

Gemeindeverwaltungsverband Markdorf
Bermatingen - Deggenhausertal - Markdorf - Oberteuringen



Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025

Zusammenfassende Erklärung

Stand:
Genehmigung mit Maßgaben
31.03.2014

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

365° freiraum + umwelt

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



1 ALLGEMEINES

Für den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf wurde von der Verbandsversammlung am 24.10.2013 der Feststellungsbeschluss gefasst. Gemäß § 6 Abs. 5 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan ist 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). Zum Gemeindeverwaltungsverband gehören die Stadt Markdorf sowie die Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen.

Der Flächennutzungsplan 2025 stellt die Grundlage für die nachhaltige Siedlungsentwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf in den nächsten Jahren dar. 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 freizuhaltenden Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan nur 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.

2.1 Vorgehensweise

Die Flächennutzungsplanung konnte auf vielfältige, bereits im Vorfeld durchgeführte Planungen, Untersuchungen und Entwicklungskonzeptionen zurückgreifen. Diese wurden soweit notwendig in die Flächennutzungsplanung integriert. Insbesondere die parallel durchgeführte Landschaftsplanung hat Eingang in den Umweltbericht gefunden, der Bestandteil der Begründung wird. Der Landschaftsplan mit umfangreichem Kartenmaterial stellt ein eigenes Planwerk dar.

Die geplanten Entwicklungsflächen wurden durch das Landschaftsplanungsbüro und das beauftragte Stadtplanungsbüro bewertet und untersucht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteili-

gung wurden deutlich mehr Flächen untersucht, als letztlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Dies stellt eine intensive Alternativenprüfung dar.

Für die Flächennutzungsplanung wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt, wobei aufgrund von Planungsänderungen 3 erneute Offenlagen erforderlich wurden, die sich jedoch auf einen kleinen inhaltlichen Teil beschränkten.

Die Flächennutzungsplaninhalte und insbesondere die vorgeschlagenen Entwicklungsflächen wurden dabei intensiv durch Gemeinde- und Ortschaftsräte begleitet. Dabei wurden bereits potenzielle Entwicklungsflächen oder Teilbereiche von Entwicklungsflächen ausgeschieden, bzw. kamen in einigen Fällen auch Neue hinzu.

2.2 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 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf beschreibt und beurteilt alle im FNP dargestellten umweltrelevanten Vorhaben der Außenentwicklung, die in kommunaler Planungshoheit liegen, im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Zudem werden die Ergebnisse der Alternativenprüfung dargestellt und Hinweise auf die Umweltüberwachung gegeben. Der Schwerpunkt der Um-

weltprüfung liegt in der Standortprüfung der Siedlungserweiterungsflächen in Form von Umweltsteckbriefen für die im FNP dargestellten Flächen. Sie dienen als wesentliche umweltrelevante Grundlage für die Behörden und politischen Gremien in ihren Beurteilungen bzw. Entscheidungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bezüglich der auszuweisenden und in den FNP-Entwurf aufzunehmenden Flächen.

Die Beurteilung der geplanten Siedlungserweiterungen stellt heraus, dass eine Vielzahl an Flächen mit relativ geringen Problemen umsetzbar ist. Einige Flächen greifen jedoch in so hochwertige Lebensräume ein, dass mit erheblichen, kaum ausgleichbaren Eingriffen gerechnet werden muss bzw. eine Bebauung im rechtlichen Widerspruch steht. Dies insbesondere aufgrund der Lage in HQ100-Bereichen oder innerhalb Regionaler Grünzüge und Grünzäsuren. Diese Flächen wurden in den Steckbriefen als Konflikt- oder sehr konfliktreiche Flächen dargestellt. Nach der frühzeitigen Offenlage wurden die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aufgenommen und von den Gemeinden des GVV Markdorf beschlossen, dass ein Großteil dieser konfliktträchtigen Flächen nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden bzw. eine entsprechende Flächenreduzierung erhalten. Weitere sensible und kulturlandschaftsprägende Strukturen wie z.B. Streuobstbestände oder gewässerbegleitende Gehölzstrukturen werden durch die Umsetzung einiger Entwicklungsflächen zerstört oder beeinträchtigt. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen und umfangreiche Kompensationsmaßnahmen können diese Landschaftsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen / Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Wohnbauflächenbedarf	<p>Die Bedarfsprognose wurde nach der frühzeitigen Beteiligung umfassend und in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden überarbeitet und z.T. deutlich reduziert. Die Berechnungsmethode des Hinweispapiers wurde dargestellt und der tatsächlichen Entwicklung sowie der Prognose des BBSR gegenüber gestellt.</p> <p>Insgesamt stellt die Wohnbauflächenbedarfsprognose den erforderlichen Bedarf aus der Sicht der Kommunen plausibel und nachvollziehbar dar.</p> <p>Konkret wurden für die Gemeinde Bermatingen 8,81 ha, für Deggenhausertal 8,24 ha, für Markdorf 22,46 ha und für Oberteuringen 11,24 ha prognostiziert.</p>
Gewerbeflächenbedarf	<p>Von den Gemeinden wurde der konkrete Bedarf durch direkten Kontakt mit den Gewerbetreibenden vor Ort ermittelt. Teilweise wurden auch Fragebogenaktionen durchgeführt.</p>

Stellungnahmen / Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
	<p>Konkret wurden für Bermatingen 8 ha, für Deggenhausertal 6 ha, für Markdorf 20 ha und für Oberteuringen 11 ha prognostiziert. Die Flächenausweisungen in Markdorf bleiben jedoch aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale deutlich unter diesem Bedarf zurück.</p>
Innenentwicklung	<p>Alle vier Gemeinden waren in den vergangenen Jahren im Bereich der Innenentwicklung bereits sehr aktiv. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die vorhandenen Potenziale, wie Baulücken oder Brachen ermittelt und der ermittelte Bedarf entsprechend reduziert. Die Ergebnisse sind in eigenen Plandarstellungen dargestellt und dem Flächennutzungsplan beigefügt.</p>
Regionalplanerische Vorgaben	<p>Bei einigen Entwicklungsflächen haben sich Konflikte hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben beispielsweise von Regionalen Grünzügen ergeben. In der Regel wurden die Entwicklungsflächen entsprechend reduziert, sodass die Konflikte ausgeräumt werden konnten. Bei folgenden Flächen konnte das Konfliktpotenzial jedoch nicht ausgeräumt werden: B 20 Dauerkleingärten Obere Brunach (Regionaler Grünzug) D 19 Lehenhof II (Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege)</p> <p>M 23 Oberfischbach / Baumarkt (Kongruenzgebot Einzelhandel)</p> <p>O 7 Erweiterung Gewerbegebiet Elzenbachstraße (Regionaler Grünzug)</p> <p>Aus diesem Grund wurden die Flächen B 20, D 19, M 23 und O 7 von der Genehmigung ausgenommen.</p>
Hochwasserschutz / HQ 100	<p>Die Überschwemmungsgebiete wurden bei der Planung berücksichtigt und einige Entwicklungsflächen entweder reduziert oder es wurde darauf verzichtet. Bei folgenden Flächen konnte die HQ-100 Problematik noch nicht abschließend geklärt werden:</p> <p>B 13 Hinter dem Dorf III, Ittendorfer Straße: Hochwassersicherheit kann mit geplanten Maßnahmen sichergestellt werden.</p> <p>D 6 Zum Bittebach: die Fläche wurde bereits stark reduziert. Der Umgang mit dem HQ 100 muss weitergehend geprüft werden.</p> <p>Aufgrund der Lage im HQ 100 wurden die Flächen B 13 und D 6 von der Genehmigung ausgenommen.</p>
Gewerbegebietentwicklung / Campingplatzer-	<p>In der Stadt Markdorf steht die einzige mögliche größere Gewerbefläche in Konflikt mit der geplanten Campingplatzerweiterung.</p>

Stellungnahmen / Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
weiterung	<p>Die diesbezügliche Planung erforderte einen hohen Abstimmungsaufwand und 3 zusätzliche Offenlagen.</p> <p>Im Rahmen von Gesprächen mit allen Beteiligten konnte zwischenzeitlich eine Einigung erreicht werden, die sich in der aktuellen FNP-Planung widerspiegelt.</p> <p>Die geplante Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Campingplatz dient der Trennung dieser beiden Nutzungen und dem Freihalten einer Nord-Süd-Verbindung. Dieser Restkorridor zur Vernetzung des Landschaftsraumes nördlich und südlich der B 33 soll von Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich ist weiterhin zur Abgrenzung die Anlage eines bepflanzten Walles geplant.</p>
Private Bauwünsche	<p>Seitens der Öffentlichkeit wurden über das gesamte Verfahren hinweg konkrete Bauwünsche vorgetragen, die im Einzelnen geprüft wurden. In einzelnen Fällen konnten die Wünsche berücksichtigt werden und sind in Entwicklungsflächen aufgegangen. In der Mehrzahl der Fälle waren die Wünsche jedoch nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und konnten somit nicht berücksichtigt werden.</p>

Die Gesamtheit der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Synoptischen Darstellung aus der Frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage und den 3 eingeschränkten erneuten Offenlagen entnommen werden. Die vorangegangene Tabelle stellt nur die gravierendsten Themenblöcke dar und ist nicht vollständig.

5 GEPRÜFTE PLANUNGALTERNATIVEN

Alternative Standorte für potenzielle Baugebiete wurden geprüft und sind u.a. aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Es wurden zahlreiche Bauflächen untersucht. Die Flächen wurden umfassend geprüft und Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung sowie Empfehlungen für die Bauleitplanung aufgezeigt. Diese detaillierten Prüfungen befinden sich im Anhang des Flächennutzungsplanes (Steckbriefe). Die effektivste Art der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen stellt der Ausschluss von Standorten mit hohem Konfliktpotenzial dar. Um das Konfliktpotenzial der Standorte zu ermitteln, wurden die verschiedenen Schutzgüter mit ihren Funktionen und Schutzausweisungen für jeden Standort separat bewertet und anschließend abgewogen.