

Gemeinden Eriskirch, Kressbronn, Langenargen

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 03.04.2018

Ergebnisvermerk

Anlass: Arbeitsbesprechung

Datum: 28.03.2018

Ort: Landratsamt Friedrichshafen

- Landratsamt — Frau Schuster, Dezernat 2, Umwelt und Technik
Ravensburg: — Frau Männle, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
— Frau Gäng, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
— Herr Schedler, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
— Herr Pflug, Umweltschutzamt
— Herr Kugel, Amt für Wasser- und Bodenschutz
— Herr Wetzel, Amt für Wasser- und Bodenschutz

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Bgm. Krafft, Gemeinde Langenargen
- Hr. Bauamtsleiter Hinkel, Gemeinde Langenargen
- Hr. Sieber, Hr. Reber, Büro Sieber

1. Allgemein

1.1 Der Termin dient der Abstimmung des Umgangs mit folgenden innerhalb des Gebiets der Gemeinde Langenargen in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) dargestellten Flächen: Gemeinbedarfslächen (GEM) "Waldkindergarten" und "Lagerplatz" sowie Sonderbaufläche (SO) "Bund".

2. GEM "Waldkindergarten" (Fr. Schuster, Fr. Männle, Fr. Gäng, Hr. Schedler, Hr. Pflug)

2.1 Ausgangslage:

Es besteht eine gewisse Duldung des bereits bestehenden Waldkindergartens. Dieser ist privatrechtlich abgesichert, allerdings entsprechen Örtlichkeit und Baulichkeit nicht den Inhalten des Vertrags.

2.2 Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, muss der Waldkindergarten nicht im FNP dargestellt werden. Lösung ist ein Einzelgenehmigungsverfahren für eine Lage des Kindergartens abseits des vorhandenen Biotops.

2.3 Ergebnis:

Die Darstellung des Waldkindergartens als Fläche für Gemeinbedarf wird aus dem aktuellen Planstand i.d.Fsg. vom 10.08.2018 entfernt. Der Kindergarten fällt unter die Zulässigkeiten des § 35 Abs. 1 Nr. 4. Durch die Herausnahme der Darstellung sind keine negativen Auswirkungen auf Anwohner und sonstige Betroffene zu erwarten. Eine weitere Verfahrensrunde wird empfohlen, aber nicht für zwingend notwendig erachtet.

3. GEM "Lagerplatz" (Fr. Schuster, Fr. Männle, Fr. Gäng, Hr. Wetzler, Hr. Pflug)

3.1 Ausgangslage:

Die Gemeinde plant eine Verlagerung der als Lagerfläche dargestellten Fläche für Gemeinbedarf südlich des Waldkindergartens im Bereich "Höhe" anknüpfend an den derzeitigen Standort des Bauhofes. Ebenfalls soll dort ein auf die Dauer von 18 Monaten befristetes Ausweichquartier für die Feuerwehr der Gemeinde geschaffen werden.

3.2 Das Vorhaben fällt weder unter den Tatbestand der Teilprivilegierung noch unter den Tatbestand der Privilegierung. Es ist folglich kein Einzelbaugenehmigungsverfahren anwendbar, sondern es wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens benötigt.

3.3 Dabei sind vier Problemfelder zu erkennen:

- Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG)
- Lösung: Herausnahme aus LSG
- Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone 3a
- Lösung: ordnungsgemäß entwässerte Fläche, das Wasserschutzgebiet wäre auf Zone 2 zu erweitern
- Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes
- Lösung: Standort-Alternativen-Prüfung
- Lage innerhalb eines Regionalen Grünzugs
- Lösung: im Rahmen des aktuellen Fortschreibungsverfahrens, Landratsamt klärt Möglichkeit mit Regierungspräsidium und Regionalem Planungsverband ab

3.4 Ergebnis:

Bürgermeister Krafft gibt Rückmeldung, ob es (a) zu einer Darstellungsänderung und folglich zu einer weiteren Verfahrensrunde kommen soll oder ob (b) die Darstellung des Vorhabens und somit auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens abgekoppelt, in einem separaten Verfahren, abseits des Fortschreibungsverfahrens, erfolgen soll. Im zweiten Falle würde die bisherige Darstellung im Bereich "Höhe" Fortbestand haben.

Sollte Fall (b) eintreten, so wäre ein Behördenunterrichtungstermin insbesondere mit der Baurechtsbehörde notwendig um in dessen Nachklang im Rahmen einer Standort-Alternativen-Prüfung Möglichkeiten zur Überwindung der vier vorgenannten Problemfelder zu identifizieren.

4. SO "Bund" (Fr. Schuster, Fr. Männle, Hr. Pflug)

4.1 Ausgangslage:

Die Sonderbaufläche "Bund" ist per se genehmigungsfähig. Allerdings ist die Nutzung aktuell nicht mehr vorhanden.

4.2 Die Gemeinde beabsichtigt derzeit nicht, die Fläche zu entwickeln.

4.3 Ergebnis:

Die Fläche kann in ihrer Darstellung im FNP bestehen bleiben. Voraussetzung dafür ist, dass die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes abwägbar ist. Das Landratsamt prüft, ob sich hieraus Problemfelder ergeben. Die Fläche wird gegebenenfalls aus der Genehmigung herausgenommen.

5. Weitere Vorgehensweise

5.1 Das Büro Sieber übersendet Frau Männle eine digitale Fassung des Entwurfes zur Abwägung zur Fsg.v. 02.09.2016. Frau Männle klärt auf Basis derer die Wahl des Verfahrens hinsichtlich der Genehmigung des Waldkindergartens ab und gibt allen Beteiligten Rückmeldung.

5.2 Frau Schuster klärt mit Regierungspräsidium und Regionalem Planungsverband ab, ob der Regionale Grünzug im laufendem Fortschreibungsverfahren für die geplante Verlegung der Gemeinbedarfsfläche "Lagerplatz" herausgenommen werden kann und gibt allen Beteiligten Rückmeldung.

5.3 Herr Pflug klärt ab, ob die aktuelle Darstellung des SO "Bund" mit der derzeitigen Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes vereinbar wären und gibt allen Beteiligten, insbesondere dem Büro Sieber für die Abwägung, Rückmeldung. Sollte nach eingehender Prüfung keine Genehmigungsfähigkeit vorliegen, wird die vorgenannte Fläche von der Genehmigung ausgespart.

- 5.4 Sind sämtliche Rückmeldungen beim Büro Sieber eingegangen, so wird ein neuer Termin zur Klärung der einzelnen Punkte unter Einbeziehung der Baurechtsbehörde durch das Büro Sieber organisiert. Ansprechpartner ist Herr Reber (08382/27-405-32, reber@buerosieber.de).

i.A. Thorsten Reber

Abdruck per E-Mail an:

Teilnehmer des Termines:

- Frau Schuster, Dezernat 2, Umwelt und Technik
- Frau Männle, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
- Frau Gäng, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
- Herr Schedler, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
- Herr Pflug, Umweltschutzamt
- Herr Kugel, Amt für Wasser- und Bodenschutz
- Herr Wetzels, Amt für Wasser- und Bodenschutz
- Hr. Bgm. Kraft, Gemeinde Langenargen
- Hr. Bauamtsleiter Hinkel, Gemeinde Langenargen

Zur Information zusätzlich an:

- Hrn. Bauamtsleiter Feick, Gemeinde Kressbronn
- Hrn. Bauamtsleiter Jehle, Gemeinde Eriskirch
- Hrn. Stern, Büro Stadt-Land-See