

STADT FRIEDRICHSHAFEN Gemeinde Immenstaad Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00179	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, Gde. Immenstaad (2)
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-12 FNP Nr. 9 / Se	12.09.2018, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 "Jugendzeltlager Seemoos" Aufstellungsbeschluss				
Anlagen: Anlage 1 Lageplan FNP-Ausschnitt M 1 : 5000 vom 10.07.2018 Anlage 2 Lageplan FNP-Ausschnitt M 1 : 1500 vom 10.07.2018 Anlage 3 Lageplan FNP-Ausschnitt mit Änderung M 1 : 1500 vom 10.07.2018 Anlage 4 Begründung (Vorentwurf) vom 18.06.2018 Anlage 5 Zeichenerklärung FNP vom 08.07.2006				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus und Vorhabenträger ca. 10 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	16.10.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.10.2018	Beschluss	öffentlich
Gemeinderat Immenstaad	Wird noch festgelegt	Beschluss	öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft FN-Immenstaad	21.11.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

- 1) Der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 9 „Jugendzeltlager Seemoos“ wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes mit eingetragenen Änderungen (Vorentwurf, Anlage 3) vom 10.07.2018 sowie die Begründung zur Änderung (Vorentwurf, Anlage 4) vom 18.06.2018.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen Aushang durchgeführt.
- 3) Die zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Die Diözese Rottenburg-Stuttgart betreibt als Eigentümerin seit 1949 südlich der Möwenstraße das Jugendzeltlager Seemoos, das in den Jahren von 1957 bis 1973 sukzessive durch weitere bauliche Anlagen und Gebäude, überwiegend entlang der Möwenstraße, erweitert wurde. Es dient zu Zwecken der landschaftsbezogenen Erholung von Kindern und Jugendlichen. Das Grundstück hat eine Flächengröße von ca. 8.000 qm und befindet sich zwischen der Möwenstraße und dem Bodenseeufer. Ein Großteil des Geländes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Württembergisches Bodenseeufer“ und ist entsprechend parkartig durch Baumvegetation geprägt. Damit das Zeltlager Seemoos langfristig am Standort erhalten werden kann, sind umfangreiche bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und auf dem Gelände erforderlich, die sich aus erhöhten Umwelt,- Hygiene,- Schutz- und Sicherheitsanforderungen ergeben.

Im Mai 2015 wurde vereinbart, dass aufgrund der unspezifischen Festsetzungen des vorhandenen Planungsrechts aus den 1950-er Jahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Sicherung der Zeltlagernutzung durchgeführt werden soll. Dem Bebauungsplanverfahren wurde zur Qualitätssicherung ein nichtoffener Architektenwettbewerb vorangestellt. Gegenstand des Wettbewerbes war die Neukonzeption des Jugendzeltlagers.

Das Preisgericht, zusammengesetzt aus externen Fachpreisrichtern, Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, der Verwaltung und der Diözese hat im November 2016 getagt und zwei Entwürfe gleichberechtigt auf den 2. Platz ausgewählt. Aufgrund noch vorhandener Mängel wurden die Preisträger aufgefordert, die Entwürfe im Sinne der Anregungen des Preisgerichts zu überarbeiten. Am 22.03.2017 wurden die überarbeiteten Entwurfskonzepte in einer weiteren Preisgerichtssitzung nochmals besprochen und diskutiert, im Ergebnis mit der Empfehlung, das Planungskonzept des Büros Oberschelp aus Friedrichshafen für die weitere Bearbeitung zugrunde zu legen. Dieser Planentwurf dient nun als Basis für den anstehenden Aufstellungsbeschluss.

Der favorisierte Entwurf sowie die weiteren Entwürfe des Planungswettbewerbs wurden der Öffentlichkeit in einer Ausstellung im Technischen Rathaus vom 20. Juni bis zum 08. Juli 2017 zugänglich gemacht.

Der zukünftige Zeltlagerbetrieb erfolgt nur noch von Pfingsten bis zum Ende der Sommerferien. Die Zahl der Kinder wird von ca. 440 auf ca. 300 reduziert, Werkstatt und Lagergebäude werden rückgebaut und Teilfunktionen (z.B. Jugendhaus) entfallen.

Die bestehenden Gebäude entlang der Möwenstraße sollen abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden.

Der parkartige Charakter des Gesamtareals und der Baumbestand sollen weitestgehend erhalten werden.

Das zukünftige Betriebskonzept soll der Zeltlagerbetrieb verträglich in das bauliche und landschaftliche Umfeld einfügen und eine bessere Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet gewährleisten.

Auf Basis des Siegerentwurfes vom Büro Oberschelp wurde am 20.11.2017 vom Gemeinderat der Einleitungsbeschluss gefasst. Für den Aufstellungsbeschluss sind die Unterlagen mit dem Vorbereitenden Umweltbericht, dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Vorentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt worden. Der Gemeinderat hat dann am 23.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216 „Jugendzeltlager-Seemoos“ gemäß § 12 Baugesetzbuch beschlossen.

Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Grundstück des Zeltlagers ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad entlang der Möwenstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 217 „Jugendzeltlager-Seemoos“ soll das Plangebiet aufgrund seiner spezifischen Nutzungsart als Sondergebiet Erholung (Zeltplatz) nach § 10 BauNVO festgesetzt werden.

Die im zukünftigen Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes ist gem. Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nicht als aus der Darstellung des FNP 2015 entwickelt anzusehen (bisher Wohnbaufläche). Eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

Aus den o.g. Gründen soll der Flächennutzungsplan nun parallel zur Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens im Parallelverfahren geändert und den neuen Planungszielen angepasst werden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die bisherige Wohnbaufläche zukünftig als Sonderfläche „Jugendzeltlager“ dargestellt.

Der zum Bebauungsplan Nr. 217 „Jugendzeltlager-Seemoos“ zu erarbeitende Umweltbericht dient auch als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren soll voraussichtlich im 4.Quartal 2018 und der Satzungsbeschluss im 1.Quartal 2019 erfolgen. Das FNP-Änderungsverfahren soll parallel dazu geführt und abgeschlossen werden.

Weitere Informationen zum Bauleitplanverfahren können dieser Vorlage beigefügten Anlagen entnommen werden.