

Planungsausschuss am 16. November 2016

- öffentlich -

Vorlage zu TOP 4

**Verfahren zur Änderung des Regionalplans im östlichen Uferbereich des Bodensees
Antrag der Gemeinde Kressbronn a.B. auf Neuabgrenzung des Regionalen Grünzugs
vom 28. Juli 2016**

- Beschluss

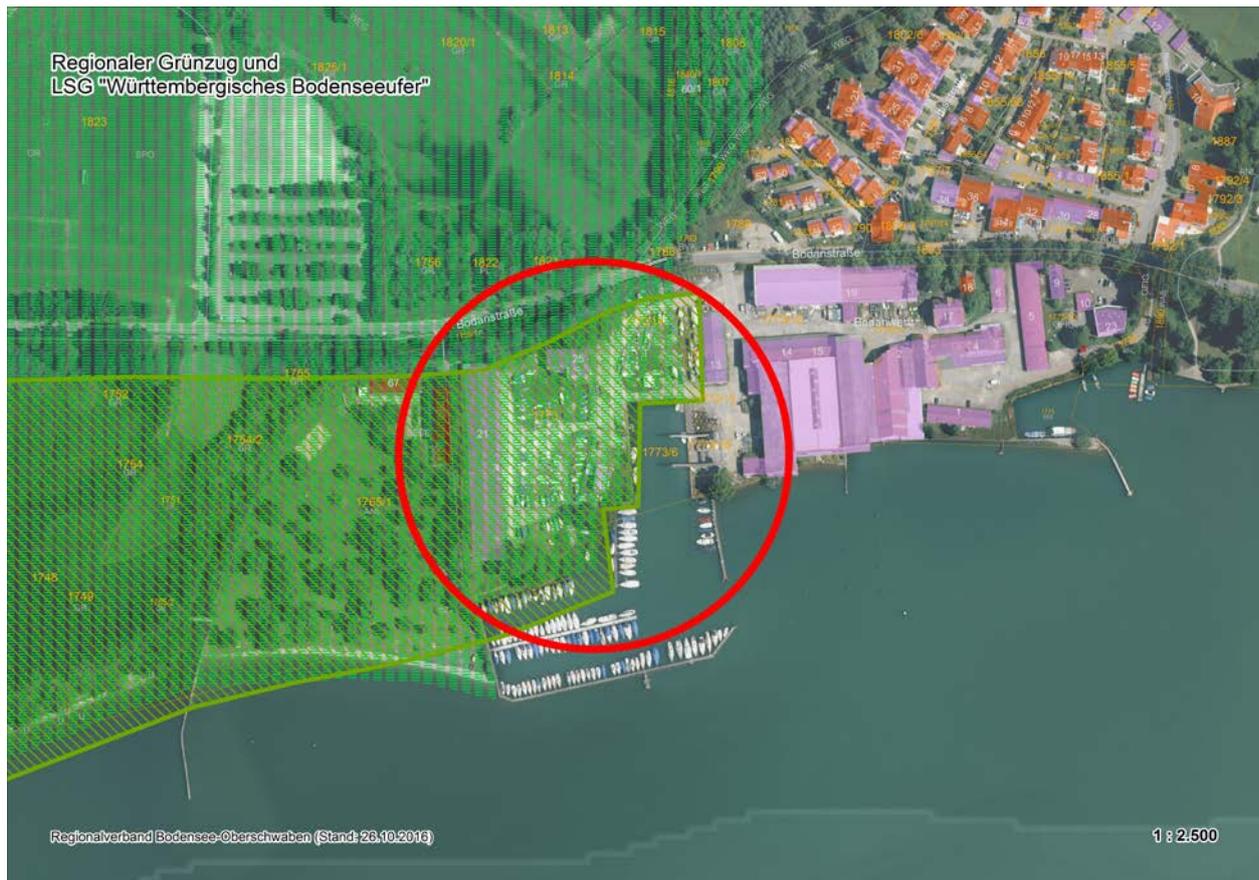
Beschlussvorschlag

(1) Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung, den Antrag der Gemeinde Kressbronn a.B. im Rahmen der Ausarbeitung des Planentwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans zu prüfen. Soweit mit dem Gesamtkonzept zur regionalen Freiraumstruktur vereinbar, soll dieser bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge berücksichtigt werden.

(2) Falls dem Änderungsantrag entsprochen werden kann, soll aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung für den östlichen Uferbereich des Bodensees das Beteiligungsverfahren nach § 12 Abs. 2 und 3 vorgezogen und der Regionalplan 1996 im Sinne von § 12 Abs. 1 LplG teils fortgeschrieben bzw. geändert werden.

1 Sachlage

Im Jahre 2011 wurden in Folge der Insolvenz der Bodan-Werft in Kressbronn a.B. die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Umnutzung des ehemaligen Werftareals eingeleitet. Neben den geplanten Wohngebäuden (in der abschließenden Version 125 Wohneinheiten) wurde auch der Bau eines Vier- bis Fünf-Sterne-Hotels avisiert. Letzteres soll in dem Teil des ehemaligen Werftgeländes errichtet werden, der innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Württembergisches Bodenseeufer" und gleichzeitig in einem Regionalen Grünzug nach dem Regionalplan 1996 liegt (s. Abb.).



Obwohl die geplante Hotelanlage in einem Gewerbegebiet liegt, wurde bald deutlich, dass es für ihre Realisierung sowohl einer Änderung der LSG-Verordnung als auch einer Änderung des Regionalplans bedarf. Im März 2013 entschloss man sich daher, die beiden Vorhaben zu entkoppeln und zunächst die Realisierung der geplanten Wohngebäude in Angriff zu nehmen. Zwischenzeitlich sind die ersten Wohnungen des Wohnkomplexes bezogen. Die Fertigstellung der letzten Einheiten soll in 2017 erfolgen.

Die Realisierung des Hotelvorhabens wurde seitens der Gemeinde Kressbronn a.B. im Sommer dieses Jahres wieder aufgenommen. Im Rahmen einer Behördenbesprechung am 8. Juni 2016 wurden hierzu die notwendigen weiteren Verfahrensschritte erörtert. Seitens des Landratsamtes Bodenseekreis und des Regionalverbandes wurde nochmals auf den Änderungsbedarf der LSG-Verordnung und des Regionalplans hingewiesen. Seitens des Vorhabenträgers, der DaS Immobilien GmbH & Co KG, wurde deutlich gemacht, dass aufgrund einer bestehenden vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Kressbronn a.B. für ihn die Notwendigkeit besteht, bis spätestens Ende 2018 Baurecht für die geplante Hotelanlage zu erlangen.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2016 bekräftigt die Gemeinde Kressbronn a.B. ihre Absicht, für den sich westlich an die Wohnbebauung anschließenden Bereich "einen Bebauungsplan für Freizeitnutzung, konkret für den Neubau eines Hotels, zu erstellen". Sie beantragt daher, für dieses Gebiet "eine Neuabgrenzung des regionalen Grünzugs vorzunehmen." (s. Schreiben in Anlage)

Ergänzend zu diesem Antragsschreiben wird der Verbandsverwaltung am 29. September die finale Fassung des von Prof. Dr. Heinrich Lang für den GVV Eriskirch-Kressbronn-Langenargen erarbeiteten Gutachtens "Touristisches Zukunftskonzept" vorgelegt, das dem Gemeindeverwaltungsverband die Errichtung eines "Vier-Sterne-Superior- bis Fünf-Sterne-Superior-Hotels mit Leuchtturm-Funktion für den Schwäbischen Bodensee" als prioritäre Maßnahme vorschlägt (Maßnahme 2.1). Die beigelegte Prüfung von Standortalternativen beschränkt sich allerdings auf das Gemeindegebiet von Kressbronn a.B.

2 Vorschlag der Verbandsverwaltung zum weiteren Vorgehen

Aus der Sicht der Verbandsverwaltung ist der Antrag der Gemeinde Kressbronn a.B. auf Herausnahme der o.g. Fläche aus dem Regionalen Grünzug nicht unbegründet, liegt dieser Bereich doch in einem Gebiet für gewerbliche Nutzung nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Das Gebiet wird bereits seit längerer Zeit als Landliegeplatz für Segel- und Motorboote genutzt. Seeseitig schließt sich ein kleiner Yachthafen an, der sich außerhalb der Schutzzone nach dem Bodenseeuferplan von 1984 befindet. Im Vergleich zu dem geplanten Hotelkomplex tritt die bisherige Bebauung gegenüber den weitestgehend asphaltierten Freiflächen zurück.

Aus raumordnerischen Gründen ist allerdings eine weitergehende Bebauung an dieser Stelle grundsätzlich kritisch zu beurteilen, da das Gebiet aufgrund seiner unmittelbaren Seenähe eindeutig zur engeren Uferzone des Bodensees gehört, die gem. Plansatz 6.2.4 des Landesentwicklungsplans 2002 von weiterer Bebauung und Verdichtung freizuhalten ist. Eine vorhabenbezogene Änderung des Regionalplans an dieser Stelle würde daher äußerste Sorgfalt bei der Änderungsplanung bedeuten. Insbesondere die gem. § 2a LplG notwendige Prüfung von Planungsalternativen im Rahmen der SUP müsste eine systematische Betrachtung des gesamten Uferbereichs der Region Bodensee-Oberschwaben einschließen. Der Aufwand würde in etwa dem der Änderungsverfahren "Materialwirtschaftszentrum MTU, Kluffern" oder "Obstgroßmarkt Spanagel, Eriskirch" entsprechen.

Die Verbandsverwaltung empfiehlt daher, den Änderungsantrag der Gemeinde Kressbronn a.B. im Rahmen der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge zu prüfen (s. auch TOP 4) und - soweit mit dem Gesamtkonzept zur regionalen Freiraumstruktur vereinbar - entsprechend zu berücksichtigen. Eine solche Prüfung kann zeitnah erfolgen, da sich die Neuabgrenzung der Grünzüge derzeit in Bearbeitung findet. Auch die Umweltprüfung wäre weniger aufwendig, da in diesem Fall auf eine vorhabenbezogene SUP mit Untersuchung von Standortalternativen verzichtet werden kann. Die Umweltprüfung würde im Rahmen der Prüfung des Gesamtplans (Gesamtplanbetrachtung) erfolgen.

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung ist im Sinne von § 12 Abs. 1 LplG für den östlichen Uferbereich des Bodensees eine sachlich und räumlich beschränkte Fortschreibung bzw. Änderung des Kap. 3.2.2 "Regionale Grünzüge" und eine vorzeitige Einleitung des Beteiligungsverfahrens nach § 12 Abs. 2 und 3 denkbar.

Kopie H. W. + H. G.

Gemeinde Kressbronn a. B. · Postfach 9262 · D-88076 Kressbronn a. B.

Regionalverband
Bodensee-Oberschwaben
Hirschgraben 2
88214 Ravensburg

Gemeinde Kressbronn a. B. Amt: Gemeindeentwicklung u. Bauwesen
Hauptstraße 19 Ansprechperson: Herr Ammann
88079 Kressbronn a. B. Tel.: +49 (0)7543 9662-35
Tel.: +49 (0)7543 9662-0 Fax: +49 (0)7543 9662-40
rathaus@kressbronn.de E-Mail: ammann@kressbronn.de
www.kressbronn.de Aktenzeichen: am-st Az.: 613.2

EINGEGANGEN

01. AUG. 2016



Datum: 28. Juli 2016

Antrag auf Neuabgrenzung des regionalen Grünzugs im südlichen Bereich der Gemeinde Kressbronn a. B.

Sehr geehrte Damen und Herren,

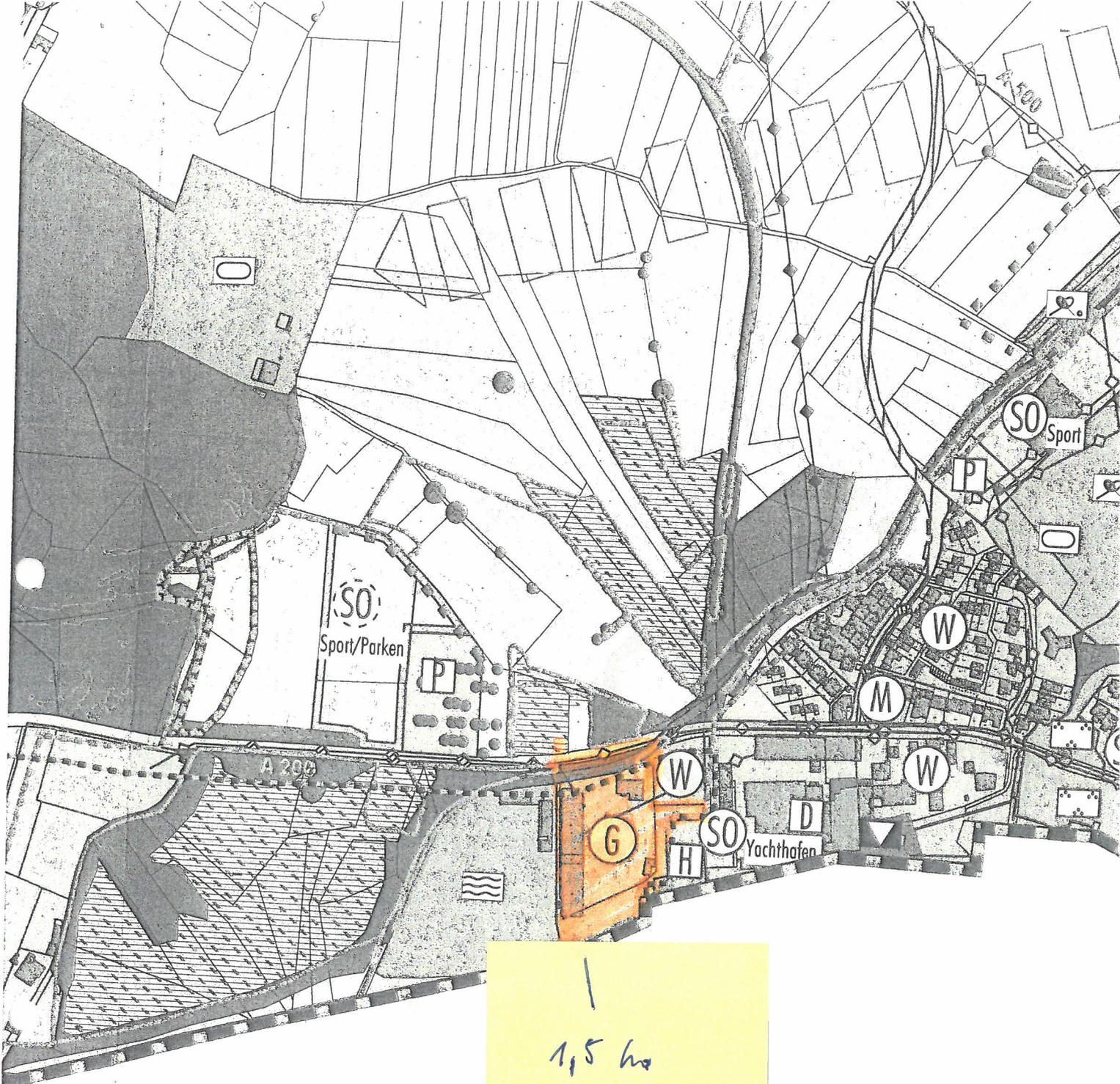
in der Gemeinde Kressbronn a. B. wurde für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Werftgeländes der Bodan-Werft ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für Wohnbebauung erstellt. Diese Wohnbebauung ist zwischenzeitlich fertig gestellt. Im weiteren Verfahren ist nun vorgesehen, für den westlich anschließenden Bereich einen Bebauungsplan für Freizeitnutzung, konkret für den Neubau eines Hotels, zu erstellen.

Die für diesen Bereich vorgesehene Fläche liegt im regionalen Grünzug. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche planerisch als Gewerbegebiet „G“ dargestellt.

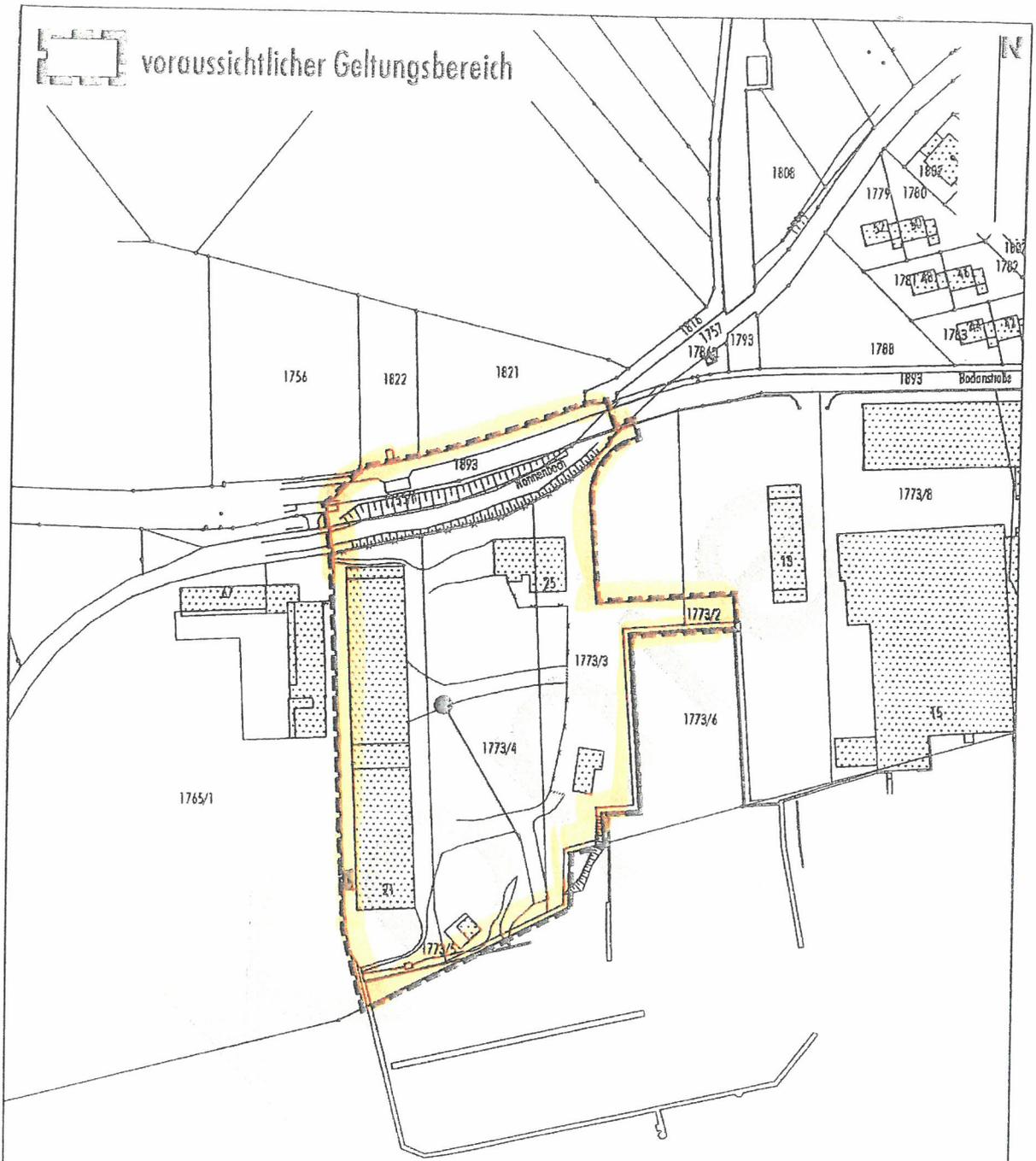
Es wird hiermit beantragt, für den westlichen Bereich des ehemaligen Bodan-Werft-Geländes eine Neuabgrenzung des regionalen Grünzugs vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Enzensperger
Bürgermeister



|
1,5 ha



voraussichtlicher
Geltungsbereich ca. 1,62 ha

Gemeinde Kressbronn a.B.
 verfahrensbegleitender Bebauungsplan
 "Büden-Werft" (Bereich Hotel-...)

Lageplan mit voraussichtlichem Geltungsbereich
 M 1: 2.000
 11.02.2016