

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b> Gemeinde Immenstaad  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucks.-Nr. 2023 / V 00228/ Erg.v. Immenstaad</b>	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BBS, BOA, BSO, SBA, SBV, STP, Gde. Immenstaad (2)
	Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt  Aktenzeichen: PL 611-13 FNP Nr. 8 LaF-Teilb. Ost/ ES

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

BM Stauber \_\_\_\_\_
  EBM Müller \_\_\_\_\_  
 BM Hein \_\_\_\_\_
  OB Brand \_\_\_\_\_

**Betreff: Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „Langes Feld Teilbereich Ost“  
Aufstellungsbeschluss**

Anlage(n):            1 Lageplan FNP-Ausschnitt M: 1:5000 vom 08.07.2006 (derzeit wirksamer FNP)  
                              2 Lageplan FNP-Änderung (Vorentwurf) M 1:5000 vom 02.11.2023  
                              3 Begründung (Vorentwurf) vom 02.11.2023

**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.

<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, 15 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	07.11.2023	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.11.2023	Beschluss	öffentlich
Gemeinderat Immenstaad	23.01.2024	Beschluss	öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft FN-Immenstaad	30.01.2024	Beschluss	öffentlich

**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 (jährlich)      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

**FNI-CHECK wurde durchgeführt:**

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

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Liegt dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 225 „Langes Feld Teilbereich Ost“ bei

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:

Liegt dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 225 „Langes Feld Teilbereich Ost“ bei

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FNI-Check

**Beschlussantrag:**

Der Vorlage des Amts für Stadtplanung- und Umwelt zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „Langes Feld Teilbereich Ost“ wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan mit eingetragenen Änderungen (Vorentwurf) Anlage 2 vom 02.11.2023 sowie die Begründung zur Änderung (Vorentwurf) Anlage 3 vom 02.11.2023.

- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung, Einstellen auf der Website der Stadt Friedrichshafen für die Dauer von drei Wochen und zusätzlich durch Auslegung im Technischen Rathaus durchgeführt.
- 3) Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.
- 4) Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nachfolgend in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **Begründung:**

Das „Lange Feld“ nördlich von Jettenhausen ist die größte zusammenhängende geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan Friedrichshafens. Die Fläche liegt noch relativ zentrumsnah und hat eine Gesamtfläche von 9,7 ha. Der Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich Ost umfasst eine Fläche von 4,01 ha (davon liegen 8810 m<sup>2</sup> im Bbauungsbestand und ca. 2,3 ha außerhalb des derzeit gültigen Flächennutzungsplans).

In der Fortschreibung des Regionalplans 2020 ist Friedrichshafen als Gemeinde mit Wohnungsbauschwerpunkt festgelegt. Das dazu in der Raumnutzungskarte ausgewiesene Vorranggebiet für den Wohnungsbau liegt im direkten Anschluss nordwestlich der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche „Langes Feld“.

Diese Flächenkategorie des Regionalplans ist nur einmal auf der Gemarkung Friedrichshafen ausgewiesen. Sie hat eine Größe von ca. 16 ha und stellt somit die größte Wohnbauerweiterungsfläche für die Gemarkung Friedrichshafen dar.

Aufgrund der Baulandentwicklungspolitik der Stadt Friedrichshafen wurde im Bereich „Langes Feld“ in den letzten Jahren ein umfangreicher Flächenerwerb bzw. Optionsverträge getätigt, da in der Regel nur bei einem sehr hohen Eigentumanteil durch die Stadt Friedrichshafen ein Bauleitplanverfahren auf unbebauten Siedlungsflächen eingeleitet wird.

Der Gemeinderat hat dem Kauf bzw. der Optionierung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche für den Zweck einer Wohnbauentwicklung im Januar 2019 zugestimmt. Der Optionsvertrag läuft am 31.12.2026 ab. Bis dahin müssen die Bauleitplanverfahren (Änderung FNP und Bbauungsplanverfahren) abgeschlossen sein, damit der Optionsvertrag greift und der Kaufvertrag abgeschlossen werden kann.

Die Wohnbaufläche „Langes Feld“ schmiegt sich direkt an das Baugebiet „Gartenvorstadt Jettenhausen“ an, welches Ende der 1950er Jahre als Modellvorhaben des Bundes erstellt wurde. Die Haupteerschließungsstraßen der Gartenvorstadt sind der Hägleweg inklusive dessen Verlängerung die Pacellistraße und die Susostraße, die das Baugebiet an die Waggershauser Straße (K7740) und somit überörtlich anschließt.

Bei den planerischen Vorüberlegungen zum „Langen Feld“ wurde stadtplanerisch wie auch verkehrlich klar, dass die vorhandenen Straßen der Gartenvorstadt für die Erschließung des Plangebietes nicht ausreichen. Eine Erschließung von „außen“ war und ist notwendig, um die vorhandenen Straßen nicht zu überlasten und eine sachgerechte Erschließung für das Neubaugebiet herzustellen.

Dieser überörtliche Anknüpfungspunkt könnte im Nordosten, an der K 7739 (Waldstraße) vor der eigentlichen Bbauung geschaffen werden. Hierzu hat die Stadt Friedrichshafen auch bereits Grundstücke erworben bzw. optioniert, weshalb auch der Teilbereich Ost des „Langen Felds“ den wichtigen Anknüpfungspunkt planerisch sichert. Der Alamannenweg und die Gröberstraße werden in das Erschließungskonzept des Teilbereichs Ost eingebunden.

Dieser Bereich liegt bisher außerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans, d.h. der Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich angepasst, d.h. die dort geplante Wohnbaufläche erweitert werden, was im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bbauungsplan (BP 225 „Langes Feld Teilbereich Ost“) und durch ein Parallelverfahren (8. Änderung des FNP's) gleichzeitig eingeleitet werden soll.

Die Fläche für die ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll hat eine Größe von ca. 2,3 ha und sieht eine geplante Wohnbaufläche vor.

Im weiteren Verfahren ist für die 2,3 ha große Wohnbaufläche in einem anderen Bereich auf der Gemarkung Friedrichshafen eine Reduzierung einer geplanten Wohnbaufläche im wirksamen

Flächennutzungsplan in gleicher Größe vorzunehmen.

Weitere Information entnehmen Sie den beigefügten Anlagen.