

STADT FRIEDRICHSHAFEN	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, STP
Sitzungsvorlage	
Drucksache-Nr. 2018 / V 00059	
Dienststelle: Stadtplanungsamt	08.03.2018, Unterschrift:
Aktenzeichen: PL 611-13 VEP 216 Se	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
BM Krezer _____	EBM Dr. Köhler _____
BM Köster _____	Oberbürgermeister _____

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216 "Jugendzeltlager Seemoos" gem. § 12 BauGB Aufstellungsbeschluss			
Anlagen:	Anlage 1 Ausschnitt Baulinienplan Nr. 73 „Seemoos Windhag“ Anlage 2 Luftbild Jugendzeltlager Seemoos Anlage 3 Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216 „Jugendzeltlager Seemoos“ vom 08.03.2018 Anlage 4 Vorentwurf Planungsrechtliche Festsetzungen, Begründung vom 08.03.2018 Anlage 5 Vorentwurf Freiflächenplan vom 08.03.2018 Anlage 6 Vorbereitender Umweltbericht vom 07.03.2018 Anlage 7.1 - 7.3 Vorhaben- und Erschließungspläne Büro Oberschelp			
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.			
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm-Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Vorhabenträger, Herr Sauter ca. 15 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	10.04.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	23.04.2018	Beschluss	öffentlich

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

TA, 07.11.2017, Einleitungsbeschluss, DS-Nr. 2017/ V 00211
 GR, 20.11.2017, Einleitungsbeschluss, DS-Nr. 2017/ V 00211

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

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 08.03.2018 (Anlage 3) dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 216 „Jugendzeltlager Seemoos“ auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216 „Jugendzeltlager Seemoos“, dem Freiflächenplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen des Büros Oberschelp (Anlage 7.1- 7.3) wird zugestimmt. Grundlagen sind der Lageplan (Vorentwurf-Anlage 3) mit eingetragenem Geltungsbereich, der Textteil (Vorentwurf-Anlage 4) sowie die Begründung (Vorentwurf-Anlage 4), jeweils vom 08.03.2018.
3. Die Entwurfspläne (Vorhabenplanung - Anlagen 7.1-7.3) werden als Grundlage für den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats durchgeführt.
5. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Das Grundstück des Jugendzeltlagers Seemoos ist entlang der Möwenstraße derzeit durch den Baulinienplan Nr. 73 „Seemoos-Windhag“ (Anlage 1) planungsrechtlich definiert. Der weitaus

größere Teil des Zeltlagergeländes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „württembergisches Bodenseeufer“ und ist durch eine parkartige Baumvegetation geprägt (siehe Anlage 2). Die Fläche wird als Freizeitfläche genutzt, die bestehenden Anlagen wurden überwiegend auf der Basis von befristeten Genehmigungen und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen genehmigt. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Baulinienplans Nr. 73 „Seemoos-Windhag“ und der dazugehörigen Ortsbausatzung von 1959 besteht kein ausreichendes Baurecht für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Zeltlagers sowie der notwendigen Betriebsgebäude.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher die rechtliche Bestandssicherung und die konzeptionelle Optimierung des Zeltlagers. Hierzu sind umfangreiche bauliche Maßnahmen auf dem Gesamtgelände erforderlich, die sich aus erhöhten Umwelt,- Hygiene,- Schutz- und Sicherheitsanforderungen ergeben. Folgende wesentliche Ziele sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreicht werden:

- > Die bestehenden Gebäude entlang der Möwenstraße sollen abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Die Neubebauung nimmt besonderen Bezug auf lärmindernde Aspekte im Hinblick auf die Nachbarbebauung.
- > Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die befristeten bauordnungs- und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen in einen gesicherten Genehmigungsstand überführt werden.
- > 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. Entsprechend der hohen Anforderungen des Schutzgebiets wird ein Freiflächenplan (Anlage 5) Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne.

Der zukünftige Zeltlagerbetrieb ist nur noch im Sommer von Pfingsten bis zum Ende der Sommerferien vorgesehen. Die Zahl der Kinder wird von ca. 440 auf ca. 300 reduziert, Werkstatt und Lagergebäude werden rückgebaut und Teilfunktionen (z.B. Jugendhaus) entfallen. Die zukünftige Anlagenplanung soll zur Verbesserung der Betriebsabläufe sowie der ökologischen Funktion beitragen und die Immissionen aus dem Zeltlagerbetrieb minimieren. Die ökologische Wertigkeit des Geländes und die Immissions- und Verkehrsauswirkungen wurden bzw. werden teilweise noch vertieft gutachterlich untersucht und im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eingebracht.

Zur Sicherung einer hochwertigen Entwicklung wurde vorgeschaltet ein Planungswettbewerb durchgeführt. Der Entwurf vom Architekturbüro Oberschelp aus Friedrichshafen wurde vom Preisgericht am 22.03.2017 für die weitere Bearbeitung empfohlen. Der Siegerentwurf (Anlage 7.1- 7.3) dient als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3 +4), der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung schafft. Die Beschreibung der Planung sowie die Vorprüfung der Umweltbelange (Vorbereitender Umweltbericht, Anlage 6) können aus den Anlagen entnommen werden.

Verfahren:

Am 07.11.2017 wurde der Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im technischen Ausschuss der Stadt Friedrichshafen vorberaten. Der entsprechend Beschluss des Gemeinderats erfolgte am 20.11.2017.

Nach dem anstehenden Aufstellungsbeschluss erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB auch eine informelle Bürgerinformationsveranstaltung durch die Diözese Rottenburg-Stuttgart.

Im Vorfeld wurde zunächst der vorbereitende Umweltbericht für das Vorhaben durchgeführt. Im weiteren Verfahren wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Umweltbericht erstellt, der die

voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. In diesem Rahmen erfolgt auch eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis) wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bereich des Landschaftsschutzgebiets erstellt, die in einem vergleichenden Bezug die Bestandssituation und das neugestaltete Freiraumkonzept bewertet.

Das Ergebnis fließt in den Freiflächenplan ein, der Bestandteil des Vorhaben und Erschließungsplanes wird.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs und der Begründung wird die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im weiteren Verfahren wird dann vertiefend der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet.

Weitere Informationen können den als Anlage beigefügten Unterlagen entnommen werden.