

Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad

Begründung

**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 9
„Jugendzeltlager Seemoos“**

Vorentwurf

Stand: 18.06.2018

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrecht	3
3.1 Rechtsstand und Verfahren	3
3.2 Belange der Raumordnung	3
4. Planinhalt	4
4.1 Anlass und Ziel der Planung	4
4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen	5
5. Umweltbericht	5

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 liegt zwischen Möwenstraße und dem Bodenseeufer und beinhaltet die Flurstücke 391, 37/5 und 30 (Teilfläche Königsweg siehe Lageplan).

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

3. Planungsrecht

3.1 Rechtsstand und Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Jugendzeltlager Seemoos“ geändert.

Der Änderungsbereich entlang der Möwenstraße wird derzeit vom Baulinienplan Nr. 73 „Seemoos-Windhag“ sowie der dazugehörigen Ortsbausatzung abgedeckt. Der Baulinienplan Nr. 73 sowie die Ortsbausatzung wurden am 31.07.1959 genehmigt und am 14.08.1959 rechtskräftig.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat im Urteil von 17.04.1986 festgestellt, dass Bestandteile der Ortsbausatzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unwirksam sind. Aufgrund der teilweisen Unwirksamkeit der Ortsbausatzung ist der Baulinienplan als einfacher Bebauungsplan anzuwenden.

Der überwiegende Flächenanteil des Zeltlager-Flurstücks Nr. 391 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „württembergisches Bodenseeufer“. Die Flurstücke 37/5 und 30 (Teilfläche Königsweg) befinden sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet.

3.2 Belange der Raumordnung

Aufgrund der kleinräumlichen Änderung und der im FNP 2015 bereits dargestellten Kennzeichnung einer sonstigen Freizeiteinrichtung im Bereich des Landschaftsschutzgebiets sind Belange der Raumordnung nicht betroffen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee Oberschwaben 1996 ist der Bereich entsprechend als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Auch bezüglich überörtlicher Umweltziele sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet keine widersprechenden Darstellungen enthalten.

4. Planinhalt

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Fläche wird seit 1949 als Zeltlager der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit genutzt. Der größte Teil des Zeltlagergeländes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „württembergisches Bodenseeufer“, so dass die bestehenden Anlagen hier überwiegend auf befristeten Genehmigungen und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen beruhen. Diese Basis bietet keine ausreichende Grundlage für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Zeltlagers sowie der notwendigen Betriebsgebäude.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher die rechtliche Bestandssicherung. Es sollen die befristeten bauordnungs- und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen in einen gesicherten Genehmigungsstand überführt werden.

Ein weiteres Ziel ist die konzeptionelle Optimierung des Zeltlagers durch eine Neuorganisation des Lagerbetriebes und die Um- und Neugestaltung der Gebäude und Freianlagen. Auf der Grundlage des zukünftigen Betriebskonzeptes sowie durch gutachterliche Untersuchungen soll dauerhaft der Zeltlagerbetrieb verträglich in das bauliche und landschaftliche Umfeld, insbesondere in das Landschaftsschutzgebiet, eingefügt werden. Der parkartige Charakter und der Baumbestand sollen erhalten werden.

Durch die spezifische Nutzung als Freizeitfläche kann die baurechtliche Sicherung nur in der Ausweisung eines Sondergebietes „Zeltlager“ erfolgen. Der geplante Bebauungsplan ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren erforderlich wird.

Zur Sicherung einer gestalterisch hochwertigen Entwicklung wurde 2017 vorgeschaltet ein nichtoffener Planungswettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient.

4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad stellt das Plangebiet entlang der Möwenstraße als Wohnbaufläche dar. Der südliche Teil liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Württembergisches Bodenseeufer“ – hier ist eine Grünfläche mit der Kennzeichnung „sonstige Freizeiteinrichtung / Sondersporteinrichtung“ dargestellt. Südlich des Königsweges grenzt das FFH-Gebiet „Bodenseeufer westlich Friedrichshafen“ an das Plangebiet an. Die Flachwasserzone sowie die ufernahen Gehölzbestände sind als geschützte Biotope gekennzeichnet. Östlich angrenzend befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ein Regenüberlaufbauwerk.

4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Um eine Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 216 „Jugendzeltlager Seemoos“ in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, soll die derzeit dargestellte Wohnbaufläche in eine Sonderfläche mit der Nutzungsangabe „Jugendzeltlager“ umgewandelt werden. Die bestehende Kennzeichnung (FR) der Grünfläche als „sonstige Freizeiteinrichtung / Sondersporteinrichtung“ wird im Flächennutzungsplan 2015 beibehalten.

4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen

Der Betrieb des Zeltlagers stellt seit 1949 eine regelmäßig ausgeübte Nutzung an diesem Standort dar. Das Ziel der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit besteht seit einigen Jahrzehnten darin, eine Möglichkeit für freiraumbezogene Ferienaufenthalte anzubieten. Das Zeltlager dient der Erholung und Naturerfahrung. Die Wassersportangebote Rudern und Segeln, Naturerfahrung am Wasser und weitere erlebnis- und freizeitpädagogische Aktivitäten sind nur durch die einzigartige Lage am Bodenseeufer möglich. Die Entwicklung als Freizeitanlage ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet und entspricht somit dessen Entwicklungsgebot. Daher kann eine Standortalternativenprüfung entfallen.

5. Umweltbericht

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad muss aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Jugendzeltlager Seemoos“ geändert werden.

Das Plangebiet charakterisiert sich als sensibler Standort, der einerseits durch das bauliche Umfeld immissionsrechtliche Standards erfüllen und andererseits hohe ökologische Schutzziele einhalten muss. Der Umweltbericht ist mit den nachfolgend genannten Gutachten und Untersuchungen aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit maßgeblich für das Bebauungsplanverfahren.

Die Inhalte werden aus den entsprechenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren generiert.

Weiterhin sind im Rahmen des Verfahrens voraussichtlich folgende Untersuchungen bzw. Gutachten zu erstellen:

- Vereinbarkeitsuntersuchung zum Landschaftsschutzgebiet
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Lärm- und Immissionsgutachten
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Se