

| | |
|--|--|
| STADT FRIEDRICHSHAFEN Gemeinde Immenstaad Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2023 / V 00225 | Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, OVA, OVE, OVK, OVR, SBB, SBV, STP, SWF, Gde. Immenstaad (2) |
| Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 611-12 / SU-Win | 28.09.2023, Unterschrift: |

| | | | |
|-------------------------------------|-------|--|-------|
| Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): | | | |
| <input type="checkbox"/> BM Stauber | _____ | <input checked="" type="checkbox"/> EBM Müller | _____ |
| <input type="checkbox"/> BM Köster | _____ | <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand | _____ |

| | | | |
|--|--|------------------------------|--------------------------------|
| Betreff: Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Friedrichshafen-Immenstaad - Einleitung des Verfahrens und Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch | | | |
| Anlage(n): Anlage GA Sitzungsvorlage Gemeinsamer Ausschuss Anlage 1: Karte Rechtsgültiger FNP 2015 mit Änderungen Anlage 2: Übersichtskarte FNP-Flächenstatus Umsetzung und Potentiale Anlage 3: Übersicht FNP-Projektlauf | | | |
| Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 3 Arbeitstage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden | | | |
| <input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp) | <input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien | <input type="checkbox"/> DVD | <input type="checkbox"/> Video |

| |
|--|
| Referent und Zeitdauer: Fritz, Stefanie |
|--|

| Gremium: | Datum: | Zuständigkeit: | Öffentlichkeitsstatus: |
|---|------------|----------------|------------------------|
| Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE | 05.12.2023 | Vorberatung | öffentlich |
| Ortschaftsrat Ettenkirch | 06.12.2023 | Vorberatung | öffentlich |
| Ortschaftsrat Raderach | 06.12.2023 | Vorberatung | öffentlich |
| Ortschaftsrat Ailingen | 07.12.2023 | Vorberatung | öffentlich |
| Ortschaftsrat Kluffern | 07.12.2023 | Vorberatung | öffentlich |

| | | | |
|--|------------|-----------|------------|
| Gemeinderat Friedrichshafen | 11.12.2023 | Beschluss | öffentlich |
| Gemeinderat Immenstaad | 23.01.2024 | Beschluss | öffentlich |
| Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft FN-Immenstaad | 30.01.2024 | Beschluss | öffentlich |

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 GR DS 2022 / V 00074, Strategiediskussion Stadtentwicklung
 GR DS 2023 / V 00143, Strategieprozess zur Stadtentwicklung; Sachstand, Beschlüsse, Ausblick

| | | | |
|---|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN | | | |
| Projektlauf Zeit 2024 bis 2028 | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | |
| Geschätzte externe Gesamtkosten ca. 530.000 EUR (FN und Immenstaad) | | | |
| Kosten: | <input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv) | Betrag: | EUR |
| | <input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv) | Betrag: | EUR |
| | <input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: | Betrag: | EUR |
| | Personalkosten | Betrag: | EUR |
| | Sachkosten | Betrag: | EUR |
| Zuschüsse bzw. Beiträge: | <input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung | Betrag: | EUR |
| | <input type="checkbox"/> laufende (jährlich) | Betrag: | EUR |
| MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT: | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stadt | <input type="checkbox"/> Ergebnis-HH | <input type="checkbox"/> Finanz-HH | Kontierungen 511000001 SK 42710000 |
| <input type="checkbox"/> Stiftung | <input type="checkbox"/> Ergebnis-HH | <input type="checkbox"/> Finanz-HH | Kontierungen: |
| Zur Verfügung stehende Mittel | | | |
| Planansatz im lfd. Jahr 2024: | | 475.000 | EUR |
| Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: | | | EUR |
| Noch bereitzustellen: | | | EUR |
| Deckungsvorschlag: | | | EUR |

FNI-CHECK wurde durchgeführt:

ja (der FNI-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Aktuell handelt es sich lediglich um den Einleitungsbeschluss für den Flächennutzungsplan, sodass die Auswirkungen auf Nachhaltigkeit und Klima momentan, insbesondere aufgrund der Komplexität des Themas, noch nicht verbindlich und allumfassend darstellbar sind bzw. diese auch maßgebend von den noch festzulegenden Zielrichtungen des FNP abhängen. Weiterhin werden die Umweltauswirkungen im Rahmen des zu erarbeitenden Umweltberichts umfassend erfasst und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Siehe Begründung zum FNI-Check.

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FNI-Check

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, der Fortschreibung des Flächennutzungsplans das Entwicklungsziel bis zum Jahr 2040 zugrunde zu legen und den Verfahrensabschluss bis zum Jahr 2028 anzustreben.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Fachgutachten, den Umweltbericht, den Landschaftsplan sowie weitere notwendige begleitende Dienstleistungen im Rahmen des genannten Kostenrahmens zu beauftragen. Die Beauftragungen erfolgen sukzessive verteilt auf die Gesamtdauer des Verfahrens zwischen 2024 und 2028. Die Haushaltsmittel sind im Rahmen des Haushaltsverfahrens für das jeweilige Haushaltsjahr anzumelden.

Die Vergabe der Fachgutachten für die Gemarkung Immenstaad erfolgt auf Grundlage der Zuständigkeiten aus der Hauptsatzung der Gemeinde.

5. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt gemeinschaftlich im Rahmen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Friedrichshafen und Immenstaad.
6. Das Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen übernimmt die Koordination des gemeinsamen Verfahrens, erbringt die Planungsleistungen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft und beauftragt die notwendigen Fachgutachten und begleitenden Dienstleistungen auch im Auftrag der Gemeinde Immenstaad nach deren Zustimmung unter Berücksichtigung der Wertgrenzen aus der Hauptsatzung der Gemeinde, sofern die Gemeinde Immenstaad dem zustimmt.
7. Die Details der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad werden in einer Rahmenvereinbarung festgelegt sowie die Kostenverteilung für Planungs- und Verfahrenskosten in einer Kostenübernahmevereinbarung geregelt.

Begründung:

Bedeutung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad, der am 08.06.2006 rechtskräftig wurde, setzt als Planungshorizont das Jahr 2015. Um die Entwicklung der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad an die aktuellen Herausforderungen und Rahmenbedingungen anzupassen, ist es daher dringend geboten, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben und damit den Grundstein für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu legen. Der Zeithorizont eines FNP beträgt 10 bis 15 Jahre, sodass für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans das Entwicklungsziel bis zum Jahr 2040 zugrunde gelegt werden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten räumlichen und städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Gleichzeitig kommt ihm die Funktion des vorbereitenden Bauleitplans zu und ist somit Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne), die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Der Flächennutzungsplan wiederum hat die Zielvorgaben aus der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

Weiterhin ist der Flächennutzungsplan ein integratives Planungsinstrument und verfolgt damit das Ziel, die unterschiedlichen raumwirksamen Fachplanungen und Interessen miteinander abzustimmen und zu verknüpfen. Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind dabei zu begründen. Neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind die infolge der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Bestandteil der Umweltprüfung sind die Vorgaben des Landschaftsplans.

Der Landschaftsplan ist in Baden-Württemberg ein eigenständiger, aber unverbindlicher Fachplan, welcher gesetzlich festgelegte Grundsätze und Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge konkretisiert. Der Landschaftsplan stellt dabei gleichermaßen eine zusammenfassende Wissensgrundlage wie auch ein Entwicklungskonzept dar.

Neben Aussagen zum aktuellen Zustand von Natur und Landschaft oder den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bildet der Landschaftsplan die Grundlage für die Darstellungen der Ausgleichsflächen bzw. Ökopolpotentiale sowie für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus muss der Landschaftsplan zunehmend neuen Anforderungen gerecht werden. Besonders wichtig sind dabei zum Beispiel die Klimaanpassung, die Grünvorsorge, die biologische Vielfalt und der Immissionsschutz. So gewinnt dieser durch neue Inhalte stark an Bedeutung für die kommunale Planung.

Die so entwickelten eigenen landschaftsplanerischen Ziele müssen dabei mit den Zielen der Raumplanung und anderen Belangen abgewogen werden. Verbindlichkeit erlangen sie nur insoweit, als sie in den FNP übernommen werden. Der FNP und der integrierte Landschaftsplan bilden

gemeinsam die räumliche Gesamtplanung auf der kommunalen Ebene.

Der Landschaftsplan wird mit Start des Fortschreibungsverfahrens in Auftrag gegeben und verfahrensbegleitend mit dem Flächennutzungsplan ausgearbeitet. Einzelne Fachkonzepte, die als Grundlage für den Landschaftsplan dienen wie zum Beispiel das Biotopverbundkonzept werden derzeit bereits erarbeitet.

Änderungsbedarf / Gründe für die Fortschreibung

Eine festgelegte Frist zur Fortschreibung oder ein „Ablaufdatum“ für rechtswirksame Flächennutzungspläne gibt es im Planungsrecht nicht. Es gilt die allgemeine rechtliche Vorgabe des § 1 Abs. 3 BauGB, nachdem Bauleitpläne dann aufzustellen sind, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Verwaltung sieht aus vielerlei Gründen städtebaulichen Steuerungsbedarf und daher die dringende Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Insbesondere folgende Gründe machen eine baldige Fortschreibung erforderlich:

- Der Planungshorizont des gültigen FNP ist erreicht („2015“).
- Die mittlerweile neun FNP-Änderungen bzw. Berichtigungen müssen in den FNP integriert werden.
- Die meisten FNP-Potentialflächen sind entweder bereits realisiert oder aus faktischen Gründen (z. B. fehlende Flächenverfügbarkeit) nicht umsetzbar.
- Im Rahmen des FNP-Verfahrens sollen die zukünftigen Bedarfe an Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Flächenverfügbarkeit im Bestand (Innenentwicklung) umfassend ermittelt und daraus Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des FNPs getroffen werden.
- Die FNP-Fortschreibung ist erforderlich, um neue Flächenoptionen, die sich an anderen Stellen im Stadtgebiet ergeben, im gesamtstädtischen Zusammenhang unter Herausnahme nicht realisierbarer Flächen auf Eignung zu prüfen (Tauschflächen).
- Der Beschluss der Stadt Friedrichshafen zum Einstieg in die Flächenkreislaufwirtschaft mit dem Ziel der Flächen-Nettonull auf Gemarkung Friedrichshafen bis zum Jahr 2035 erfordert unter Ausschöpfung aller Innenentwicklungspotentiale eine andere Abwägungssystematik bei Flächenausweisungen im FNP.
- Der FNP muss angepasst werden an geänderte Rahmenbedingungen und verschärfte gesetzliche Anforderungen, aber auch an die Änderungen des neuen Regionalplans.
- Im Zusammenhang mit der Energiewende ergeben sich neue Prüfanforderungen an den FNP, wie z.B. die Suche nach geeigneten Flächen für regenerative Energieerzeugung, unter anderem für großflächige Anlagen für Freiflächen- und Agri-Photovoltaik.
- Der voranschreitende Klimawandel gibt den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung eine zentrale Rolle für die Fortschreibung des FNPs und macht die Fortschreibung dringend notwendig um diese Themen auch auf gesamtstädtischer Ebene zu verankern.
- Die zunehmend komplexer werdenden Planungsprozesse erfordern verstärkt die Abschichtung neuer Fachthemen bereits auf der Ebene des FNP.

- Die seit 2007 gültige INSPIRE-Richtlinie zur Schaffung einer einheitlichen Geodateninfrastruktur in der Europäischen Union erfordert einen Neuaufbau des Kartenwerks mit anderen Basisdaten und in geänderten Datenformat.
- Der FNP ist ein wichtiges formales Umsetzungs- und Absicherungsinstrument für alle ISEK-Ziele und Projektbausteine mit räumlichem Bezug.

Statusermittlung Flächennutzungsplan / Flächenumsetzungsstand

Zum Einstieg in das Flächennutzungsplanverfahren soll an dieser Stelle ein kurzer Rückblick zur Realisierung der Flächenpotentiale im bisherigen FNP gegeben werden.

Die Flächenpotentiale auf **Friedrichshafener Gemarkung** sind in der Anlage 2 dargestellt. Der Einfachheit halber sind nur die Baugebietspotentiale der Wohn-, Gewerbe- und Mischbauflächen kartiert; Sondergebiete und sonstige Nutzungsflächen (z.B. Versorgungsflächen, Kleingärten) sind nicht dargestellt. Neben den noch bestehenden Potentialflächen werden ebenso die bereits umgesetzten oder in der Umsetzung befindlichen Flächen aufgezeigt. Im Ergebnis sind von den insgesamt 41 Flächenpotentialen der Nutzungskategorie W (Wohnbaufläche), G (Gewerbefläche) oder M (Mischbaufläche) 23 Flächen bisher noch nicht planerisch umgesetzt. 14 Flächen sind bereits komplett oder in Teilen umgesetzt worden, die übrigen 4 Flächen befinden sich aktuell noch im Verfahren. Das häufigste Umsetzungshindernis war in der Vergangenheit die fehlende Flächenverfügbarkeit. Zudem gibt es weitere rechtliche und praktische Umsetzungshindernisse. Dazu gehören fachrechtliche Einschränkungen (z. B. durch eine nach aktuellen Maßstäben gesteigerte naturfachliche Bedeutung bzw. Bewertung der Fläche), eine geänderte Priorisierung durch die politischen Gremien sowie Widerstände aus der Anliegerschaft / Bürgerschaft.

Die Flächenpotentiale auf **Immenstaader Gemarkung** sind ebenfalls in Anlage 2 dargestellt. Neben den noch bestehenden Potentialflächen werden ebenso die bereits umgesetzten oder in der Umsetzung befindlichen Flächen aufgezeigt. Im Ergebnis sind von den insgesamt 5 Flächenpotentialen der Nutzungskategorie W (Wohnbaufläche), G (Gewerbefläche) oder M (Mischbaufläche) zwei bisher noch nicht planerisch umgesetzt. Bei einer der beiden Flächenpotentiale war das Umsetzungshindernis in der Vergangenheit die fehlende Flächenverfügbarkeit. Zwei Flächenpotentiale sind bereits komplett oder in Teilen umgesetzt worden, die übrige Fläche, südlich der Gehrenbergstraße, befinden sich aktuell noch im Verfahren.

Ergänzend sei noch erwähnt, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Flächendiskussionen geführt werden sollen. Diese werden erst im Laufe des Verfahrens auf Grundlage der umfassenden Bedarfsanalysen und der definierten Zielrichtungen stattfinden.

Inhaltliche Grundlagen und strategische Zielrichtungen zur Flächennutzungsplanung

Wie bereits zuvor erläutert, bedarf es zu Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens einer umfassenden Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse. Wichtige Themenkomplexe sind hierbei insbesondere Klima und Energie, Mobilität und Verkehr, Innenentwicklung, Natur- und Landschaftsschutz, Gewerbeentwicklung und demografische Entwicklung. Hierfür kann teilweise auf bereits bestehende Konzepte zurückgegriffen werden, andere Grundlagen befinden sich ohnehin bereits in der Erarbeitung oder werden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens erarbeitet bzw. beauftragt. Neben diesen umfassenden Daten- und konzeptionellen Grundlagen ist für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der Ausnutzung der Eigenentwicklungspotentiale auf Gemarkung Immenstaad eine gemeinsame strategische Zielrichtung von besonderer Bedeutung.

Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen hat hierzu im Juli 2023 umfassende Strategiebeschlüsse zur zukünftigen Stadtentwicklung gefasst, welche mithin Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sein werden. Vor allem der Beschluss zum Einstieg in die Flächenkreislaufwirtschaft mit dem Ziel der Netto-Flächennull ab 2035 und zur Klimaneutralität bis 2040 sind zu nennen. Wichtige Grundlage für eine verstärkte Innenentwicklung wird das in Bearbeitung befindliche Innenentwicklungskonzept sein.

Die Gemeinde Immenstaad verfolgt die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im Lückenschluss und Abrundung bestehender Gebiete unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf für Sport- Kultur und Feuerwehr wie die Sicherung des bestehenden Standortes des Bauhofes unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungspotentiale Ziel der Fortschreibung.

Ablauf, Organisation und Kostenschätzung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zusammenarbeit zwischen der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad

Zwischen Friedrichshafen und Immenstaad besteht seit 1974 eine Kooperationsvereinbarung über eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Eine der wichtigsten Kooperationen dieser Vereinbarung betrifft den Flächennutzungsplan, der gemarkungsübergreifend für beide Gemeinden erstellt werden soll. Bereits der rechtsgültige FNP 2015 wurde auf dieser Grundlage gemeinsam erarbeitet. Grundsätzlich besteht der Konsens, das FNP-Verfahren wieder gemeinsam durchzuführen. Die Details der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad werden in einer Rahmenvereinbarung festgelegt sowie die Kostenverteilung für Planungs- und Prozesskosten in einer Kostenübernahmevereinbarung geregelt.

Verfahren und Projektablauf

Das FNP-Verfahren ist im Prinzip identisch mit dem eines Bebauungsplanverfahrens, lediglich mit zum Teil anderen Begrifflichkeiten („Einleitungsbeschluss“ zur Einleitung, „Feststellungsbeschluss“ am

Ende). Auch die Öffentlichkeitsbeteiligung ist identisch mit der eines Bebauungsplanverfahrens. Das formelle Recht der Bauleitplanung sieht auch hier die zweistufige Bürgerbeteiligung entsprechend dem Baugesetzbuch vor. Für die einzelnen Verfahrensschritte zum Vorentwurf und Entwurf sind Gremienbeschlüsse erforderlich. Da das Flächennutzungsplanverfahren im Rahmen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) von Friedrichshafen und Immenstaad gemeinsam durchgeführt wird, ist zu berücksichtigen, dass alle formalen Beschlüsse durch den Gemeinsamen Ausschuss der VVG Friedrichshafen-Immenstaad getroffen werden müssen. Für das gesamte Verfahren bis zur Genehmigung ist von einer Dauer von fünf bis sechs Jahren auszugehen, so dass mit einer Rechtskraft des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans nicht vor 2028 gerechnet werden kann.

Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Beim FNP handelt es sich um ein formelles Verfahren der Bauleitplanung auf der Grundlage des Baugesetzbuchs. Wie bereits an vorheriger Stelle erläutert, sind damit die formellen Schritte der Öffentlichkeitsbeteiligung zunächst rechtlich vorgegeben, konkret eine Beteiligung auf der Ebene des Vorentwurfs sowie des Entwurfs. Entsprechend der Bedeutung des FNP und im Sinne der in Friedrichshafen praktizierten erweiterten Bürgerbeteiligung ist vorgesehen, eine Beteiligung über den formellen Rahmen hinaus anzubieten, um eine breite Zustimmung der Bürgerschaft zu den wichtigen Fragen der zukünftigen Weiterentwicklung zu erreichen. Denkbar sind hierbei verschiedene Beteiligungsformate, beispielsweise in Form von Workshops, Zielgruppenveranstaltungen, Online-Umfragen oder Informationsveranstaltungen. In den nächsten Monaten wird gemeinsam mit der Gemeinde Immenstaad und in Abstimmung mit der städtischen Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung ein umfassendes Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgearbeitet.

Kostenschätzung und Kostenverteilung

Zu den Kosten des Verfahrens ist nur eine grobe Kostenschätzung möglich, da sich das Gutachtenerfordernis zu bestimmten Fachthemen oder Einzelflächen erst im Laufe des Verfahrens klären lässt.

Eine erste Kostenschätzung für die Erstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beläuft sich für die gemeinsame Verwaltungsgemeinschaft voraussichtlich auf insgesamt ca. 530.000,- €. Ergänzend werden Planungsleistungen durch die Verwaltung Friedrichshafen in Höhe von ca. 270.000,- € erbracht (Grundleistung FNP). Im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft sind die Kosten anteilig von der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad zu tragen. Hierzu wird eine Rahmenvereinbarung zwischen Friedrichshafen und Immenstaad erarbeitet, in der entsprechende Kostenübernahme-Regelungen zu den Planungsleistungen sowie den externen Gutachterkosten geregelt werden.

Eine vereinfachte Kostenübersicht kann aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

| Flächennutzungsplan | Kosten insgesamt |
|--|--|
| Grundleistungen zur FNP- Erarbeitung incl. Verfahrensbetreuung | 270.000,- € <i>(Eigenleistung der Verwaltung)</i> |
| Externe Gutachten | |
| Fachgutachten und Datengrundlagen | 130.000,- € |
| Umweltbericht | 80.000,- € |
| Gutachten zu Einzelflächen | 60.000,- € |
| Landschaftsplan | 105.000,- € |
| Fachgutachten | 60.000,- € |
| Beteiligungsprozesse | |
| Formelle Beteiligung nach BauGB | 5.000,- € |
| Informelle Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsbeteiligung | 90.000,- € |
| Gesamtkosten (ohne Eigenleistung) | 530.000,- € |

Haushaltsabwicklung

Die geschätzten externen Gutachtenkosten von 530.000 € werden von der Stadt Friedrichshafen für die Vergabe vorfinanziert und durch die Gemeinde Immenstaad entsprechend der vereinbarten Kostenverteilung anteilig zurückerstattet. Die durch die Verwaltung Friedrichshafen selbst erbrachten Planungsleistungen werden der Gemeinde Immenstaad ebenfalls nach der entsprechenden Kostenübernahmevereinbarung anteilig in Rechnung gestellt.

Die Gemeinde Immenstaad nimmt dazu einen Planungskostenansatz in den eigenen Gemeindehaushalten 2024ff. auf

Die Ausgaben für Beauftragungen sowie die Einnahmen durch Refinanzierung werden sich auf die Haushaltsjahre 2024 und folgende verteilen.

Zeitplan und weiteres Vorgehen

Wie bereits weiter oben erläutert, ist für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans von einer Gesamtverfahrensdauer von fünf bis sechs Jahren auszugehen, so dass mit einer Rechtskraft des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans nicht vor 2028 gerechnet werden kann. Nach dem Einleitungsbeschluss in das Verfahren stehen folgende größere Meilensteine an:

- Gremienbeschluss Vorentwurf: 3. Quartal 2025
- Gremienbeschluss Entwurf: 3. Quartal 2026
- Feststellungsbeschluss: 1. Quartal 2028

- Anschließend Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen und öffentliche Bekanntmachung

Weiterhin schließen sich unmittelbar nach dem Einleitungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans folgende Arbeitsschritte an:

- Erarbeitung der vertraglichen Grundlagen für die gemeinsame Arbeit am FNP und Abschluss einer Rahmenvereinbarung mit Regelungen zur Kostenübernahme und Kostenverteilung.
- Abgleich des Gutachtenbestands bzw. des Gutachtenbedarfs und Beauftragung der fehlenden und notwendigen Fachgutachten
- Erarbeitung von Strategien und Leitlinien für die Siedlungsentwicklung in Immenstaad als Vorgabe für das FNP-Verfahren.
- Datenbeschaffung und -aufbereitung als Grundlage für die Bedarfsermittlung.
- Gespräche mit der Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) sowie mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben zum Start des FNP-Verfahrens zur Abklärung verschiedener Verfahrensfragen.
- Ausarbeitung eines Konzepts zur Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Beginn der inhaltlichen Arbeit am FNP-Vorentwurf auf Grundlage der bereits vorliegenden Grundlagendaten und Fachgutachten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.