

STADT FRIEDRICHSHAFEN Gemeinde Immenstaad Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00081	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, Gde. Immenstaad				
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 611-12 Nr. 9 /Se	14.05.2020, Unterschrift:				
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input type="checkbox"/> BM Stauber _____</td> <td style="width: 50%; border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> BM Köster _____</td> <td style="border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> BM Stauber _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____	<input type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____
<input type="checkbox"/> BM Stauber _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____				
<input type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____				

Betreff: Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 "Zeltlager-Seemoos" - Entwurfsbeschluss-			
Anlage(n): Anlage 1 Sitzungsvorlage Gemeinsamer Ausschuss Anlage 2 Lageplan FNP - Ausschnitt M 1 : 5000 vom 14.05.2020 Anlage 3 Lageplan FNP - Ausschnitt M : 1500 vom 14.05.2020 Anlage 4 Lageplan FNP-Ausschnitt mit Änderung M 1 : 1500 vom 14.05.2020 Anlage 5 Begründung (Entwurf) vom 14.05.2020 Anlage 6 Zeichenerklärung FNP vom 08.07.2006 Anlage 7 Abwägungsbericht vom 14.05.2020			
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

Referent und Zeitdauer:

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	16.06.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat Friedrichshafen	29.06.2020	Beschluss	Öffentlich
Gemeinderat Immenstaad	05.10.2020	Beschluss	Öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft FN-Immenstaad	20.10.2020	Beschluss	Öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
PBU, 16.10.2018, DS- Nr. 00179 GR, 22.10.2018, DS-Nr. 2018/V 00179
Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft, 28.11.2018, DS-Nr. 2018 / V 00179)

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf zur Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 9 "Zeltlager Seemoos" wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan (Entwurf) des Stadtplanungsamtes mit eingetragenen Änderungen vom 14.05.2020 sowie die Begründung zur Änderung (Entwurf) vom 14.05.2020.
2. Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan - Änderungsentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch öffentliche Bekanntmachung und eine einmonatige, mindestens 30-tägige Auslegung durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs.2 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 der landschaftsbezogenen Erholung von Kindern und Jugendlichen. Das Grundstück hat eine

Flächengröße von ca. 2,2 ha 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.

Am 22.03.2017 wurde in einer abschließenden Preisgerichtssitzung das Planungskonzept des Büros Oberschelp aus Friedrichshafen für die weitere Bearbeitung empfohlen und der Öffentlichkeit in einer Ausstellung im Technischen Rathaus vom 20. Juni bis zum 08. Juli 2017 zugänglich gemacht. Das Plankonzept des Siegerentwurfes ist Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Der Zeltlagerbetrieb erfolgt zukünftig 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, die gleichzeitig durch ihre Gebäudeanordnung als Lärmpuffer zur nördlichen Wohnbebauung wirken.

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

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

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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 216 „Zeltlager-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 (FNP) ist daher erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des FNP zu entsprechen.

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

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

Verfahrensablauf

Auf Basis des Entwurfs vom Büro Oberschelp wurde am 20.11.2017 vom Gemeinderat der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216 „Zeltlager Seemoos“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung erfolgte am 28.11.2018 durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad.

Vom 25.02. bis 15.03.2019 wurde parallel mit dem B-Plan-Verfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) durchgeführt. Nach dem Entwurfsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad folgt ebenfalls

parallel zum B-Plan-Verfahren die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4(2) BauGB.

Fachgutachterliche Bewertung

Mehrere schalltechnische Untersuchungen, ein faunistisches Gutachten sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung wurden durchgeführt. Der Umweltbericht bewertet zusätzlich die Verträglichkeit des Zeltlagers und der neuen Plankonzeption im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Ein Widerspruch zu den Schutzziele des LSG wurde nicht erkannt, so dass die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis eine Befreiung in Aussicht gestellt hat. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Untersuchungen kann die angestrebte Nutzungskonzeption insgesamt als gebietsverträglich eingestuft und bewertet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum FNP-Änderungsverfahren ergaben nicht das Erfordernis zusätzlicher gutachterlicher Untersuchungen. Aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich überwiegend schalltechnische Bedenken, die im Rahmen der diesbezüglichen fachgutachterlichen Untersuchungen geprüft und bewertet wurden.

Weitere Informationen zum Bauleitplanverfahren können der Gemeinderatsvorlage „Bebauungsplan 216 „Zeltlager-Seemoos“ sowie den dieser Vorlage beigefügten Anlagen entnommen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.