Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 10. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf in der Gemeinde Deggenhausertal (Gemarkung Urnau) zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und der Gemeinde Oberteuringen (Gemarkung Oberteuringen) zur Entwicklung einer Gewerbefläche

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf hat am 26.11.2025 in öffentlicher Sitzung die Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung

Betroffen von der 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sind zwei verschiedene Teilflächen, für die aus unterschiedlichen Gründen Anlass zur Änderung besteht. Eine der Teilflächen befindet sich in der Gemeinde Deggenhausertal und eine Teilfläche in der Gemeinde Oberteuringen.

In der Gemeinde Deggenhausertal besteht aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum Bedarf an der Ausweisung einer weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Im Ortsteil Urnau soll daher entlang des Hohreutewegs auf bisher landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich ein Wohngebiet entwickelt werden.

In der Gemeinde Oberteuringen besteht Änderungsbedarf, da die bislang für den gemeindlichen Bauhof vorgesehene Entwicklungsfläche in dieser Größenordnung nicht benötigt wird und daher flexibler nutzbar sein soll. Geplant ist die Darstellung als Gewerbefläche. Auf die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ hat dies keine Konsequenzen.

Änderungsbereiche

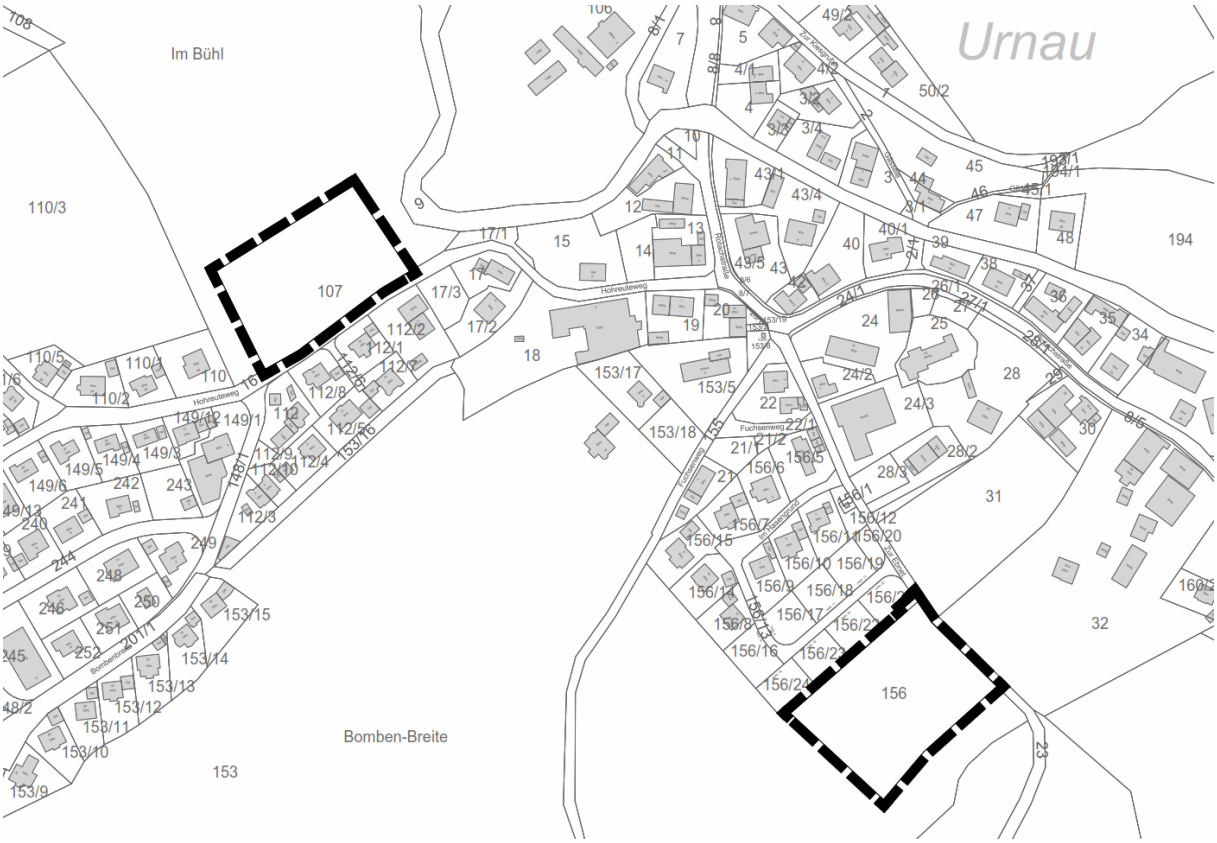
Im Einzelnen gelten die Planzeichnungen (Deckblattbereiche) vom 20.11.2025. Die Planbereiche sind in den nachfolgenden Kartenausschnitten dargestellt.

<u>Wohnbaufläche „Hohreuteweg“ – Gemeinde Deggenhausertal, Gemarkung Urnau</u>

Der Änderungsbereich „Hohreuteweg“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Urnau. Südlich verläuft der namensgebende Hohreuteweg und im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Östlich und westlich des Änderungsbereich befinden sich jeweils Gehölzstrukturen. Im Osten handelt es sich hierbei um die gewässerbegleitenden Gehölze der Rotach. Im Westen ist es eine Baumreihe zwischen Bestandsbebauung und Änderungsbereich, die am Hohreuteweg beginnt und sich rund 200 m nach Norden erstreckt, bevor sie in westliche Richtung in eine Streuobstwiese übergeht.

Der Änderungsbereich zur Entwicklung einer Wohnbaufläche umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 107. Die Flächengröße beträgt rd. 0,51 ha. Die für die Änderung erforderliche Tauschfläche befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Urnau und umfasst mit der Fläche D13 einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 156. Die Flächengröße beträgt rd. 0,56 ha.

Im Einzelnen gilt die Planzeichnung (Deckblattbereich) vom 26.11.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

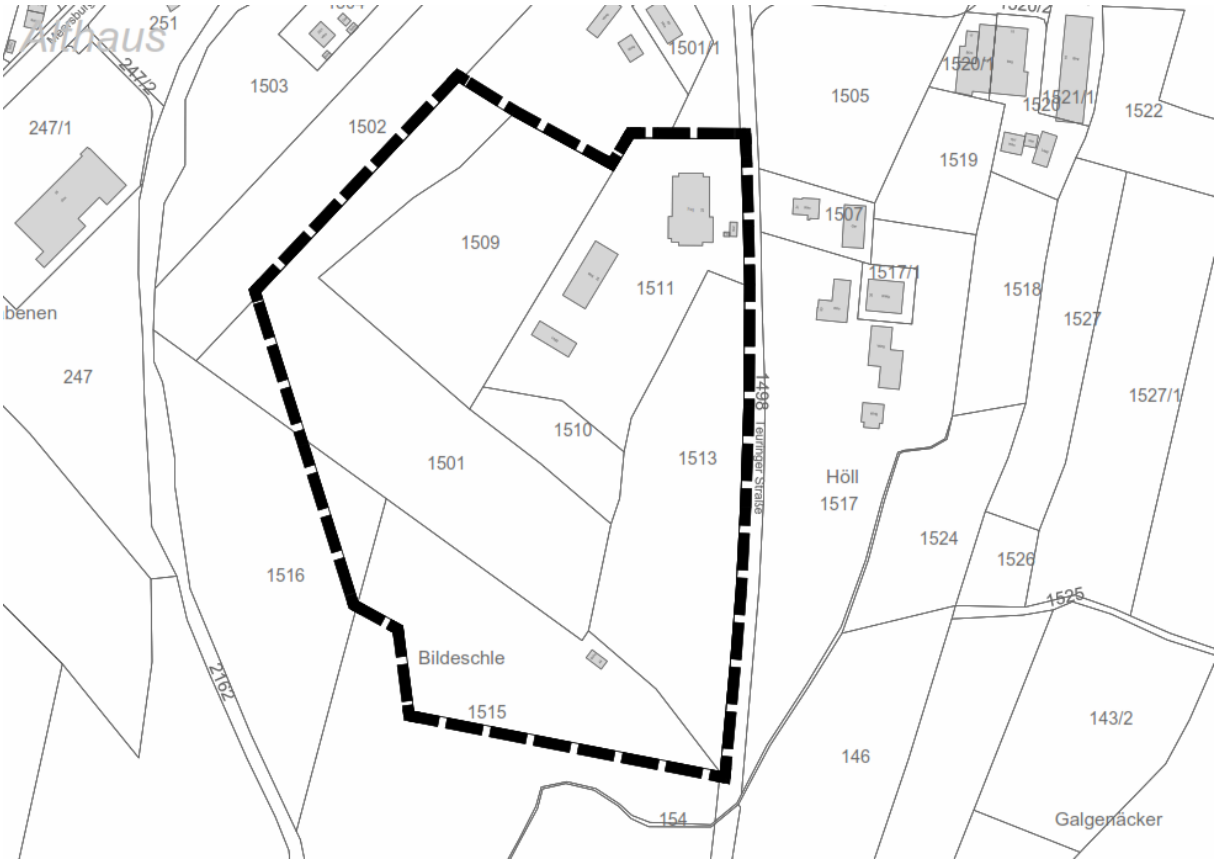


<u>Gewerbefläche „Bildeschle“ – Gemeinde Oberteuringen</u>

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dem Kernort Oberteuringen und dem Ortsteil Neuhaus. Im Osten befindet sich die Teuringer Straße, im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer baumbestandenen Wiese, die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich die Freiwillige Feuerwehr und der Bauhof der Gemeinde Oberteuringen. Die restlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche umfasst die Flurstücks Nrn. 1510, 1511, 1513 sowie Teilbereiche der Flurstücks Nrn. 1501 und 1515. Die Flächengröße beträgt rd. 3,72 ha. Die für die Änderung erforderliche Tauschfläche grenzt unmittelbar westlich an das Vorhabengebiet an und umfasst mit einem Großteil der Fläche O1 Teilbereiche der Flurstücks Nrn. 1501, 1509, 1515 und 1516. Die Flächengröße beträgt rd. 1,71 ha.

Im Einzelnen gilt die Planzeichnung (Deckblattbereich) vom 26.11.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf der 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

15.12.2025 bis einschließlich 28.01.2026 (Auslegungsfrist)

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

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

- im Dienstgebäude des GVV Markdorf, 1. Obergeschoss, Vorzimmer Amtsleitung Baurechtsamt, Schlossweg 10, 88677 Markdorf
- im Rathaus der Stadt Markdorf, Außenstelle Stadtbauamt, 1. Obergeschoss, Schlossweg 6-8, 88677 Markdorf
- im Rathaus der Gemeinde Bermatingen, 1. Obergeschoss, Vorzimmer Bürgermeister, Salemer Straße 1, 88697 Bermatingen
- im Rathaus der Gemeinde Deggenhausertal, Erdgeschoss, Zimmer 1.3, Rathausplatz 1, 88693 Deggenhausertal
- im Rathaus der Gemeinde Oberteuringen, Erdgeschoss, Zimmer 3, St. Martin-Platz 9, 88094 Oberteuringen

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

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

- **Umweltbericht** vom 14.11.2025 (365° freiraum + umwelt Landschaftsplanung, Überlingen). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

  1. auf den Menschen:

Informationen zur geringen Eignung beider Plangebiete als Wohnumfeld und für die Erholungsnutzung. Informationen zu den Auswirkungen, die aufgrund der geringen Bedeutung ebenfalls als gering einzustufen sind.

2. auf Pflanzen, Biologische Vielfalt und Tiere:

   Informationen zum Bestand an Pflanzen, Biologischer Vielfalt und Tieren in den Plangebieten, die aufgrund der vorhandenen Nutzungen von überwiegend geringer und kleinräumig mittlerer Bedeutung ist. Informationen dazu, dass keine Gehölze oder andere hochwertige Strukturen betroffen sind. Informationen zu den dadurch als gering einzustufenden Auswirkungen.

3. auf die Fläche:

   Informationen zur Größe der Geltungsbereiche, zur zusätzlichen Versiegelung und zur zusätzlichen Zerschneidungswirkung; Im Plangebiet „Bildeschle“ entsteht durch die Lage eine zusätzliche Zerschneidungswirkung. Beim Plangebiet „Hohreuteweg“ ist dies aufgrund der Lage nicht der Fall.

4. auf den Boden:

   Informationen zu den geologischen Gegebenheiten und den mittel- bis hochwertigen Böden. Informationen zur zusätzlichen Versiegelung und zum erheblichen Eingriff in den Boden in beiden Plangebieten.

5. auf das Wasser:

   Informationen zu den angrenzenden Gewässern mit ihren Überflutungsflächen, zum Grundwasser, zur Starkregengefährdung und Betroffenheit von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet Bildeschle liegt im HQextrem. Informationen zu den geringen Auswirkungen auf das Wasser.

6. auf Luft und Klima:

   Informationen über die geringe Bedeutung der Plangebiete für die Kaltluftbildung. Informationen zu übergeordneten Winden. Informationen zur Veränderung des Mikroklimas durch die Versiegelung. Gehölze sind nicht betroffen.

7. auf die Landschaft:

   Informationen zur geringen Sichtbarkeit der Plangebiete von Außerhalb und dazu, dass keine Landschaftsschutzgebiete betroffen sind. Informationen über den geringen Eingriff in das Landschaftsbild.

8. auf Kultur- und Sachgüter:

   Informationen zu Kulturgütern, die in den Plangebieten nicht vorhanden und somit nicht betroffen sind. Informationen zu der vorhandenen Ackerfläche, die als Vorrangflur eingestuft ist und den bestehenden Gebäuden im Plangebiet Bildeschle, die eine Bedeutung als Sachgut haben. Informationen dazu, dass die Ackerfläche im Plangebiet Hohreuteweg als Vorbehaltsflur eingestuft ist und somit eine mittlere Bedeutung als Sachgut hat.

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

- Landratsamt Bodenseekreis – FB Natur- und Landschaftsschutz, Stellungnahme vom 04.11.2025: Hinweis auf die mögliche mittelbare Betroffenheit angrenzender hochwertiger Biotopflächen beim Änderungsbereich “Hohreuteweg”.
- Landratsamt Bodenseekreis – FB Wasser- und Bodenschutz, Stellungnahme vom 04.11.2025: Hinweis auf Lage innerhalb der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Markdorf - Stadel“ und die Lage im HQextrem beim Änderungsbereich “Bildeschle” sowie für beide Plangebiete die Gefahren durch Starkregenereignisse und die erforderliche Berücksichtigung in der Schmutzfrachtberechnung.

- Regierungspräsidlium Freiburg – Ref. 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 17.10.2025: Hinweis auf die lokalen geologischen, geochemischen, bodenkundlichen, geothermischen und geotechnischen Belange sowie die die Lage des Änderungsbereichs “Bildeschle” innerhalb der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Markdorf - Stadel“.
- Regierungspräsidlium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 30.10.2025: Hinweis auf die Lage im HQextrem beim Änderungsbereich “Bildeschle”.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen beim GVV Markdorf abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an baurechtsamt@gvv-markdorf.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift)

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

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

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

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

Stadt Markdorf

Georg Riedmann

Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf