

STADT FRIEDRICHSHAFEN Gemeinde Immenstaad Drucksache-Nr. 2025 / V 00097	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	15.04.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber _____
 ☒ EBM Müller _____

☐ BM Hein _____
 ☒ OB Blümcke _____

Betreff: Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 "Zeltlager-Semoos"-Feststellungsbeschluss-

Anlage(n):

- Anlage 1 Sitzungsvorlage Gemeinsamer Ausschuss
- Anlage 2 Lageplan FNP – Ausschnitt M 1:5000 vom 15.04.2025
- Anlage 3 Lageplan FNP – Ausschnitt M 1:1500 vom 15.04.2025
- Anlage 4 Lageplan FNP – Ausschnitt mit Änderungen M:2000 vom 15.04.2025
- Anlage 5 Begründung vom 15.04.2025
- Anlage 6 Abwägungsbericht Entwurfsbeschluss vom 14.05.2020
- Anlage 7 Abwägungsbericht Feststellungsbeschluss vom 15.04.2025

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstage** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm-Dateien	☐ DVD	☐ Video
--	--	------------------------------	--------------------------------

Referent und Zeitdauer: Waibel, Robert, ca.15 min. (davon 5 min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	03.06.2025	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat Friedrichshafen	23.06.2025	Beschluss	öffentlich
Gemeinderat Immenstaad	13.10.2025	Beschluss	öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft FN - Immenstaad	14.10.2025	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 Aufstellungsbeschluss PBU, 16.10.2018, GR 22.10.2018, DS- Nr. 2018/ V 00179
 Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft 28.11.2018, DS-Nr. 2018/ V 00179
 Entwurfsbeschluss PBU 16.06.2020, GR 29.06.2020, DS – Nr. 2020/ V 00081
 Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft 20.10.2020 DS- Nr. 2020/ V 00081

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☐ ja

☒ nein

Kosten:	☐ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	☐ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	☐ jährlicher Folgeaufwand:		
	Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	☐ laufende Einzahlungen	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

☐ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	EUR
Noch bereitzustellen:	EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein

Begründung:

☒ 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:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Amt für Stadtplanung und Umwelt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 6).
2. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich „Zeltlager- Seemoos“ geändert. Grundlage der FNP-Änderung ist der Änderungslageplan vom 15.04.2025 sowie die Begründung vom 15.04.2025
3. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt.

Begründung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2015 ist das Areal des Zeltlagers im Bereich Seemoos als bestehenden Wohnbaufläche dargestellt. Der überwiegende Teil der bestehenden Zeltlagernutzung befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „württembergisches Bodenseeufer“. Dieser Teilbereich wurde als „Sonstige Freizeitnutzung“ im FNP 2015 gekennzeichnet und damit in der Entwicklungsperspektive des FNP bestätigt. Die Diözese Rottenburg-Stuttgart betreibt bereits seit 1949 auf ihrem Grundstück südlich der Möwenstraße ein Zeltlager zur landschaftsbezogenen Erholung von Kindern und Jugendlichen. Das Grundstück hat eine Flächengröße von ca. 2,2 ha.

Das Zeltlagergrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 73 „Seemoos-Windhag“ und ist gemäß Ortsbausatzung als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zeltlagernutzung ist jedoch in ihrer derzeit vorhandenen Gesamtheit bau- und naturschutzrechtliche nur teilweise erfasst. Auf Basis von Genehmigungen und teilweise befristeten Genehmigungen und naturschutzrechtlichen Ausnahmeregelungen besteht keine vollständige rechtliche Sicherung.

In den Jahren von 1957 bis 1973 sind die baulichen Anlagen und Gebäude auf dem gesamten Zeltlagergrundstück sukzessive erweitert worden, mit der Konsequenz, dass zwischen Freizeitnutzung und der zwischenzeitlich angrenzenden Wohnnutzung der Lärmkonflikt zugenommen hat.

Damit das Zeltlager langfristig am Standort erhalten werden kann, sind umfangreiche bauliche Maßnahmen aufgrund erhöhter Umwelt,-Hygiene,- und Sicherheitsstandards an Gebäuden und auf dem Gelände erforderlich, die aber aufgrund des hohen Investitionsbedarfs eine baurechtliche Sicherung voraussetzen. Bereits im Mai 2015 wurde vereinbart das Planungsrecht aus den 1950-er Jahren in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchzuführen und eine Aktualisierung des Baurechts zu erreichen. Dem Bebauungsplanverfahren wurde zur Qualitätssicherung ein nichtoffener Architektenwettbewerb zur Neukonzeption des Zeltlagers vorangestellt, dessen Siegerentwurf als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herangezogen wurde.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zeltlager Seemoos“ wird auch insbesondere die Lärmthematik im verfahrensbegleitenden Durchführungsvertrag umfangreich aufgenommen. Die Neuausrichtung geht auf die bestehende Konfliktsituation ein und setzt einen zeitlich begrenzten Zeltlagerbetrieb sowie eine begrenzte Teilnehmerzahl fest..

Der Zeltlagerbetrieb erfolgt zukünftig nur noch von Pfingsten bis zum Ende der Sommerferien. Die maximale Anzahl an Teilnehmern wird von ca. 440 auf ca. 300 reduziert, Werkstatt und Lagergebäude werden rückgebaut und Teilfunktionen (z.B. Jugendhaus) entfallen. Die Zielgruppen auf kirchliche und soziale Jugendgruppen eingeschränkt.

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 Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet gewährleisten.

Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Ein Teil des Zeltlagergrundstücks ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015, entlang der Möwenstraße, als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird aber der spezifischen Nutzungsausrichtung als Zeltlager nicht entsprochen. Der überwiegende Teil des Zeltlagergrundstückes kann der Kennzeichnung „FR“ für Sonstige Freizeiteinrichtungen/ Sondersporteinrichtungen zugeordnet werden und entspricht somit der bestehenden Zeltlagernutzung. Die zukünftige Darstellung als Sonderfläche „Zeltlager“ schafft die Übereinstimmung zur bestehenden Nutzung als Zeltplatz der bereits durch die vorhandene Kennzeichnung „Sonstige Freizeiteinrichtungen“ abgedeckt ist. Der Bebauungsplan Nr. 216 „Zeltlager-Seemoos“ soll das Plangebiet insgesamt aufgrund seiner spezifischen Nutzungsart als Sondergebiet Erholung (Zeltplatz) nach § 10 BauNVO erfassen und festsetzen.

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 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. 216 „Zeltlager-Seemoos“ zu erarbeitende Umweltbericht dient auch als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 9.

Verfahrensablauf

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. Der Entwurfsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wurde am 20.10.2020 gefasst. Im Anschluss folgte wiederum die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 11.11. bis 11.12.2020 sowie die Behördenbeteiligung (§4 Abs. 2 BauGB) vom 04.11. bis 11.12.2020.

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 Schutzzielen des LSG wurde nicht erkannt, so dass die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis eine Befreiung in Aussicht gestellt hat, wenn die offenen Fragen geklärt werden können. Die Formulierung „offene Fragen“ beziehen sich darauf, dass mit dem Bebauungsplan in eine Befreiungslage hineingeplant wird und sich die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der noch erforderlichen (naturschutzrechtlichen) Befreiungen eine abschließende Entscheidung vorbehält, die jedoch nur auf Grundlage eines konkreten Baugesuchs erteilt werden können. Dies bezieht sich auf das anschließende Baugenehmigungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Untersuchungen kann die angestrebte Nutzungskonzeption insgesamt als gebietsverträglich eingestuft und bewertet werden.

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Untersuchungen und dem Bestreben der unteren Naturschutzbehörde die anstehenden Planungen abschließend zu klären, 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 oder wesentlicher Änderungen. Aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen ergaben sich überwiegend schalltechnische Bedenken, die im Rahmen der vorhandenen fachgutachterlichen Untersuchungen abgewogen werden konnten aber im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens keine inhaltlichen oder zeichnerischen Änderungen zur Folge hatten. Lediglich nachrichtliche Korrekturen wurden aufgenommen. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 216 „Zeltlager Seemoos“ wurde ein erneuter Entwurfsbeschluss gefasst, der sich hauptsächlich darauf begründet, dass anstatt der TA-Lärm die Freizeit-Lärmrichtlinie zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen wurde, um spezifischer auf Freizeitlärm eingehen zu können. Dies hatte aber keine Auswirkungen auf das FNP-Änderungsverfahren.

Weitere Informationen können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.