströme ist ein behutsamer Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in allen Verbandsgemeinden wünschenswert. Einhergehend mit dem Arbeitsplatzangebot sollte auch in angemessenem Umfang Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden, damit kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstandort gewährleistet werden können.

Dabei sollten soweit möglich im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Voraussetzungen zu einer Stärkung der ÖPNV-Verkehrsinfrastruktur als sinnvolle Alternative zum eigenen PKW geschaffen werden, da so der Anteil des motorisierten Individualverkehrs für den Berufsverkehr verringert werden kann.

Generell sollten in den Gemeinden mit entsprechenden Funktionszuweisungen die benötigten Flächen zur Verbesserung des nahbereichsbezogenen und regionalen Arbeitsplatzangebotes zur Verfügung gestellt werden. Einhergehend mit dem Arbeitsplatzangebot sollte auch in angemessenem Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, damit kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstandort gewährleistet werden können.

## **9 Tourismus**

### **9.1 Bedeutung des Tourismus**

Das Verbandsgebiet zeichnet sich insgesamt durch eine hohe touristische Qualität aus. Die Nähe zum Bodensee, die historische Qualität der Ortskerne und die landschaftliche Attraktivität mit dem Gehrenberg (754 m) und dem Höchsten (838 m) schaffen gute Voraussetzungen für den Fremdenverkehr. Dieses wird durch eine gute Infrastruktur und ein hochwertiges Beherbergungs- und Gastronomieangebot ergänzt.

Zur weiteren Förderung des Tourismus in der Region haben die Verbandsgemeinden die Tourismusgemeinschaft Gehrenberg-Bodensee mit Sitz in Markdorf gegründet. Diese koordiniert und vernetzt die Angebote, unterstützt sowohl Besucher als auch Anbieter von Dienstleistungen und betreibt in Markdorf eine täglich geöffnete Tourist-Information.

Den größten Einfluss des Tourismus auf die Wirtschaftsstruktur hat dieser im Deggenhauser-tal. Mit ca. 15,2 Übernachtungen je Einwohner (Ü/Ew). Im Vergleich mit den anderen Kommunen; Markddorf mit ca. 8,3 Ü/Ew, Bermatingen mit 2,7 Ü/Ew und Oberteuringen mit 7,1 Ü/Ew ist dies ein deutlich über dem Durchschnitt liegender Wert. Alle Verbandsgemeinden konnten ihre Übernachtungszahlen in den vergangenen 10 Jahren deutlich steigern, teilweise haben Verdreifachungen der Übernachtungszahlen stattgefunden (Deggenhauser-tal). Die Stärke des Tourismus im Deggenhauser-tal spiegelt sich auch in der Anzahl der Betriebe (mit Camping) wider. Im Deggenhauser-tal bestehen 13 Beherbergungsbetriebe, wohingegen in Bermatingen nur 4, in der Stadt Markdorf 9 und in Oberteuringen 6 Betriebe bestehen.

Nach Einschätzung der Tourismusgemeinschaft bestehen auch weiterhin noch Potenziale zur Weiterentwicklung des Tourismus in der Region. Diese werden insbesondere in der Kon-

zentration auf die besonderen Alleinstellungsmerkmale, den Ausbau an zielgruppenspezifischen Angeboten und einer stärkeren Marketingorientierung gesehen. Diese Ziele wurden auch im Leitbild der Stadt Markdorf als wichtiges Standbein festgehalten.

## 9.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Durch den Flächennutzungsplan sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Tourismus im Verbandsgebiet geschaffen werden. In der Regel werden dafür keine neuen Flächen benötigt, da die Verbesserungen eher im qualitativen Bereich liegen.

In einigen Bereichen des Tourismus besteht jedoch auch ein Flächenbedarf, dem der Flächennutzungsplan durch die Aufnahme der folgenden Entwicklungsflächen gerecht wird:

- Fläche D 14: Erweiterung des Golfplatzes in Unterhomburg
- Fläche D 16: Sonderbaufläche für Tourismus in Unterhomburg
- Fläche D 20: Sonderbaufläche für Tourismus „Sternen“ in Obersiggingen
- Fläche M 12: Erweiterung Campingplatz in Markdorf
- Fläche O 10: Erweiterung Campingplatz in Neuhaus
- Fläche D 22: „Swin Golf“ in Wittenhofen

Damit liegt der Flächenbedarf schwerpunktmäßig im Bereich der Campingplätze, da diese flächenmäßig bereits seit einigen Jahren an ihre Grenzen stoßen und diese Art der Übernachtung immer stärker nachgefragt wird.

## 10 Einzelhandelssituation / Nahversorgung

### 10.1 Regionales Einzelhandelskonzept

Durch den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben wurde 2007 die Erstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. Erarbeitet wurde dieses durch die BBE RETAIL EXPERTS GmbH im Jahr 2008. Es wurde nach einer Beteiligungsphase aller Kommunen der Region im Jahr 2008 von der Regionalversammlung beschlossen. Ziel dieser Untersuchung war die Erarbeitung einer Konzeption für die Region Bodensee-Oberschwaben, in der die aktuelle Situation analysiert und bewertet wird und Perspektiven aufgezeigt werden, wie die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gestaltet werden kann. Die Konzeption soll auch dazu dienen, die Steuerung von regionalplanerisch bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans vorzubereiten.

Wichtiger Bestandteil dieser Konzeption ist der Regionalatlas, der für alle Gemeinden der Region einen zusammenfassenden Überblick zu den wichtigsten einzelhandelsrelevanten Strukturdaten liefert, Stärken und Schwächen des Einzelhandels vor Ort analysiert, Entwicklungsperspektiven aufzeigt und für jede Kommune einen sog. Zentralen Versorgungsbereich definiert.

Für die Stadt Markdorf besteht darüber hinaus ein eigenes Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2005, welches durch die Firma GfK GeoMarketing aus Bruchsal bearbeitet wurde, sowie ein Gutachten der BBE aus 2010. Für Oberteuringen liegt ein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2010 der BBE vor.

## 10.2 Einzelhandelssituation

Die Einzelhandelssituation stellt sich in den vier Verbandsgemeinden sehr unterschiedlich dar. Entsprechend ihrer Größe und Funktion als Unterzentrum verfügt die Stadt Markdorf über ein differenziertes und großes Angebot. Es besteht im gesamten Stadtgebiet eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 31.000 qm wovon sich ca. 12.000 qm in der Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) befinden. Von den ca. 31.000 qm Verkaufsfläche liegen ca. 5.700 qm im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bezogen auf die Einwohnerzahl Markdorfs ergibt sich daraus ein Besatz (sog. Arealität) von 2,44 qm je Einwohner für die Gesamtkauffläche und für den Bereich der Nahrungs- und Genussmittel von 0,45 qm/Einwohner. Insgesamt ist dies für ein Unterzentrum eine sehr gute Versorgungssituation und entspricht der Darstellung Markdorfs als attraktive Einkaufsstadt.

Städtebaulich ist die Einkaufsinnenstadt im Wesentlichen in zwei Bereiche gegliedert. Der östliche Teil liegt in der historischen Altstadt und verfügt durch die Einrichtung einer Fußgängerzone und die historische Bausubstanz über eine hohe Aufenthaltsqualität. In diesem Bereich befinden sich spezialisierte Fachgeschäfte, touristisch orientierte Geschäfte und Gastronomie. Der westliche Teil wurde ebenfalls verkehrsberuhigt, ist jedoch mit PKWs anfahrbar, was einerseits die Aufenthaltsqualität mindert, andererseits den Geschäften eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet. Der westliche Teil wurde durch das hochwertig gestaltete Einkaufszentrum ProMa deutlich aufgewertet und verfügt über Magnetbetriebe wie Edeka und Drogerie Müller.

Neben dem Zentralen Versorgungsbereich bestehen in Markdorf jedoch viele weitere Verkaufsflächen, insbesondere im Umfeld der durch das Stadtgebiet verlaufenden B 33. Diese profitieren von dem hohen Durchgangsverkehr und der guten Erreichbarkeit. Langfristig muss in die Planungen im Bereich des Einzelhandels die geplante Ortsumfahrung Markdorfs mit einbezogen werden, da sich daraus voraussichtlich gewisse Umsatzverlagerungen ergeben werden. Daneben bieten sich durch die Ortsumfahrung jedoch auch große Potenziale, da ohne die Zerschneidungswirkung der B 33 eine Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches nach Süden denkbar und wünschenswert ist.

In Bermatingen wird die Grundversorgung durch Betriebe des Lebensmittelhandwerkes (Bäcker, Metzger) und einen Schlemmer sichergestellt. Im Ortsteil Ahausen liegt im Verhältnis zur Ortsteilsgröße mit dem Markt-Lebensmittelmarkt eine vergleichsweise gute Versorgung vor. Insgesamt besteht in Bermatingen eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm, wovon knapp 1.000 qm auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Trotz der bestehenden Angebote kommt es zu großen Kaufkraftabflüssen aus der Gemeinde Bermatingen. Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich eine Arealität von 0,46 qm / Einwohner hinsichtlich der Verkaufsfläche insgesamt und von 0,25 qm / EW im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Positiv zu bewerten ist in Bermatingen die vergleichsweise kompakte Siedlungsstruktur und der relativ eng abzugrenzende zentrale Versorgungsbereich. Negativ zu bewerten ist, dass die

Aufenthaltsqualität durch den starken Durchgangsverkehr und beengte Verhältnisse für Fußgänger eingeschränkt wird.

Im Deggenhausertal gestaltet sich die Nahversorgung insgesamt schwierig, da durch die Vielzahl der Ortsteile und Splittersiedlung eine Konzentration nur schwer möglich ist. Im Deggenhausertal sind insgesamt ca. 1.200 qm Verkaufsflächen vorhanden, wovon knapp 600 qm auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Daraus ergibt sich eine Arealität von 0,28 qm / Einwohner hinsichtlich der Verkaufsfläche insgesamt und von 0,14 qm / EW im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Dementsprechend muss die Gemeinde sehr große Kaufkraftabflüsse verkraften. Die wichtigsten Geschäfte, die zumindest eine Grundversorgung mit den wichtigsten Gütern sicherstellen (2 Supermärkte Treff + D-Tal-Markt), befinden sich in den beiden zentralen Ortsteilen Untersiggingen und Wittenhofen. Dort sind auch weitere Dienstleistungsangebote wie Bank und Rathaus vorhanden.

In Oberteuringen besteht im Verhältnis zur Gemeindegröße noch eine vergleichsweise gute Nahversorgungssituation. Diese wird durch einen Edeka-Aktivmarkt, einen Raiffeisenmarkt und einen Getränkemarkt sichergestellt. An der B 33 befindet sich darüber hinaus ein Lidl-Markt. Insgesamt bestehen in der Gemeinde ca. 2.800 qm Verkaufsflächen, wovon ca. 1.900 qm auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Daraus ergibt sich eine Arealität von 0,63 qm / EW hinsichtlich der Verkaufsfläche insgesamt und von 0,42 qm / EW im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Günstig ist in Oberteuringen, dass die Versorgungseinrichtungen relativ konzentriert sind (Ausnahme Lidl) und durch weitere Dienstleistungsangebote (Sparkasse, Volksbank, Friseur...) ergänzt werden. Langfristig sollte in Oberteuringen das Ziel sein, die vergleichsweise gute Versorgung aufrecht zu erhalten und die historische Ortsmitte um das Rathaus mit dem neuen Versorgungsmittelpunkt räumlich zu verknüpfen.

### **10.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Der bestehende Edeka-Markt in Oberteuringen benötigte, um langfristig wirtschaftlich agieren zu können, eine Vergrößerung seiner Verkaufsflächen auf ca. 1.500 qm Verkaufsfläche. Zur Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit wurde dafür ein Gutachten erstellt, durch welches nachgewiesen werden konnte, dass trotz der Größe und der fehlenden Zentralörtlichkeit Oberteuringens keine negativen raumordnerischen Konsequenzen bestehen und dass der Markt der Nahversorgung Oberteuringens dient. Dies wurde zwischenzeitlich durch eine positiv ergangene Bauvoranfrage bestätigt. Die Darstellung einer Sonderbaufläche ist aufgrund der Bestätigung, dass sich der Markt auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt, nicht erforderlich.

Auch der in Markdorf ansässige Baumarkt Schneider benötigt zum wirtschaftlichen Betrieb eine Vergrößerung der Verkaufsflächen. Da der Markt am Standort insgesamt räumlich sehr beengt ist, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung die Fläche M 23 untersucht, die eine größere Erweiterungsfläche für den Baumarkt und die Darstellung als Sonderbaufläche vorsieht. Aufgrund der Konflikte mit dem Kongruenzgebot im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Diesbezüglich liegt ein positiver Bescheid des Regierungspräsidiums vor. Da jedoch eine Klage anhängig ist, ist der Ausgang des Verfahrens unklar. *Aus diesem Grund wurde die Fläche von der Ge-*

*nehmung ausgenommen. Sie kann erst durch Bekanntmachung zur Rechtskraft gelangen, wenn das Klageverfahren abgeschlossen und die Darstellung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.*<sup>1</sup>

In Bermatingen soll die Einzelhandelssituation künftig verbessert werden, indem auf dem Standort einer Gärtnerei, auf dem Umstrukturierungen absehbar sind, die Möglichkeit für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Dafür wurde das Gebiet als Fläche B 18 untersucht. Da es sich jedoch bereits heute um eine gewerbliche Nutzung handelt und das Gebiet auch weiterhin gewerbliche durch einen Einzelhandel genutzt werden soll, stellt das Gebiet keine geplante Untersuchungsfläche dar. Entsprechend erfolgt eine Gewerbe-Bestands-Darstellung ohne Flächennummer.

Weiterhin ergeben sich aus der Analyse der Einzelhandelsstruktur Konsequenzen für die künftige Siedlungsentwicklung. Zur langfristigen Sicherstellung der Nahversorgung in den ländlichen Gemeinden ist es von elementarer Bedeutung, dass sich die künftigen Siedlungserweiterungen auf die Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Dies ist insbesondere für die Gemeinde Deggenhausertal wichtig, da die disperse Siedlungsstruktur die Gefahr birgt, dass die Grundversorgung nicht aufrechterhalten werden kann. Dies hätte insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gravierende Konsequenzen.

## **11 Soziale und medizinische Infrastruktur**

### **11.1 Medizinische Versorgung**

In allen Verbandsgemeinden ist die medizinische Grundversorgung durch mindestens einen Allgemeinarzt und einen Zahnarzt sichergestellt. Im Deggenhausertal, in Bermatingen und in Oberteuringen sind aufgrund der Gemeindegröße nicht alle benötigten Fachärzte vor Ort. Diese konzentrieren sich im Unterzentrum Markdorf, insbesondere im Gesundheitszentrum. Dort stehen Ärzte der verschiedensten Fachrichtungen zur Verfügung. Für den spezialisierten, weitergehenden Bedarf stehen die medizinischen Einrichtungen in Ravensburg, Friedrichshafen und Tettnang zur Verfügung. Im Deggenhausertal besteht als Sondereinrichtung der Lehenhof für behinderte Menschen zur Verfügung.

### **11.2 Bildungsinfrastruktur**

#### **Schulen**

Bermatingen und Oberteuringen verfügen über Grundschulen. Im Deggenhausertal besteht eine Grundschule, die räumlich im Ortsteil Wittenhofen untergebracht ist.

Markdorf verfügt über mehrere und vielseitige Bildungseinrichtungen. Den Schwerpunkt bildet das Bildungszentrum, welches ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule mit Werkrealschule beinhaltet. Außerdem besteht in Markdorf und im Ortsteil Leimbach jeweils eine Grundschule. Die Bildungslandschaft wird in Markdorf durch eine Sonderschule und eine Außenstelle der Justus-von-Liebig-Schule Überlingen (Berufsbildung Bereich Er-

---

<sup>1</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

ziehung/Hauswirtschaft) ergänzt. Weiterhin bestehen eine Musikschule und eine Volkshochschule.

### **Kindergärten**

In Bermatingen bestehen zwei Kindergärten, jeweils im Kernort und im Ortsteil Ahausen. Beide befinden sich in kirchlicher Trägerschaft. Deggenhausertal verfügt über drei kommunale und einen privaten Kindergarten (Waldorf). Diese befinden sich in Limpach, Untersiggingen und Deggenhausen. In Markdorf gibt es insgesamt sechs Kindergärten, die ein flexibles Betreuungsangebot anbieten und in Oberteuringen befinden sich zwei Kindergärten, ein kommunaler und ein katholischer Kindergarten. In allen Gemeinden bestehen Ganztagesbetreuungsangebote, sodass sich die Betreuungssituation insgesamt im Verbandsgebiet sehr familienfreundlich darstellt.

### **11.3 Kulturelle und kirchliche Einrichtungen**

In Bermatingen steht für Feiern, Vorträge und alle sonstigen Veranstaltungen das Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung. Die Räume sind das Zentrum des kulturellen Lebens in Bermatingen. Weiterhin besteht ein Jugendtreff und 2 katholische Kirchengemeinden, die ebenfalls kulturelle Veranstaltungen anbieten. Weiterhin bestehen in Bermatingen zwei Friedhöfe, wovon einer Erweiterungsbedarf hat. Für kulturelle Veranstaltungen steht weiterhin im Ortsteil Ahausen ein Bürgerhaus zur Verfügung.

Deggenhausertal verfügt über eine Stadt- und Veranstaltungshalle und eine Außenstelle der Volkshochschule, sowie über eine Jugendmediathek. Die katholischen Kirchen in Untersiggingen, Roggenbeuren, Deggenhausen, Lellwangen, Homberg, Limpach und Urnau ergänzen das Angebot im Deggenhausertal.

In der Stadt Markdorf stehen vielfältige kulturelle und kirchliche Einrichtungen zur Verfügung. Die Stadthalle in Markdorf, das Dorfgemeinschaftshaus in Ittendorf und die Mehrzweckhalle in Leimbach sind die größeren Veranstaltungshallen. Weiterhin besteht in Markdorf eine öffentliche Bibliothek und eine Kleinkunstabühne. Die kirchliche Infrastruktur wird durch katholische Kirchen in Markdorf, Hepbach, Bergheim und Ittendorf sichergestellt.

In Oberteuringen besteht ein Gemeindezentrum, ein Verkehrsamt, eine Außenstelle der Volkshochschule, eine Bücherei und das Kulturhaus „Zur Mühle“ mit einem ansprechenden Kulturprogramm. Die katholische Kirche in Oberteuringen sowie die evangelische Kirche in Oberteuringen bilden die kirchlichen Angebote.

### **11.4 Sportanlagen / Grünflächen**

Im Gemeindeverwaltungsverband stehen vielfältige Sportanlagen in Hallen und auf Freiplätzen bereit. Im Verbandsgebiet lassen sich sämtliche Sportarten ausüben. Es gibt einen Golfplatz, Langlaufloipen, Tennisplätze, Inline- und Skateanlagen und Schwimmbäder. Außerdem gibt es einen Fahrradverleih, Segelflugplatz, Modellflugplatz, eine Bergrennstrecke, mehrere Schießanlagen und es bestehen die Möglichkeiten zu angeln, reiten und zu kegeln. Die Sportangebote werden durch eine Vielzahl an Sportvereinen (z.B. Fußballklubs, Tennisvereine, Schützenverein, Reitvereine usw.) unterstützt. Teilweise sind die Sportvereine

räumliche an ihre Grenzen gestoßen, sodass Flächen für Sportplatzweiterungen dringend notwendig sind.

### 11.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Das Angebot an medizinischen Versorgungseinrichtungen und an schulischer Infrastruktur ist im Verbandsgebiet sehr gut und bedarf keiner weiteren Flächen im Flächennutzungsplan.

Im Bereich der Friedhöfe, Sportflächen und sonstigen Grünflächen besteht bei folgenden Einrichtungen Erweiterungsbedarf, der durch die Aufnahme von Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan gerecht wurde:

- Fläche B 10 Erweiterung Friedhof Bermatingen
- Fläche B 11 Erweiterung Sportplatz Bermatingen
- Fläche B 19 Bestandssicherung der bestehenden Dauerkleingärten
- Fläche B 20 Bestandssicherung der bestehenden Dauerkleingärten **(von Genehmigung ausgenommen)**
- Fläche B 21 Bestandssicherung der privaten Grünfläche mit Weiher Obere Brunach
- Fläche D 14 Erweiterung Golfplatz Unterhomburg
- Fläche M 15 Friedhofserweiterung Hepbach
- Fläche M 16 Friedhofserweiterung Bergheim
- Fläche D 22 sSwin Golf%in Wittenhofen

Im Bereich der öffentlichen Einrichtungen besteht nur in Oberteuringen ein Bedarf für die Erweiterung der Wohnanlage sMühle%. Dafür wurde die Gemeinbedarfsfläche O 11 untersucht, die jedoch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet aufgegeben werden musste. Als Ersatz wurde in die Fläche O 12 Bachäcker eine Gemeinbedarfsfläche integriert.

Insgesamt muss durch die Flächennutzungsplanung versucht werden, die bestehende Infrastruktur auszulasten. Dies ist insbesondere im Bereich der Schulen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine herausfordernde Aufgabe. Im Hinblick auf die Siedlungsflächenentwicklung folgt daraus, dass eine Konzentration auf die Kernorte mit einer guten Infrastrukturausstattung erfolgen sollte.

## 12 Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur wird durch die Bundesstraße 33 bestimmt, die das Plangebiet von Meersburg im Südwesten über die Orte Ittendorf, Markdorf, Leimbach, Hepbach, Stadel, Neuhaus und Hefighofen nach Ravensburg im Nordosten durchquert und das Gebiet an das überörtliche Straßennetz anbindet.

### 12.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Verbandsgebiet wird von keiner Bundesautobahn berührt. Daher wird das Verbandsgebiet durch Bundes-, Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die wichtigsten Bundesstraßen

sind die B 31, die B 30 und die B 33, welche direkt durch die Stadt Markdorf führt. Über die L 702, die K 7724, die K 7739 und die B 31 ist das Plangebiet an die Autobahn 96 Richtung München/Memmingen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Von regionaler bzw. lokaler Bedeutung sind die Verbindungen über die folgenden Landes- und Kreisstraßen:

- B 31 Friedrichshafen . Meersburg . Überlingen
- B 33 Meersburg . Markdorf . Ravensburg
- L 204 Salem . Deggenhausertal . Hefigkofen
- L 205 Salem . Bermatingen . Markdorf
- L 207 Immenstaad . Kluftern . Lipbach . Bergheim . Steibensteg . Markdorf . Deggenhausertal . Echbeck
- L 329 Oberteuringen . Waltenweiler . Meckenbeuren
- K 7742 Bergheim . Raderach . Unterraderach
- K 7744 Markdorf . Autenweiler . Grünwangen . Untersiggingen . Deggenhausertal
- K 7735 Friedrichshafen . Berg . Oberteuringen

Die Einbindung der Verwaltungsgemeinschaft in das überörtliche Verkehrsnetz und die Verbindung der verschiedenen Ortsteile untereinander ist somit durch Kreis- und Gemeindestraßen gewährleistet.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist der Neubau der B 31 geplant. Der Neubau der B 31 zwischen Stetten/B33 und Immenstaad ist im sVordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans%enthalten. Die Umgehung der B 33 südlich der Stadt Markdorf wird bereits seit den 1970er Jahren diskutiert. Zwischenzeitlich wurden mehrere Gutachten und insgesamt drei Trassenvarianten erstellt. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die heute geplante Trassenführung der geplanten Umgehungsstraßen B 31, Stetten/B33 - Immenstaad und K 7743 neu - OU Markdorf als Freihaltetrasse dargestellt.

Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes weisen jedoch darauf hin, dass diese Trasse nicht den kommunalen Planungswillen darstellt. Die Gemeinden haben sich vielmehr ausdrücklich dagegen ausgesprochen.

## **12.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Markdorf befindet sich innerhalb des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundgebiets, der den öffentlicher Personennahverkehr im Landkreis Ravensburg und im Bodenseekreis verbindet.

### **Schienenverkehr**

Im Gemeindeverwaltungsverband sind die Stadt Markdorf sowie die Gemeinde Bermatingen über den Regionalexpress Nr. 731 Singen - Friedrichshafen - Lindau - Bregenz (Bodensee-Gürtelbahn) an das Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Bahn hat insgesamt

eine große Bedeutung für die Pendlerbeziehungen in die Zentren Friedrichshafen, Lindau, Memmingen und Basel.

### **Busverkehr**

Der Gemeindeverwaltungsverband wird innerhalb des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundgebiets durch folgende Buslinien erschlossen, welche die Teilorte untereinander und mit den Nachbarstädten verbinden:

Die Stadt Markdorf wird von mehreren Linien angefahren. In südlicher Richtung verbindet die Linie 7396 Markdorf über Kluftern mit Immenstaad. Weiter südwestlich ist Markdorf, Ittendorf und Stetten über die Linien 7383 und 7373 (Städte-Schnellbus) Ravensburg . Markdorf . Meersburg . Konstanz angebunden. Die Linie 7382 verbindet Markdorf . Bermatingen . Ahausen . Daisendorf . Meersburg bzw. Oberuhldingen. In westlicher Richtung bedient die Linie 7396 die Haltestellen Immenstaad . Markdorf . Bermatingen . Salem bzw. Oberuhldingen.

Die Gemeinde Deggenhausertal ist über die Linie 7381 in südwestlicher Richtung über Wittenhofen . Salem . Deisendorf . Überlingen angebunden. Von Wittenhofen aus ist Markdorf über die Linie 7384 erreichbar. Richtung Norden besteht von Wittenhofen mit der Linie 41/7385 über Rubacker eine Verbindung nach Wilhelmdorf. Die Gemeinde Oberteuringen ist über die Linie 7537 nach Markdorf und nach Ravensburg angebunden. Die Stadt Markdorf bildet mit ihrem Bus- und DB-Bahnhof den wichtigsten Verknüpfungspunkte des ÖPNV.

Insgesamt kann so eine akzeptable ÖPNV-Versorgung des gesamten Verbandsgebietes sichergestellt werden. Allerdings nimmt die Versorgungsqualität in den ländlich strukturierten Gegenden deutlich ab. Im Deggenhausertal erschwert eine disperse Siedlungsstruktur den Betrieb eines attraktiven und wirtschaftlichen ÖPNV-Systems. So sind viele Ortsteile zwar an das Busnetz angebunden, die Andienungshäufigkeit ist jedoch häufig so gering, dass in der Praxis der ÖPNV keine realistische Alternative zur PKW-Nutzung darstellt.

### **12.3 Radverkehr und Fußgängerverkehr**

Die Bedeutung des Radverkehrs innerhalb des gesamten Verkehrsgeschehens einer Stadt oder Gemeinde ist heute unbestritten. Insbesondere im Nah- und Kurzstreckenverkehr ist die Konkurrenzfähigkeit des Fahrrads gegenüber dem Kfz nachgewiesen und lässt eine verstärkte Radverkehrsplanung notwendig erscheinen. Die Möglichkeiten des Radverkehrs innerhalb des Plangebietes werden generell durch die Topografie und die Qualität vorhandener Radverkehrsanlagen beeinflusst. Der Ausbau des Radverkehrs wird auch durch das Land Baden-Württemberg stark gefördert. Dafür wurden in den Jahren 2006 - 2008 durch den "Runden Tisch Radverkehr" (Akteure auf dem Gebiet des Fahrradverkehrs aus Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung) entsprechende Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Insgesamt stellt sich die Situation für Radfahrer im Verbandsgebiet sehr positiv dar. Entlang sehr vieler klassifizierter Straßen bestehen bereits eigenständige Radwege. Die topographischen Verhältnisse und attraktiven landschaftlichen Situation machen das Rad zu einem geeigneten Transportmittel, nicht nur für Touristen.

Aus dem Jahr 1997 besteht für den Landkreis Bodensee eine Radwegenetzkonzeption, von der bereits einzelne Verbesserungsvorschläge umgesetzt wurden. Es bestehen jedoch auch weiterhin noch Defizite im Radverkehr, die zum Teil auch durch vergleichsweise einfache Maßnahmen wie eine Verbesserung der Beschilderung gelöst werden können. Eine in der Radwegekonzeption enthaltene Verbindung von Neuhaus ins Deggenhausertal wurde bisher nicht umgesetzt. Diese wurde, um deren Dringlichkeit zu verdeutlichen, als geplanter Radweg auch in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Im Jahr 1998 wurde zum 25-jährigen Bestehen des Bodenseekreises der Jubiläumsweg Bodenseekreis ausgeschildert. Am Bahnhof Markdorf endet die dritte und beginnt die vierte Etappe des insgesamt 111 Kilometer langen Wanderwegs. Er führt über sechs Etappen durch das Hinterland des Bodensees von Kressbronn über Neukirch, Meckenbeuren, Markdorf, Heiligenberg und Owingen nach Überlingen. Insgesamt verfügt das Verbandsgebiet über ein vorbildliches Wanderwegenetz, insbesondere in den stärker touristisch geprägten nördlichen Teilen. Das Netz umfasst ca. 350 km markierte Rad- und Wanderstrecken.

Für die Zukunft wird die Weiterentwicklung des Rad- und Fußgängerverkehrs im Verbandsgebiet angestrebt, um bestehende Lücken zu schließen und diese umweltfreundlichen Verkehrsarten noch attraktiver zu machen. Dabei sind auch die unterschiedlichen Fahrtzwecke (Berufs-, Schüler-, Freizeit-, Einkaufsverkehr) zu berücksichtigen.

## **12.4 Luftverkehr**

### **Regionalflyhafen Friedrichshafen**

Durch den Regionalflyhafen Friedrichshafen ist das Verbandsgebiet günstig an den Luftverkehrs angeschlossen.

Der äußere Bauschutzbereich des Regionalflyhafens tangiert das Verbandsgebiet in der Gemeinde Oberteuringen. Konkret sind die Entwicklungsflächen O 7, O 8, O 9, O 12, O 13 und O 16 betroffen. Im äußeren Bereich gilt die Höhenbeschränkung von H = 456,00 m NN bis 511,00 m NN im Radius von 4 km bis 6 km um den Regionalflyhafen. Die Höhenbeschränkung muss eingehalten werden.

### **Segelfluggelände**

Auf Gemarkung Markdorf befindet sich ca. 300 m südlich des Bebauungsplangebietes Markdorf Süd das Segelfluggelände Markdorf. Auf dem Segelfluggelände wird genehmigungsmäßig Segelflugbetrieb im Winden- und Flugzeugschleppbetrieb durchgeführt. Das Segelfluggelände ist von der geplanten Südumgehung betroffen. Bei einer Verwirklichung der Straßenplanung muss die Start- und Landebahn geändert werden.

### **Modellfluggelände**

Im betroffenen Plangebiet befinden sich außerdem die folgenden 3 Modellfluggelände, die in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen wurden:

- Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Wittenhofen, Flst.Nr. 70 und 105/2 (Modell-Flug-Club Friedrichshafen e.V.)

- Gemarkung Oberteuringen, Gewinn Entengrabenesch (AeMC Graf Zeppelin Friedrichshafen)
- Gemarkung Ittendorf, Flst.Nr. 276 (Modellfluggruppe Markdorf e.V.)

## 12.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Die geplanten Umgehungsstraßen von Markdorf als K 7743 und Bermatingen als L 205 neu und der Neubau der B 31 zwischen Stetten/B 33 und Immenstaad sind in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt diese auch im Bereich der künftig geplanten Entwicklungsflächen (z.B. B 9 Hegelwiesen in Bermatingen).

Die ÖPNV-Situation kann langfristig nur verbessert werden, wenn sich insbesondere in den ländliche strukturierten Gebietsteilen die Siedlungsentwicklung auf die Kernorte konzentriert. Dieser Aspekt fand im Rahmen der Bewertung der Entwicklungsflächen eine große Bedeutung.

Hinweis der DB Services Immobilien:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die in den geänderten Gebieten ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

## 13 Technische Infrastruktur

### 13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird im Verbandsraum durch eigene Versorgungsanlagen der Gemeinden sowie dem Verbund mit benachbarten Versorgungsanlagen sichergestellt.

Bermatingen unterhält die Wasserversorgung im Eigenbetrieb. Sie entnimmt ihr Trinkwasser aus dem Tiefbrunnen mit Pumpwerk Wiesweg sowie aus der Quelle Kesselbach.

Im Deggenhausertal wurde die Wasserversorgung in den Jahren 1985 bis 1994 grundlegend erneuert, indem neue Hochbehälter, neue Druckregler und neue Versorgungsleitungen errichtet wurden. Das Hauptpumpwerk befindet sich in Wittenhofen. Weiterhin wurden mit der Wassergenossenschaft Lellwangen und der Gemeinde Illmensee entsprechende Verträge über die Einspeisung von der Lellwanger- bzw. der Lichteneggquelle in das gemeindliche Netz geschlossen.

Die Wasserversorgung in der Stadt Markdorf ist durch folgende Wasserbezüge sichergestellt:

- Wasserbezug von den Technischen Werken Friedrichshafen
- Wasserbezug von der Gemeinde Deggenhausertal
- Eigenförderung in Riedheim und Bermatingen
- Förderung aus der Quelle in Harresheim

Pumpwerke befinden sich in Ittendorf, im Bereich Riedwiesen und im Ortsteil Stadel. Hochbehälter befinden sich am Burgstall, in Lichtenberg, Möggenweiler, Ittendorf (2), Hepbach, Stadel und Gangenweiler.

Die Wasserversorgung in Oberteuringen wird vom Zweckverband Gehrenberg-Wasserversorgung sichergestellt. Zwei Brunnen versorgen das Verbandsgebiet:

- Pumpstation Altweiherwiesen zwischen Oberteuringen und Bibruck und
- Feuerstein`sche Quelle zwischen Reute und Taldorf (Stadt Ravensburg)

Hinsichtlich der Wasserschutzgebiete im Gemeindeverwaltungsverband wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **13.2 Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Bermatingen ist Mitglied im Abwasserzweckverband sObere Seefelder Aach% und leitet ihr Abwasser in die Sammelkläranlage des Verbandes ein. Der Anschlussgrad an die zentrale Abwasseranlage beträgt ca. 98 %. Der Gemeinde liegt ein Gesamtentwässerungsplan vor, aus dem die technischen Rahmenbedingungen der Abwasserbeseitigung zu entnehmen sind.

Im Deggenhausertal blockierte die mangelhafte Abwasserbeseitigung über viele Jahre eine bauliche Entwicklung. Seit der Realisierung des neuen Kanalnetzes und der erforderlichen technischen Einrichtungen in den Jahren 1985 . 1994 liegt eine vergleichsweise gute Situation vor. Die Kläranlage in Untersiggingen wurde 1988 in Betrieb genommen. Der Anschlussgrad beträgt ca. 92 %.

Die Kernstadt Markdorf und der Ortsteil Riedheim mit seinen Teilorten leiten ihr Abwasser in die Kläranlage des Abwasserverbandes Lipbach-Bodensee. Der Ortsteil Ittendorf hingegen entwässert zur Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Seefelder Aach. Der Anschlussgrad liegt in Markdorf und Riedheim bei 99 % und im Ortsteil Ittendorf bei 96%.

Oberteuringen verfügt über eine eigene Kläranlage, die 1975 in Betrieb genommen wurde und seitdem kontinuierlich modernisiert wird. Der Anschlussgrad liegt bei ca. 95 %.

In allen Verbandeskommunen bestehen ausreichende Abwasserentsorgungs-Kontingente, sodass bauliche Erweiterungen grundsätzlich möglich sind. Die Flächen D 23 (Gewerbefläche in Mennwangen) und M 23 (Sonderbaufläche sOberfischbach% wurden bei der Schmutzfrachtberechnung des Kanalsystems nicht berücksichtigt.

Weiterhin können aufgrund der Schmutzwasseranschlüsse auch sonstige Sondergebiete (z.B. Sportplätze, Golfplätze, Kleingartenanlagen...) für die Schmutzfrachtberechnung relevant werden.

### **13.3 Entsorgungssysteme**

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindeverwaltungsverband Markdorf ist das Abfallwirtschaftsamt Bodenseekreis. Zusätzlich sind in den Gemeinden Recyclinghöfe vorhanden.

### **13.4 Strom- und Gasversorgung sowie Telekommunikation**

Bermatingen, Deggenhausertal und die Stadt Markdorf erhalten Strom von der EnBW (Energieversorgung Baden-Württemberg). Die Gemeinde Oberteuringen hingegen erhält ihren Strom von dem Regionalwerk Bodensee. In Markdorf befindet sich am südlichen Ortsrand ein Umspannwerk.

Die Gasversorgung wird in Bermatingen und Markdorf von den Technischen Werken Friedrichshafen sichergestellt. In Oberteuringen erfolgt die Gasversorgung ebenso wie die Stromversorgung durch das Regionalwerk Bodensee in Tett nang. Im Deggenhausertal besteht eine Gasversorgung in den Ortsteilen Untersiggingen, Wittenhofen, Obersiggingen, Deggenhausen und Grünwangen.

Die Versorgung mit Telekommunikationslinien ist ausreichend. Für die geplanten Gebiete können entsprechende Netzerweiterungen hergestellt werden.

### **13.5 Nutzung regenerativer Energie**

#### **13.5.1 Windkraftnutzung**

Der von der Bundesregierung im Sommer 2011 beschlossene beschleunigte Atomausstieg bis zum Jahr 2022 leitete die Energiewende ein. Als neues Ziel gilt, den Anteil der regenerativen Energieerzeugung stetig zu erhöhen (35 % bis 2020, 50 % bis 2030, 65 % bis 2040, 80 % bis 2050), um den Energiebedarf der Bundesrepublik langfristig durch regenerative Energien decken zu können.

Für Baden-Württemberg bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2020 mindestens 10 Prozent der bundesweit angestrebten regenerativen Energiemenge von 35 % durch Windkraftanlagen vor Ort hergestellt werden sollen. Da aber die bisher in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebiete für Windkraftanlagen nicht ausreichen, um das angestrebte Ausbauziel zu erreichen, müssen neue Standorte eröffnet werden.

Aus diesem Grund werden die Vorgaben zur Windkraftplanung im Landesplanungsgesetz flexibilisiert: Die Regionalplanung soll zukünftig nur Vorranggebiete für Windkraftgebiete festlegen können, keine Ausschlussgebiete mehr. Durch die Festlegung von Vorranggebieten wird im Hinblick auf eine planungsrechtliche Zulässigkeit eine positive Vorentscheidung getroffen und somit Investitions- und Planungssicherheit gegeben. Gleichzeitig erhalten aber auch Städte und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen der Planungshoheit Standorte für Windkraftanlagen in den Flächennutzungsplänen durch Ausweisung von Konzentrationszo-

nen planerisch zu steuern. In den Bereichen, in denen weder auf regionaler noch auf kommunaler Ebene eine Steuerung erfolgt, werden die öffentlich-rechtlichen Belange im immissionsschutzrechtlichen Verfahren geprüft. Die Gesetzesänderung, die die Aufhebung der Regionalpläne hinsichtlich der Festlegung für Standorte von Windkraftanlagen vollführt, tritt voraussichtlich zum 1. September 2012 in Kraft, sodass den Städten und Gemeinden eine gewisse Vorlaufzeit für die eigene Planung gegeben wird.

Für den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf ist keine Vorrangfläche für Windkraft im gültigen Regionalplan (Teilregionalplan sWindenergie%2006) ausgewiesen.

Die Gemeinden des Verwaltungsverbandes möchten diese Planungsmöglichkeit nutzen, indem im Flächennutzungsplan Gebiete für die Windkraft festgelegt werden sollen und eine entsprechende Ausschlusswirkung für die anderen Flächen erreicht wird. Da das vorliegende Flächennutzungsplanverfahren jedoch bereits sehr weit fortgeschritten ist, soll das Thema der Windkraft in einem separaten Verfahren behandelt werden.

### **13.5.2 Solarenergie / Photovoltaikanlagen**

Die Förderung der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und die in der jüngeren Vergangenheit stark gefallen Preise von Photovoltaikanlagen haben in der Region Bodensee-Oberschwaben vermehrt zu Anträgen auf Genehmigung von großflächigen Anlagen im Außenbereich geführt. Der Regionalverband hat daher bereits im Herbst 2009 allen Städten und Gemeinden der Region ein Hinweispapier zum Umgang mit solchen Anträgen zukommen lassen, welches eine erste Hilfestellung zur rechtlichen Behandlung dieser Anlagen bietet. Der derzeit geltende Regionalplan Bodensee-Oberschwaben enthält bisher jedoch keine Festlegungen für großflächige Photovoltaikanlagen in der freien Landschaft.

Es besteht seitens des Regionalverbandes eine Planungshinweiskarte zur Festlegung von Standorten für großflächige Photovoltaikanlagen, die im Rahmen der kommunalen Planungen berücksichtigt werden sollte. In dieser Karte wurden Gebiete mit planungs- und fachrechtlich begründeter Ausschlusswirkung, Gebiete mit mehr oder weniger großem Konfliktpotenzial sowie Gebiete, die im Rahmen der Bauleitplanung weiter untersucht werden sollten gekennzeichnet.

Im Energiekonzept Baden-Württemberg 2020 der Landesregierung wird zu Freiflächenanlagen für Photovoltaik in diesem Zusammenhang folgendes ausgeführt: In Anbetracht der begrenzten Flächenressourcen im dicht besiedelten Baden-Württemberg sollten Photovoltaikanlagen nach Auffassung der Landesregierung vornehmlich auf Dächern und an Fassaden und nur in begründeten Ausnahmefällen auf Freiflächen, z.B. auf Deponien, installiert werden. Dieser Auffassung schließt sich der Gemeindeverwaltungsverband an.

Die Verbandsgebietsgemeinden möchten im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung keine Standorte für Photovoltaikanlagen darstellen.

### 13.5.3 Geothermie

Im Bereich der Geothermie kann in die Nutzung der oberflächennahen und der tiefen Geothermie unterschieden werden. Die Region liegt grundsätzlich in einem für die Geothermie günstigen Bereich.

Um das Potenzial der regenerativen Ressourcen in der Region Bodensee-Oberschwaben abschätzen zu können, wurde vom Regionalverband zusammen mit der Energieagentur Ravensburg eine Potenzialabschätzung zu regenerativen Energien für die Region erstellt. Diese Studie gliedert sich in zwei Teilprojekte:

- Teilprojekt 1: Bereitstellung hydrogeologischer Grundlagen für die Nutzung oberflächennaher Geothermie durch Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben und
- Teilprojekt 2: Erarbeitung hydrogeologischer und geothermischer Grundlagen für die Nutzung der Tiefen Geothermie/Hydrogeothermie in der Region Bodensee-Oberschwaben

Ziel war es sowohl den Fachleuten entsprechende Planungsgrundlagen zu liefern als auch der Öffentlichkeit die Möglichkeiten der geothermischen Wärmenutzung aufzuzeigen. Die Ergebnisse können beim Regionalverband bezogen werden.

### 13.6 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Die technische Erschließung ist im gesamten Verbandsgebiet gesichert. Im Detail muss bei den einzelnen Entwicklungsflächen geprüft werden, mit welchem wirtschaftlichen Aufwand im Zuge der Erschließung zu rechnen ist. Weiterhin sollte angestrebt werden, dass die bestehenden Anlagen möglichst ausgelastet sind und dass unverschmutztes Niederschlagswasser soweit wie möglich dem Grundwasser durch eine ordnungsgemäße Versickerung zugeführt wird. Im Rahmen der Versickerungsplanung sind zentrale, gemeindliche Retentionsanlagen für die betroffenen Plangebiete privaten Retentionsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken vorzuziehen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Telekommunikationslinien sind bei der Aufstellung der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Der Steuerungsbedarf hinsichtlich der Ansiedlung von Windkraftanlagen ist den Gemeinden bewusst. Zu diesem Thema wird ein eigenständiges Teilfortschreibungsverfahren durchgeführt.

Hinweis der Deutschen Telekom:

§Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Verkehrswegen ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.%

Hinweis Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

§Bei den von der Fortschreibung des Flächennutzungsplans betroffenen Gebieten ist im Vorfeld von Bauvorhaben besonders auf die Verbreitungsbereiche junger, ggf. organischer Talfüllungen und Abschwemmmassen zu achten. In Niederungen ist mit bauwerksrelevanten

Grundwasserständen zu rechnen. In den genannten Fällen kann es zu Erschwernissen in der Erschließung und Bebauung kommen. Die ungefähren Umrisse dieser geologischen Einheiten können dem verfügbaren geologischen Kartenwerk entnommen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden erst im Rahmen konkreter Planungen (z.B. Bebauungspläne) näher geprüft, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.‰

## **14 Freiraumbezogene Nutzungen**

### **14.1 Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft spielt im Gemeindeverwaltungsverband insgesamt eine große Rolle, was auch bereits an den Flächennutzungsanteilen abzulesen ist (vgl. Kapitel 5.2). Im Bereich der Gemeinde Oberteuringen sowie den Markdorfer Ortsteilen Stadel, Riedheim und Ittendorf liegt eine der bedeutendsten Obstanbauregionen Deutschlands. Diese intensive Form der Bewirtschaftung führt jedoch auch zu Konflikten insbesondere durch Spritzmittelabdrift und zu Bodenverunreinigungen. In den sonstigen landwirtschaftlichen Flächen dominiert der Ackerbau, in Hangbereichen auch Grünlandnutzungen. In Südhanglagen, insbesondere im Bereich zwischen Bermatingen und Markdorf gedeihen auch Reben. In ebenen Lagen nimmt der Maisanbau kontinuierlich zu und verdrängt Grünlandnutzungen und Streuobstbestände.

Die Landwirtschaft stellt somit im Verbandsgebiet eine wichtige Freiraumnutzung dar, die im Rahmen der Landschaftsplanung besondere Berücksichtigung findet (vgl. Landschaftsplan).

In den von Sonderkulturen betroffenen Entwicklungsflächen sollten frühzeitig Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um Kenntnisse über mögliche Schadstoffbelastungen in den Böden zu erhalten.

### **14.2 Forstwirtschaft**

Die Forstwirtschaft spielt vor allem im Deggenhausertal eine wichtige Rolle. Auch in den Hanggebieten der Stadt Markdorf im Bereich Gehrenberg liegt eine Bewaldung vor. Historisch betrachtet nimmt in diesen Gebieten die Waldfläche zu, da in früherer Zeit beispielsweise im Deggenhausertal größere Flächen noch ackerbaulich genutzt wurden. Im Verbandsgebiet dominiert der Anteil an Privatwald.

Gemäß Landesbauordnung müssen bauliche Anlagen mindestens 30 m zu Waldflächen entfernt sein. Dies ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Gemäß Landeswaldgesetz ist weiterhin bei einer Nutzungsänderung im Bereich von Wald eine Umwandlungserklärung erforderlich.

Ebenso wie die Landwirtschaft bildet die Forstwirtschaft innerhalb des Verbandsgebietes eine wichtige Freiraumnutzung, die besondere Berücksichtigung im Rahmen der Landschaftsplanung findet (vgl. Landschaftsplan).

### **14.3 Landschaft als Erholungsraum**

Die Landschaft nimmt als Erholungsraum insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Siedlungsfläche eine große Bedeutung ein. Die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten stellen auch einen weichen Standortfaktor und ein Alleinstellungsmerkmal dar.

Im Rahmen des Landschaftsplans wird sehr ausführlich auf die Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes eingegangen. Es werden darin aus Aussagen dazu getroffen, wie die Erholungseignung weiter verbessert werden kann und welche Bereiche sich besonders dafür eignen.

### **14.4 Naturschutz / Biodiversität**

Die Belange des Naturschutzes einschließlich der Biodiversität werden ebenfalls ausführlich im Rahmen des Landschaftsplans und des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan behandelt. Darauf wird verwiesen.

### **14.5 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan**

In den Flächennutzungsplan wurden aus dem Landschaftsplan die bereits räumlich konkretisierten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen übernommen. Diese Flächen liegen bereits in Gemeindebesitz oder eine Vereinbarung mit den betroffenen Eigentümern wurde bereits erreicht. Somit können Konflikte beispielsweise mit betroffenen Landwirten ausgeschlossen werden. Die im Landschaftsplan enthaltenen sSuchräume%für Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht in den Flächennutzungsplan übernommen, da diese räumlich noch nicht konkret genug erscheinen.

## TEIL III ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNGEN

### 15 Flächenbedarf

#### 15.1 Allgemeines zum Flächenbedarf

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB).

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die im Wesentlichen als Grundlage für die folgenden Ausführungen dienen sollen. Die besonderen Gegebenheiten im Bodenseekreis und die spezifische Situation in den Gemeinden sind dabei zu berücksichtigen.

Für den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf wird von einem Zieljahr von 2025 ausgegangen. Dies bedeutet, dass vom Basisjahr 2010 mit 15 Jahren gerechnet werden muss.

Da sich die wenigsten im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sind für deren Umsetzung Grundstücksverhandlungen erforderlich. Aus diesem Aspekt heraus sollten für die Gemeinde zumindest gewisse Flächenalternativen bestehen, um gegenüber den Privaten nicht erpressbar zu sein. Dies ist auch im Interesse einer sozialverträglichen Wohnbaulandpolitik.

#### 15.2 Wohnbauflächenbedarf

##### 15.2.1 Innerer Bedarf / Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit) beziehungsweise einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs wird i. d. R. von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,5 % p. a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Zur Verdeutlichung, was dieser Wert für die Veränderung der Wohnfläche und der Belegungsdichte bedeutet, folgendes Beispiel:

Für eine Gemeinde mit 10.000 Einwohnern, einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 40 qm und einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je Wohneinheit im Jahr 2010 ergibt sich bei einem fiktiven Einwohnerzuschlag von 0,5 % der bisherigen (2010) Einwohner folgendes Bild im Jahr 2020 (10 Jahre):

- Anstieg der Wohnfläche pro Kopf von 40 qm auf 42 qm

- Abnahme der Belegungsdichte von 2,2 Personen je Wohneinheit auf 2,1
- eine Flächeninanspruchnahme von 500 Einwohnern (es werden demnach ebenso viele Flächen benötigt, wie für die Unterbringung von 500 neuen Einwohnern nötig wären) was einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 7,1 ha bei einer Dichte von 70 EW/ha bedeutet

Diese Annahmen werden als realistisch erachtet und sollen für die Prognose des inneren Bedarfs veranschlagt werden.

### **15.2.2 Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung**

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wird als wichtigste Grundlage und Basis die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes herangezogen. So kann eine einheitliche und nachvollziehbare Grundlage für alle Gemeinden geschaffen werden.

Auf der anderen Seite kann die Prognose des Statistischen Landesamtes nicht als alleinige Basis dienen, da in ihr die besondere Charakteristik des Bodenseeraums nur unzureichend berücksichtigt wird und die politischen Zielsetzungen der Gemeinden außen vor bleiben. Zudem hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Prognosen des Statistischen Landesamtes zum Teil weit hinter der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zurückbleiben. In den oben genannten Hinweisen wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen können, mit in die Bewertung einzubeziehen sind. Die genaue Betrachtung der Gemeinde ist demnach von elementarer Bedeutung und erstreckt sich über die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Wanderungsbewegungen bis hin zur Altersstruktur der Bevölkerung. Weiterhin bestehen aktuelle Prognosen auf Bundesebene, die sich teilweise deutlich von der Prognose des Statistischen Landesamtes unterscheiden und dem Bodenseeraum eine wesentlich größere Dynamik prognostizieren.

Aus der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit soll nicht der Schluss gezogen werden, dass sich die Entwicklung unverändert fortsetzen wird, sondern vielmehr die Besonderheiten herausgestellt werden und Schlüsse für die künftige Entwicklung abgeleitet werden. In den Mitgliedsgemeinden sind noch überdurchschnittlich hohe Geburtenüberschüsse zu verzeichnen. Diese werden zwar aufgrund der demografischen Entwicklung (geringere Geburten im Verhältnis zu den Sterbefällen) künftig deutlich sinken, es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Prozess sehr schnell vollzieht. Die Bereitstellung von Bauland insbesondere für junge Familien führt in den Gemeinden in der Regel dazu, dass überdurchschnittlich viele Kinder geboren werden.

### **Vorgaben Regionalplan**

Aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sind folgende Rahmenbedingungen für die Flächeninanspruchnahme abzuleiten:

Die Stadt Markdorf ist als Unterzentrum und als Siedlungsbereich ausgewiesen. Demnach kann sich hinsichtlich der Prognose des Statistischen Landesamtes an der Vorausrechnung mit Wanderungen orientiert werden.

Die Gemeinde Oberteuringen ist im Regionalplan als Siedlungsbereich gekennzeichnet, wonach sich in ihr die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll. Problematisch ist, dass für Oberteuringen vom Statistischen Landesamt keine Vorausrechnung mit Wanderungen bestehen, da diese erst für Gemeinden ab 5.000 Einwohnern erstellt werden.

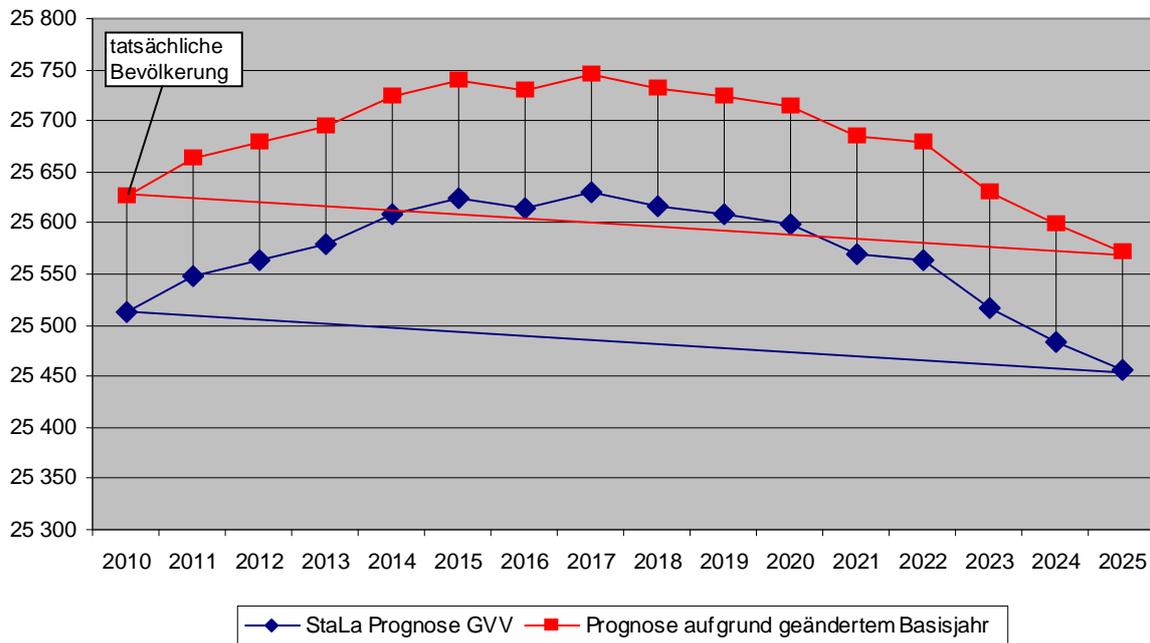
Die Gemeinden Bermatingen und Deggenhausertal sind als „Gemeinden in ländlichen Bereichen mit einer angemessenen Siedlungsentwicklung“ im Regionalplan gekennzeichnet. Dieser Grundsatz wurde zwar von der Verbindlichkeit des Regionalplans ausgenommen, kann aber dennoch als planerische Absicht herangezogen werden. Dahinter steht die Planungskonzeption, die Uferbereiche des Bodensees in ihrer natürlichen und kulturellen Eigenart der Landschaft zu erhalten und dafür die direkt am See liegenden Gemeinden auf eine Eigenentwicklung hinsichtlich ihrer Siedlungstätigkeit zu begrenzen. Im Gegenzug sollen die Gemeinden in der zweiten Reihe für die Aufnahme von Wanderungsgewinnen in einem angemessenen Rahmen zur Verfügung stehen. Der starke Siedlungsdruck, der derzeit auf den Gemeinden in der ersten Seereihe liegt, kann nur gemindert werden, wenn die Entlastungsstandorte entsprechende Flächen als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stellen.

### **Prognose Statistisches Landesamt**

Vom Statistischen Landesamt stehen für Bermatingen und Deggenhausertal ebenso wie für Oberteuringen keine gemeindespezifischen Prognosen mit Wanderungsbewegungen zur Verfügung, da beide Gemeinden unter 5.000 Einwohner haben. Es liegt jedoch eine Prognose für den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf des Statistischen Landesamtes vor, die für Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen herangezogen wird.

Die Prognose des Statistischen Landesamtes basiert auf dem Jahr 2008. Da als Basis für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans jedoch das Jahr 2010 gewählt wurde, muss die Prognose entsprechend angepasst werden. Die Prognose sah für den GVV für das Jahr 2010 eine Bevölkerungszahl von 25.512 Einwohnern vor. Dieser Prognosewert wurde durch die tatsächliche Entwicklung um 115 Einwohner überschritten, da im GVV im Jahr 2010 insgesamt 25.627 Einwohner lebten. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieses erhöhte Niveau des Prognosebeginns auch weiter fortsetzen wird, sodass die Prognose entsprechend modifiziert wird. Die Grundannahme zur Höhe des Bevölkerungsrückgangs ab 2017 wird dabei nicht verändert. Entsprechend der Prognose soll es von 2010 bis 2025 zu einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 0,01437 % p.a. kommen (Rückgang um 55 Einwohner in 15 Jahren von 25.512 Einwohnern auf 25.457 Einwohnern). Diese Trendlinie ist in der folgenden Abbildung blau eingezeichnet. Entsprechend der angepassten Einwohnerzahl im Jahr 2010 ergibt sich bei gleichen Annahmen, nämlich einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 0,01437 % p.a. die eingezeichnete rote Linie.

**Abbildung 11: Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt GVV Markdorf 2008 Ë 2030 / Auszug 2010 - 2025**



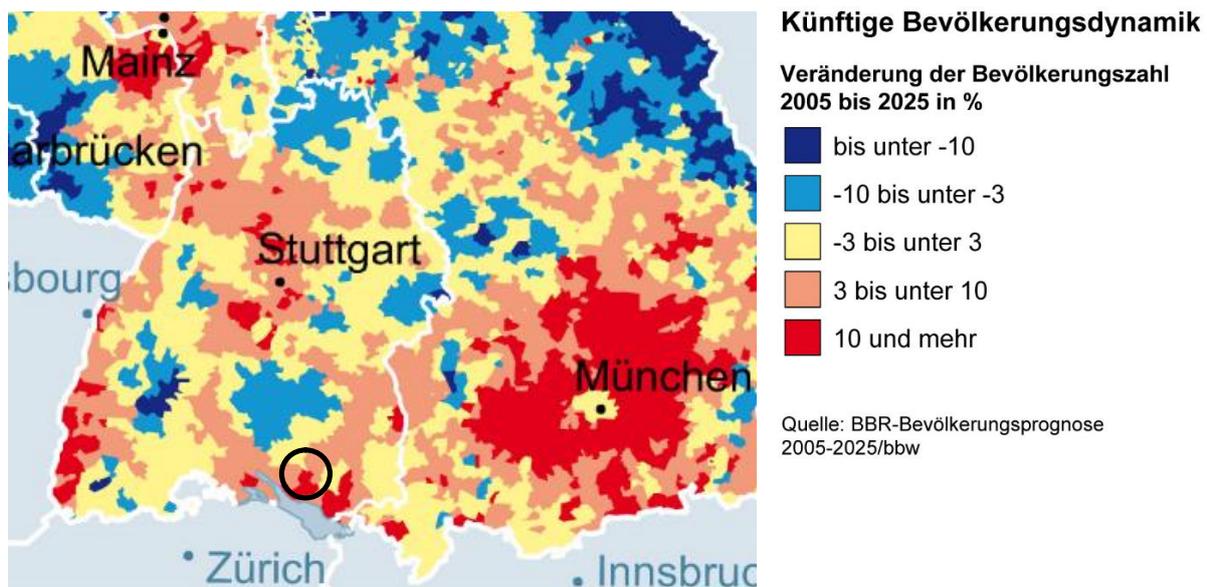
Diese Annahmen werden für die Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen getroffen. Für die Stadt Markdorf liegt eine eigenständige Prognose des Statistischen Landesamtes vor, die verwendet wird. Hinsichtlich der erforderlichen Anpassung aufgrund des geänderten Basisjahres und der Tatsache, dass im Jahr 2010 die Prognosewerte bereits deutlich durch die tatsächliche Entwicklung überschritten werden, gilt für die individuell auf Markdorf zugeschnittene Prognose das oben ausgeführte entsprechend.

### Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Der Bodenseekreis weist insgesamt hinsichtlich seiner Dynamik und damit auch hinsichtlich seiner Bevölkerungsentwicklung eine besondere Situation auf. Außer Frage steht, dass es sich innerhalb von Baden-Württemberg um einen besonders begünstigten Raum handelt, der eine erhebliche Wirtschaftskraft mit den immer wichtiger werdenden weichen Standortfaktoren ideal verknüpft.

So kommt die Raumordnungsprognose aus dem Jahr 2009 vom BBR zu deutlich anderen Ergebnissen als das statistische Landesamt. Beispielsweise wird das Jahr der maximalen Bevölkerungszahl für den Bodenseekreis auf 2050 prognostiziert, wohingegen die Prognose des Statistischen Landesamtes das Maximum bereits im Jahr 2018 sieht.

Ebenso unterschiedlich fallen die Bevölkerungsprognosen bis zum Zieljahr 2025 aus: Die Raumordnungsprognose sagt Zuwächse für alle vier Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes von 10 und mehr Prozent (Basisjahr 2005, also 0,5 % und mehr je Jahr) voraus.

**Abbildung 12: Bevölkerungsprognose BBR; Raumordnungsbericht**

Die Raumordnungsprognose unterscheidet als kleinste Einheit die Stadt- und Landkreise. Im vorliegenden Fall ist demnach der Bodenseekreis die entsprechende Einheit. Die Raumordnungsprognose sieht für den Bodenseekreis im Jahr 2025 (Basisjahr 2005) eine Einwohnerzahl von 224.800 voraus. Für das Jahr 2011 sah die BBR-Prognose eine Bevölkerungszahl von 209.600 Einwohnern voraus, woraus sich ein prognostizierter Bevölkerungsanstieg der Raumordnungsprognose von durchschnittlich 0,518 % p.a. ( $224.800 - 209.600 / 209.600 \times 100 : 14$  Jahre) ergibt.

Die BBR-Prognose stützt sich auf folgende zentrale Annahmen: Das Fertilitätsniveau verharrt auf dem derzeitigen Stand, die Kinder werden jedoch später geboren. Die Lebenserwartung steigt weiterhin an. Die Wanderungsbewegungen wurden anhand der bekannten Muster prognostiziert, wobei von leichten Steigerungen im Bereich der Außenwanderungen ausgegangen wird.

Bei Anwendung der BBR-Prognose verbleibt jedoch die Schwierigkeit, die Ergebnisse auf den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf herunter zu brechen. Bei Betrachtung der Struktur des Landkreises Bodensee erscheint jedoch die Annahme realistisch, dass die Verbandsgemeinden in etwa innerhalb des Landkreises eine durchschnittliche Entwicklungsdynamik aufweisen. Insbesondere für die Stadt Markdorf erscheint diese Annahme zurückhaltend, da als wirtschaftsstarkes Unterzentrum durchaus auch überdurchschnittliche Entwicklungen denkbar sind. Diese Annahmen werden auch durch die Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes gestützt. So wurde für den Landkreis Bodensee vom StaLa ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang von 2010 bis 2025 von 0,017 % p.a. vorausgesagt, für den GVV Markdorf jedoch nur ein Rückgang um 0,014 % p.a.. Dies bedeutet, dass auch vom StaLa im GVV Markdorf, wenn auch auf einem gänzlich anderen Niveau als die BBR-Prognose, eine dynamischere Entwicklung als im Landkreis gesehen wird.

Dennoch wird in den Ausführungen zu den einzelnen Gemeinden von einer durchschnittlichen Entwicklung gemäß der BBR-Prognose ausgegangen.

## Vergleich StaLa-Prognose Æ Raumordnungsprognose

Ein direkter Vergleich der beiden Prognosen ist problematisch, da von unterschiedlichen Basis- und Zieljahren ausgegangen wird und da die BBR-Prognose nur auf Landkreisebene vorliegt und entsprechend herunter gebrochen werden muss. Dennoch soll der Versuch gewagt werden, da daraus wichtige Schlüsse für die Anwendbarkeit der Prognosen gezogen werden können.

Vergleicht man die Ergebnisse für das Jahr 2011 und für das Prognosejahr 2025 so ergibt sich für den Landkreis Bodensee folgendes Bild:

	2011	2025
StaLa-Prognose	208.691	208.005
BBR-Prognose	209.600	224.800
tatsächliche Bevölkerungszahl (3. Quartal)	210.638	-

Es wird deutlich, dass die BBR-Prognose für das Jahr 2011 bereits um ca. 1.000 Einwohner über der Prognose des StaLa lag. Tatsächlich wurde jedoch sogar dieser Wert im Jahr 2011 durch die tatsächliche Bevölkerungszahl überschritten. Für das Prognosejahr 2025 beträgt die Differenz der beiden Prognosen bereits ca. 16.800 Einwohner.

Insbesondere vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Dynamik des Bodenseeraumes und den damit verbundenen hochqualitativen Arbeitsplätzen erscheint die Prognose des BBR für den Bodenseeraum wesentlich realistischer.

### 15.2.3 Einwohnerdichten

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht keine Orientierungswerte für Einwohnerdichten vor. In den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums werden die folgenden Anhaltspunkte genannt:

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Dementsprechend wird für die Stadt Markdorf eine Einwohnerdichte von 70 EW/ha und für die anderen drei Gemeinden eine Einwohnerdichte von 50 EW/ha angenommen.

### 15.2.4 Flächenbedarfsprognose Gemeinde Bermatingen

#### Innerer Bedarf

Für den Inneren Bedarf ergibt sich wie oben erläutert für die Gemeinde Bermatingen folgende Situation:

<b>Innerer Bedarf (Rückgang der Belegungsdichte)</b>		
Bevölkerung 2010		3.871 EW
Innerer Bedarf Zielzeitraum (15 Jahre) in Einwohnerequivalenzen	$3.871 \text{ EW} \times 0,5 \% \times 15 \text{ Jahre} =$	290 EWG
Innerer Bedarf	$290 \text{ EWG} / 50 \text{ EW/ha} =$	<b>5,81 ha</b>

### **Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung**

#### Prognose des Statistischen Landesamtes

Wie bereits beschrieben bildet die Prognose des Statistischen Landesamtes für den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf die wichtigste Grundlage für die Bedarfsermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Für die Gemeinde Bermatingen ergibt sich folgende Situation:

<b>Bevölkerungsprognose gem. StaLa Bermatingen</b>		
Bevölkerung 2010		3.871 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. StaLa (GVV-Prognose mit Wanderungen)	$3.871 \text{ EW} \times -0,01437 \% \times 15 \text{ Jahre} =$	<b>- 8 EW</b>
Flächenbedarf gem. StaLa-Prognose	$- 8 \text{ EW} / 50 \text{ EW/ha} =$	<b>Ë 0,16 ha</b>

Demnach wird für Bermatingen ein Rückgang von 8 Einwohnern bis zum Zieljahr 2025 prognostiziert, was zu einer Reduzierung des Flächenbedarfs von 0,16 ha führen würde.

Diese Bedarfsberechnung stellt entsprechend den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung die Grundlage dar. Die folgenden Betrachtungen dienen dazu, die besondere Situation im Bodenseeraum zu berücksichtigen und den ermittelten Bedarf zu überprüfen.

#### Raumordnungsprognose

<b>Raumordnungsprognose (BBR) Bermatingen</b>		
Bevölkerung 2010		3.871 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. BBR-Prognose (Werte für Landkreis heruntergebrochen)	$3.871 \text{ EW} \times 0,518 \% \times 15 \text{ Jahre} =$	301 EW

Die Raumordnungsprognose sieht für Bermatingen, unter der Annahme einer bezogen auf den Landkreis durchschnittlichen Entwicklung, eine Bevölkerungszunahme bis 2025 von 301 Einwohnern vor.

### Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

Betrachtet man die Geburtenüberschüsse der vergangenen 10 Jahre in der Gemeinde Bermatingen kommt man zu einem durchschnittlichen Geburtenüberschuss von 14 Einwohnern pro Jahr. Bezogen auf die damalige Bevölkerung (2000) war dies ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,38 % p.a. Diese werden zwar aufgrund der demografischen Entwicklung (geringere Geburten im Verhältnis zu den Sterbefällen) künftig deutlich sinken, es ist jedoch für eine kleine Gemeinde wie Bermatingen nicht davon auszugehen, dass sich dieser Prozess sehr schnell vollzieht. Die Bereitstellung von Bauland insbesondere für junge Familien führt in diesen Gemeinden in der Regel dazu, dass überdurchschnittlich viele Kinder geboren werden. Aus diesem Grund wird für die Gemeinde Bermatingen auch weiterhin von einem leichten Geburtenüberschuss ausgegangen.

Wie bereits beschrieben hatte die Gemeinde Bermatingen in den vergangenen 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von ca. 0,33 % p.a. hervorgerufen durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

### Zusammenfassende Bedarfsermittlung aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

Vor dem Hintergrund der zuvor gemachten Ausführungen erscheint die Voraussage des Statistischen Landesamtes, die zu einem geringen Bevölkerungsrückgang kommt, nicht realistisch. Die Gründe, weshalb von einem leichten Bevölkerungswachstum bis zum Zieljahr 2025 ausgegangen wird, werden im folgenden zusammengefasst:

- Die Abweichung der StaLa-Prognose von der Raumordnungsprognose zeigt, dass sich je nach Grundannahmen sehr unterschiedliche Voraussagen ergeben. Für die Gemeinde Bermatingen liegt die Differenz bei 309 Einwohnern.
- Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bermatingen ist, entgegen dem gesamtgesellschaftlichen Trend, nach wie vor geprägt von Geburtenüberschüssen (0,38 % p.a.) und leichten Wanderungsgewinnen (0,33 % p.a.). Es erscheint nicht plausibel, dass diese von heute auf morgen abreißen werden, weshalb ein leichtes Bevölkerungswachstum auch in den nächsten Jahren realistisch erscheint.
- Die Gemeinde Bermatingen soll entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe eine Entlastungsfunktion für die Gemeinden direkt am See wahrnehmen. Um dieser Funktion gerecht zu werden, werden Entwicklungsflächen benötigt, die über den Eigenbedarf hinaus gehen.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Bermatingen auf der Entwicklungsachse Überlingen . Markdorf liegt und durch den Bahnanschluss über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügt. Regionalplanerisch ist es gewünscht und sinnvoll, dass insbesondere jene Gemeinden Wanderungsgewinne aufnehmen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen und die über entsprechende Flächenpotenziale verfügen. Beides ist in Bermatingen gegeben.

Zusammenfassend erscheint vor dem Hintergrund dieser Ausführungen für die Gemeinde Bermatingen ein leichtes Bevölkerungswachstum von 10 Einwohnern pro Jahr realistisch. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0,26 % p.a.. Bezogen auf die Basis

der Bedarfsermittlung, die Prognose des StaLa, ergibt sich ein Zuschlag von 3,16 ha (3 ha + 0,16 ha Differenz zur StaLa-Prognose).

### Wohnbauflächenbedarf Bermatingen gesamt

<b>Wohnbauflächenbedarf Bermatingen</b>		
Innerer Bedarf		<b>5,81 ha</b>
Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung	10 EW x 15 Jahre / 50 EW/ha =	<b>3 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf insgesamt</b>		<b>8,81 ha</b>

### 15.2.5 Flächenbedarfsprognose Gemeinde Deggenhausertal

#### Innerer Bedarf

Für den Inneren Bedarf ergibt sich wie oben erläutert für die Gemeinde Deggenhausertal folgende Situation:

<b>Innerer Bedarf (Rückgang der Belegungsdichte)</b>		
Bevölkerung 2010		4.298 EW
Innerer Bedarf Zielzeitraum (15 Jahre) in Einwohnerequivalenzen	4.298 EW x 0,5 % x 15 Jahre =	322 EWG
Innerer Bedarf	322 EWG / 50 EW/ha =	<b>6,44 ha</b>

#### Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

##### Prognose des Statistischen Landesamtes

Wie bereits beschrieben bildet die Prognose des Statistischen Landesamtes für den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf die wichtigste Grundlage für die Bedarfsermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Für die Gemeinde Deggenhausertal ergibt sich folgende Situation:

<b>Bevölkerungsprognose gem. StaLa Deggenhausertal</b>		
Bevölkerung 2010		4.298 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. StaLa (GVV-Prognose mit Wanderungen)	4.298 EW x -0,01437 % x 15 Jahre =	<b>- 9 EW</b>
Flächenbedarf gem. StaLa-Prognose	- 9 EW / 50 EW/ha =	<b>- 0,18 ha</b>

Demnach wird für Deggenhausertal ein Rückgang von 9 Einwohnern bis zum Zieljahr 2025 prognostiziert, was zu einer Reduzierung des Flächenbedarfs von 0,18 ha führen würde.

Diese Bedarfsberechnung stellt entsprechend den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung die Grundlage dar. Die folgenden Betrachtungen dienen dazu, die besondere Situation im Bodenseeraum zu berücksichtigen und den ermittelten Bedarf zu überprüfen.

#### Raumordnungsprognose

<b>Raumordnungsprognose (BBR) Deggenhausertal</b>		
Bevölkerung 2010		4.298 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. BBR-Prognose (Werte für Landkreis heruntergebrochen)	$4.298 \text{ EW} \times 0,518 \% \times 15 \text{ Jahre} =$	334 EW

Die Raumordnungsprognose sieht für Deggenhausertal, unter der Annahme einer bezogen auf den Landkreis durchschnittlichen Entwicklung, eine Bevölkerungszunahme bis 2025 von 334 Einwohnern vor.

#### Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

Die Geburtenüberschüsse der vergangenen 10 Jahre betragen im Durchschnitt 14 Einwohner im Jahr, was einem durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 0,36 % p.a. entspricht. Ebenso wie in Bermatingen ist auch im Deggenhausertal nicht davon auszugehen, dass sich die derzeit zu verzeichnenden Geburtenüberschüsse von heute auf morgen in Sterbeüberschüsse verwandeln. Vielmehr ist von einem langsamen Rückgang der Geburtenüberschüsse auszugehen.

Wie bereits beschrieben hatte die Gemeinde Deggenhausertal in den vergangenen 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von ca. 0,39 % p.a. hervorgerufen durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

#### Zusammenfassende Bedarfsermittlung aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

Vor dem Hintergrund der zuvor gemachten Ausführungen erscheint die Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes, die zu einem geringen Bevölkerungsrückgang kommt, nicht realistisch. Die Gründe, weshalb von einem leichten Bevölkerungswachstum bis zum Zieljahr 2025 ausgegangen wird, werden im folgenden zusammengefasst:

- Die Abweichung der StaLa-Prognose von der Raumordnungsprognose zeigt, dass sich je nach Grundannahmen sehr unterschiedliche Voraussagen ergeben. Für die Gemeinde Deggenhausertal liegt die Differenz bei 343 Einwohnern.
- Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Deggenhausertal ist, entgegen dem gesamtgesellschaftlichen Trend, nach wie vor geprägt von Geburtenüberschüssen (0,36 % p.a.) und leichten Wanderungsgewinnen (0,39 % p.a.). Es erscheint nicht

plausibel, dass diese von heute auf morgen abreißen werden, weshalb ein leichtes Bevölkerungswachstum auch in den nächsten Jahren realistisch erscheint.

- Die Gemeinde Deggenhausertal soll entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe eine Entlastungsfunktion für die Gemeinden direkt am See wahrnehmen. Um dieser Funktion gerecht zu werden, werden Entwicklungsflächen benötigt, die über den Eigenbedarf hinausgehen.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und dem damit verbundenen hohen Freizeitwert eine große Standortgunst aufweist, die sich auch in einer gewissen Nachfrage nach Wohnbauflächen nieder schlägt.

Zusammenfassend erscheint vor dem Hintergrund dieser Ausführungen für die Gemeinde Deggenhausertal ein leichtes Bevölkerungswachstum von 6 Einwohnern pro Jahr realistisch. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0,14 % p.a.. Bezogen auf die Basis der Bedarfsermittlung, die Prognose des StaLa, ergibt sich ein Zuschlag von 1,98 ha (1,8 ha + 0,18 ha Differenz zur StaLa-Prognose).

#### Wohnbauflächenbedarf Deggenhausertal gesamt

<b>Wohnbauflächenbedarf Deggenhausertal</b>		
Innerer Bedarf		<b>6,44 ha</b>
Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung	6 EW x 15 Jahre / 50 EW/ha =	<b>1,8 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf insgesamt</b>		<b>8,24 ha</b>

#### 15.2.6 Flächenbedarfsprognose Stadt Markdorf

##### Innerer Bedarf

Für den Inneren Bedarf ergibt sich wie oben erläutert für die Stadt Markdorf folgende Situation:

<b>Innerer Bedarf (Rückgang der Belegungsdichte)</b>		
Bevölkerung 2010		12.963 EW
Innerer Bedarf Zielzeitraum (15 Jahre) in Einwohnerequivalenzen	12.963 EW x 0,5 % x 15 Jahre =	972 EWG
Innerer Bedarf	973 EWG / 70 EW/ha =	<b>13,89 ha</b>

## Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

### Prognose des Statistischen Landesamtes

Wie bereits beschrieben bildet die individuelle Prognose des Statistischen Landesamtes für die Stadt Markdorf die wichtigste Grundlage für die Bedarfsermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Daraus ergibt sich folgende Situation:

Bevölkerungsprognose gem. StaLa Markdorf		
Bevölkerung 2010		12.963 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. StaLa (mit Wanderungen)	Rückgang um 6 Einwohner von 2010 bis 2025	- 6 EW
Flächenbedarf gem. StaLa-Prognose	- 6 EW / 70 EW/ha =	- 0,09 ha

Demnach wird für Markdorf ein Rückgang von 6 Einwohnern bis zum Zieljahr 2025 prognostiziert, was zu einer Reduzierung des Flächenbedarfs von 0,09 ha führen würde.

Diese Bedarfsberechnung stellt entsprechend den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung die Grundlage dar. Die folgenden Betrachtungen dienen dazu, die besondere Situation im Bodenseeraum zu berücksichtigen und den ermittelten Bedarf zu überprüfen.

### Raumordnungsprognose

Raumordnungsprognose (BBR) Markdorf		
Bevölkerung 2010		12.963 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. BBR-Prognose (Werte für Landkreis heruntergebrochen)	12.963 EW x 0,518 % x 15 Jahre =	1.007 EW

Die Raumordnungsprognose sieht für Markdorf, unter der Annahme einer bezogen auf den Landkreis durchschnittlichen Entwicklung, eine Bevölkerungszunahme bis 2025 von 1.007 Einwohnern vor.

### Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

Die Prognose des Statistischen Landesamtes sagt für die Stadt Markdorf eine natürliche Bevölkerungsentwicklung von minus 0,20 % p.a. voraus (Sterbeüberschüsse). Tatsächlich lagen die Geburtenüberschüsse in den vergangenen 10 Jahren jedoch bei ca. + 0,21 % p.a.. Es erscheint, ähnlich wie bereits bei der Gemeinde Bermatingen ausgeführt, nicht zwingend, dass die Geburtenüberschüsse derartig schnell in Sterbeüberschüsse kippen, weshalb für

die Stadt Markdorf von einer stagnierenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen wird.

Wie bereits beschrieben, hatte die Stadt Markdorf in den vergangenen 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von ca. 0,73 % p.a. durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Dieser Wert wird sich aufgrund einer allgemein abnehmenden Bevölkerung in Deutschland zwar nicht linear fortsetzen, jedoch auch nicht schlagartig drastisch sinken.

#### Zusammenfassende Bedarfsermittlung aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

Vor dem Hintergrund der zuvor gemachten Ausführungen erscheint die Voraussage des Statistischen Landesamtes, die zu einem geringen Bevölkerungsrückgang kommt, nicht realistisch. Die Gründe, weshalb von einem moderaten Bevölkerungswachstum bis zum Zieljahr 2025 ausgegangen wird, werden im Folgenden zusammengefasst:

- Die Abweichung der StaLa-Prognose von der Raumordnungsprognose zeigt, dass sich je nach Grundannahmen sehr unterschiedliche Voraussagen ergeben. Für die Stadt Markdorf liegt die Differenz bei 1.013 Einwohnern.
- Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Markdorf ist, entgegen dem gesamtgesellschaftlichen Trend, nach wie vor geprägt von leichten Geburtenüberschüssen (0,21 % p.a.) und erheblichen Wanderungsgewinnen (0,73 % p.a.). Es erscheint nicht plausibel, dass diese von heute auf morgen abreißen werden, weshalb ein moderates Bevölkerungswachstum auch in den nächsten Jahren realistisch erscheint.
- Die Stadt Markdorf soll entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe eine Entlastungsfunktion für die Gemeinden direkt am See wahrnehmen. Um dieser Funktion gerecht zu werden, werden Entwicklungsflächen benötigt, die über den Eigenbedarf hinausgehen.
- Die Stadt Markdorf ist darüber hinaus als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Entsprechend der raumordnerischen Vorgaben soll sich dort eine konzentrierte Siedlungsentwicklung vollziehen und die Gemeinde soll gezielt Wanderungsgewinne von außen aufnehmen.
- Durch die Funktion als Unterzentrum kommt der Stadt Markdorf in der Raumschaft eine besondere Aufgabe zu. Die gute Infrastrukturausstattung und die vielfältigen, zukunftsfähigen Arbeitsplätze schaffen ein ideales Klima für die Ansiedlung von qualifizierten Arbeitskräften. Damit ist ein erheblicher Wohnflächenbedarf verbunden, der im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden muss.
- Auch die Lage auf der Entwicklungsachse Überlingen - Friedrichshafen, die gute ÖPNV-Anbindung und die attraktive Verbindung mit einem hochwertigen Landschaftsraum und den damit verbundenen guten Freizeitmöglichkeiten sprechen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung am Standort Markdorf.

Zusammenfassend erscheint vor dem Hintergrund dieser Ausführungen für die Stadt Markdorf ein moderates Bevölkerungswachstum von 40 Einwohnern pro Jahr realistisch. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0,31 % p.a.. Bezogen auf die Basis der

Bedarfsermittlung, die Prognose des StaLa, ergibt sich ein Zuschlag von 8,66 ha (8,57 ha + 0,09 ha Differenz zur StaLa-Prognose).

### Wohnbauflächenbedarf Markdorf gesamt

<b>Wohnbauflächenbedarf Markdorf</b>		
Innerer Bedarf		13,89 ha
Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung	40 EW x 15 Jahre / 70 EW/ha =	8,57 ha
<b>Wohnbauflächenbedarf insgesamt</b>		<b>22,46 ha</b>

### 15.2.7 Flächenbedarfsprognose Gemeinde Oberteuringen

#### Innerer Bedarf

Für den Inneren Bedarf ergibt sich wie oben erläutert für die Gemeinde Oberteuringen folgende Situation:

<b>Innerer Bedarf (Rückgang der Belegungsdichte)</b>		
Bevölkerung 2010		4.495 EW
Innerer Bedarf Zielzeitraum (15 Jahre) in Einwohnergleichwerten	4.495 EW x 0,5 % x 15 Jahre =	337 EWG
Innerer Bedarf	337 EWG / 50 EW/ha =	<b>6,74 ha</b>

#### Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

##### Prognose des Statistischen Landesamtes

Wie bereits beschrieben bildet die Prognose des Statistischen Landesamtes für den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf die wichtigste Grundlage für die Bedarfsermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Für die Gemeinde Oberteuringen ergibt sich folgende Situation:

<b>Bevölkerungsprognose gem. StaLa Oberteuringen</b>		
Bevölkerung 2010		4.495 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. StaLa (GVV-Prognose mit Wanderungen)	4.495 EW x -0,01437 % x 15 Jahre =	<b>- 10 EW</b>
Flächenbedarf gem. StaLa-Prognose	- 10 EW / 50 EW/ha =	<b>- 0,2 ha</b>

Demnach wird für Oberteuringen ein Rückgang von 10 Einwohnern bis zum Zieljahr 2025 prognostiziert, was zu einer Reduzierung des Flächenbedarfs von 0,2 ha führen würde.

Diese Bedarfsberechnung stellt entsprechend den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung die Grundlage dar. Die folgenden Betrachtungen dienen dazu, die besondere Situation im Bodenseeraum zu berücksichtigen und den ermittelten Bedarf zu überprüfen.

#### Raumordnungsprognose

<b>Raumordnungsprognose (BBR) Oberteuringen</b>		
Bevölkerung 2010		4.495 EW
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 gem. BBR-Prognose (Werte für Landkreis heruntergebrochen)	$4.495 \text{ EW} \times 0,518 \% \times 15 \text{ Jahre} =$	349 EW

Die Raumordnungsprognose sieht für Oberteuringen, unter der Annahme einer bezogen auf den Landkreis durchschnittlichen Entwicklung, eine Bevölkerungszunahme bis 2025 von 349 Einwohnern vor.

#### Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

Ähnlich wie bei den Gemeinden Bermatingen und Deggenhausertal lagen in den vergangenen Jahren die Geburtenüberschüsse mit ca. 0,47 % p.a. noch in einem sehr hohen Bereich.

Die mit 0,74 % p.a. ebenfalls sehr hohen Wanderungsgewinne werden sich ebenso wie in Markdorf in der Zukunft nicht linear fortsetzen. Sie wurden durch ein sehr großes Flächenangebot und die attraktive Lage Oberteuringens hervorgerufen.

#### Zusammenfassende Bedarfsermittlung aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

Vor dem Hintergrund der zuvor gemachten Ausführungen erscheint die Voraussage des Statistischen Landesamtes, die zu einem geringen Bevölkerungsrückgang kommt, nicht realistisch. Die Gründe, weshalb von einem leichten Bevölkerungswachstum bis zum Zieljahr 2025 ausgegangen wird, werden im Folgenden zusammengefasst:

- Die Abweichung der StaLa-Prognose von der Raumordnungsprognose zeigt, dass sich je nach Grundannahmen sehr unterschiedliche Voraussagen ergeben. Für die Gemeinde Oberteuringen liegt die Differenz bei 359 Einwohnern.
- Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Oberteuringen ist, entgegen dem gesamtgesellschaftlichen Trend, nach wie vor geprägt von erheblichen Geburtenüberschüssen (0,47 % p.a.) und deutlichen Wanderungsgewinnen (0,74 % p.a.). Es erscheint nicht plausibel, dass diese von heute auf morgen abreißen werden, weshalb ein leichtes Bevölkerungswachstum auch in den nächsten Jahren realistisch erscheint.
- Die Gemeinde Oberteuringen soll entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe eine Entlastungsfunktion für die Gemeinden direkt am See wahrnehmen. Um dieser Funktion

gerecht zu werden, werden Entwicklungsflächen benötigt, die über den Eigenbedarf hinaus gehen.

- Die Gemeinde Oberteuringen ist darüber hinaus als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Entsprechend der raumordnerischen Vorgaben soll sich dort eine konzentrierte Siedlungsentwicklung vollziehen und die Gemeinde soll gezielt Wanderungsgewinne von außen aufnehmen.
- Anders als die drei Verbandsmitgliedsgemeinden orientiert sich Oberteuringen bereits stärker nach Friedrichshafen. Die in diesem Bereich besonders hohe Dynamik und die verkehrsgünstige Lage an der B 33 haben zu diesem starken Wachstum beigetragen. Ein so starkes Wachstum wie in den vergangenen 10 Jahren wird auch seitens der Gemeinde nicht gewünscht, da es künftig wichtiger erscheint, die landschaftlichen Ressourcen zu bewahren und den gemeinschaftlichen Zusammenhalt im Ort nicht durch massive Zuzüge zu gefährden. Ein moderates Wachstum scheint hingegen sinnvoll, wünschenswert und realistisch.
- Die Gemeinde Oberteuringen verfügt über eine Vielzahl geeigneter potenzieller Entwicklungsflächen, deren Untersuchung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gezeigt hat, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft vergleichsweise gering darstellen. Die Siedlungsfunktion kann somit in Oberteuringen mit vergleichsweise geringen Eingriffen erfüllt werden.

Zusammenfassend erscheint vor dem Hintergrund dieser Ausführungen für die Gemeinde Oberteuringen ein Bevölkerungswachstum von 15 Einwohnern pro Jahr realistisch. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0,33 % p.a.. Bezogen auf die Basis der Bedarfsermittlung, die Prognose des StaLa, ergibt sich ein Zuschlag von 4,7 ha (4,5 ha + 0,2 ha Differenz zur StaLa-Prognose).

#### **Wohnbauflächenbedarf Oberteuringen gesamt**

<b>Wohnbauflächenbedarf Oberteuringen</b>		
Innerer Bedarf		<b>6,74 ha</b>
Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung	15 EW x 15 Jahre / 50 EW/ha =	<b>4,5 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf insgesamt</b>		<b>11,24 ha</b>

### 15.2.8 Wohnbauflächenbedarf Zusammenfassung GVV

Für alle vier Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfs:

	Innerer Bedarf (ha)	Bedarf gem. StaLa (ha)	Zuschläge (ha)	Summe (ha)
Bermatingen	5,81	- 0,16	3,16	<b>8,81</b>
Deggenhauser- tal	6,44	- 0,18	1,98	<b>8,24</b>
Markdorf	13,89	- 0,09	8,66	<b>22,46</b>
Oberteuringen	6,74	- 0,20	4,70	<b>11,24</b>
Summe	32,88	- 0,63	18,50	<b>50,75</b>

## 15.3 Gewerbeflächenbedarf

### 15.3.1 Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

Künftig werden verschiedene Rahmenbedingungen zu erheblichen Veränderungen der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur führen, die wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung haben werden. Als wesentliche Rahmenbedingungen sind zu nennen:

#### Globalisierungsprozess

Die Globalisierung der Wirtschaft dauert seit über 30 Jahren an und wird sich weiter fortsetzen, sofern sich zentrale Rahmenbedingungen der Weltwirtschaftsordnung und die Konsum- und Lebensgewohnheiten der entwickelten Länder nicht grundlegend ändern. Im Zuge der Globalisierung nimmt die Konkurrenz zwischen deutschen und ausländischen Standorten sowie zwischen den einzelnen Wirtschaftsräumen innerhalb Deutschlands zu. Dieser Trend war in den vergangenen Jahren bereits spürbar. Die sich verstärkende interregionale Konkurrenz führt dazu, dass künftig die Bedeutung regionaler Kooperation zunimmt [Raumordnungsbericht, 2000, S. 167].

#### Europäische Integration

Die fortschreitende europäische Integration wirkt gesamtwirtschaftlich in die gleiche Richtung wie die Globalisierung. Eine gemeinsame europäische Währung verschafft Vorteile gegenüber Konkurrenten außerhalb des Euro-Raumes. Die verschiedenen Raumkategorien und Regionen innerhalb Deutschlands werden jedoch in unterschiedlichem Maße von der beschleunigten Internationalisierung durch den europäischen Binnenmarkt betroffen sein [Raumordnungsbericht, 2000, S. 168]. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Bevölkerung als auch auf die Arbeitsmarktentwicklung. Für Westdeutschland wird im Raumordnungsbericht prognostiziert [S. 176], dass sich das Nord-Süd-Gefälle wieder leicht verstärken wird, da im Süden ein vergleichsweise geringer Erwerbersonenzuwachs einer höheren Beschäfti-

gungsdynamik gegenübersteht. Dies hat positive Auswirkungen auf die Region Bodensee-Oberschwaben.

### **Technischer Fortschritt**

Der technische Wandel, der insbesondere durch die Entwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie bestimmt wird, hat voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung. Allerdings können durch diesen Wandel sowohl Konzentrations- als auch Dezentralisierungsprozesse gefördert werden. So wird auf nationaler und internationaler Ebene eher mit einer großräumigen Konzentration auf bestimmte Zentren gerechnet, wohingegen auf regionaler Ebene eine noch stärkere Dezentralisierung und siedlungsstrukturelle Dispersion zu erwarten ist [Raumordnungsbericht, 2000, S. 169].

### **Wirtschaftsraum des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf**

Das Unterzentrum Markdorf stellt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes das wirtschaftliche Zentrum dar. Die Stadt verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft und in hohem Maße zukunftsorientierte Arbeitsplätze. Diese Ausrichtung als Wirtschaftsstandort spiegelt sich auch in der Leitbildformulierung für die Stadt bzw. der *„Marke Markdorf“* wider. Die Erarbeitung dieses Leitbildes wurde von einem breiten Bürgerbeteiligungsprozess begleitet, extern moderiert und im Jahr 2009 abgeschlossen. Als wichtigstes Standbein der *„Marke Markdorf“* wird darin eindeutig die Wirtschaftskraft hervorgehoben.

Weiterhin ist die Einbindung in eine sehr wirtschaftsstarke Region positiv zu bewerten. Der Bodenseekreis zählt in Baden-Württemberg zu den drei großen Hightech-Hochburgen neben dem Landkreis Böblingen und Stuttgart. Der Verdichtungsraum Ravensburg . Friedrichshafen bildet mit einer Vielzahl an innovativen Firmen eine optimale Befruchtung der Wirtschaftsstruktur des Verwaltungsverbandes Markdorf, zum einen indem zusätzliche Arbeitsplätze angeboten werden, zum anderen indem aus Firmensicht ein Hightech-Cluster besteht, von dem auch Markdorf als Standort profitiert.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenseeregion von den oben beschriebenen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Regionen erheblich profitiert, da bereits leistungsfähige Wirtschaftszentren vorhanden sind und die Region über eine große Lagegunst verfügt. Diese hat in den vergangenen Jahren bereits zu einem vergleichsweise hohen Einkommensniveau und einer starken Wirtschaftskraft geführt.

Auf kommunaler Ebene führt der Wettbewerb um die Ansiedlung von Unternehmen dazu, dass die Städte und Gemeinden baureife Gewerbeflächen vorhalten, um sie potenziellen Investoren ohne Zeitverzögerung anbieten zu können. In einem gewissen Umfang sollte dies im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden.

### **15.3.2 Gewerbeflächenbedarf allgemein**

Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs stellt sich weitaus schwieriger dar, als die des Wohnflächenbedarfs, da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen von einer Vielzahl schwer zu kalkulierender Faktoren abhängig ist.

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprü-

che nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Um detailliertere Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf treffen zu können, wurden in den Gemeinden im Jahr 2009 und 2010 zum Teil schriftliche, zum Teil mündliche Befragungen der Gewerbetreibenden im Hinblick auf deren Erweiterungs- oder Umstrukturierungsbedarf vorgenommen. Dafür wurden beispielsweise in der Stadt Markdorf 133 Firmen mit der Bitte um Bearbeitung eines kurzen Fragebogens angeschrieben. Der Rücklauf betrug in Markdorf 44 Fragebögen. Es hat sich gezeigt, dass viele Firmen, insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, nicht bereit waren, sich auf einen konkreten Erweiterungsbedarf festzulegen. Weiterhin haben viele große Firmen, bei denen langfristig aus der Sicht der Stadt Markdorf Veränderungsbedarf besteht, gar nicht geantwortet und somit auch keinen Bedarf angemeldet, obwohl dieser sehr wahrscheinlich in den nächsten 15 Jahren auftreten wird.

Auch bei den mündlichen Befragungen in den kleineren Gemeinden ergab sich kein realistisches Bild, da die Befragung in eine wirtschaftlich äußerst angespannte Zeit fiel und die Mehrheit der Firmen nicht bereit war, über Erweiterungsabsichten zu sprechen. Die jüngste Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass sich diese Situation auch sehr schnell wieder verändern kann, da zum derzeitigen Planungsstand die eigenen Entwicklungschancen der Firmen insgesamt sehr viel positiver eingeschätzt werden als noch vor ca. einem Jahr. Dies macht sich darin bemerkbar, dass der Wirtschaftsförderung der Kommunen wieder deutlich mehr Anfragen Gewerbetreibender vorliegen, sowohl aus dem eigenen Ort heraus als auch von außen.

### **15.3.3 Gewerbeflächenbedarf Bermatingen**

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht für die Gemeinde Bermatingen eine gewerbliche Eigenentwicklung vor. Demzufolge kann nur der Bedarf für die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen und jener für Umsiedlungen in Ansatz gebracht werden. Bermatingen verfügt über zwei gewerbliche Schwerpunkte, in Bermatingen Kernort und im Ortsteil Ahausen. Zwar ist es raumordnerisch sinnvoll, die gewerbliche Entwicklung auf den Kernort zu konzentrieren, dies ist jedoch in Bermatingen aus der Historie heraus nicht möglich, da in Ahausen bereits seit Jahrzehnten die Firma Widemann (Kelterei) ansässig ist, die in den vergangenen Jahren stark expandiert ist. Der Gemeinde ist bekannt, dass die Firma Widemann dringend Erweiterungsflächen in einer Größe von ca. 3,5 ha benötigt. Dafür wurden im Flächennutzungsplan zwei Flächen im Anschluss an das bestehende Firmengelände vorgesehen (B 16 und B 22). Weiterer Bedarf für Umsiedlungen oder kleinere bauliche Erweiterungen von eher kleinteilig strukturierten Gewerbe- und Handwerksbetrieben wird für den Ortsteil Ahausen in einer Größenordnung von ca. 2 ha geschätzt.

Im Kernort Bermatingen befinden sich größere Gewerbebetriebe wie die Maschinenfabrik und die Firma Rohwedder, die in den vergangenen Jahren eine sehr gute Entwicklung durchlaufen haben und die voraussichtlich auch künftig auf weitere Entwicklungsflächen angewiesen sein werden. Weiterhin besteht im Kernort eine überdurchschnittlich hohe Verkehrsgunst durch die gute Anbindung über die L 205, die sich ebenfalls sehr positiv auf die Attraktivität der Gewerbeflächen auswirkt. Der Bedarf für Erweiterungen, Umsiedlungen und Umstrukturierungen wird für den Kernort Bermatingen auf ca. 3 ha geschätzt.

In der Summe ergibt sich demnach für die Gemeinde Bermatingen ein Bedarf von ca. 5 ha zuzüglich der kurzfristig erforderlichen 3,5 ha Erweiterungsfläche für die Firma Widemann.

#### **15.3.4 Gewerbeflächenbedarf Deggenhausertal**

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht für die Gemeinde Deggenhausertal ebenfalls eine gewerbliche Eigenentwicklung vor. Im Deggenhausertal besteht ein Gewerbegebiet in Deggenhausen, eines in Untersiggingen und eines in Mennwangen. Das Gebiet in Untersiggingen kann aufgrund der beengten topographischen Lage nicht erweitert werden. Im Gewerbegebiet in Mennwangen stehen noch kleinere Flächenpotenziale zur Verfügung, die im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials berücksichtigt werden.

Der Gemeinde liegen einzelne Anfragen für Betriebserweiterungen vor, die jedoch noch nicht zeitlich und hinsichtlich der erforderlichen Flächen quantifiziert sind. Aufgrund der Lage der Gemeinde ist es eher unwahrscheinlich, dass sehr großflächige Siedlungserweiterungen nachgefragt werden, zumal dafür die erforderlichen Flächenpotenziale fehlen. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass kleinteilig in den unterschiedlichen Ortsteilen Gewerbeflächen nachgefragt werden, die insbesondere von Handwerksbetrieben oder kleineren produzierenden Betrieben benötigt werden. Weiterhin spielt das Thema der Verlagerungen im Deggenhausertal eine vergleichsweise große Rolle, da viele Betriebe in den historischen Ortszentren entstanden sind und diese bereits bei leichten Expansionsabsichten an bauliche Grenzen stoßen. Sollen solche Kleinbetriebe in der Gemeinde gehalten werden, müssen entsprechende Gewerbeflächen verfügbar sein.

Es wird für realistisch gehalten, dass im Zeitraum von 15 Jahren in jedem Ortsteil ein Bedarf von ca. 0,5 ha für Erweiterungen oder Verlagerungen entsteht. Bezogen auf die Bereiche Grünwangen, Untersiggingen, Wittenhofen, Obersiggingen, Deggenhausen, Limpach, Urnau, Lellwangen, Roggenbeuren und Mennwangen ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von ca. 5 ha. Im Ortsteil Deggenhausen wird zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Bedarf für einen zusätzlichen Hektar Gewerbefläche gesehen, da dort bereits konkreter Erweiterungsbedarf bestehender Firmen bekannt ist. Für die vergleichsweise kleinen Siedlungen Unter- und Oberhomburg und Azenweiler wird kein eigener Bedarf veranschlagt.

Insgesamt wird somit für Deggenhausertal ein Gewerbeflächenbedarf von 6 ha bis zum Jahr 2025 veranschlagt.

#### **15.3.5 Gewerbeflächenbedarf Markdorf**

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht für die Stadt Markdorf einen Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen vor. Weiterhin kommt der Stadt im Zusammenhang mit der Funktionszuweisung als Unterzentrum auch eine wichtige Bedeutung als Arbeitgeber zu. Dementsprechend müssen in der Stadt Markdorf für die folgenden Bedarfe Flächen vorgeesehen werden:

- Bedarf für die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen,
- Bedarf für die Umsiedlung von Unternehmen aus beengten oder konfliktreichen Lagen
- Flächenbedarfs für Neuansiedlungen

- zusätzlicher Bedarf, der sich aus der regionalplanerischen Vorgabe ergibt, für die Gemeinden der ersten Seereihe insbesondere im gewerblichen Bereich eine Entlastungsfunktion wahrzunehmen

Auch zu beachten ist die hohe Standortgunst der Stadt für Firmen, da sowohl die harten Standortfaktoren wie die Verkehrsanbindung (Straße und Bahn) als auch die weichen Standortfaktoren wie ein gutes Infrastrukturangebot oder den hohen Freizeitwert in Markdorf ideal erfüllt werden. Dies lässt sich auch dadurch belegen, dass in der Vergangenheit viele namhafte Firmen angesiedelt werden konnten.

Weiterhin müssen die kommunalen Entwicklungsziele im Hinblick auf den Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt werden. Markdorf sieht sich ausdrücklich als Wirtschaftsstandort und möchte diese Funktion auch weiterhin festigen und entwickeln.

Aus dem Bedarf für Erweiterungen oder Umsiedlungen von Unternehmen werden für die gesamte Stadt Markdorf mit den Ortsteilen Riedheim und Ittendorf ein Bedarf von ca. 5 ha als realistisch erachtet. Der Bedarf für Neuansiedlungen wird, ohne Berücksichtigung der Entlastungsfunktion, auf ca. 10 ha quantifiziert. Für die Potenziale, um die geforderte Entlastungsfunktion wahrnehmen zu können, werden ca. 5 ha weitere Gewerbeflächen erforderlich.

In der Summe ergibt sich daraus ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf von ca. 20 ha bis zum Zieljahr 2025 des Flächennutzungsplans.

#### **15.3.6 Gewerbeflächenbedarf Oberteuringen**

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht für die Gemeinde Oberteuringen eine gewerbliche Eigenentwicklung vor. Demzufolge kann nur der Bedarf für die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen und jener für Umsiedlungen in Ansatz gebracht werden.

Die Gemeinde Oberteuringen verfügt durch die Lage der Ortsteile Bitzenhofen, Neuhaus und Hefigkofen an der B 33 über eine überdurchschnittlich hohe Verkehrsgunst, die die Gemeinde auch für Gewerbe von außen ausgesprochen attraktiv macht. Die regionalplanerische Annahme der Eigenentwicklung erscheint somit in der Praxis eher realitätsfremd. Dennoch wird sich im folgenden auf den Bedarf aus dem Ort heraus konzentriert.

Neben dem gewerblichen Schwerpunkt an der B 33 besteht ein vergleichsweise großer gewerblicher Siedlungsansatz in Unterteuringen, der früher von der Firma Steuerer genutzt wurde.

Konkret sind der Gemeinde Erweiterungswünsche von zwei Firmen bekannt:

Firma IHSE (IT/Elektronik): Flächenbedarf ca. 1,5 ha und

Firma Wielath (Tore, Türen + Fenster): Flächenbedarf ca. 1,5 ha.

Weiterhin bestehen Anfragen der Firma United Parcel Service (UPS), deren Flächenbedarf jedoch noch nicht genau quantifiziert werden kann. Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung vieler der relativ jungen Firmen in Oberteuringen, ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den beiden bekannten Erweiterungsabsichten für die Ortsteile entlang der B 33 ein weiterer Bedarf von ca. 4 ha besteht. Der Kernort Oberteuringen zusammen mit dem Ortsteil Unterteuringen verfügt ebenfalls über Gewerbebetriebe, aus dem heraus sich in den kom-

menden 15 Jahren aller Voraussicht nach ein Bedarf für Erweiterungen, Verlagerungen und Umstrukturierungen von ca. 4 ha ergibt.

In der Summe ergibt sich somit ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Oberteuringen von 11 ha.

### 15.3.7 Gewerbeflächenbedarf Zusammenfassung GVV

Für alle vier Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs:

	Gewerbeflächenbedarf
Bermatingen	ca. 8 ha
Deggenhausertal	ca. 6 ha
Markdorf	ca. 20 ha
Oberteuringen	ca. 11 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 45 ha</b>

## 16 Berücksichtigung von Flächenreserven (Innenentwicklungspotenzial)

### 16.1 Ausgangslage und Methodik

Für die Ermittlung des prognostizierten Flächenbedarfs ist es notwendig, die Flächenpotenziale in den planenden Gemeinden zu ermitteln und diese in die Bedarfsprognose mit einzu beziehen, um zum erforderlichen Flächenbedarf für Neuausweisungen zu gelangen. Dieses Vorgehen wird in den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 empfohlen.

Dabei sind die Flächenpotenziale von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen für folgende Flächen zu ermitteln:

- nicht bebaute und noch nicht durch Bebauungspläne überplante Flächen im FNP
- nicht bebaute / nicht genutzte Flächen in Bebauungsplangebieten
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Zudem wird empfohlen, Angaben zur Verfügbarkeit / Nutzbarkeit der Potenziale einschließlich der Darstellung der Mobilisierungsstrategien zur Aktivierung der Potenziale und zu deren Ergebnissen zu machen.

Bei der Erfassung der Flächenreserven wurde wie folgt vorgegangen:

Auf der Grundlage des Katasters und mit Hilfe der Ortskenntnis in Verwaltung und Planungsbüros wurden potenzielle Baulücken im Innenbereich und in im Flächennutzungsplan

dargestellten Bauflächen ab einer Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> flächendeckend erfasst. Rückwärtige Freiflächen oder Gärten in der zweiten Reihe, die aufgrund ihrer Größe noch bebaubar wären, aber derzeit nicht erschließbar sind, wurden nicht berücksichtigt. Außerdem wurden Grundstücke, für die bereits ein Bauantrag gestellt wurde, offensichtlich auch langfristig nicht bebaubare Grundstücke (etwa aufgrund der Topografie), sowie bereits bebaute, jedoch in den Katastergrundlagen noch nicht als solche dargestellte Grundstücke, nicht als Flächenreserve gerechnet.

Die so ermittelten Flächen wurden gemäß ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen kategorisiert. Die sich hieraus ergebenden Flächenansätze stellen das theoretische Innenentwicklungspotenzial dar.

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein kleiner Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums der Flächennutzungsplanfortschreibung aktiviert werden kann. In Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Forschungsprojekts „Komreg . Kommunales Flächenmanagement in der Region“ und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium (Termin zu Raumordnung und Flächenbedarf vom 29.09.2009) wird eine Aktivierungsrate von 2 % pro Jahr als realistisch angenommen. Im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans (15 Jahre) ist unter diesen Vorgaben davon auszugehen, dass ca. 25 % der Baulücken aktiviert werden können (realisierbares Innenentwicklungspotenzial). Hierbei handelt es sich lediglich um einen groben, durchschnittlichen Anhaltswert, der aufgrund verschiedener Faktoren variieren kann.

Von zu optimistischen Aktivierungsraten sollte Abstand genommen werden, da sich nahezu sämtliche Baulücken in Privatbesitz befinden und zum Teil schon über den Planungszeitraum der vorherigen Flächennutzungsplans hinaus zurückgehalten werden. Die Gemeinde hat hier wenige Einflussmöglichkeiten auf die Aktivierung. Durch die Flächennutzungsplan-Darstellung von Grundstücken in Ortsrandlagen, die als Baulücken angesehen werden können, werden hier Signale gesetzt, diese Flächen zu bebauen. Ebenso wird das Thema „Innenentwicklung“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung öffentlich thematisiert und ein Umdenken angestoßen. Die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials stellt hier einen wichtigen Grundstein dar.

Die aufgrund kürzlich aufgestellter Bebauungspläne als Bauland ausgewiesenen Flächen werden erfahrungsgemäß innerhalb eines kurzen Zeitraums nahezu vollständig bebaut werden. Diese Flächen finden aufgrund der mit einem neuen Wohngebiet verbundenen Vorteile (Eigentümerstruktur, Erschließung, Lage) aufgrund der hohen Nachfrage schnell einen Käufer und werden daher zu 100 % angerechnet (Bebauungsplanreserven).

Gleiches gilt für die gewerblichen Entwicklungspotenziale. Diese stellen in der Regel keine klassischen Baulücken dar, sondern befinden sich in bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten und sind demnach speziell für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Aus diesem Grund werden die gewerblichen Entwicklungspotenziale zu 100 % im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials berücksichtigt.

## 16.2 Innenentwicklungspotenzial Bermatingen

Die Ermittlung der Potenzialflächen kam für den Ortsteil Ahausen und den Kernort Bermatingen zu folgenden Ergebnissen:

**Tabelle 9: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Gemeinde Bermatingen (in ha)**

	Ortsteil Ahausen	Kernort Bermatingen	Gesamtgemarkung Bermatingen
gewerbliche Bauflächen	1,05	0,69	1,74
gemischte Bauflächen	1,14	1,09	2,23
Wohnbauflächen	0,84	1,44	2,28
Bebauungsplangebiete	-	1,79	1,79

Die gemischten Bauflächen gehen jeweils zur Hälfte als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen in die weitere Bilanzierung ein.

Das Baugebiet für Wohnen sNahehard III%(Bebauungsplangebiet) ist bereits vollständig erschlossen und wird kurzfristig vollständig bebaut sein. Dennoch sind diese Flächen in die Potenzialanalyse mit einzubeziehen (s.u.). Lediglich die Flächen, bei denen in den nächsten Wochen mit einer Baufreigabe zu rechnen ist, werden aus dem anzurechnenden Potenzial herausgenommen. Dies sind im Bebauungsplangebiet sNahehard III%0,60 ha, die von der Gesamtgröße des Wohnbauflächen von ca. 1,91 ha abgezogen werden. Angerechnet werden demnach 1,31 ha.

**Tabelle 10: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Gemeinde Bermatingen**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Gewerbliche Bauflächen	1,74 ha	100 %	1,74 ha
½ Mischbauflächen	1,11 ha	25 %	0,28 ha
Summe			<b>2,02 ha</b>

**Tabelle 11: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnen Gemeinde Bermatingen**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Wohnbauflächen	2,28 ha	25 %	0,57 ha
½ Mischbauflächen	1,11 ha	25 %	0,28 ha
Bebauungsplan sNahehard III%	1,31 ha	100 %	1,31 ha
Summe			<b>2,16 ha</b>

### 16.3 Innenentwicklungspotenzial Deggenhausertal

Die Ermittlung der Potenzialflächen kam für die einzelnen Ortsteile zu folgenden Ergebnissen:

**Tabelle 12: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Gemeinde Deggenhausertal (in ha)**

	Deggenhausen	Grünwangen	Lellwangen	Limpach	Obersiggingen	Roggenbeuren
gewerbliche Bauflächen	0,88	-	-	-	-	-
gemischte Bauflächen	0,29	0,17	0,54	0,20	0,79	0,39
Wohnbauflächen	0,58	0,11	-	0,09	0,08	-
Bebauungsplangebiete	-	0,48	-	0,34	-	-

	Unterhomburg	Untersiggingen	Urnau	Wahlweiler	Wittenhofen	Gesamtgemarkung
gewerbliche Bauflächen	-	0,20	-	-	0,75	1,83
gemischte Bauflächen	0,21	1,30	0,17	0,23	0,25	4,53
Wohnbauflächen	-	0,88	0,20	-	0,20	2,14
Bebauungsplangebiete	-	-	-	-	-	0,82

Im Gemeindegebiet liegen die anzurechnenden Bebauungspläne sReuteweg%(Limpach) und sSigginger Ösch%(Grünwangen), deren freie Wohngebietsbauplätze zu 100 % in das Potenzial einfließen. Der Bebauungsplan Reuteweg umfasst 0,64 ha, wovon ca. 0,16 ha bebaut sind oder ein Bauantrag vorliegt, der Bebauungsplan sSigginger Ösch% umfasst 0,46 ha, wovon 0,12 bebaut sind bzw. ein Bauantrag vorliegt.

Die gemischten Bauflächen gehen jeweils zur Hälfte als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen in die weitere Bilanzierung ein.

**Tabelle 13: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Gemeinde Deggenhausertal**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Gewerbliche Bauflächen	1,83 ha	100 %	1,83 ha
½ Mischbauflächen	2,27 ha	25 %	0,57 ha
Summe			<b>2,40 ha</b>

**Tabelle 14: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnen Gemeinde Deggenhaustal**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Potenzial Wohnen (W+1/2M)	4,40 ha	25 %	1,10 ha
Bebauungspläne Reuteweg/Sigginger Ösch	0,82 ha	100 %	0,82 ha
Summe			<b>1,92 ha</b>

#### 16.4 Innenentwicklungspotenzial Markdorf

Die Ermittlung der Potenzialflächen kam für die Ortsteile Ittendorf und Riedheim sowie die Kernstadt Markdorf zu folgenden Ergebnissen:

**Tabelle 15: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Stadt Markdorf (in ha)**

	Ortsteil Ittendorf	Ortsteil Riedheim	Kernort Markdorf	Gesamtgemarkung Markdorf
gewerbliche Bauflächen	-	-	6,24	6,24
gemischte Bauflächen	0,53	1,47	0,89	2,88
Wohnbauflächen	0,29	1,99	4,96	7,23
Bebauungsplangebiete	-	-	4,27	4,27

Die gemischten Bauflächen gehen jeweils zur Hälfte als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen in die weitere Bilanzierung ein.

Das Baugebiet für Wohnen Markdorf Süd, Teilbereich I (Bebauungsplangebiet) (3,61 ha) ist bereits vollständig erschlossen und wird kurzfristig vollständig bebaut sein. Dennoch sind diese Flächen in die Potenzialanalyse mit einzubeziehen (s.u.). Lediglich die Flächen, die bereits bebaut sind oder für die bereits ein in Kürze zu genehmigender Bauantrag vorliegt, werden aus dem anzurechnenden Potenzial herausgenommen. Dies sind im Bebauungsplangebiet Markdorf Süd, Teilbereich I 2,42 ha, die von der Gesamtgröße des Plangebietes von 3,61 ha abgezogen werden. Angerechnet werden demnach 1,19 ha.

Im Gebiet Markdorf Süd, Teilbereich Ia liegt für einen Bauplatz ein Bauantrag vor. Es verbleiben damit noch anrechenbare Bauplätze mit insgesamt 0,23 ha.

Das Gebiet Markdorf Süd, Teilbereich II (Frühzeitige Beteiligung durchgeführt, für westlichen Teilbereich Offenlage durchgeführt) mit 2,85 ha an Bauplätzen wird zu 100 % angerechnet.

In Bebauungsplangebieten liegt somit eine anzurechnende Gesamtfläche von 4,27 ha (1,19 + 0,23 + 2,85 ha).

**Tabelle 16: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Stadt Markdorf**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Gewerbliche Bauflächen	6,24	100 %	6,24 ha
½ Mischbauflächen	1,44 ha	25 %	0,36 ha
Summe			<b>6,60 ha</b>

**Tabelle 17: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnen Stadt Markdorf**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Potenzial Wohnen (W+1/2M)	8,67 ha	25 %	2,17 ha
Bebauungspläne Markdorf Süd . TB I + TB Ia + II	4,27 ha	100 %	4,27 ha
Summe			<b>6,44 ha</b>

## 16.5 Innenentwicklungspotenzial Oberteuringen

Die Ermittlung der Potenzialflächen kam für den Kernort Oberteuringen und die Ortsteile zu folgenden Ergebnissen:

**Tabelle 18: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Gemeinde Oberteuringen (in ha)**

	Bitzenhofen	Hefigkofen	Neuhaus	Oberteuringen	Rammetshofen	Unterteuringen	Gesamt-gemarkung Oberteuringen
gewerbliche Bauflächen	-	-	4,78	-	-	-	4,78
gemischte Bauflächen	0,31	0,71	0,50	0,17	0,71	0,52	2,92
Wohnbauflächen	1,13	0,59	0,08	0,62	0,19	-	2,61

Die gemischten Bauflächen gehen jeweils zur Hälfte als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen in die weitere Bilanzierung ein.

**Tabelle 19: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Gewerbe Gemeinde Oberteuringen**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
gewerbliche Bauflächen	4,78 ha	100 %	4,78 ha
½ Mischbauflächen	1,46 ha	25 %	0,36 ha
Summe			<b>5,14 ha</b>

**Tabelle 20: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Wohnbauflächen Gemeinde Oberteuringen**

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Wohnbauflächen (W+1/2M)	4,07 ha	25 %	<b>1,02 ha</b>

Die Gemeinde verfügt derzeit über keine anzurechnenden Bebauungspläne.

## 17 Bewertung Entwicklungsflächen

Die geplanten Entwicklungsflächen wurden einer städtebaulichen Kurzbewertung unterzogen. Diese erfolgte anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien. Es wurde eine dreistufige Bewertungsskala verwendet, die mit den Symbolen **+**, **o** und **–** dargestellt wurde. Die Bedeutung der Skala innerhalb der unterschiedlichen Kriterien wird nachfolgend erläutert.

### 17.1 Bewertungskriterien

#### 17.1.1 Überörtliche Anbindung

Die Erreichbarkeit eines Baugebietes ist von großer Bedeutung, insbesondere für Gewerbegebiete. Dabei wurde sich innerhalb dieses Kriteriums auf die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr beschränkt, da der ÖPNV-Bereich durch das zweite Kriterium abgedeckt wird. Das übergeordnete Straßennetz besteht in dem Gemeindeverwaltungsverband Markdorf aus Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Autobahnen sind im Verbandsgebiet nicht vorhanden.

Eine positive (+) Bewertung dieses Kriteriums setzt einen günstigen Anschluss an eine Bundes- oder Landesstraße voraus und die schnelle Erreichbarkeit des Unterzentrums Markdorf, des Mittelzentrums Überlingen oder des Oberzentrums Friedrichshafen / Ravensburg. Räumlich bedingt ist die überörtliche Anbindung im südlichen Verbandsgebiet besser als im nördlichen Teil. Dies führt dazu, dass im Deggenhausertal die überörtliche Anbindung nur als durchschnittlich (o) oder unterdurchschnittlich (-) bewertet wurde. Eine unterdurchschnittliche Bewertung erfolgte lediglich in den Ortsbereichen Unterhomburg, Limpach und Lehen.

### 17.1.2 ÖPNV-Anbindung

Insbesondere für Wohngebiete spielt auch die Erreichbarkeit eines Gebietes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine große Rolle für dessen Attraktivität. In jüngster Zeit gewinnt jedoch auch für Gewerbegebiete dieser Aspekt an Bedeutung, da der ÖPNV auch zunehmend für den Arbeitsweg genutzt wird.

Eine positive (+) Bewertung dieses Kriteriums erfolgte insbesondere bei einem guten Anschluss der Fläche an das Bahnnetz. Dies ist bei Flächen in Bermatingen und Markdorf der Fall. Eine durchschnittliche (o) Bewertung erfolgte, wenn Bahnhöfe mit einem akzeptablen Anfahrweg (z.B. mit dem Rad) zu erreichen sind oder eine gute Busanbindung besteht. Dies führt dazu, dass in Bermatingen und Markdorf alle Flächen entweder mit + oder o bewertet wurden. In den beiden Gemeinden ohne Bahnanschluss Deggenhausertal und Oberteuringen ergibt sich eine durchschnittliche oder unterdurchschnittliche (-) Bewertung. Dabei wurden auch Flächen mit . bewertet, die eine fußläufige Erreichbarkeit einer Bushaltestelle aufweisen, dort jedoch nur eine geringe Andienung stattfindet (in der Regel weniger als zwei-stündlicher Takt). Dies ist beispielsweise bei den Flächen in Grünwangen der Fall.

### 17.1.3 Erschließung / Ökonomie

Die Erschließbarkeit eines Baugebietes ist eine Grundvoraussetzung für dessen Realisierung und wurde bereits vor der Flächennutzungsplanerstellung überprüft. Demzufolge sind in dem Pool der Entwicklungsflächen keine Flächen vorhanden, die sich nicht erschließen lassen. Dennoch bestehen große Unterschiede innerhalb der Flächen hinsichtlich der Ökonomie der Erschließung und der Konflikte, die sich im Rahmen der Erschließung ergeben können. Dabei spielt die Topographie häufig eine große Rolle, da grundsätzlich bei steilen Hanglagen die Erschließung aufwendiger wird. Weiterhin spielt eine Rolle, wie groß das Gebiet ist, welche zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden oder wie leistungsfähig die andienenden Straßen sind. Die technische Erschließung wurde nicht im Detail überprüft. Dies erfolgt im Rahmen der weiteren Flächennutzungsplanung.

Negative Bewertungen (-) wurden vergeben, wenn einseitige Erschließungen erforderlich sind (z.B. B 15 Am Nahenberg in Ahausen), Gebiete über keinen direkten Anschluss an das Straßennetz verfügen (z.B. B 17 Hofäcker in Ahausen und O 14 Am Obstgarten in Bitzenhofen), die Topographie nur eine sehr aufwendige Erschließung zulässt (z.B. D 4 Baien in Untersiggingen, M 9 Garwieden in Markdorf und M 28 Oberer Birken in Leimbach) oder die Zufahrtsstraßen sehr schmal und wenig leistungsfähig sind (z.B. M 24 Bergstraße in Hepach und O 13 Östlich Vogteiweg in Unterteuringen).

### 17.1.4 Nutzungskonflikte

Die Nutzungskonflikte, die sich innerhalb der Flächennutzungsplanung ergeben können sind vielfältig. Dabei wurde sich in der städtebaulichen Bewertung auf die städtebaulichen Aspekte konzentriert und die ökologischen Konflikte außer Betracht gelassen. Diese wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausführlich untersucht und fanden in die ökologische Gesamtbewertung Eingang. Dies bedeutet, dass beispielsweise Flächen, die im Überschwemmungsbereich eines Baches liegen, im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung unter

„Nutzungskonflikte“ keine negative Bewertung erhalten haben, obwohl durch die Nutzung als Retentionsraum ein Nutzungskonflikt besteht.

Städtebauliche Nutzungskonflikte liegen insbesondere vor, wenn auf eine als Wohngebiet anvisierte Fläche erhebliche Emissionen von Straßen oder Gewerbebetrieben einwirken (z.B. B 1 Salemerstraße Pfaffenhofen in Bermatingen, B 15 Am Nahenberg in Ahausen, D 4 Baien in Untersiggingen, M 9 Garwieden in Markdorf und M 17 Torkelhalden in Markdorf). Diese Flächen wurden mit einer negativen Bewertung (-) beim Kriterium Nutzungskonflikte versehen. Bei einer mittleren Bewertung (o) sind Nutzungskonflikte vorhanden, jedoch deutlich weniger stark als bei den zuvor genannten Gebieten. Bei einer positiven Bewertung (+) sind keine Nutzungskonflikte erkennbar. Grundsätzlich können sich bei allen Flächen weitere Nutzungskonflikte beispielsweise durch das Queren von Leitungen ergeben. In der Regel sind die Leitungen jedoch verlegbar, sodass sich keine unüberwindbare Restriktion daraus ergibt.

### **17.1.5 Ortsbild**

Die ästhetischen Aspekte spielen im Rahmen der räumlichen Planung ebenfalls eine große Rolle. Es wurde versucht, sich im Rahmen der städtebaulichen Bewertung auf die baulichen Aspekte zu konzentrieren. Häufig lässt sich jedoch die Gestaltung von dem Landschaftsbild eindeutig abgrenzen, da erst das Zusammenwirken aus Siedlung und Landschaft die charakteristische Gestaltung hervorbringt.

Teilweise haben Entwicklungsflächen keinen Einfluss auf ein Ortsbild, weil die außerhalb einer Ortslage liegen (z.B. D 14 Golfplatz Unterhomburg, M 15 und M 16 Friedhofserweiterungen in Hepbach und Bergheim). Bei einer positiven Bewertung (+) des Ortsbildes fügt sich das Gebiet gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Teilweise können durch eine Bebauung sogar Verbesserungen erzielt werden, indem beispielsweise ein abgestufter Ortsrand ausgebildet werden kann (z.B. O 3 Lohmener Straße in Oberteuringen). Eine durchschnittliche Bewertung (o) wurde vergeben, wenn durch die Bebauung zwar deutliche, zum Teil auch negative Veränderungen des Ortsbildes entstehen können, diese jedoch durch eine angepasste Bauweise und die Gestaltung von strukturierten Ortsrändern gemindert werden können. Bei vielen Flächen ist dies der Fall. Eine negative Bewertung (-) des Ortsbildes wurde nur bei dem Gebiet O 8, dem Gewerbegebiet bei der Kläranlage in Unter-teuringen vergeben, da insbesondere aufgrund der Größe der Fläche und der sich verändernden Ortseingangssituation große Konflikte in Bezug auf das Ortsbild zu befürchten sind.

### **17.1.6 Nahversorgung**

Insbesondere für die Attraktivität von Wohngebieten sind die Nahversorgungsmöglichkeiten von großer Bedeutung. Nahversorgung beinhaltet dabei sowohl die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittleren Bedarfs als auch erforderliche Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Friseure usw..

Strukturell bedingt ist die Versorgung in diesem Bereich im Unterzentrum Markdorf am besten, da nur hier weiterführende Schulen oder ein Krankenhaus vorhanden sind. Die Nahversorgung wurde jedoch auch als gut bezeichnet (+), wenn am Ort zumindest ein Lebensmittelgeschäft vorhanden ist sowie das klassische Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und

eine medizinische Grundversorgung sichergestellt ist und ein Kindergarten und eine Grundschule bestehen. Wenn diese Einrichtungen nur mit einem längeren Fußweg erreicht werden können oder nur in Teilen angeboten werden, wurde eine durchschnittliche Bewertung (o) vergeben.

Dies führt dazu, dass in Bermatingen und Markdorf alle Flächen mit gut oder durchschnittlich bewertet wurden. Im Deggenhausertal gestaltet sich die Nahversorgung aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur problematischer. Eine durchschnittliche Bewertung wurde für die Ortsteile Untersiggingen und Wittenhofen vergeben, da dort eine Grundversorgung gewährleistet ist. Die Ortsteile Grünwangen, Obersiggingen, Deggenhausen und Urnau wurden im Bereich der Nahversorgung als unterdurchschnittlich (-) eingestuft. In Oberteuringen stellt sich die Nahversorgung ebenfalls differenziert dar. Im Kernort Oberteuringen ist eine gute Ausstattung gegeben, sodass diese Flächen positiv bewertet wurden. In Neuhaus ist eine Versorgung mit Lebensmitteln durch den Discounter an der B 33 gegeben. Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind jedoch in Bitzenhofen, Neuhaus und Hefigkofen nicht vorhanden. In Unterteuringen und Rammethofen wurde die Nahversorgung als unterdurchschnittlich eingestuft, da selbst Einrichtungen für die Grundversorgung fehlen.

Auch wenn dieses Kriterium für Gewerbegebiete eine weitaus untergeordnetere Rolle spielt, wurde dennoch eine Bewertung vorgenommen. Für die Arbeitsplatzattraktivität kann es durchaus eine Rolle spielen, dass beispielsweise innerhalb der Mittagspause schnelle Erledigungen gemacht werden können.

Für einige Flächen wurde dieses Kriterium nicht bewertet, da es aufgrund der anvisierten Nutzung keine Rolle spielt (z.B. Friedhofsflächen, Sportplatz usw.).

#### **17.1.7 Naherholung / Freizeit**

Auch die Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten spielen für die Attraktivität von Wohnbauflächen eine große Rolle. Ebenso wie bei der Nahversorgung ist dieser Aspekt für Gewerbeflächen von weniger großer Bedeutung, soll jedoch auch nicht völlig außer Acht gelassen werden.

Grundsätzlich weist der gesamte Verbandsraum eine sehr gute Naherholungsfunktion auf. Von nahezu allen Flächen sind Naturräume in relativ kurzer Zeit erreichbar. Da die Art und Weise der Erholung und die Art der Freizeitgestaltung individuell sehr verschieden sind, ist die Abgrenzung dieses Kriteriums nicht ganz einfach. Es wird davon ausgegangen, dass Natur allein nicht für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung ausreicht, sondern dass in der Regel weitere Einrichtungen wie Sportplätze, Spielplätze oder Tennisplätze nachgefragt werden. Demnach wurde eine gute Bewertung (+) vergeben, wenn in der Umgebung attraktive Naturräume zur Naherholung einladen und Sporteinrichtungen in kurzer Zeit erreicht werden können. Eine durchschnittliche Bewertung erfolgte, wenn zwar attraktive Naturräume bestehen, jedoch nur wenige sonstige Freizeitmöglichkeiten vorhanden sind. Dies ist beispielsweise in Ahausen, Grünwangen, Untersiggingen, Leimbach, Hepbach, Riedheim und Unterteuringen der Fall. Eine schlechte Eignung (-) für die Naherholung und die Freizeit wurde im Verbandsgebiet nicht festgestellt.

Für einige Flächen wurde dieses Kriterium nicht bewertet, da es aufgrund der anvisierten Nutzung keine Rolle spielt (z.B. Friedhofsflächen).

### 17.1.8 Standortgunst

Die Standortgunst einer Fläche setzt sich aus unterschiedlichen Aspekten zusammen. In der Bewertung wurden jene Aspekte außer Betracht gelassen, die zwar für die Attraktivität eines Gebietes sehr wichtig sind, jedoch bereits durch ein eigenes Kriterium spezifisch betrachtet wurden. Dies sind die ÖPNV-Anbindung, die Nahversorgung und Naherholung und das Vorhandensein von Nutzungskonflikten.

Die Bewertung der Standortgunst muss immer im Hinblick auf die geplante Nutzung erfolgen. Ein geplantes Wohngebiet wurde dann als besonders attraktiv bewertet (+), wenn es eine Süd- oder Süd-West-Orientierung aufweist, es sich um eine besonders attraktive Aussichtslage handelt oder zum Beispiel durch die Nähe zu einem Flusslauf eine besondere Situation gegeben ist. Alle anderen geplanten Wohngebiete wurden mit einer durchschnittlichen Standortgunst bewertet.

Gewerbeflächen wurden hinsichtlich ihrer Standortgunst als gut bewertet (+), wenn sie über eine ebene Topographie und eine gute Verkehrsanbindung verfügen. Weiterhin spielt für die Attraktivität von Gewerbeflächen der Aspekt des „Gesehenwerdens“ eine große Rolle, was deutlich an der expansiven Gewerbeflächenentwicklung entlang der B 33 zu erkennen ist. Zwei Gewerbeflächen, das Gebiet O8 Bei der Kläranlage in Unterteuringen und die Gewerbefläche in Deggenhausen, wurde mit einer unterdurchschnittlichen Standortgunst bewertet.

## 17.2 Städtebauliche Gesamtbewertung

Die städtebauliche Gesamtbewertung fasst die oben genannten Kriterien zusammen, wobei dies nicht nach einem strengen Schema erfolgte, da die Kriterien für die Flächen eine unterschiedlich starke Relevanz haben. Es kann vorkommen, dass trotz überwiegend positiver Bewertung, eine Fläche aufgrund eines wichtigen Aspektes städtebaulich nicht für eine Entwicklung geeignet ist. Auf der anderen Seite können auch Flächen, trotz negativer Bewertung einzelner Kriterien grundsätzlich geeignet sein. So wurden beispielsweise in den ländlich strukturierten Räumen die ÖPNV-Anbindung und die Nahversorgung tendenziell eher negativ bewertet. Dennoch gibt es innerhalb dieser Regionen auch Flächen, die geeignet sind, da diese Kriterien in einem solchen Fall weniger stark gewichtet wurden.

Die Bewertung erfolgte anhand der folgenden Farben, die im **Rahmen der städtebaulichen Bewertung** folgende Bedeutung haben:

	bevorzugtes Gebiet
	geeignetes Gebiet
	bedingt geeignetes Gebiet
	gering geeignetes Gebiet

Als geeignet wurden alle Gebiete eingestuft, die sich aus städtebaulicher Sicht ohne größere Schwierigkeiten realisieren lassen. Das bedeutet jedoch nicht, dass bei diesen Flächen keinerlei Konflikte auftreten können, sondern dass diese mit relativ einfachen Mitteln gelöst werden können. Besonders hervorgehoben wurden in Gemeinden in denen Flächenalternativen bestehen jene Gebiete, die bevorzugt zu entwickeln sind. Dies sind in der Regel Gebiete, die den Siedlungsbestand arrondieren, im Innenbereich liegen und eine Stärkung der Ortsmitte bewirken können. Bevorzugt zu entwickeln sind auch Umnutzungsgebiete, die keine weitere Flächeninanspruchnahme erfordern.

Als bedingt geeignet wurden jene Gebiete eingestuft, bei denen deutlich mehr Konflikte bestehen und die sich weniger leicht bewältigen lassen. In der Regel sind dies Nutzungskonflikte, häufig durch auf das Gebiet einwirkende Emissionen durch Straßen oder Gewerbebetriebe, schwierige Erschließungssituationen, schwierige topographische Verhältnisse oder negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Als gering geeignet wurden mit ihrer Gesamtfläche nur drei Flächen eingestuft. Bei weiteren drei Flächen wurde eine abgestufte Bewertung vergeben, da Teilbereiche der Flächen besser geeignet sind als andere Teile. In der Regel deckt sich dies mit den Neuabgrenzungsvorschlägen im Umweltbericht. Vor der Inanspruchnahme dieser Flächen sollte eine intensive Suche nach Alternativen erfolgen und die Vor- und Nachteile intensiv abgewogen werden.

Um einen besseren Überblick zu erhalten, wurde die landschaftsökologische Bewertung der Flächen der städtebaulichen Bewertung gegenübergestellt. Diese wurde eine zu eins aus dem Umweltbericht übernommen. Es wurden die gleichen Farben verwendet, die jedoch im **Rahmen der Umweltprüfung** eine minimal andere Bedeutung haben:

	bevorzugtes Gebiet
	geeignetes Gebiet
	Konfliktgebiet
	sehr konfliktreiches Gebiet

Für weitere Erläuterungen der Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung siehe Umweltbericht.

### 17.2.1 Entwicklungsflächen in Bermatingen

In Bermatingen-Kernort wurden die Wohnbauflächen B 2 Schlehenhang /Unter Hard und B 8 Zielgeistraße als geeignet eingestuft. Als bevorzugte Gebiete wurden die Flächen B 4 Röthenbachstraße / Hinter der Dorfmitte und B 5 Buchberg-/ Guldenbergstraße bewertet, da diese sehr günstig im Verhältnis zur Ortsmitte liegen und so eine Stärkung des Kernortes bewirkt werden kann. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhaltenen Informationen und Stellungnahmen bestätigen diese Einschätzung, weshalb an diesen drei Entwicklungsflächen grundsätzlich festgehalten wird. Die Fläche B 8 wird aus Bedarfsgründen jedoch deutlich reduziert.

Das Gebiet B 1 Salemerstraße / Pfaffenhofen wurde nur als bedingt geeignet bewertet, da hier durch die Nähe zur Landesstraße und zu Gewerbebetrieben deutliche Nutzungskonflikte bestehen. Unter dem Aspekt der Innenentwicklung ist das Gebiet hingegen sehr gut geeig-

net, da es eine Arrondierung des Bestandes darstellt. Da die Fläche voraussichtlich nicht in näherer Zukunft verfügbar sein wird, soll auf das Gebiet künftig verzichtet werden.

Auch die Flächen B 3 Oberer Höhenweg und B 7 Guldenbergstraße wurden nur als bedingt geeignet bewertet, da aufgrund der Topographie die Erschließung schwierig ist und die Verkehrsströme einen Großteil des bestehenden Ortes belasten würden. Im Bereich Guldenbergstraße (B 7) wurde insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes auf eine bauliche Entwicklung verzichtet. Im Bereich Oberer Höhenweg (B 3) wurde zwischenzeitlich bereits eine Bebauung in Teilen umgesetzt. Die Entwicklungsfläche wurde auf eine Bautiefe reduziert, sodass die Eingriffe möglichst gering gehalten werden können.

Die einzige gewerbliche Fläche im Kernort (B 9 Hegelwiesen) wurde als geeignet bewertet. Bei dieser Fläche bestehen jedoch erhebliche ökologische Restriktionen. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet musste auf Teile dieser Fläche verzichtet werden. An der nicht vom HQ-100 betroffenen Fläche soll jedoch festgehalten werden, da keine anderen gewerblichen Entwicklungspotenziale in Bermatingen zur Verfügung stehen.

Als bevorzugtes Gebiet wurde weiterhin die Fläche B 18 Ahausener Straße bewertet, da in diesem Bereich keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen, sondern es zu einer Umnutzung der bestehenden Gärtnerei käme. Dieses Gebiet wird künftig nicht mehr als Entwicklungsfläche dargestellt, da es bereits gewerblich genutzt ist und künftig weiter gewerblich genutzt werden soll. Es erfolgt eine Darstellung als Gewerbeflächenbestand.

Im Ortsteil Ahausen wurde das geplante Mischgebiet B 14 als bevorzugtes Gebiet bewertet, da es eine Innenentwicklung darstellt und die Ortsmitte gestärkt wird. Diese klassische Innenentwicklung wird künftig als Bestand dargestellt und nicht weiter als Entwicklungsfläche geführt. Es erfolgt eine Anrechnung im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials.

Die Wohnbauflächen B 12 Bibelösle und B 13 Hinter der Dorf / Ittendorfer Straße wurden ebenfalls als geeignet bewertet. Diese Einschätzung wurde auch durch die Erkenntnisse innerhalb der frühzeitigen Beteiligung bestätigt, weshalb an beiden Gebieten festgehalten werden soll. Da die Fläche B 13 für den Ortsteil Ahausen verhältnismäßig groß war (2,46 ha im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) wurde diese auf den östlichen Teil verkleinert (neu 1,77 ha). *Die Fläche wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen, da sie nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten im Überschwemmungsgebiet der Seefelder Aach liegt. Die Fläche kann erst durch Bekanntmachung rechtskräftig werden, wenn eine mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Hochwasserschutzkonzeption umgesetzt wurde.*<sup>2</sup>

Die Fläche B 15 Am Nahenberg wurde im westlichen Teil als bedingt geeignet bewertet, da in diesem Bereich Nutzungskonflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung bestehen. Im östlichen Teil wurde die Fläche als gering geeignet eingestuft, da das Gebiet nur unwirtschaftlich zu erschließen wäre. Außerdem ist die Entwicklung mit gewissen Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild verbunden, die bei den anderen Flächen nicht bestehen. Dennoch

---

<sup>2</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

soll nach mehrheitlicher Entscheidung im Gemeinderat an einer Bautiefe im östlichen Teil festgehalten werden.

Die Erweiterungsfläche für die Firma Widemann (B 16) ist für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, wohingegen die geplante Gewerbefläche B 17 Hofäcker nur als bedingt geeignet eingestuft wurde. Dies erfolgte aufgrund der topographischen Situation und den fehlenden Erschließungsansätzen.

Die drei Grünflächen B 19, B 20 und B 21 wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung von den Fachbehörden als kritisch eingestuft. Insbesondere werden Konflikte mit der Lage im Regionalen Grünzug gesehen (weitere Ausführungen siehe Flächensteckbriefe). *Die Fläche B 20 wurde von der Genehmigung ausgenommen, da sie innerhalb eines Regionalen Grünzugs liegt. Die Flächen B 19 und B 21 konnten hingegen genehmigt werden.*<sup>3</sup>

Die Fläche B 22 wurde im Rahmen der 4. Offenlage aufgenommen. Das Gebiet dient ausschließlich der Erweiterung der Firma Widemann. Außer dem Konflikt mit der regionalen Grünzäsur ist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Im Folgenden werden die Entwicklungsflächen tabellarisch im Überblick dargestellt. Auf die rot unterlegten Gebiete wird vollständig als Baufläche verzichtet. Die gelb unterlegten Flächen werden als Bestand dargestellt. Je nach dem, ob die Fläche bereits baulich genutzt wird, erfolgt eine Anrechnung im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials.

**Tabelle 21: Entwicklungsflächen Bermatingen**

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
B1	Bermatingen	Salemerstraße, sPfaffenhofen%	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
B2	Bermatingen	Schlehenhang, sUnter Hard%	Wohnen	0,36	0,16			Reduzierung von 1,02 ha
B3	Bermatingen	Oberer Höhenweg (2 Teilflächen)	Wohnen	0,16				Westlicher Teil Bebauungsplangebiet (Bestandsdarstellung; bebaut) Östlicher Teil geringfügige Reduzierung
B4	Bermatingen	Röthenbachstraße, sHinter der Dorfmitte%	Wohnen	1,66				
B5	Bermatingen	Buchberg-/Guldenbergstraße	Wohnen					Darstellung als Bestand (Innenentwicklungspotenzial, Anrechnung 25 %)

<sup>3</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
B6	Bermatingen	Buchbergstr., sm Bild%						Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen
B7	Bermatingen	Guldenbergstraße	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
B8	Bermatingen	Ziegeleistraße	Misch / W	0,33	0,09			Reduzierung von 0,52 ha (M) und 1,68 ha (W)
B9	Bermatingen	Hegelwiesen	Gewerbe			1,74		Reduzierung von 3,11 ha
B10	Bermatingen	Friedhoferweiterung	Friedhof				0,81	
B11	Bermatingen	Erweiterung Sportplatz	Sport				1,25	
B12	Ahausen	Bibelösle	Wohnen	1,01				
<b>B13</b>	<b>Ahausen</b>	<b>Hinter dem Dorf III, Ittendorfer Straße</b>	<b>Wohnen</b>	<b>1,77</b>				<b>Reduzierung von 2,46 ha von der Genehmigung ausgenommen<sup>4</sup></b>
<b>B14</b>	<b>Ahausen</b>	<b>zwischen Nahenberg- und Mühlbachstraße</b>	<b>Misch</b>					<b>Darstellung als Bestand (Innenentwicklungspotenzial, Anrechnung 25 %)</b>
B15	Ahausen	Am Nahenberg	Wohnen	0,73				Reduzierung von 1,14 ha
B16	Ahausen	Erweiterung Widemann-Kelterei	Gewerbe			3,12		
B17	Ahausen	Hofäcker	Gewerbe			0,84		Reduzierung von 1,87 ha
B18	Bermatingen	Ahausener Straße	Gewerbe					Darstellung als Bestand (keine Anrechnung, da bereits gewerblich genutzt)

<sup>4</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
B19	Bermatingen	Dauerkleingärten Oberhard	Grün				1,02	Reduzierung nach Offenlage von 1,72 ha
B20	Bermatingen	Dauerkleingärten Obere Brunach	Grün				1,35	Reduzierung nach Offenlage von 1,58 ha <b>von der Genehmigung ausgenommen<sup>5</sup></b>
B21	Bermatingen	Private Grünfläche Weiher Obere Brunach	Grün				0,80	
B22	Ahausen	Im Sinn III . 1. Teiländerung (östl. Erweiterung Widemann)	Gewerbe			0,43		
Summe				6,02	0,25	6,13		
<b>Summe Wohnbaufläche (W + 50 % M)</b>							<b>6,15 ha</b>	
<b>Summe Gewerbefläche (G + 50 % M)</b>							<b>6,26 ha</b>	

### 17.2.2 Entwicklungsflächen im Deggenhausertal

Die Bewertung der Entwicklungsflächen im Deggenhausertal basiert auf dem Grundsatz, die bestehenden größeren Ortsteile mit der bestehenden Infrastruktur zu stärken, um so langfristig eine gute Nahversorgung sicher zu stellen. Dementsprechend sollte sich die Siedlungsflächenentwicklung auf die Ortsteile Untersiggingen und Wittenhofen konzentrieren, da dort Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

Aus diesem Grund wurden die beiden Flächen D 1 und D 2 in Grünwangen nur als bedingt geeignet bewertet, obwohl keine größeren Konflikte bestehen. Für die Fläche D 2 liegt zwischenzeitlich jedoch bereits ein Bebauungsplan vor, sodass das Gebiet als Bestand dargestellt wird und im Innenentwicklungspotenzial berücksichtigt wird. Aufgrund der eingeschränkten Eignung wurde auf das Gebiet D 1 hingegen verzichtet.

Die Wohnbaufläche D 3 Eschlestraße und die Mischbaufläche D 5 an der L 204 sind für eine bauliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet. Auf die Fläche D 5 wurde jedoch aufgrund des nicht dringenden Bedarfs und der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet verzichtet.

<sup>5</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Die Fläche D 4 Baien wurde hingegen als ungeeignet eingeschätzt, da die Erschließung aufgrund der Hanglage sehr schwierig ist und erhebliche Konflikte im Hinblick auf das benachbarte Gewerbegebiet bestehen, die durch die Topographie noch verstärkt werden. Auch aus siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten erscheint eine Wohnbauentwicklung nördlich des Gewerbegebietes nicht angemessen. Aus diesen Gründen wurde auf die Wohnbaufläche D 4 verzichtet.

In Wittenhofen wurde das Gebiet D 6 Zum Bittebach als bevorzugte Fläche eingestuft, da hier eine Arrondierung der Siedlung erreicht wird und die Ortsmitte gestärkt werden kann. Da die Fläche jedoch ebenfalls vom Überschwemmungsgebiet betroffen ist, wurde die Fläche sehr stark reduziert und lediglich an einer kleinen Erweiterungsfläche für das bestehende Anwesen festgehalten. Die Hochwasserproblematik muss weiter geklärt werden. *Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, da sie nach den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten im Überschwemmungsgebiet der Deggenhauser Aach liegt. Die Fläche kann durch Bekanntmachung erst rechtskräftig werden, wenn im Rahmen der Plausibilisierung der Hochwassergefahrenkarten nachgewiesen werden kann, dass die Fläche tatsächlich nicht überflutet wird oder eine Ausnahme unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG erteilt wird.*<sup>6</sup>

Die beiden anderen Wohnbauflächen in Wittenhofen D 7 Untere Breite und D 17 Sägerei Knisel wurden ebenfalls als geeignet bewertet, wobei letztere nur unter der Voraussetzung geeignet ist, dass die Nutzung als Sägerei aufgegeben wird und die Fläche entsprechend umgenutzt wird. Aufgrund des Flächenbedarfs wurde die Fläche D 7 reduziert und auf die Fläche D 17 verzichtet, da unklar ist, wann bzw. ob mit einer Aufgabe der Sägerei gerechnet werden kann.

In Obersiggingen wurde das Gebiet D 9 Im Süßen Winkel als geeignet bewertet, da durch die von der Straße abgerückte Lage eine gute Wohnqualität erreicht werden kann. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt, weshalb an der Fläche festgehalten wurde.

Das Gebiet D 8 an der L 207 wurde nur als bedingt geeignet bewertet, da hier mit Emissionen durch die Straße zu rechnen ist. Grundsätzlich sollte in Obersiggingen nur eine sehr begrenzte Siedlungsflächenentwicklung erfolgen, da nur wenig Infrastruktur vorhanden ist und die südlich gelegenen Ortsteile verkehrlich belastet werden. Aus diesem Grund wurde auf die Fläche D 8 verzichtet.

In Deggenhausen stellt sich die Situation ähnlich dar. Die Fläche D 10 Mühlenweg wurde als geeignet eingestuft, wohingegen die Fläche D 11 nur bedingt geeignet ist, da durch die Hanglage an der Landesstraße Nutzungskonflikte bestehen und zusätzlicher Verkehr durch den Ort geführt wird. Aus diesem Grund wurde auf die Fläche D 11 verzichtet.

Die einzige gewerbliche Fläche D 12 Ziegelei ist nur gering geeignet, da die überörtliche Anbindung nicht gut ist und zusätzlicher Verkehr durch das gesamte Tal gezogen wird. Aller-

---

<sup>6</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

dings bestehen im Deggenhausetal keine Alternativen für eine gewerbliche Entwicklung, sodass an der Fläche festgehalten werden muss.

In Urnau wurde eine große Wohnbaufläche im Süden untersucht (D 13), die prinzipiell für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist, jedoch aufgrund der fehlenden Infrastruktur vor Ort und dem Grundsatz der Stärkung der Hauptorte nur als bedingt geeignet eingestuft wurde. Insbesondere die geplante Größe der Entwicklung erscheint im Verhältnis zum gesamten Ortsteil als Eingriff in das Ortsbild. Aus diesem Grund wurde die Fläche deutlich reduziert.

Die kleine Wohnbaufläche in Limpach D 15 wurde hingegen als angemessen und geeignet bewertet, es wurde lediglich eine kleinere Flächenreduzierung vorgenommen.

Die Sondernutzungen Golfplatz (D 14) und Tourismus (D 16 und D 20) wurden als städtebaulich geeignet eingestuft, ebenso die Arrondierung im Bereich Lehenhof I (D 18). Die Erweiterung im Lehenhof (D 19) wird hingegen nur als bedingt geeignet bewertet, da der Siedlungszusammenhang fehlt und das Gebiet sehr peripher liegt. An der Fläche muss jedoch aufgrund des dringenden Bedarfs im Lehenhof festgehalten werden (siehe auch Ausführungen im Steckbrief). *Die Fläche D 19 wurde von der Genehmigung ausgenommen, da sie innerhalb eines sSchutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege%des Regionalplans liegt.<sup>7</sup>*

Die Flächen D 22 (Swin-Golf) und D 23 (Gewerbegebiet Mennwangen) wurden nach der Frühzeitigen Beteiligung aufgenommen, wobei das Gebiet D 23 bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten war. Daher wird bei dieser Fläche kein größeres Konfliktpotenzial erwartet. Für die Fläche D 22 wurde ein gesondertes Scoping durchgeführt, sodass der gleiche Verfahrensstand erreicht wurde. Für die Einrichtung der Swin-Golf Anlage wird parallel bereits ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Folgenden werden die Entwicklungsflächen tabellarisch im Überblick dargestellt. Auf die rot unterlegten Gebiete wird vollständig als Baufläche verzichtet. Die gelb unterlegten Flächen werden als Bestand dargestellt. Je nach dem, ob die Fläche bereits baulich genutzt wird, erfolgt eine Anrechnung im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials.

**Tabelle 22: Entwicklungsflächen Deggenhausetal**

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
D 1	Grünwangen	Grünwangen Süd	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
D 2	Grünwangen	Wohngebiet im Norden						Darstellung als Bestand, da BPL rechtskräftig; Anrechnung als Innenentwicklungspot.

<sup>7</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
D 3	Untersiggingen	Eschlestraße	Wohnen	2,76				Flächenreduzierung von 3,22 ha
D 4	Untersiggingen	Baien	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
D 5	Untersiggingen	Untersiggingen L 204	Misch					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
D 6	Wittenhofen	Zum Bittebach	Misch		0,10			Verzicht auf Wohnbaufläche, Darstellung deutlich reduziert als Mischgebiet <b>von der Genehmigung ausgenommen<sup>8</sup></b>
D 7	Wittenhofen	Untere Breite	Wohnen	1,25				Reduzierung von 1,88 ha
D 8	Obersiggingen	östlich L207	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
D 9	Obersiggingen	Im Süßen Winkel	Wohnen	0,18				Reduzierung von 0,78 ha
D 10	Deggenhausen	Mühlenweg	Wohnen	0,61				Reduzierung von 0,67 ha
D 11	Deggenhausen	Saalach / Aachstraße	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
D 12	Deggenhausen	Ziegelei	Gewerbe			2,78		
D 13	Urnau	Urnau Süd	Wohnen	1,03				Reduzierung von 2,69 ha
D 14	Unterhomburg	Golfplatz Unterhomburg	Golf				25,58	Reduzierung von 26,76 ha
D 15	Limpach	Limpach West	Wohnen	0,32				Reduzierung von 0,68 ha
D 16	Unterhomburg	Sonderbau	Sonder / Tourismus				1,28	

<sup>8</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
D 17	Wittenhofen	Sägerei Kniesel	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen, Teildarstellung als Bestandsmischbaufläche (keine Anrechnung, da bereits baulich genutzt)
D 18	Lehen	Lehenhof I	Sonder / Dorfgemeinschaft				0,23	
D 19	Lehen	Lehenhof II	Sonder / Dorfgemeinschaft				0,45	<b>von der Genehmigung ausgenommen</b>
D 20	Obersiggingen	Sternen	Sonder / Ferienhaussiedlung				0,29	
D 21								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen
D 22	Wittenhofen	Swingolf-Anlage sJn-terlachen%	Sonder / Swingolf / Grün				6,69 (Grün) 0,24 (S)	Aufnahme nach Frühzeitiger Beteiligung; Scoping separat durchgeführt
D 23	Wittenhofen	Gewerbegebiet Mennwangen	Gewerbe			0,68		Bereits innerhalb der 9. FNP-Änderung in FNP aufgenommen. Fehlerhafte Darstellung in der Frühzeitigen Beteiligung.
Summe				6,15	0,10	3,46		
<b>Summe Wohnbaufläche (W + 50 % M)</b>							<b>6,20 ha</b>	
<b>Summe Gewerbefläche (G + 50 % M)</b>							<b>3,51 ha</b>	

### 17.2.3 Entwicklungsflächen in Markdorf

In der Stadt Markdorf wurden als bevorzugte Gebiete die beiden Flächen M 3 Untere Breitwiesen und M 5 Gehrenbergstraße eingestuft. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um eine Innenentwicklung mit der eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann und die sehr dicht an der Stadtmitte liegt. Künftig wird daher die Fläche M 5 als Bestand dargestellt und im Innenentwicklungspotenzial angerechnet. An der Fläche M 3 wird ebenfalls festgehalten.

<sup>9</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Das Gebiet M 3 ist im Vergleich mit der benachbarten Fläche M 2 besser geeignet, da geringere Konflikte in Bezug zur B 33 bestehen. Die Fläche M 2 Östliche Öhmdwiesen ist jedoch ebenfalls für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Grundsätzlich sollte aus städtebaulicher Sicht der bereits mit dem Gebiet Markdorf Süd begonnene Siedlungsschwerpunkt im Süden von Markdorf fortgesetzt werden. Aus diesem Grund wird die Fläche M 2 leicht reduziert, jedoch grundsätzlich weiter verfolgt.

Das Gebiet M 9 Garwieden wurde hingegen nur als bedingt geeignet bewertet, da das Gebiet massiv durch die B 33 verlärmert wird und die Erschließung aufgrund der Topographie sehr schwierig ist. Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials wurde auf die Fläche verzichtet.

Die beiden Wohnbauflächen im Westen von Möggenweiler (M 6 Eichenweg Nord und M 7 Lederlen- / Hochwaldstraße) wurden als geeignet eingestuft, wobei grundsätzlich Gebiete in Markdorf-Kernstadt diesen vorzuziehen sind, da die verkehrliche Situation in Möggenweiler insgesamt verbesserungsfähig ist. Die Fläche östlich von Möggenweiler (M 29) wurde als bedingt geeignet eingestuft. Zu dieser Bewertung führten insbesondere die Auswirkungen auf das Ortsbild, die daraus entstehenden Verkehrsströme und die Gebietsgröße, die nicht angemessen erscheint. Aus diesem Grund wurde auf die Fläche M 29 vor der Offenlage verzichtet.

Die Wohnbauflächen M 13 Ölmühlweg in Leimbach und M 14 Zwischen Hepacher- und Bergstraße in Hepbach wurden als geeignet eingestuft, wobei sich die Fläche M 13 besser in die bestehende Siedlung einfügt. M 13 wurde daher als Innenentwicklungspotenzial angesehen und entsprechend als Bestand dargestellt. An der Fläche M 14 wird festgehalten.

Die Fläche M 24 Bergstraße in Hepbach wurde als bedingt geeignet bewertet, da die für die Erschließung notwendige Bergstraße sehr schmal und nur begrenzt leistungsfähig ist. Andererseits weist die Fläche aufgrund der Entfernung zur B 33 und der günstigen Topographie eine hohe Standortgunst auf. Aus diesem Grund wird an der Fläche festgehalten.

Die Fläche M 28 Oberer Birken in Leimbach stellt an sich eine Arrondierung dar, ist jedoch aufgrund des erheblichen Höhenunterschieds zwischen Straße und Gelände nur sehr aufwendig zu erschließen. Aus diesem Grund wurde auf die Fläche verzichtet.

In Riedheim wurde das Gebiet M 17 Torkelhalden im westlichen Teil als bedingt geeignet eingestuft, wohingegen der östliche Teil nur als gering geeignet eingestuft wurde. In diesem Teilbereich kommt es zu Emissionen durch die in Tieflage geführte K 7742, die Erschließung ist vergleichsweise schwierig und durch die Flächengröße kommt es zu unverhältnismäßigen Veränderungen des Ortsbildes. Da das Gebiet im Osten in einen Regionalen Grünzug eingreift musste die Fläche, bis auf eine Bautiefe reduziert werden.

Die kleine Wohnbauergänzung M 18 Raderacher Straße wurde hingegen als geeignet bewertet. Auf die Fläche wurde dennoch aufgrund des Landschaftsbildes und des Naturschutzes verzichtet.

Im Ortsteil Ittendorf wurden die beiden untersuchten Wohnbauflächen als geeignet eingestuft, da ausreichende Abstände zur B 33 gegeben sind und keine gravierenden Konflikte

auftreten. Aufgrund des begrenzten Flächenbedarfs für Ittendorf wurden beide Flächen verkleinert.

Im gewerblichen Bereich wurde für die Stadt Markdorf bereits im Jahr 2007 eine Standortuntersuchung für potenzielle Gewerbeflächen durch das Büro Fahle Stadtplaner durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden insgesamt acht Standortalternativen untersucht. Nach Abwägung aller Belange und Interessen wurden die folgenden Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

- M 10 Ehemaliges Bahngelände (Innenentwicklungspotenzial, Bestandsdarstellung)
- M 11 Erweiterung Gewerbegebiet Riedweisen

Für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Markdorf wurde das ehemalige Bahngelände (Fläche M 10) untersucht und als bevorzugtes Gebiet bewertet, da hier eine Umnutzung erwirkt werden kann und keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Lage im Innenbereich, wird das Gebiet als Innenentwicklungspotenzial dargestellt und entsprechend angerechnet. Allerdings ist die Fläche nur 1,24 ha groß, sodass weitere Gewerbeflächen benötigt werden. Das bestehende Gewerbegebiet Riedwiesen kann im Teilbereich IV (M 11) erweitert werden. Diese Fläche wird als geeignet eingestuft und weist eine Größe von 4,55 ha auf. Zusammen stehen der Stadt Markdorf somit nur 5,79 ha Gewerbeflächenpotenziale zur Verfügung, was als nicht ausreichend eingeschätzt wird, um die Funktionen eines Unterzentrums zu erfüllen. Dennoch sollen zum derzeitigen Planungsstand keine weiteren Gewerbeflächen aufgenommen werden.

Die Sondernutzungen Campingplatz (M 12) und die Baumarkterweiterung (M 23) wurden aus städtebaulicher Sicht als geeignet eingestuft, ebenso wie die beiden Friedhofserweiterungen in Hepbach und Bergheim.

Für die Fläche M 23 wurde die potenzielle Lage im Überschwemmungsgebiet überprüft. *Nach der Plausibilisierung der Hochwassergefahrenkarten wurde bestätigt, dass die Fläche nicht im Überschwemmungsgebiet liegt. Die Fläche wurde jedoch aus einem anderen Grund von der Genehmigung ausgenommen.*<sup>10</sup>

Im Folgenden werden die Entwicklungsflächen tabellarisch im Überblick dargestellt. Auf die rot unterlegten Gebiete wird vollständig als Baufläche verzichtet. Die gelb unterlegten Flächen werden als Bestand dargestellt. Je nach dem, ob die Fläche bereits baulich genutzt wird, erfolgt eine Anrechnung im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials.

---

<sup>10</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

**Tabelle 23: Entwicklungsflächen Markdorf**

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
M1								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M2	Markdorf Süd	Westliche Öhmdwiesen	Wohnen	5,68				Reduzierung von 8,04 ha
M3	Markdorf Süd	Östliche Öhmdwiesen	Wohnen	6,53				
M4								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M5	Markdorf Nord	Gehrenbergstraße	Wohnen					Darstellung als Bestand (Innenentwicklungspotenzial, Anrechnung 25 %)
M6	Markdorf Ost (Möggeweiher)	Eichenweg Nord	Wohnen	0,43				
M7	Markdorf Ost (Möggeweiher)	Lederlen- / Hochwaldstraße Süd	Wohnen	0,84				Reduzierung von 1,36 ha
M8								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M9	Markdorf Ost	Garwieden	Wohnen					Nach Offenlage entfallen (Gegenstand 2. Offenlage)
M10	Markdorf	Ehemaliges Bahngelände	Gewerbe					Darstellung als Bestand (Innenentwicklungspotenzial, Anrechnung 100 %)
M11	Markdorf Ost	Riedwiesen Teilgebiet IV	Gewerbe			4,55		nach Offenlage leicht reduziert (Gegenstand 2., 3. und 4. Offenlage)
M12	Markdorf Ost	Erweiterung Campingplatz	Sonder				5,75	westl. Teil: 3,18 ha östl. Teil 2,57 ha (Gegenstand 2., 3. und 4. Offenlage)
M13	Leimbach	Ölmühlweg / Unterleimbach	Misch					Reduzierung von 1,13 ha; Restfläche Darstellung als Bestand (Innenentwicklungspotenzial, Anrechnung 25 %)

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
M14	Hepbach	Zwischen Hepacher Straße und Bergstraße	Wohnen	0,45				Südlicher Teil Darstellung als Bestand aufgrund rechtskräftigem BPL (bereits bebaut)
M15	Hepbach	Friedhofserweiterung	Friedhof				0,08	
M16	Bergheim	Friedhofserweiterung	Friedhof				0,07	
M17	Riedheim	Torkelhalden	Wohnen	0,44				Reduzierung von 1,85 ha
M18	Riedheim	Raderacher Straße	Wohnen					Nach Offenlage entfallen (Gegenstand 2. Offenlage)
M 19	Ittendorf	Azenberg Ost	Wohnen	0,80				Reduzierung von 1,44 ha
M 20	Ittendorf	In der Breite	Wohnen	0,27				Nach Offenlage Reduzierung von 0,60 ha (ursprünglich 0,83 ha) (Gegenstand 2. Offenlage)
M 21								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M 22								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M 23	Markdorf	Oberfischbach	Sonder / Einzelhandel				1,48	<b>von der Genehmigung ausgenommen<sup>11</sup></b>
M 24	Hepbach	Bergstraße	Wohnen	0,55				
M 25								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M 26								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M 27								Vor Frühzeitiger Beteiligung entfallen.
M 28	Leimbach	Oberer Birken	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
M 29	Möggenweiler	Möggenweiler Straße	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
Summe				15,99	0	4,55		

<sup>11</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	sonstiges	Anmerkungen
<b>Summe Wohnbaufläche (W + 50 % M)</b>						<b>15,99 ha</b>		
<b>Summe Gewerbefläche (G + 50 % M)</b>						<b>4,55 ha</b>		

#### 17.2.4 Entwicklungsflächen in Oberteuringen

Die in die Flächennutzungsplanung eingebrachten Flächen wurden bereits im Rahmen der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes identifiziert und gründlich bewertet. Inhaltlich kann auf dieses Konzept vollständig aufgebaut werden.

In Oberteuringen stehen eine Vielzahl an geeigneten Gebieten für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet erscheinen die Flächen O 2 Zwischen Richard-Wagner-Straße und Rotach und O 12 Bachäckerstraße, da diese dicht an der Ortsmitte liegen und die Siedlung arrondiert werden kann. Deshalb wurden die Flächen als bevorzugte Gebiete bewertet. Diese positive Bewertung hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt, weshalb an den Flächen festgehalten wurde.

Die Flächen O 3 Lohmener Straße, O 4 Brahmweg und O 5 Östlich Raiffeisenstraße sind ebenfalls geeignete Wohnbauflächen. Dennoch wurde auf die Flächen nach der frühzeitigen Beteiligung insbesondere aus Bedarfsgründen verzichtet.

Die Wohnbaufläche O 16 wurde ebenfalls als geeignetes Gebiet eingestuft. An dieser Fläche soll ebenfalls festgehalten werden.

Als bevorzugtes Gebiet wurde darüber hinaus die Fläche O 11 bewertet, die als Gemeinbedarfsfläche die bestehende Wohnanlage erweitern soll. Aus städtebaulicher Sicht ist dies ausgesprochen wünschenswert, allerdings stehen der Entwicklung ökologische Belange entgegen, da die Fläche im Überschwemmungsgebiet liegt. Aus diesem Grund musste auf die Baufläche verzichtet werden. Als Ersatz wurde in der Fläche O 12 eine Gemeinbedarfsfläche integriert.

Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich in Oberteuringen auf die Fläche O 1 Am Bauhof / Teuringer Straße. Die Fläche wurde aus städtebaulicher Sicht als geeignet eingestuft, da eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben ist und insgesamt für eine gewerbliche Nutzung eine gute Standortgunst gegeben ist. Diese Einschätzung hat sich in der frühzeitigen Beteiligung bestätigt, sodass an der Fläche festgehalten wird.

Die kleine Mischbauflächenarrondierung O 9 in Rammethofen wurde als geeignet eingestuft, da diese angemessen erscheint. Sie wird künftig als Innenentwicklungspotenzial dargestellt.

Die beiden Mischbauflächen in Bitzenhofen O 14 Am Obstgarten und O 15 Falkenweg sind hingegen nur bedingt geeignet, da bei der Fläche O 14 die Erschließung problematisch ist und bei beiden Flächen mit Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen ist. Aus diesem Grund wurde die Fläche O 15 deutlich reduziert, sodass die Eingriffe minimiert werden können.

Die Erweiterung des Campingplatzes in Neuhaus kann aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden (Fläche O 10).

In Unterteurungen wurden die Gebiete O 6 Erweiterung Humpisstraße und O 13 Östlich Vogteieweg nur als bedingt geeignet eingestuft, da sich aus städtebaulicher Sicht die Entwicklung auf den Kernort Oberteurings konzentrieren sollte, um die vorhandene Infrastruktur auszulasten und zu sichern. Beim Gebiet O 13 ist darüber hinaus die Erschließung nicht unproblematisch. Aus diesen Gründen wurde auf beide Flächen vor der Offenlage verzichtet.

Zur gewerblichen Entwicklung wurden in Unterteurungen die beiden Flächen O 7 Erweiterung Elzenbachstraße (Steurer) und O 8 Gewerbegebiet bei der Kläranlage untersucht. Für beide Flächen wurde eine neue Erschließung mit einer Brücke über die Rotach untersucht, die jedoch sehr aufwendig wäre. Die Fläche O 7 wurde im nördlichen Teil noch als bedingt geeignet eingestuft, wohingegen der südliche Teil und das Gebiet O 8 aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Entwicklung nur gering geeignet sind. Gegen die Entwicklung sprechen insbesondere die gravierenden Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund der unverhältnismäßig großen Ausdehnung. Aus diesem Grund wurde auf die Fläche O 8 verzichtet und das Gebiet O 7 reduziert. *Die Fläche O 7 wurde von der Genehmigung ausgenommen, da sie sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs und innerhalb eines sSchutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege%befindet.<sup>12</sup>*

Im Folgenden werden die Entwicklungsflächen tabellarisch im Überblick dargestellt. Auf die rot unterlegten Gebiete wird vollständig als Baufläche verzichtet. Die gelb unterlegten Flächen werden als Bestand dargestellt. Je nach dem, ob die Fläche bereits baulich genutzt wird, erfolgt eine Anrechnung im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials.

**Tabelle 24: Entwicklungsflächen Oberteurungen**

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W	M	G	sonstiges	Anmerkungen
O1	Althaus	Am Bauhof / Augustin-Bea-Str.	Gewerbe			3,45		
O2	Ober-teuringen West	Zwischen Richard-Wagner-Straße und Rotach	Wohnen	1,44				Reduzierung von 1,65 ha
O3	Ober-teuringen West	Lohmener Str	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
O4	Ober-teuringen West	Brahmsweg	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen

<sup>12</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

Nr.	Ortsteil	Name	geplante Nutzung	W	M	G	sonstiges	Anmerkungen
O5	Ober- teuringen West	Östlich Raiff- eisenstraße	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
O6	Unter- teuringen	Erweiterung Humpisstraße	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
O7	Unter- teuringen	Erweiterung Gewerbege- biet Elzen- bachstraße (Steurer)	Gewerbe			2,23		Reduzierung von 3,58 ha <b>von der Genehmigung ausgenom- men<sup>13</sup></b>
O8	Unter- teuringen	Gewerbege- biet bei der Kläranlage	Gewerbe					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
O9	Ram- metsh- ofen	Bergäcker- straße	Misch					Darstellung als Be- stand (Innenentwick- lungspotenzial, An- rechnung 25 %)
O10	Neu- haus	Erweiterung Camping- platz	Sonder / Camping				2,75	
O11	Ober- teuringen	Rotachknie Mühle	Gemein- bedarf					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
O12	Ober- teuringen	Bachäcker- straße	Wohnen / Gemein- bedarf	3,97			0,6	Aufnahme Gemein- bedarfsfläche (Ersatz für O 11)
O13	Unter- teuringen	Östliche Vogteiweg	Wohnen					Nach Frühzeitiger Beteiligung entfallen
O14	Bitzen- hofen	Am Obstgar- ten	Misch		0,65			
O15	Bitzen- hofen	Falkenweg	Misch		0,23			Reduzierung von 1,98 ha
O16	Ober- teuringen Ost	Pfaffenberg Süd	Wohnen	4,06				modifizierte Abgren- zung nach Frühzeiti- ger Beteiligung
Summe				9,47	0,88	5,68		

<b>Summe Wohnbaufläche (W + 50 % M)</b>	<b>9,91 ha</b>
---	----------------

<b>Summe Gewerbefläche (G + 50 % M)</b>	<b>6,12 ha</b>
---	----------------

<sup>13</sup> aufgenommen als Maßgabe im Rahmen der Genehmigung

## 18 Gegenüberstellung Flächenbedarf Æ Reserveflächen - Entwicklungsflächen

Im Folgenden soll der für die Kommunen ermittelte Wohn- und Gewerbeflächenbedarf (Kapitel 15) den ermittelten Reserveflächen (Kapitel 16) und den untersuchten Entwicklungsflächen (Kapitel 17.2) gegenüber gestellt werden. Die Mischbauflächen werden hälftig den Wohn- und den Gewerbeflächen zugerechnet.

**Tabelle 25: Flächenbilanz Bermatingen**

	prognostizierter Bedarf	anzurechnendes Innenentwicklungspotenzial	Differenz aus Bedarf und IE-Potenzial	Entwicklungsflächen Feststellungsbeschluss	Vergleich Entwicklungsflächen Frühzeitige Beteiligung
<b>Wohnbauflächen</b>	8,81 ha	- 2,16 ha	6,65 ha	6,15 ha	12,85 ha
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	ca. 8 ha	- 2,02 ha	5,98 ha	6,26 ha	9,26 ha

Im Bereich des Wohnens wird deutlich, dass der ermittelte Bedarf eingehalten wird. Die geringfügige Überschreitung des Gewerbeflächenbedarfs erscheint unproblematisch, da die im Rahmen der 4. Offenlage neu hinzugekommene Gewerbefläche ausschließlich für die Erweiterung einer bestehenden Firma dient.

**Tabelle 26: Flächenbilanz Deggenhausetal**

	prognostizierter Bedarf	anzurechnendes Innenentwicklungspotenzial	Differenz aus Bedarf und IE-Potenzial	Entwicklungsflächen Feststellungsbeschluss	Vergleich Entwicklungsflächen Frühzeitige Beteiligung
<b>Wohnbauflächen</b>	8,24 ha	- 1,92 ha	6,32 ha	6,20 ha	18,57 ha
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	ca. 6 ha	- 2,40 ha	3,60 ha	3,51 ha	3,55 ha

Es wird deutlich, dass der ermittelte Bedarf eingehalten wird.

**Tabelle 27: Flächenbilanz Markdorf**

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

Es wird deutlich, dass der Wohnbauflächenbedarf eingehalten wird. Die Gewerbeflächen schöpfen den ermittelten Bedarf nicht aus, da derzeit keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Sollten sich künftig geeignete Flächen finden, werden diese im Zuge einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung untersucht und eine Darstellung angestrebt. Ziel ist, dass Markdorf seiner Funktion als Standort für Dienstleistungen und als Unterzentrum in Zukunft durch die bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen gerecht werden kann.

**Tabelle 28: Flächenbilanz Oberteuringen**

	prognostizierter Bedarf	anzurechnendes Innenentwicklungspotenzial	Differenz aus Bedarf und IE-Potenzial	Entwicklungsflächen Feststellungsbeschluss	Vergleich Entwicklungsflächen Frühzeitige Beteiligung
<b>Wohnbauflächen</b>	11,24 ha	- 1,02 ha	10,22 ha	9,91 ha	20,03 ha
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	ca. 11 ha	- 5,14 ha	5,86 ha	6,12 ha	13,23 ha

Es wird deutlich, dass der Wohnbauflächenbedarf eingehalten wird. Die Gewerbeflächen überschreiten den ermittelten Bedarf geringfügig, was insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Markdorf große Potenziale nicht ausgeschöpft werden, unproblematisch erscheint.

**Tabelle 29: Flächenbilanz GVV**

	prognostizierter Bedarf	anzurechnendes Innenentwicklungspotenzial	Differenz aus Bedarf und IE-Potenzial	Entwicklungsflächen Feststellungsbeschluss	Vergleich Entwicklungsflächen Frühzeitige Beteiligung
<b>Wohnbauflächen</b>	50,75 ha	- 11,54 ha	39,21 ha	38,25 ha	81,04 ha
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	ca. 45 ha	- 16,16 ha	28,84 ha	20,44 ha	31,95 ha

Wie zu erkennen ist, gingen die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung untersuchten Entwicklungsflächen in den einzelnen Gemeinden zum Teil deutlich über den ermittelten Bedarf hinaus. Dies war sinnvoll, um viele Flächen auf ihre Eignung hin zu untersuchen und durch die Beiträge der Stadtplaner, Landschaftsplaner, der Träger öffentlicher Belange und der Bürger ein umfassendes Abwägungsmaterial zu bekommen. Die gemeinderätliche Abwägung, welche Flächen tatsächlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen, konnte so versachlicht werden. Darüber hinaus dient die Untersuchung einer über den Bedarf hinausgehenden Flächenanzahl auch der Prüfung von Alternativen im Sinne der Umweltprüfung, die das Baugesetzbuch ausdrücklich verlangt.

Nach der Frühzeitigen Beteiligung wurden die Entwicklungsflächen auf dieser Grundlage auf den ermittelten Bedarf unter Berücksichtigung des ermittelten Innenentwicklungspotenzials reduziert.

## 19 Darstellung von Bestandsbauflächen

Auch im Gemeindeverwaltungsverband hat seit dem letzten Flächennutzungsplan eine weitere bauliche Entwicklung stattgefunden. Dies führte dazu, dass einige Siedlungsplätze, Teile von Ortschaften oder Grundstücke, die im alten FNP lediglich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt waren, inzwischen bebaut, solches Gewicht erlangt haben oder sich gar zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt haben, dass es gerechtfertigt und sinnvoll erscheint, den Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und in die Bestandsbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans erstmalig aufzunehmen. Ebenso wurden im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan z.T. Bebauungspläne genehmigt, die nun im Sinne einer 'nachrichtlichen Übernahme' im Flächennutzungsplan nachvollzogen werden. Hierzu wurden alle bestehenden Bebauungspläne im Gebiet sowie die Satzungen nach § 34 BauGB des Gemeindeverwaltungsverbandes geprüft und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

In der folgenden Tabelle werden die erheblichen Veränderungen innerhalb der Bestandsdarstellungen zwischen dem zeichnerischen Teil des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfs dokumentiert.

### 19.1 Bestandsbauflächen Bermatingen

**Tabelle 30: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen Æ Gemeinde Bermatingen**

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
<b>Gemeinde Bermatingen</b>				
Bereich Kesselbachstraße	LW; gepl. G		G	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sKesselbach und Hegelwiesen%übernommen.
Bereich Ziegeleistraße	G; LW		G; M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sErweiterung Kesselbach und Hegelwiesen%übernommen.
Straße am Leopoldsberg	LW		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sAm Leopoldsberg%übernommen.
Atostraße	W		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sDorfmitte I%übernommen.
Bereich Ziegeleistraße	Grünfläche	9. FNP/Ä Gepl. M	M; W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sZiegeleistraße Nordost%übernommen.
Bereich Nahehard	Geplant W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sNahehard III%übernommen.
Bereich am Hohrain	Grünfläche;LW		W; Grün	Nachrichtlich aus Bebauungsplan sAm Hohrain%übernommen.
Bereich Gewerbegebiet Kesselbach-Hegelwiesen	G; LW		G; Grün	Nachrichtlich aus Bebauungsplan sErweiterung Kesselbach-Hegelwiesen%übernommen und wg. geplanter Umgehungstrasse.
Bahngrundstück	Bahngelände		Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sozial	Bestandssituation übernommen.

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
Früheres Hallenbad	Gemeinbedarfsfläche Hallenbad und Parkplatz		Grün; Parkplatz	Bestandsituation übernommen.
Beim Sportgelände	LW		Grün mit Zweckbestimmung Skateranlage	Bestandsituation übernommen.
<b>Gemeinde Bermatingen; Ortsteil Ahausen</b>				
Gewerbegebiet zw. Bergstraße und nördl. Ortsrand	LW ; gepl. G	3. + 7. FNP/Ä Gepl. G	G	Nachrichtlich aus der 3. Bebauungsplanänderung im Sinn des VEP Widemann I und II sowie dem Bebauungsplan im Sinn III übernommen.
Gebiet Hofäckerstr.	LW	3. FNP/Ä Gepl. G+W+Grün	G, W; Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Hofäcker übernommen.
Gewerbegebiet Hofäcker II	Gepl. W; LW	3. FNP/Ä Gepl. W+M	W + Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Hofäcker II übernommen.
Bereich der Straße Im Hausgarten	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Bibeloese übernommen.
Nördl. und süd. Mothariweg	LW		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Hinterm Dorf übernommen.
Ende Mühlenbachstraße	LW		M	Nachrichtlich aus der Ergänzungssatzung Bei der oberen Mühle übernommen.
Gebiet Bergstraße	LW		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Ausser Berg übernommen.
Südwestl. Von Ahausen	M		LW	Streusiedlung wird nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil aufgefasst.
Bei Flst. Nr. 94/9	LW		M	Nachrichtlich aus Bebauungsplan und Bestandsituation übernommen.
Südwestlich von Ahausen	LW		M Erweitert	An Bestandsituation angepasst.
Altes Sägewerk	M;LW		M Erweitert	An Bestandsituation angepasst.

## 19.2 Bestandsbauflächen Deggenhausertal

**Tabelle 31: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen in Gemeinde Deggenhausertal**

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Deggenhausen</b>				
Gebiet nördl. Deggenhausen	LW	4. FNP/Ä Gepl. G	G	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Ziegelei III übernommen.
Gebiet süd. GE und Ziegeleistraße	Gepl. M		LW	Geplante Erweiterung wird nicht weiter verfolgt.
Gebiet westl. Aachstraße und nördl. der Schule	LW		M	Aufgrund Bestandsgebäude wurden Arrondierungen vorgenommen.
Gebiet östl. der Aachstraße	Grün		M	Aufgrund Bestandsgebäude wurden Arrondierungen vorgenommen.
Gebiet süd. des Friedhofs	LW		M	Aufgrund Bestandsgebäude wurden Arrondierungen vorgenommen.
Gebiet westl. der Aachstraße	Gepl. M		M	Aufgrund Bestandsgebäude und Innerortsfläche wurde Mischbaufläche als Bestand aufgenommen.

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Obersiggingen</b>				
Gesamtort Obersiggingen	LW; Grün		M	Aufgrund Bestandsgebäude wurden Arrondierungen vorgenommen.
Gebiet zw. Obersigg. Und Wittenhofen beim Sportplatz	Geplant Tennis		Sportplatz	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSportplatz%übernommen.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Wittenhofen</b>				
Nordöstl. Von Wittenhofen	Gepl. G	9. FNP/Ä LW	LW	Nachrichtlich aus der 9. FNP/Ä übernommen.
Gebiet westl. Birklestraße	LW	3. FNP/Ä Gepl. M+W	M; W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBelz%übernommen.
Gebiet südl. der L204	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sWittenhofen südl. der L 204%und Änderungen übernommen.
Gebiet Untere Breite	LW	5. FNP/Ä Gepl. W	W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sUntere Breite II und III%und Änderung übernommen.
Gebiet bei Grund- und Hauptschule	Schule, Sport, P; Versorgungsfläche		Gem.be-darf Sport; P	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan 1. Änderung sWittenhofen Mitte%übernommen.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Untersiggingen</b>				
Gebiet an der Alten Mühle	Gepl. G		G	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sAn der Alten Mühle%übernommen.
Gebiet bei der Straße Zur Esse	Gepl. M		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sMitte . West Untersiggingen%übernommen.
Östl. Wittenhofer Straße	Gepl. M		Gepl. M; Grünfläche	Anpassung aufgrund Verlagerung.
Ausserhalb und östlich von Untersiggingen	LW		Sportfläche Grün für Schießstand	Bestandssituation aufgenommen.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Mennwangen</b>				
Gewerbegebiet in Mennwangen	Gepl. G; LW	9. FNP/Ä Gepl. G	G	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sGE Mennwangen%und Bestandssituation übernommen.
Gebiet Streusiedlung Mennwangen	LW		M	An Bestandssituation angepasst.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Urnau</b>				
Gebiet südöstlich Straße Bombenbreite	LW	8. FNP/Ä Gepl. W	W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBombenbreite II%übernommen.
Gebiet nordwestl. Hohreuteweg	LW		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sOberrösch%übernommen.
Gebiet nördlich Hohreuteweg	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sm Büh!%übernommen.
Gebiet westlich Fuchsenweg	LW		M; Grün	Nachrichtlich aus der Ergänzungssatzung sFuchsenweg%übernommen.
Gebiet zw. Fuchsenweg und Straße zur Ebnet	LW		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sFuchsenweg II%übernommen.
Gebiet Ortsrand von Urnau nord- und südöstlich der Rothachstraße	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Grünwangen</b>				
Gebiet nördl. der Kolbengasse	LW		W	Nachrichtlich aus der Ergänzungssatzung sKolbengassen Grünwangen%übernommen.
Gebiet Südöstl. Der Straße zum Weiher	Teilfläche LW; sonst M		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sIm Espen%übernommen.
Gebiet nordwestl. der Untersigginger Straße	LW	9. FNP/Ä Gepl. W+Grün	W; Grün+LW	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSigginger Ösch%übernommen.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Limbach</b>				
Gebiet Reuteweg	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sReuteweg%übernommen.
Gebiet an der Linzgaustraße im Süden von Limpach	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.
Östlich von Gemeinbedarf Kindergarten	Gemeinbedarfsfläche		LW	An Bestandssituation angepasst.
Östlich vom bestehenden Sportplatz	LW		Grünfläche Sportplatz	Sportplatz wurde Erweitert, Bestandssituation übernommen.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Lehenhof</b>				
Gebiet Lehenhof	Gepl. S		S Dorfgemeinschaft	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sLehenhof%übernommen.
Ehemaliges Fachkrankenhaus Höchsten Südöstlich von Lehenhof	S		M	An Bestandssituation angepasst.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Unterhornberg</b>				
Gebiet Unterhornberg	Gepl. S Golf+LW	4. FNP/Ä Gepl. S Golf raus und an anderer Fläche rein	S Golfplatz und M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sGolfplatz St. Rochus%übernommen. Aufgrund des Bestands angepasst.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Lellwangen</b>				
Gebiet Lellwangen	LW		M	Nachrichtlich aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lellwangen%übernommen.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Wendlingen</b>				
südwestl. Von Wendlingen	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.
<b>Gemeinde Deggenhausertal, Ortsteil Roggenbeuren</b>				
Gebiet zw. Küfergasse und Urnauerweg	Gepl. M; Grün		M	Aufgrund des Bestands angepasst.

### 19.3 Bestandsbauflächen Markdorf

**Tabelle 32: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen in Stadt Markdorf**

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
<b>Stadt Markdorf</b>				
Gebiet im Süden von Markdorf	Gepl. W; LW	9. FNP/Ä Gepl. W+Grün	W; Regenüberlauf	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sMarkdorf Süd und sMarkdorf Süd II (im Verfahren) übernommen.
Gebiet zw. Untere Breitwiesen und Robert-Koch-Straße	Grün		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sObere Breitwiesen übernommen.
Gebiet nördl. Nelkenweg	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sNeusatz Erweiterung übernommen.
Gebiet beim Roßweg	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus den Bebauungsplänen sMenglishalden und sMenglishalden Erweiterung übernommen.
Gebiet westl. und östl. Gehrenbergstr.	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sLichtenberg III übernommen.
Gebiet am Ende Lichtenbergstr.	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sLichtenberg II übernommen.
Gebiet Fitzenweiler Str.	W; gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sKreuzgarten und Änderungen übernommen.
Gebiet Heidengasse	M		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sHeidengasse übernommen.
Gewerbegebiet südl. Otto-Lilienthal-Str.	Gepl. G		G; Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sNegelsee Ä+Erweiterung 2. Ä übernommen.
GE an der Riedheimerstr. Westl. Kreisverkehr	M; gepl. G		G	Nachrichtlich aus den Bebauungsplänen sNegelsee und sNegelsee III 1. Änderung übernommen.
Gebiet zw. Döllenstraße und Spiegelbergstr.	Gepl. Gemeinbedarf	3. FNP/Ä Gepl. W	W+Spielplatz	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan s1. Änderung Döllen II, Teil Nord übernommen.
Gebiet Spitalstraße	Gepl. Gemeinbedarf Altenheim		Gemeinbedarf Altenheim	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSpitalstraße übernommen.
Sportflächen im Süden Markdorfs	Grün		S Sport- + Freizeitanlage	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSportplatz II übernommen.
Gebiet Ecke B33 und Am Stadtgraben	M		Grün Spiel; Park	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSchedlerstraße übernommen.
Gebiet Ecke B33 und Am Stadtgraben	M		Gemeinbedarf Kirche	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSchedlerstraße übernommen.
Gebiet zw. Schedlerstraße und Weinsteig	M		Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSchedlerstraße übernommen.
Gebiet zw. Schedlerstraße und Weinsteig	Gemeinbedarf Kirche		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSchedlerstraße übernommen.
B 33 zw. Markdorf und Leimbach	S Camping	7. FNP/Ä M	M; Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sMuldenbachstraße übernommen.

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
Westlich Markdorf	S Kleingartenanlage Bestand; gepl.		LW	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sWeierwiese%übernommen.
Zw. Marienstraße und Ziegelweiher	Grün Gärtnerei		M	Aufgrund Bestandsnutzung Gärtnerei ohne großflächige Grünanteile angepasst.
Gebiet zw. Zeppelin- und Ravensburger Straße	Gepl. M; G		G	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sRiedwiesen, TG I, 3. Änd.%übernommen.
Gebiet an Riedheimer Straße Ortsausgang Markdorf	G		S Einzelhandel	Aufgrund Bestandsnutzung Baumarkt angepasst.
Südwestlich von Markdorf an der B33 und westlich von Gemeinbedarf Feuerwehr	LW		Gemeinbedarfsfläche Kulturell	Aus Bebauungsplan sAzlenberg%aufgenommen.
Westlich der K 7749 zwischen W und M	LW		W	Bestandssituation berücksichtigt.
Nördlich von Markdorf Ausenbereich Tennisanlage	LW		Sportfläche Grün Tennis	Nach Bestandssituation Erweitert.
Parkplatz Wirtshaus / Theater Gehrensberg	Grün		Parkplatz	An Bestandssituation angepasst.
Westlich der Segelfliegergruppe Markdorf	LW		Sportfläche Grün für Bogenschützen	An Bestandssituation angepasst.
<b>Stadt Markdorf, Ortsteil Bergheim</b>				
Nördlich Friedhof an Straße sBergheim%	LW+Gepl. Friedhoferweiterung	9. FNP/Ä Gepl. W+Gepl. Friedhoferweiterung	W+Grün+P+ verkleinerte Friedhoferweiterung	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBergheim Oberösch%übernommen.
<b>Stadt Markdorf, Ortsteil Gangenweiler</b>				
Ortsteil Gangenweiler	M; zum Teil LW		M	Aufgrund Entwicklungs- und Ergänzungssatzung angepasst.
<b>Stadt Markdorf, Ortsteil Ittendorf</b>				
Zw. Langenberstraße und Döbelestraße	Gepl. W		W; M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBreitele I%und sBreitele II%übernommen.
Nördlich B33 im alten Ortskern	M		Gemeinbedarf Gemeinschaftshaus; Feuerwehr	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sAtzenberg%übernommen.
Östliche Ortszufahrt	LW	4. FNP/Ä Gepl. M+Grün	G; M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBriel%übernommen.
<b>Stadt Markdorf, Ortsteil Leimbach</b>				
Gebiet westl. Erlenweg	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sAuen-West%und sAuen-West Erweiterung%übernommen.

Bezeichnung	FNP 1997	Punkt. FNP-Änderungen	FNP neu	Grund der Änderung
Gebiet östl. der Straße Hinterer Birken	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBirken%übernommen.
Östlicher Ortsrand Unterleimbach	Gepl. W; M		W ; Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sUnterleimbach%übernommen.
Südlicher Ortsrand am Grundweg	Gepl. W; LW		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sGrund%1. Änderung und Erweiterung übernommen.
<b>Stadt Markdorf, Ortsteil Reute</b>				
Südöstlicher Ortsrand	LW		M	Anpassung an die Bestandsnutzung.
<b>Stadt Markdorf, Ortsteil Riedheim</b>				
Nördlicher Ortsrand Riedheim	Gepl. W		W	Anpassung an die zwischenzeitlich realisierte Bestandsnutzung
Nördlicher Ortsrand Riedheim	M, Gepl. W; LW		W; M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sHepbacher Hofäcker%übernommen.
<b>Stadt Markdorf, Ortsteil Hepbach</b>				
Zw. Teuringer Straße und Steigstraße	Grün		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sHepbacher . Hofäcker%1.Änderung übernommen.
Südlich B 33	Gepl. W; S		W, S; Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sHepbach . Süd%übernommen.
Ortskern nördlich B33	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sHepbach Ortskern%übernommen.
Nördlich B33 Hofäckerstraße	Gepl. W; M LW	4. FNP/Ä Erweiterung Gepl. W	W, Gemeinbedarf KiGa; Kultur	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sHepbacher Hofäcker%übernommen.

## 19.4 Bestandsbauflächen Oberteuringen

Tabelle 33: Änderungen innerhalb Bestandsdarstellungen Æ Gemeinde Oberteuringen

Bezeichnung	FNP 1997		FNP neu	Grund der Änderung
<b>Gemeinde Oberteuringen</b>				
Gebiet an der Johann-Strauß Str.	Gepl. M		M + W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sAlberäcker%übernommen.
Gebiet nördl. Eugen Bolz Str.	M		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sEugen Bolz Str. Nord%übernommen.
Gebiet Oberteuringen Mitte	M; Gem.bedarf		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sOberteuringen . Mitte%übernommen.
Gebiet Oberteuringen Nord	Grün		S Vereinsheim	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sOberteuringen . Nord%übernommen.
Gebiet zw. Eugen Bolz Str. und Lohmener Str.	Gepl. W + M		W + M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sOberteuringen West%und allen Änderungen übernommen.
Gebiet östl. der Bergäckerstraße	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sRammethofen-Bergäcker Erweiterung %übernommen.
Gebiet nördl. Pfaffenbergstr.	LW		M	kleinere Ergänzung
<b>Gemeinde Oberteuringen, Ortsteil Bibruck</b>				
Ortsteil Bibruck	M; LW	6. FNP/Ä M Erweitert	M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBibruck%übernommen.

Bezeichnung	FNP 1997		FNP neu	Grund der Änderung
<b>Gemeinde Oberteuringen, Ortsteil Rammethofen</b>				
Gebiet an der Buchhornstraße	LW		M	Nachrichtlich aus der Abrundungssatzung sRammethofen%übernommen.
Gebiet zw. Probesteistraße und Schlattäckerstr	LW		M	Aufgrund Bestandsgebäude wurde Arrondierung vorgenommen.
<b>Gemeinde Oberteuringen, Ortsteil Unterteuringen</b>				
Gebiet an der Humpisstraße	Gepl. W; Grün		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sUnterteuringen Nord%übernommen.
Vogteiweg	LW		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sVogteiweg%übernommen.
Gebiet westl. der Motharistraße	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.
Südl. Elzenbachstraße	Gepl. G; LW		G	Aus bestehendem Bebauungsplan übernommen.
Aussiedlerhof westl. von Unterteuringen	M		LW	Keine Darstellung als M, wegen Außenbereich. Wird nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil aufgefasst.
<b>Gemeinde Oberteuringen, Ortsteil Bitzenhofen</b>				
Gebiet zw. Gehrenbergstr. Und Schwanenstr.	LW	4. FNP/Ä Gepl. W+Grün	W; M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sGehrenbergstr. Flst. Nr. 393 und 394/1% übernommen.
Gebiet östlich Rebhuhnweg	Gepl. M		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBitzenhofen-Mitte Ä + Erw.%übernommen.
Gebiet südl. Lerchenstraße	LW		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBitzenhofen . Mitte%übernommen.
Gehrenbergerstr. Gebiet Am Obstgarten	LW		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sBitzenhofen-Nord 1. Änderung%übernommen.
Gebiet westlich Ohmdwiesenstraße	Gepl. W, M; G sowie LW	2.+6. FNP/Ä Gepl. W, M; G sowie LW	W, M; G	Nachrichtlich aus den Bebauungspläne sOhmdwiesen%und s1. + 2. Änderung mit Erweiterung Ohmdwiesen-Süd%und VEP sErw. Spedition Vöhringer%übernommen.
Gebiet entlang Oberer Rohmbachstr.	LW	6. FNP/Ä W+Gepl.W+Grün	W+Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sObere Rohmbachstr.%Ind der Aussenbereichssatzung Rohmbachstr. . Nord%übernommen.
Gebiet westl. BPL Rohmbachstr.	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.
Gebiet BPL Rohmbachstr.	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sRohmbachstraße%übernommen.
Gebiet östl. der Straße Weiler	LW	4. FNP/Ä Gepl. S Ferienhäuser+Grün	S Ferienhäuser+Grün	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSO-Gebiet Ferienhäuser Weilerstr. %übernommen.
<b>Gemeinde Oberteuringen, Ortsteil Hefighofen</b>				
Gebiet nördl. Seestraße	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.
Gebiet nördl. Lupinenstraße	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.
Gebiet östl. der Kornstraße	LW; gepl W		M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sOberteuringen Hefighofen Süd%und der Klarstellungs- und Abrundungssatzung sHefighofen . Ost%übernommen.

Bezeichnung	FNP 1997		FNP neu	Grund der Änderung
Gebiet Sonnenblumenstraße	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sHainwinkelstraße Ost% übernommen.
Gebiet zw. Korn- und Gladiolenstraße	Gepl. W		W	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sOberteuringen Hefighofen Süd% mit Änderung übernommen.
Ortsrand südwestl. der Kornstraße	LW		W	Nachrichtlich aus der Ergänzungssatzung sHefighofen Flst. Nrn. 1544 und 1540% übernommen.
Gebiet südl. Lupinenstraße	LW		M	Nachrichtlich aus der Entw. Und Abrundungssatzung sLupinenstraße Süd Hefighofen% übernommen.
Gebiet Schiessanlage	S		S; LW	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSchützenhaus% übernommen.
<b>Gemeinde Oberteuringen, Ortsteil Neuhaus</b>				
östl. Ziegelmüllerrstr. und nördl. Ravensb. Str.	LW		M	Aufgrund des Bestands angepasst.
Gebiet am Ende St.-Georg-Str.	LW		W ; M	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sSchweizermühle% übernommen.
Gebiet östl. St.-Georg-Str.	LW		S Campingplatz	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sCampingplatz Neuhaus% mit Änderung übernommen.
Gewerbegebiet Neuhaus	Gepl. G		G	Nachrichtlich aus den Bebauungsplänen sGE Oberteuringen Neuhaus% und sGE-Gebiet Neuhaus II% übernommen.
Gebiet westl. Augustin-Bea-Straße	Gepl. Gem.bedarf		Gemeinbedarf Feuerwehr; Bauhof	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sNeuhaus Süd Feuerwehr/Bauhof% übernommen.
Gebiet östl. Meersburger Str.	LW		G	Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan sEinkaufsmarkt Neuhaus Flst. Nr. 247% übernommen.
Flst. Nr. 263/4	LW		M	Bauantrag berücksichtigt.
Flst. Nr. 665	LW		M	An Bestandssituation angepasst.

## 20 Nachrichtliche Übernahmen

### 20.1 Kultur- und Sachgüter

Nach dem BauGB zählen die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes. Der Begriff des Kulturgutes ist zum einen aus der Sicht des Denkmalschutzes zu interpretieren und bezieht sich hier auf Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke sowie Ensembles, Archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen sowie auf Boddendenkmale.

Auf Anfrage beim Regierungspräsidium wurden Bau- und Kunstdenkmale, archäologische Kulturdenkmale des Mittelalters sowie Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte ermittelt. Die Bau- und Kunstdenkmale von besonderer Bedeutung wurden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen (§ 12 und § 28 DSchG). Die lediglich nach § 2 unter Schutz gestellten Denkmale sind der folgenden Tabelle zu entnehmen, sie wurden jedoch

aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Die Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte können räumlich nicht scharf abgegrenzt werden und wurden deshalb nicht in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Kulturdenkmälern durch geplante Entwicklungsflächen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

**Tabelle 34: Bau- und Kulturdenkmale (§ 2, § 12 und § 28 DSchG)**

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
B 01	Bermatingen	Gewann: Autenhalde	990	§ 2	Flurkapelle	wissenschaftlich
B 02	Bermatingen	Autenweilerstraße 1	89	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftl., heimatgeschichtl., künstlerisch
B 03	Bermatingen	Autenweilerstraße 2	113	§ 28.1.3	Bauernhaus	
B 04	Bermatingen	Autenweilerstraße 7	94	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
B 05	Bermatingen	Bahnhofstraße 2	19/2	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
B 06	Bermatingen	Bahnhofstraße 9	57	§ 28.1.3	Pfarrkirche St. Georg	
B 07	Bermatingen	Gewann: Hausäcker	382	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
B 08	Bermatingen	Heidbühlstraße 1	157	§ 28.1.3	Bauernhaus	
B 08a	Bermatingen	Heidbühlstraße 9a	160	§ 2	Ehemaliges Badhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
B 09	Bermatingen	Heidbühlstraße 16	181	§ 28.1.3	Mühle	
B 10	Bermatingen	Jägerstraße 10	104	§ 2	Torkelscheuer	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
B 11	Bermatingen	Jägerstraße 11	119/1	§ 28.1.3	Jägerhaus	
B 12	Bermatingen	Jägerstraße 21/23	109 + 110	§ 2	Tür (Türblatt und Türstock)	wissenschaftlich, künstlerisch
B 13	Bermatingen	Kellhofstraße 6	151	§ 28.1.3	" Kellhof"	
B 14	Bermatingen	Kellhofstraße 6	151	§ 2	Brunnen	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
B 15	Bermatingen	Markdorferstraße 1	114	§ 28.1.3	Gasthaus Adler	
B 16	Bermatingen	Markdorferstraße 9	119	§ 28.1.3	" Eichenhof"	
B 17	Bermatingen	Salemerstraße 1	136	§ 28.1.3	Rathaus	
B 18	Bermatingen	Salemerstraße 3	137/11	§ 28.1.3	" Rosenhof"	
B 19	Bermatingen	Salemerstraße 16	8	§ 28.1.3	Bauernhaus	

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
B 19a	Bermatingen	Salemerstraße 16	8	§ 2	Speicher	
B 21	Bermatingen	Schulstraße 11	59	§ 28.1.3	Pfarrhaus	
B 22	Bermatingen	Schulstraße 11	59	§ 2	Pfarrscheuer mit Mauer	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
B 23	Bermatingen	Schulstraße 16	56	§ 2	Mesnerhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
B 24	Bermatingen	Schulstraße	716/13	§ 2	Kriegerdenkmal	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
B 25	Bermatingen	Weierstraße	600 + 599	§ 2	" Bermatinger Höhle"	wissenschaftlich
B 26	Bermatingen-Weppach	Weppach Nr. 1	125 1	§ 28.1.3	Ehem. Klosterk. St. Anna	
B 27	Bermatingen-Weppach	Weppach Nr 1	125 1	§ 2 arch.	Ehem. Kloster	wissenschaftlich
B 28	Bermatingen-Wiggenweiler	Wiggenweiler Nr 1	130 1/13 09	§ 2	Wohnhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
B 29	Bermatingen-Wiggenweiler	Wiggenweiler Nr. 1	130 6	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
A 01	Bermatingen-Ahausen	Gehrenbergstraße 6	71	§ 28.1.3	Kapelle St.Jakobus	
A 02	Bermatingen-Ahausen	Gehrenbergstraße 17	100	§ 28.1.3	" Obere Mühle"	
A 03	Bermatingen-Ahausen	Gehrenbergstraße	593	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich, künstlerisch
A 04	Bermatingen-Ahausen	Meersburgerstraße 3	27	§ 2	Ehem. Schul- u. Rathaus	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
A 05	Bermatingen-Ahausen	Mühlbachstraße 7	40/6	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
D 01	Deggenhauser-tal	Aachstraße 40	55	§ 2	Pfarrhaus und Scheuer	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
D 02	Deggenhauser-tal	Aachstraße 37	28	§ 2	Kath. Pfarrkirche	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
D 03	Deggenhauser-tal	Aachstraße 37	28	§ 2	Kriegerdenkmal	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
D 04	Deggenhauser-tal	Aachstraße 37	29	§ 2	Friedhofskreuz	wissenschaftlich, künstlerisch,
D 05	Deggenhauser-tal	Zum Bierkeller 4	30	§ 2	Speicher	wissenschaftlich
D 06	Deggenhauser-tal	Aachstraße 31	35	§ 2	Kapelle	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
D 07	Deggenhauser-tal	Aachstraße 27	36	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
D 08	Deggenhauser-tal	Mühlenweg 15	19/2	§ 2	Ehemalige Mühle	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
D 09	Deggenhauser-tal	Aachstr. ohne Nr.	3	§ 2	Kriegerdenkmal	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
D 10	Deggenhauser-tal	ohne Nr./bei der Brücke	15	§ 2	Steinkreuz	wissenschaftlich
	Deggenhauser-tal	Aachstraße 27		§ 2	Bauernhaus	

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
D 11	Deggenhauser- tal-Homberg	Gewann Schlossbühl	120	§ 2 arch.	Ehem. Befesti- gungsanlage	heimatgeschichtlich, wissen- schaftlich
D 12	Deggenhauser- tal-Homberg	Gewann Eichle	256	§ 12 arch.	Abgeg. Burg	heimatgeschichtlich, wissen- schaftlich
D 13	Deggenhauser- tal-Homberg	Zur alten Schmiede 3	329	§ 12	Kapelle	heimatgeschichtl., wissen- schaftl., künstlerisch
H 01	Deggenhauser- tal-Homberg	zu Ackenbach Nr. 1	472	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
H 03	Deggenhauser- tal-Homberg	Benistobel Nr. 1	611	§ 2	Hofkapelle	wissenschaftlich, künstlerisch
H 04	Deggenhauser- tal-Homberg	zu Brennerhof Nr. 1	104 5/1	§ 2	Andachtskreuz	wissenschaftlich
H 05	Deggenhauser- tal-Homberg	Gewann Schlossbühl	717	§ 12 arch.	Ehem. Befesti- gungsanlage	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
H 06	Deggenhauser- tal-Homberg	Gewann Schlossbühl	351	§ 12 arch.	Abgeg. Burg	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
H 07	Deggenhauser- tal-Homberg	St. Georgsweg 8	28	§ 28.1.3	Kath. Pfarrkir- che	
H 08	Deggenhauser- tal-Homberg	St. Georgsweg 10	32	§ 2	Pfarrhaus, Pfarrscheuer	heimatgeschichtl., wissen- schaftl., künstlerisch
H 10	Deggenhauser- tal-Homberg	Linzgaustraße 25	1	§ 2	Ökonomiege- bäude	wissenschaftlich, künstlerisch
H 11	Deggenhauser- tal-Homberg	Unterlimpach 1	86	§ 2	Bildhäuschen	wissenschaftlich
H 12	Deggenhauser- tal-Homberg	Gewann Kirch- halden	612	§ 2 arch.	Abgeg. Burg	heimatgeschichtlich
H 13	Deggenhauser- tal-Homberg	Oberhomberg 1	927	§ 2	Pfarrhaus mit Stuckdecke	heimatgeschichtl., wissen- schaftl., künstlerisch
H 14	Deggenhauser- tal-Homberg	Oberhomberg 3 und 4	902	§ 28.1.3	Kath. Pfarrkir- che	
H 15	Deggenhauser- tal-Homberg	Oberweiler 1	410	§ 2	Hofanlage	wissenschaftlich
H 16	Deggenhauser- tal-Homberg	Oberweiler 2	406	§ 2	Wohnspeicher	wissenschaftlich
H 17	Deggenhauser- tal-Homberg	zu Rubacker 16	127 3	§ 2 arch.	Abgeg. Kloster	wissenschaftlich
H 17a	Deggenhauser- tal-Homberg	zu Rubacker 16	127 3	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
H 18	Deggenhauser- tal-Homberg	am Weg nach Krauchen	133 8	§ 2	Wegkreuz	wissenschaftlich
H 19	Deggenhauser- tal-Homberg	Wattenberhof 1	517	§ 2	Sühnekreuz	wissenschaftlich
H 20	Deggenhauser- tal-Homberg	Heidbremerhof 8	873	§ 2	Hauptgebäude	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
H 21	Deggenhauser- tal-Homberg	zu Heidbre- merhof 8	870	§ 2	Flurkreuz	wissenschaftlich
R 01	Deggenhauser- tal- Roggenbeuren	Lindenplatz 1	23	§ 2	Pfarrhaus mit Pfarrscheuer	heimatgeschichtl., wissen- schaftl., künstlerisch
R 02	Deggenhauser- tal- Roggenbeuren	Lindenplatz 3	22	§ 28.1.3	Kath. Pfarrkir- che	
R 03	Deggenhauser-	Gewann Im	113	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich, künstlerisch

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
	tal-Roggenbeuren	Tobel				
R 04	Deggenhauser-tal-Roggenbeuren	Spießhof 1	115	§ 2	Hauptgebäude + Speicher	wissenschaftlich
R 05	Deggenhauser-tal-Roggenbeuren	Spießhof 1	177	§ 2	Wegkreuz	wissenschaftlich
US 1	Deggenhauser-tal-Untersiggingen	Hagenbuch 2	87	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich, künstlerisch
US 3	Deggenhauser-tal-Untersiggingen	Winkelhof 8	244	§ 2	Wohn- + Wirtschaftsgeb.	wissenschaftlich, künstlerisch
US 4	Deggenhauser-tal-Untersiggingen	Auenhof 1	89	§ 2	Ofenhaus	wissenschaftlich
US 5	Deggenhauser-tal-Untersiggingen	Eschlestraße 1	17	§ 2	Kleinbauernhaus	wissenschaftlich
UR 1	Deggenhauser-tal-Urnau	Rotachstraße 34	156	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
UR 2	Deggenhauser-tal-Urnau	Rotachstraße 16	28	§ 2	Pfarrhaus	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
UR 3	Deggenhauser-tal-Urnau	Rotachstraße 22	25	§ 28.1.3	Kath. Pfarrkirche	
UR 4	Deggenhauser-tal-Urnau	Rotachstraße 14	153/8	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
UR 5	Deggenhauser-tal-Urnau	Rotachstraße 4	106	§ 2	Mühle	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
UR 6	Deggenhauser-tal-Urnau	Hohreuteweg 1	19	§ 28.1.3	Wohnhaus	
UR 7	Deggenhauser-tal-Urnau	Gehrenberg 1	217	§ 2	Kleinbauernhaus	wissenschaftlich
W 01	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Badener Straße 53	177	§ 2	Scheuer	wissenschaftlich
W 02	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Kapellenweg 2	7	§ 12	Kapelle	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
W 03	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	zu Badener Straße 40	28/1	§ 2	Wegkreuz	wissenschaftlich, künstlerisch
W 04	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Badener Straße 20	25	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
W 05	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Badener Straße 13	22, 22/1	§ 2	Hofanlage	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
W 06	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	auf dem Gehrenberg	103 6	§ 2	Aussichtsturm	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
W 07	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Harresheim 5	936	§ 2	Backhaus und Scheuer	wissenschaftlich
W 08	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Harresheim 18	991	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
W 09	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Gewann Burgstall	230	§ 2 arch.	Ehemalige Wehranlage	wissenschaftlich
W 11	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Obersigginger Straße 4	371	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich, künstlerisch

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
W 12	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Obersigginger Straße 16	316	§ 2	Ehemaliger Gasthof Zur Linde	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
W 13	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Rebaldenweg 1	335	§ 2	Kath. Filialkirche	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
W 14	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Obersigginger Straße 20	343	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
W 15	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Zum Hohlenstein 1	331	§ 2	Scheuer	wissenschaftlich
W 16	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Mennwangen 10	610	§ 2	Filialkapelle	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
W 17	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Mennwangen 12	602	§ 2	Ausgedinghaus (Vogthaus)	wissenschaftlich
W 19	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Mennwangen 15	603	§ 2	Bauernhaus + Nebengeb.	wissenschaftlich
W 20	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	zu Sinnenberg 34	804	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
W 21	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	am Weg n. Habertsweiler	TP 138	§ 2	Grenzstein (Dreimärker)	heimatgeschichtlich, wissenschaftlich
W 22	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Wendlingen 6	120 1	§ 2	Ofenhaus	wissenschaftlich
W 23	Deggenhauser-tal-Wittenhofen	Wendlingen 7	132 3	§ 28.1.3	Kapelle	
M 02	Markdorf	Stadtgraben/Hellbrunnen 32	128	§ 28.1.3	" Hellbrunnen" (Original)	
M 03	Markdorf	Bahnhofstraße 4	310	§ 2	Wohn- u. Geschäftshaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
M 04	Markdorf	Biberacherhofstraße 2	179	§ 2	Wappen	heimatgeschichtlich
M 05	Markdorf	Bussenstraße 3	159	§ 2	Wappen	heimatgeschichtlich
M 06	Markdorf	Eisenbahnstr. (Neben Bhf)	353 7	§ 2	Bahnhofsbrunnen	wissenschaftlich, künstlerisch
M 07	Markdorf	Friedhofstraße	670	§ 2	Kriegerdenkmal	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
M 08	Markdorf	Friedhofstraße	468	§ 2	Kreuzwegstation	wissenschaftlich, künstlerisch
M 09	Markdorf	Gehrenbergstraße 10	452	§ 2	Wohnhaus	heimatgeschichtlich
M 11	Markdorf	Hauptstraße 2	161	§ 2	Gasthof Krone + Ausleger	heimatgeschichtlich, künstlerisch
M 12	Markdorf	Hauptstr. Bereich Bauhof	262; 262/2	§ 2 arch.	Ehem. Kloster	wissenschaftlich
M 13	Markdorf	Kirchgasse 1	77	§ 28.1.3	Pfarrhaus	
M 14	Markdorf	Kirchgasse 2	1	§ 28.1.3	Kath. Pfarrk. St. Nikolaus	
M 15	Markdorf	Kirchgasse 5-9	79-81	§ 28.1.3	Kaplaneihaus	
M 16	Markdorf	Marienstraße 11	302 1/7	§ 2	Wohnh. mit Umfriedung	wissenschaftlich, künstlerisch
M 17	Markdorf	Marienstraße	302	§ 2	Wohnhaus mit	wissenschaftlich, künstlerisch

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
		13	1/4		Umfriedung	
M 18	Markdorf	Bereich Markt- platz	1; 2; 15	§ 2 arch.	abgeg. Markt- platzbeb.	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
M 19	Markdorf	Marktstraße 1	18	§ 28.1.3	" Scheffhaus"	
M 20	Markdorf	Marktstraße 7	20/1	§ 2	Wohnhaus	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
M 22	Markdorf	Marktstraße 11	40	§ 2	Wohn- u. Ge- schäftshaus	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
M 23	Markdorf	Marktstraße 13	41	§ 2	Wohn- u. Ge- schäftshaus	heimatgeschichtl., wissen- schaftl., künstlerisch
M 24	Markdorf	Obertorstraße 15	469	§ 28.1.3	" Obertor"	
M 25	Markdorf	Obertorstraße 15	469	§ 28.1.3	Wohnhaus	
M 26	Markdorf	Pestalozzistra- ße 1	481	§ 28.1.3	Ehem. Heilig- geistspital	
M 27	Markdorf	Pestalozzi- straße 2	473	§ 2	Wein- u. Bier- wirtschaft	wissenschaftlich
M 28	Markdorf	Pestalozzistra- ße 2	473	§ 2	Relief der drei Könige	heimatgeschichtlich, künstle- risch
M 29	Markdorf	Pestalozzistra- ße 2	473	§ 2	Sandsteinfigur ( Soldat)	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
M 30	Markdorf	Pestalozzi- straße 3	482	§ 28.1.3	Friedhofskap. St. Veit	
<del>M 31</del>	<del>Markdorf</del>	<del>Ravensburger- straße 12</del>	<del>208</del>	<del>§ 2</del>	<del>Gasthof zum Lamm entfallen</del>	<del>wissenschaftlich, heimatge- schichtlich</del>
M 32	Markdorf	Schlossweg 2	54	§ 28.1.3	Schlossapo- theke	
M 33	Markdorf	Schlossweg 4	53 und 53/4	§ 28.1.3	Bischofs- schloss	
M 34	Markdorf	Schlossweg 14	31	§ 2	Wohnhaus	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
M 35	Markdorf	Schlossweg 18	26	§ 28.1.3	" Hexenturm"	
M 36	Markdorf	Schulgasse 4	366	§ 2	Evangelische Kirche	heimatgeschichtl., wissen- schaftl., künstlerisch
M 37	Markdorf	Spitalstraße 3	140	§ 2	Ehem. " Wald- seer Hof"	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
M 38	Markdorf	Spitalstraße 10	145	§ 2	Ehem. " Hegg- bacher Hof"	heimatgeschichtl., wissen- schaftl., künstlerisch
M 39	Markdorf	Spitalstraße 11	137	§ 2	Ehem. Fran- zisk.-kloster	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich
M 40	Markdorf	Spitalstraße 13	137	§ 28.1.3	Spitalk. St. Peter und Paul	
M 41	Markdorf	Talstraße 9	178 3	§ 28.1.3	" Unterhof"	
M 42	Markdorf	Talstraße 13	209 7	§ 28.1.3	" Oberhof"	
M 43	Markdorf	Ulrichstraße 1	105	§ 2	Wohn- u. Ge- schäftshaus	wissenschaftlich, heimatge- schichtlich

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
M 44	Markdorf	Ulrichstraße 4	82	§ 2	Wohnhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
M 45	Markdorf	Ulrichstraße 5	102/3	§ 2	Wohn- u. Geschäftshaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
M 46	Markdorf	Ulrichstraße 7	94	§ 2	Wohnhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
M 47	Markdorf	Ulrichstraße 9	93	§ 2	Wohnhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
M 48	Markdorf	Untere Auen 14 ( 13)	442	§ 2	Backhaus	wissenschaftlich
M 49	Markdorf	Untere Wangerhalde	1974	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
M 50	Markdorf	Untertorstraße 1/2	55; 106	§ 28.1.3	" Untertorturm"	
M 51	Markdorf	Flur"Altschloss"	1719	§ 2 arch.	Ehem. Burg	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
M 52	Markdorf	Flur " Schwepenen"	1107	§ 2 arch.	Ehem. Siedlung	wissenschaftlich
M 53	Markdorf	Allerheiligen nördl. Försterh.	1059/1	§ 2 arch.	Ehem. Kapelle	heimatgeschichtlich
M 54	Markdorf	Bergheim Nr. 11	3375	§ 2	Pfarrhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
M 55	Markdorf	Bergheim Nr. 11a	3378	§ 28.1.3	Kath. Filialk. St. Jodokus	
M 56	Markdorf	Bereich westlich der Kirche	3378;3350	§ 2 arch.	Abgegangenes Kloster	heimatgeschichtlich
M 57	Markdorf	Zum Burgstall 5	1392/12	§ 2	Ehem. Scharfrichterhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
M 58	Markdorf	Haslacherhof	2750	§ 2 arch.	Mittelalterl. Siedlungsreste	heimatgeschichtlich
M 59	Markdorf	Möggenweiler Nr. 1	685; 686	§ 28.1.3	Kapelle St. Wolfgang	
M 60	Markdorf	Möggenweilerstraße 23	966	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
M 61	Markdorf	Gewann: Kleine Viehweide	1034/2	§ 12	Hochbehälter Möggenw.	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
<del>M 62</del>	<del>Markdorf</del>	<del>Riedheimer Str. 11</del>	<del>3320</del>	<del>§ 2</del>	<del>Ehem. Wohnspeicher entfallen</del>	<del>wissenschaftlich</del>
M 63	Markdorf	Wangen Nr. 1	2215	§ 2	Kapelle St. Konrad	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
M 64	Markdorf	an der Str. nach Wangen	2548	§ 2	Bildstock	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
MI 01	Markdorf-Ittendorf	Andreas-Strobel-Str. 2	36	§ 28.1.3	Kath. Pfarrk. St. Martin	
MI 02	Markdorf-Ittendorf	Andreas-Strobel-Str. 3(1)	64(65)	§ 28.1.3	Torkelscheuer	
MI 03	Markdorf-Ittendorf	Andreas-Strobel-Str. 6	49	§ 2	Pfarrhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
MI 04	Markdorf-Ittendorf	Andreas-Strobel-Str. 7/9	76	§ 28.1.3	Schloss	
MI 05	Markdorf-	Andreas-	60	§ 2	Bauernhaus	heimatgeschichtl., wissen-

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
	Ittendorf	Strobel-Str. 11				schaftl., künstlerisch
MI 06	Markdorf-Ittendorf	Andreas-Strobel-Str. 13	59	§ 28.1.3	Speicher/Ausgedinghaus	
MI 07	Markdorf-Ittendorf	Meersburger Straße 2	15	§ 28.1.3	Gasthof Adler	
MI 08	Markdorf-Ittendorf	Meersburger Straße 6	1&	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
MI 09	Markdorf-Ittendorf	Braitenbach Nr. 1	518	§ 28.1.3	"Oberhof"	
MI 10	Markdorf-Ittendorf	Braitenbach Nr. 2	518/2	§ 2	Kapelle Ssm. Trinitatem	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
MI 11	Markdorf-Ittendorf	Bereich Bürgberg Nr. 1	155 3/15 54/1 556	§ 2 arch.	abgeg. Turmhügelburg	heimatgeschichtlich
MI 12	Markdorf-Ittendorf	Hohenwald Nr. 1	147 2/1	§ 2	Wohnhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
MI 13	Markdorf-Ittendorf	Leiwiesen Nr. 2	171 3	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
MI 14	Markdorf-Ittendorf	Gewann: Hub	diverse	§ 2	Grenzsteine von 1782	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
MR 1	Markdorf-Riedheim	Hochkreuzweg 15	171 2	§ 2	Hochkreuzkapelle	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
MR 2	Markdorf-Riedheim	Gangenweiler Nr. 6	231 5	§ 28.1.3	Fachwerkhaus	
MR 3	Markdorf-Riedheim	Gangenweiler Nr. 6	231 1	§ 2	Kapelle	wissenschaftlich
MR 4	Markdorf-Riedheim	Hepbacher Straße 3	50/1	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
MR 5	Markdorf-Riedheim	Hepbacher Straße 16	10	§ 2	Pfarrk. St. Sigismund	heimatgeschichtl., wissenschaftl., künstlerisch
MR 6	Markdorf-Riedheim	Steigstraße 3	83	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
MR 7	Markdorf-Riedheim	Teuringer Straße 2	347/ 1	§ 2	Feuerwehrhaus	künstlerisch, wissenschaftlich
MR 8	Markdorf-Riedheim	Pfannenstiel Nr. 10	164/ 2	§ 2	Wohnhaus	künstlerisch, wissenschaftlich
MR 8a	Markdorf-Riedheim	Grundweg 13	127 1	§ 2	Maria-Hilf-Kapelle	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
MR 9	Markdorf-Riedheim	Lettenhof Nr. 1	179 8	§ 2	Wohnspeicher	wissenschaftlich
MR 11	Markdorf-Riedheim	Gehrain Nr. 1	222 8	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich
MR 12	Markdorf-Riedheim	am Weg n. Gangenweiler	215 1	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
MR 13	Markdorf-Riedheim	Stadel Nr. 5	211 1	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 01	Oberteuringen	Adenauerstraße 10	22	§ 2	Ehem. Lehrerhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
OB 02	Oberteuringen	Eugen-Bolz-Str. 1	33/2	§ 2	Brunnen	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich

Nr.	Ort	Adresse	Fl. Nr.	Einstufung	Typ	Anmerkung
OB 03	Oberteuringen	Eugen-Bolz-Str. 3	33/1	§ 2	Ehem. Mühle	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 04	Oberteuringen	R.-Wagner-Str./Hiltensw.	174, 179, 253 3	§ 2 arch.	Ehem. Siedlung	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 05	Oberteuringen	St.-Martin-Platz 2	10	§ 28.1.2	Kath.Pfarrkirche St.Martin	
OB 06	Oberteuringen	St.-Martin-Platz	53	§ 2	Kriegerdenkmal	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 07	Oberteuringen	St.-Martin-Platz 4	1	§ 34.1.b.	Pfarrhaus	
OB 08	Oberteuringen	zu Althaus Nr. 3	270	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich, künstlerisch
OB 09	Oberteuringen	Behweiler Nr. 1c	108 0	§ 2	Wohnspeicher/Ofenhaus	wissenschaftlich
OB 10	Oberteuringen-Bibruck	am Weg nach Taldorf	161 8	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
OB 11	Oberteuringen-Bitzenhofen	Falkenweg 10	603	§ 2	Hauptgebäude	wissenschaftlich, künstlerisch
OB 12	Oberteuringen-Bitzenhofen	Haldenstraße	495	§ 2	Wegkapelle St. Anton	wissenschaftlich
OB 13	Oberteuringen-Hefigkofen	Kornstr./Seestr.	956	§ 2	Brunnen	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 14	Oberteuringen-Neuhaus	Meersburgerstr. 6	671	§ 28.1.2	Kapelle St. Georg	
OB 15	Neuhaus	Meersburgerstr. 15	257	§ 2	Ehem. Mühle	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 16	Neuhaus	St.-Georg-Str.8/1	681	§ 2	Ausgedinghaus	wissenschaftlich
OB 17	Oberteuringen-Rammethofen	Bachackerstr.	208 6	§ 2	Wegkapelle	wissenschaftlich
OB 18	Oberteuringen	zu Rieter Nr. 1	114 0	§ 2	Hofkreuz	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 20	Oberteuringen	Adenauerstraße 52	173 9	§ 28.1.2	Staffelbildkapelle St. Maria	
OB 21	Oberteuringen-Unterteuringen	Von-Deuring-Straße 8	230 8	§ 2	Ldw. Hofstelle - Sachges.	wissenschaftl., heimatgeschichtl., künstlerisch
OB 22	Oberteuringen	Wammeratswatt Nr. 1	171 6/1	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich
OB 23	Oberteuringen	Wammeratswatt Nr. 3	171 0	§ 2	Bauernhaus	wissenschaftlich, künstlerisch
OB 24	Oberteuringen	Ziegmühle Nr. 1	101 7	§ 2	Ziegmühle	wissenschaftlich, heimatgeschichtlich

Es ist nicht auszuschließen, dass es innerhalb der überplanten Areale bisher unbekanntes Kulturdenkmale gibt. Dies gilt insbesondere für Lagen außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche, die die Inventarisierung hier die Kulturdenkmale in der Regel noch nicht systematisch bzw. nur auf konkrete Verdachtsäußerungen hin erfasst hat. In der freien Flur und vor allem entlang von Wegen und Straßen könnten Kleindenkmäler wie beispielsweise historische

Grenzsteine oder auch Flurdenkmäler wie Wegkreuze oder Martern bislang unentdeckt geblieben sein. Selbst historische Brücken oder Kanäle auch mit Wehranlagen sind nicht immer erfasst worden. Besitzen solche Objekte die Eigenschaften eines Kulturdenkmales, so sind sie auch als solche zu behandeln, selbst wenn sie bisher nicht in der Liste geführt werden. Sollten im Zuge der weiteren Planungen bisher unbekannte Kulturdenkmale berührt werden, soll unverzüglich das Regierungspräsidium Tübingen informiert werden.

**Tabelle 35: Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte**

Ort	Adresse	Flurstück-Nr.	Einstufung	Typ
Bermatingen	Ahauserstr., Hauptstr., Ortsetter	48/1	§ 2	Reihengrab, Merowingerzeit
Bermatingen	Unterriedern (genaue Lage unklar)	?		frühbronzezeitlicher Hortfund
Ahausen	Stöcken	302-304, 307, 310, 313-315, 324	§ 2	Urnenfelderzeitliche Siedlungsreste
Deggenhauseral-Homburg	bei Hof Ackenbach (genaue Lage unklar)	?		Hortfund der Bronzezeit
Deggenhauseral-Homburg	Limpach			Bronzebeil, bronzezeitlich
Deggenhauseral-Roggenbeuren	"Heidenwald" (genaue Lage unklar)			vorgeschichtliche Grabhügel
Deggenhauseral-Wittenhofen	Oberholz	233	§ 2	2 vorgeschichtliche Grabhügel
Deggenhauseral-Wittenhofen	"Bruckhalden"	388		vorgeschichtliche Siedlungsreste
Markdorf	"Gehau", Stadtwald Distr. I	1612		vorgeschichtliche Grabhügelgruppe (4 Hügel)
Markdorf-Ittendorf	"Spitalrain" Distr. Bäri	530		vorgeschichtliche Grabhügelgruppe (4 Hügel)
Markdorf-Ittendorf	"Haslach", Distr. I	536		vorgeschichtliche Grabhügelgruppe (3 Hügel)
Markdorf-Ittendorf	"Breitenried"	1750-1751		mögl. spätkeltische Viereckschanze
Markdorf-Riedheim	"Göhrenberg Wald), ca. 2,5 km N Hepbach, (genaue Lage unklar)			vorgeschichtliche Grabhügel
Oberteuringen-Rammethöfen	"Schlattholt"	1953, 1958, 1959, 1960		vorgeschichtliche Grabhügelgruppe (15 Hügel)
Oberteuringen-Unterteuringen	"Dornachwiesen"	2429, 2430, 2432		wohl alemannische Grabfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

## 20.2 Altablagerungen und Altstandorte

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zweck dieser Kennzeichnung ist eine Warnfunktion für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan. Die als Soll-Vorschrift formulierte Kennzeichnungspflicht gilt für eine Fläche jedoch nur, wenn

- für die Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und
- die Gemeinde gleichwohl als Ergebnis einer gerechten Abwägung eine bauliche Nutzung ausweist.

Der Begriff für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen ist umfassend zu verstehen. Die Beschränkung auf für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen bedeutet nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. In Betracht kommen insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden . Pflanze . Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können, z. B. Dauerkleingärten. Die Belastung der Umwelt (z. B. Boden, Luft oder Wasser) kann je nach Art, Beschaffenheit oder Menge nicht nur für Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen erheblich gefährdend sein.

Über diese Kennzeichnungspflicht hinaus sollte eine Kennzeichnung bei allen Flächen erfolgen, die möglicherweise auch erst später, also bei einer Änderung des Flächennutzungsplans für eine bauliche Nutzung in Betracht kommen. Die Kennzeichnung sollte auch erfolgen, wenn die Bodenbelastung zwar der Gesamtnutzung eines Gebietes (z. B. Wohngebiet) nicht entgegensteht, in diesem Gebiet aber auch Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis (z. B. Kinderspielplätze) denkbar sind.

Da bei den wenigsten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ein Beweisniveau vorliegt, das die erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen nachweist, werden in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans außer den sog. A-Fällen (ausgeschiedene Flächen) alle Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Nur so kann eine umfassende Warnfunktion für die nachgeordneten Planungsstufen ausgeübt werden. Die im Plan dargestellten Flächen wurden digital vom Landratsamt Bodenseekreis, Untere Bodenschutzbehörde übergeben und umfassen die Kategorien Altlastenverdächtige Flächen, B-Fälle, grundwassergefährdende Flächen und Verdachtsflächen schädlicher Bodenveränderungen. Alle im Gebiet des GVV Markdorf bekannten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Die Flächenummer wurde in die Planzeichnung ebenfalls übernommen.

Zu beachten ist, dass die Tabelle keinen gesicherten Aufschluss darüber liefert, ob die Flächen mit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sodass deren Kennzeichnung im Flächennutzungsplan auch keine Aussage über den Umfang der Schadstoffbelastung und die Erheblichkeit zulässt. Die vorgenommene Einarbeitung der Altlasten (entsprechend der Planzeichenverordnung) in den Flächennutzungsplan ist daher weitgehender als

die vom BauGB geforderte Kennzeichnungspflicht. Mit der beschriebenen Darstellung im Flächennutzungsplan soll aber dem Vorsorgeprinzip und dem Grundsatz der Warnfunktion Rechnung getragen werden.

Bei Nutzungsänderungen bzw. der Aufstellung von Bebauungsplänen auf den dargestellten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Friedrichshafen über notwendige Maßnahmen (Erkundung, Sanierung etc. ) zu entscheiden.

**Tabelle 36: Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Gebiet des GVV**

Gemeinde	Flächennr.	Flächentyp	Name
Bermatingen	00030-000	Altablagerung	Gemeinemüllplatz, Auffüllgruben Ahausen
Bermatingen	06291-000	Altablagerung	Hallenbad-Sportplatz
Bermatingen	04150-000	Altstandort	Bahnhofstr. 133, Sägewerk
Bermatingen	05081-000	Industrie-/Gewerbestandort	SBV Am Bahnhof in Bermatingen
Bermatingen	04144-000	Altstandort	Salemerstr. 33, Büromöbelfabrik, Feinmech.Werkstatt
Deggenhausertal	01624-000	Altablagerung	Saalach
Deggenhausertal	01640-000	Altablagerung	Im Oberberg
Deggenhausertal	05082-000	Industrie-/Gewerbestandort	SBV Wittenhofer Str. 23 Tankstelle Burkart
Deggenhausertal	01628-000	Altablagerung	Regetsweiler Esch (westl. Azenweiler)
Deggenhausertal	01636-000	Altablagerung	Lippersbach
Deggenhausertal	01631-000	Altablagerung	Mühlacker
Deggenhausertal	01632-000	Altablagerung	Limpacher Oberesch
Deggenhausertal	01633-000	Altablagerung	Limpacher Oberesch (südl. Tobel)
Deggenhausertal	01641-000	Altablagerung	Rainhölzle
Markdorf, Stadt	00046-000	Altstandort	Negelsee-West
Markdorf, Stadt	06073-000	Altstandort	Schießstattweg 15, Kelterei Widemann
Markdorf, Stadt	04174-000	Altstandort	Zeppelinstr.15; AS Maschinenbau, Textilfabrik, Metallw.fabrik
Markdorf, Stadt	04175-000	Altstandort	Zeppelinstr.; AS Straßenbauunternehmen,
Markdorf, Stadt	00045-000	Altablagerung	Möggenweiler
Markdorf, Stadt	06114-000	Altstandort	Otto von Lilienthalstr. 8, Kfz-Werkstatt+Waschstraße
Markdorf, Stadt	01702-000	Altablagerung	Negelsee (Ost)
Markdorf, Stadt	06111-000	Altstandort	Tankstelle Fetscher
Markdorf, Stadt	04191-000	Altstandort	Leimbacher Str.15; AS Maschinenbau-, Rolladen-, Holzwarenfab.
Markdorf, Stadt	04185-000	Altstandort	Hahnstr.33-35; Tankstelle

Gemeinde	Flächennr.	Flächentyp	Name
Markdorf, Stadt	06098-002	Sonstiges	Einbau RC-Material
Markdorf, Stadt	04163-000	Altstandort	Ravensburger Str. 28; Tankstelle mit Schmiedewerkstatt
Markdorf, Stadt	06168-000	Unfall/Störfall mit gefährlichen Stoffen	GWSF Riedwiesen
Markdorf, Stadt	04181-000	Altstandort	Daimlerstraße 10, Drehereiwerkstatt
Markdorf, Stadt	04182-000	Altstandort	Ravensburger-Str. 18; Tankst.,Kfzwerkstatt,Schloss.,Heizung
Markdorf, Stadt	06113-000	Altstandort	Marktstr.11- Reinigung
Markdorf, Stadt	05080-000	Altstandort	Otto Lilientalstrasse Betriebstankstelle Straßenmeisterei
Markdorf, Stadt	04195-000	Altstandort	Am Stadtgraben 11; Tankstelle
Oberteuringen	05056-000	Altstandort	Säntisstr. 50; Spedition, Tankstelle
Oberteuringen	01051-000	Altstandort	Meersburger Str.2; Betriebshof Tiefbauunternehmen
Oberteuringen	05057-000	Altstandort	Ziegelmüllerstr. 6; Metallverarbeitung, Lackiererei
Oberteuringen	00039-000	Altablagerung	Riedösch
Oberteuringen	00009-000	Altstandort	Meersburger Straße 15, Gerberei
Oberteuringen	05005-000	Altstandort	Schwalbenweg 3; Sonderabfallanlage, Betriebshof
Oberteuringen	01047-000	Altstandort	Augustin-Bea.str.11; Tankstelle, Werkstatt

### 20.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

In den Flächennutzungsplan wurden folgende naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete und Restriktionen übernommen:

- Wasserschutzgebiete Schutzzone 1-3
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Überschwemmungsflächen gem. HQ 100
- flächenhafte Naturdenkmale

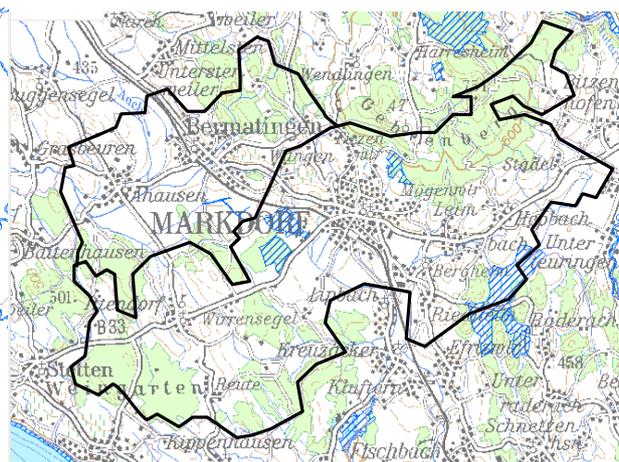
Da der Landschaftsplan diese Darstellungen ausführlich beschreibt, soll hier nur auf den Landschaftsplan verwiesen werden.

## Natura-2000-Gebiete

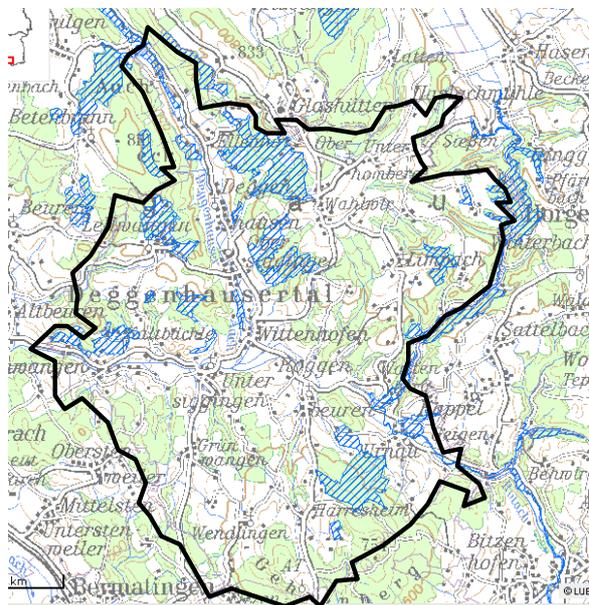
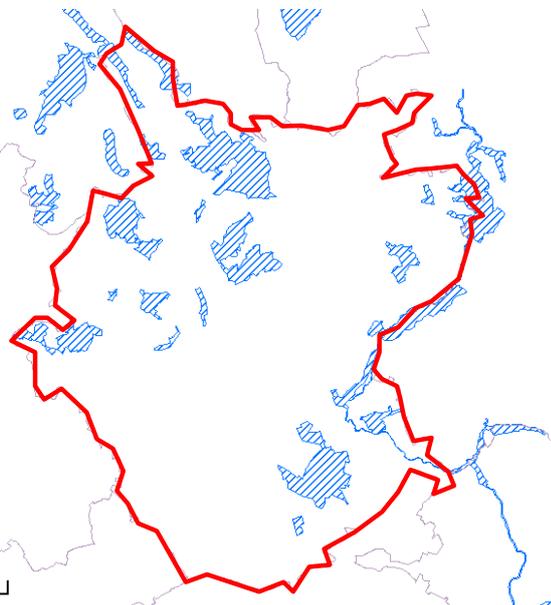
Die als Natura-2000-Gebiete zusammengefassten Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Innerhalb des Verbandsgebietes befinden sich keine Vogelschutzgebiete.

Zur Verdeutlichung, wo sich FFH-Gebiete befinden folgen entsprechende Karten. Die Daten stammen von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) und sind online verfügbar.

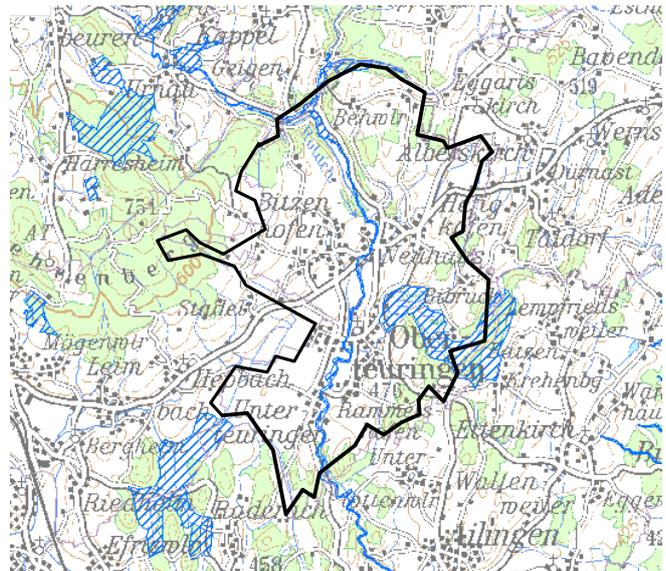
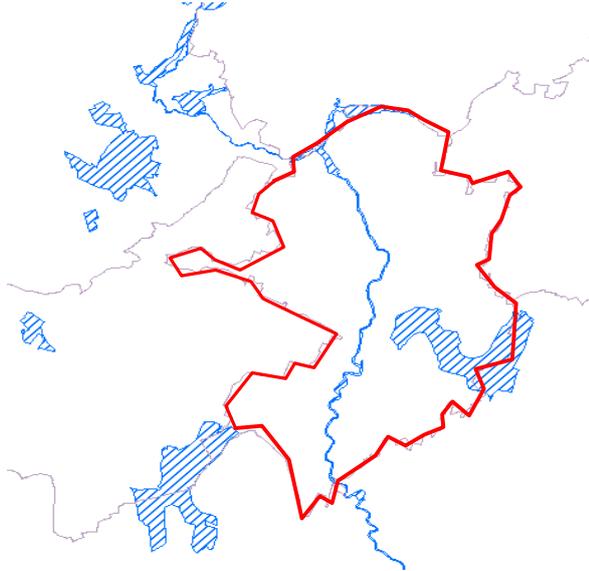
### Bermatingen und Markdorf



### Deggenhausertal



## Oberteuringen



Weitergehende Informationen zu den FFH-Gebieten sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

### 20.4 Übergeordnete Leitungstrassen

Gemäß Baugesetzbuch wurden in den Flächennutzungsplan die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen. Im Bereich der Energieversorgung wurden die 20 kV-Leitungen für die Gemeinden Deggenhausertal und Bermatingen sowie für die Stadt Markdorf digital von der EnBW übergeben. Für Oberteuringen wurden die 20 kV-Leitungen digital vom Regionalwerk Bodensee geliefert. Die 110-kV-Leitungen sind bisher nicht in der Planzeichnung enthalten, da sie zum Bearbeitungsstand nicht digital vorlagen. Diese sollen in Kürze von der EnBW-Stuttgart geliefert werden und werden dann in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Eine Bebauung bzw. Nutzung im Schutzstreifen der Leitungen ist nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Leitungsträger möglich.

Die Hauptgasleistungen wurden von den Technischen Werken Friedrichshafen geliefert und wurden ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Frischwasserleitungen und Abwasserkanäle wurden von den jeweiligen Abwasserzweckverbänden bzw. von den Kommunen erhalten (vgl. Kapitel 13) und wurden in generalisierter Form in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

### 20.5 Bergbauberechtigung

Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird von der rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Fronhofen-Illmensee I“ nach dem Bundesberggesetz, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen berechtigt, überdeckt. Rechtsinhaber dieser Bewilligung ist die GdF Suez Produktion Exploration Deutschland GmbH, Lingen.

Es handelt sich hierbei um einen Rechtstitel, der das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Bodenschätzen umfasst, wobei bergbauliche Tätigkeiten im Einzelfall genehmigungsbedürftig sind.

## 21 Abkürzungsverzeichnis

- BauGB: Baugesetzbuch
- BBR: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- BPL: Bebauungsplan
- DSchG: Denkmalschutzgesetz
- fr. Bet.: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- FNP: Flächennutzungsplan
- G: Gewerbliche Baufläche
- GVV: Gemeindeverwaltungsverband
- IE-Potenzial: Innenentwicklungspotenzial
- M: Mischbaufläche
- NatSchG: Naturschutzgesetz
- o.M.: ohne Maßstab
- S: Sonderbaufläche
- VV: Verbandsversammlung
- W: Wohnbaufläche

## 22 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsbericht 2000, Bonn 2000
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsprognose 2025/2050, Bonn 2009
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002, Landesentwicklungsplan 2002
- Region Bodensee-Oberschwaben: Regionalplan 1996
- BBE im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben: Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben vom 28.11.2008
- BBE im Auftrag der BAG-Raiffeisen eG Oberteuringen: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines EDEKA-Supermarktes in Oberteuringen vom September 2009
- Büro Fakler-Binder: Entwicklungsplanung Gemeinde Oberteuringen Fortschreibung 2020 vom November 2007
- Büro Fakler-Binder: Entwicklungskonzept Oberteuringen; Bewertung alternativer Gewerbestandorte vom 22.05.2003
- Büro Fahle Stadtplaner im Auftrag der Stadt Markdorf: Standortuntersuchung für neue Gewerbeflächen in Markdorf; 2007

- CIMA Beratung und Management GmbH: Stellungnahme zur Einhaltung des Integrationsgebotes: Erweiterung Lidl-Markt; Stadt Markdorf vom April 2010
- Modus Consult GmbH: Verkehrskonzeption Oberteuringen vom Juli 2008
- Modus Consult GmbH: Schalltechnische Stellungnahme: Baugebiet Garwieden vom 13.09.2004
- Landesvermessungsamt Baden-Württemberg: Amtliche topografische Karten 1:25.000, Digitale Fassung, 2002.
- Dokumentationen des Forschungsprojekts KOMREG, Kommunales Flächenmanagement in der Region
- Stadt Markdorf / Standortmarketing: Die Position der Marke . Stadt Markdorf, 2009
- Auskünfte der Stadt- und Gemeindeverwaltungen Markdorf, Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen
- [www.bermatingen.de](http://www.bermatingen.de) (Internetseite der Gemeinde Bermatingen)
- [www.deggenhausertal.de](http://www.deggenhausertal.de) (Internetseite der Gemeinde Deggenhausertal)
- [www.markdorf.de](http://www.markdorf.de) (Internetseite der Stadt Markdorf)
- [www.oberteuringen.de](http://www.oberteuringen.de) (Internetseite der Gemeinde Oberteuringen)
- [www.statistik.baden-wuerttemberg.de](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de) (Statistisches Landesamt).
- [www.bodensee-oberschwaben.de](http://www.bodensee-oberschwaben.de) (Regionalverband)
- <http://www.energiekonzept-bw.de> (Energiekonzept der Landesregierung)