

STADT FRIEDRICHSHAFEN

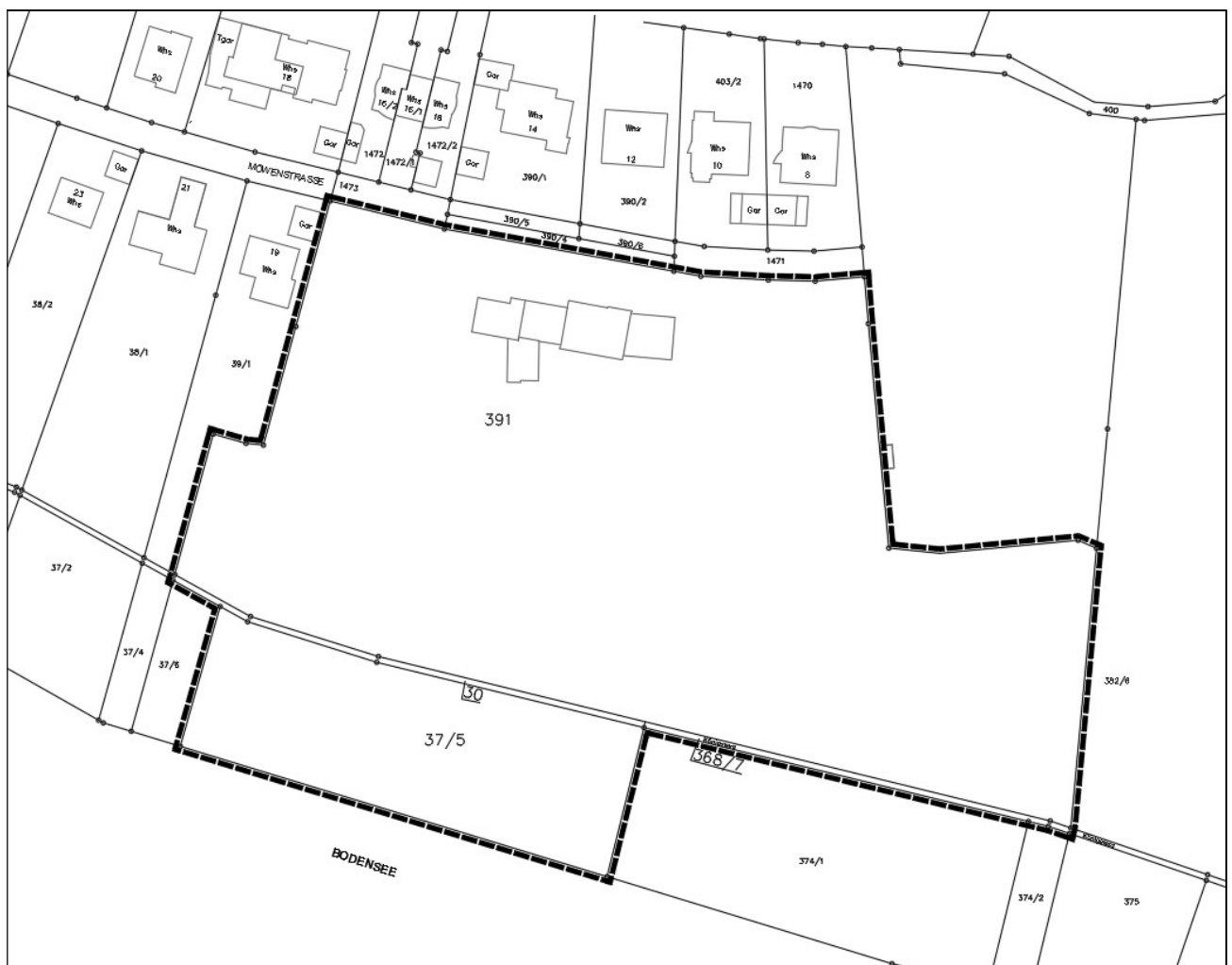
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216
'Zeltlager Seemoos'
und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Fassung vom 04.05.2020



Vorhabenträger:

Diözese Rottenburg – Stuttgart Bischöfliches Ordinariat – Rottenburg am Neckar

Stadt Friedrichshafen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216 'Zeltlager Seemoos'

und örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis.....	1
1.2	Plangebiet und gegenwärtige Nutzung	3
1.3	Einfügen in die übergeordnete Planung	4
1.4	Nutzungskonzept.....	6
2	Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	8
2.1	Architektur	8
2.2	Freiflächenplanung	10
2.3	Städtebauliches Konzept	13
2.4	Bebauung	14
2.5	Grünflächen	15
2.6	Verkehrerschließung	17
2.7	Bodenordnung / Flächenbilanz	18
2.8	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	19
3	Beteiligung der Bürgerschaft und der Anwohner	20
4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	21
4.1	Immissionsschutz	21
4.2	Auswirkungen auf den Verkehr	26
4.3	Umweltbericht / artenschutzrechtliche Beurteilung.....	27

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I.S. 587).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Friedrichshafen, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger (Diözese Rottenburg-Stuttgart, Bischöfliches Ordinariat) und der Stadt Friedrichshafen vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält neben einer Begrenzung der Nutzungszeiten und Nutzergruppen u.a. Regelungen zum Inhalt und zur zeitlichen Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung.

Bestandteile der Satzungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216 'Zeltlager Seemoos' vom 04.05.2020
bestehend aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften vom 04.05.2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (M 1: 200) bestehend aus
Hochbauplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) 23.03.2020
Freiraumgestaltung (Sommer und Winterbetrieb) 23.03.2020
- die Begründung vom 04.05.2020 wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Teil der Begründung ist der Umweltbericht vom 04.05.2020

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Hochbauplanung und Freiraumplanung siehe Anlagen) konkretisieren die baulichen Anlagen in den Bau- und Grünflächen und werden nach § 12(3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Bindung an den Durchführungsvertrag.

Unter Anwendung des §9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient (Zweckbestimmung Zeltlager) nach § 10 BauNVO

Zulässig sind im Sondergebiet (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan):

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Zeltlagers, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung des Zeltlagers (z.B. Büroräume, Empfang / Rezeption; Räume zur ärztlichen Versorgung);
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung, Küche sowie sanitäre Einrichtungen, Werk- und Lagerräume, Leerguträume, Garage;
- Schutzräume und Winterlagerräume (werden auch für Filmvorführungen genutzt);
- Wohnungen für Leitungs- und Aufsichtspersonal sowie für Hausmeister;
- Unterkünfte für den vorübergehenden Aufenthalt von Zeltlagerteilnehmern;
- zur Versorgung des Gebiets dienender Kiosk und Backhäuschen;
- nutzungsbegleitende Pkw-Stellplätze, Fahrradabstellplätze;
- zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kies);
- Wirtschaftshof, Zufahrten, Wege, Treppen, einschließlich erforderlicher Modellierungen;
- Der Parkplatz im Nordwesten darf außerhalb der Lagersaison als Winterlager (z.B. für Boote und den Floßkatamaran -sog. Schleusenrammler- und Schäferwagen) genutzt werden;
- nutzungsbegleitende Freianlagen, überdachter Sitzplatz, Holzdeck, Freiraummöblierung;
- nutzungsleitende Nebenanlagen (z.B. Einfriedung, Toranlage, Beleuchtung);

1.2 Grundfläche und Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 1400 qm für die Hauptanlage. Unter Einbeziehung der Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sowie der Nebenanlagen (Wirtschaftshof, zentraler Platz, Fahrradabstellplätze etc.) ist eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,9 sind zulässig durch nicht voll versiegelte Flächen. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Sondergebietes.

1.3 Höhe baulicher Anlagen §16, §18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die Werte (Angaben in m ü. NN) sind Obergrenzen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile und Technikaufbauten sowie Anlagen zur Solarnutzung dürfen das festgesetzte Maß um maximal 1,0 m überschreiten.

2. Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m §22 BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis 90 m Länge zulässig.

3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen §9 Abs.1 Nr. 2+10 BauGB Flächen für Nebenanlagen §9(1)4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO

- a) Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§23 Abs.3 BauNVO).
- b) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundflächen zulässig.
- c) Stellplätze sind im Sondergebiet nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- d) Als Nebenanlagen für das Sondergebiet „Zeltlager“ (orangene Fläche) sind nur die Nebenanlagen gem. Nr. 1.1 zulässig. Da das Sondergebiet Zeltlager teilweise in das LSG hineinragt, sind im Sondergebiet die Nebenanlagen gemäß Nr. 1.1 nur auf den Flächen und Standorten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan „Sommer“) zulässig.
- e) Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind folgende nutzungsbegleitende bauliche Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Zweckbestimmung ‚Zeltlager‘ zulässig (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan / Freiflächenplan):
 - Rettungszufahrt / Flächen für die Feuerwehr;
 - Wege, Treppen, Rampen Stützmauern, Sitzstufen;
 - Arenen mit Lärmschutzwänden und ein WC-Wagen;
 - Flächen für Versammlungen und Gottesdienste (incl. Altar und Lagerglocke);
 - Aufstellflächen für Zelte (3 Teillager mit zugeordneten Großzelten sowie ein Zeltplatz für Betreuer), dauerhaft befestigte Aufstellflächen für 3 Großzelte (z.B. Plattenbelag); Bodenhüllen für die Zelte; Die Zelte werden 3 Wochen vor den Pfingstferien in Baden-Württemberg aufgebaut und spätestens 3 Wochen nach Ende der Sommerferien in Baden-Württemberg abgebaut.
 - Maßnahmen zur Drainage der Zeltaufstellflächen, Anlagen zur Entwässerung und Sammlung des Niederschlagswassers (Rigolen, Zisternen) sowie Wasserentnahmestellen;
 - Anlagen zur Außenbeleuchtung (siehe auch Ziff. 6e);
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Kletterparcours, Bolzplatz mit Toren, Beach-Volleyballfeld, Ballfangnetze, Basketballkorb, Außenduschen, Plätze für Lagerfeuer);
 - Einfriedungen bis 1,6 m Höhe einschließlich Toranlagen sind zulässig; die maximale Zaunhöhe an der Südseite des Königsweges beträgt 1,2 m;
 - Die Flächen für Wege, Arenen, Treppen und Rampen sowie Aufstellflächen für Großzelte innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 391 dürfen 2800 qm nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Aufstellflächen für Kleinzelte (Schlafzelte) Rasen- und Sandspielfelder sowie der Kletterparcours zulässig. Die Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan Sommer) dargestellt.
 - Im Bereich der Badestelle (Flurstück 37/5) sind folgende Anlagen zulässig (siehe Freiflächenplanung): Steganlage, Slipanlage mit Seilwindenhaus und Zufahrt, Gabionenwand und Lagerfeuerplatz. Die Lagerflächen für Boote und Surfbretter und bis zu 4 mobile Bau- bzw. Schäferwagen sind in den Pfingst- und Sommerferien Baden-Württemberg - zusätzlich jeweils 1 Woche vorher und nachher - zulässig. Fahnenmast und Stranddusche dürfen zwischen Pfingst- und Sommerferien aufgebaut bleiben.
- f) Darüber hinaus sind bauliche Anlagen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes als Ausnahme nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4. Verkehrsfläche §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich).

Die Fläche beinhaltet einen ca. 2 m breiten Gehweg und eine seitliche Begrünung der begrenzenden Zaunanlage. Wegsperrern für Radfahrer sind zulässig.

5. Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Private Grünfläche (Zeltlager) gemäß Eintragung im Lageplan. Der Lagerbetrieb ist nur in den Monaten Mai bis September zulässig. Hinweis: Die Zelte werden ca. 3 Wochen vor Lagerbeginn (frühestens ab Mitte April) aufgebaut und bis Mitte Oktober abgebaut.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

- a) Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus Sommerquartierszeit - also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar - durchzuführen.
- b) Gefällte Bäume sind auf Mulmhöhlen und ein Vorkommen besonders geschützter xylobionter Käfer zu untersuchen. Sollten Mulmhöhlen vorhanden sein, müssen die Stämme an einer geeigneten, südexponierten, sonnigen Stelle (z.B. am Rand von Gehölzbeständen) mind. 3 Jahre (zwei bis dreijährige Entwicklung der Larven) gelagert werden. Die genaue Stelle ist vor Ort von einer Fachperson zu bestimmen. Die Lage der Stämme ist der Unteren Natur-schutzbehörde anzuzeigen.
- c) Untergeordnete Erschließungswege im Bereich der Grünflächen sind gemäß Freiflächenplanung mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Bodenbeläge sind Rasenfugenpflaster oder Bodenbeläge, die eine ausreichende Begrünung zulassen. Für Rettungszufahrten und Fluchtwege sind Pflasterbeläge zulässig.
- d) Im Rahmen eines modifizierten Trennsystems wird das anfallende Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Zisternen zur Sammlung des Niederschlagswassers und Bewässerung der Grünflächen sind zulässig. Das überschüssige nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen. Die Entwässerungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben.
- e) Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Herbizidanwendung etc.). Zur Vermeidung von Metall im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren unzulässig.
- f) Es sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen zulässig. Südlich des Königsweges sind Beleuchtungen unzulässig. (siehe auch Hinweis Nr. 7 zum Artenschutz).
- g) An Bäumen und Gebäuden sind 10 geeignete Nistkästen (4 Halbhöhlenbrüterkästen, 4 Höhlenbrüterkästen und 2 Sperlingskoloniehäuser) anzubringen (siehe Hinweis Nr. 7).
- h) Es sind zehn Fledermauskästen (Spalten- und Höhlenquartiere) an den Gebäuden und an geeigneten Bäumen anzubringen (siehe Hinweis Nr. 7).
- i) Die Zäune sind kleintierdurchlässig ohne Sockel auszuführen, der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände muss mindestens 15 cm betragen.
- j) Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB.
Als Ersatz für im Plangebiet nicht realisierbare Ausgleichsmaßnahmen wird die Maßnahme ‚Biberwald‘ (Flurst.Nr. 542 Gemarkung Ochsenhausen) anteilig dem Eingriff zugeordnet: Umwandlung eines standortfremden Fichtenwaldes in standortgerechte Dauerwaldflächen; Entnahme aus der Nutzung; Einstau von Teilflächen; Zulassen eines natürlichen Gewässer-verlaufs sowie Zulassen der Bibertätigkeit.. Von dieser Maßnahme werden 6504 Punkte abgebucht und dem Eingriff durch die Neugestaltung des Zeltlagers Seemoos zugeordnet. Die Maßnahmen sind über eine Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft gesichert.

7. Pflanzbindungen und Pflanzgebote §9 Abs.1 Nr.25a) und 25b) BauGB

- a) Die im Lageplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Auffüllung und Abgrabungen im Traufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauzeit durch Bauzäune zu schützen; ein Überfahren des Traufbereiches sowie Lagerung von Baumaterialien hinter dem Bauzaun sind nicht zulässig. Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Bei Ausfall sind die Bäume im Plangebiet durch großkronige heimische Laubbäume gemäß Artenliste (siehe Hinweis Nr. 8) zu ersetzen.
- b) Im Plangebiet sind heimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß Artenliste (siehe Hinweis Nr. 8) und gemäß Freiflächenplanung zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gemäß Artenliste zu ersetzen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- a) Der in Richtung der Wohnbebauung an der Möwenstraße wirksame Schalleistungspegel der Musikanlage bei Disco-Veranstaltungen ist auf einen Schalleistungspegel LWA_{eq} inklusive Zuschlag für die Impulshaltigkeit der Musik KI von $LWA_{eq} + KI = 102 \text{ dB(A)}$ zu beschränken. (siehe auch Hinweis Nr. 9)
- b) Im Zeitraum von Filmvorführungen im Multifunktionsgebäude sind die nach außen führenden Türen sowie die Oberlichter geschlossen zu halten. Das bewertete Schalldämm-Maß $R'w$ der nach außen führenden Türen sowie der Oberlichter darf folgende Werte nicht unterschreiten: Türen $R'w = 35 \text{ dB}$ Oberlichter $R'w = 30 \text{ dB}$:
- c) Durch geeignete technische Einrichtungen (z.B. versenkbare Poller) ist sicherzustellen, dass der Parkplatz an der Möwenstraße im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht genutzt werden kann. Hierfür stehen Nachtstellplätze im Wirtschaftshof zur Verfügung.

Weitere Schallschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt siehe auch Hinweis Nr. 9.

B. Hinweise**1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen (z.B. mit schweren Maschinen) zu vermeiden. Überschüssiger Boden ist fachgerecht abzutragen und nach Möglichkeit im Baugebiet wieder zu verwenden. Im baubegleitenden Bodenmanagement wird u.a. nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden unterschieden. Es sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg 'Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme' zu beachten. Die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' und DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten sind anzuwenden. Oberboden ist in Mieten von höchstens 2 m Höhe zwischenzulagern. Der Stadt Friedrichshafen und dem Grundstückseigentümer sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen und mit diesem eine fachgerechte Verwertung bzw. Entsorgung abzustimmen.

2. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchgeführt werden. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

3. Abstand zu Intensivkulturen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in den umliegenden Intensivkulturen wird seitens des Zeltlagers ein Pufferbereich berücksichtigt, in dem keine Zelte aufgebaut werden und ein längerer Aufenthalt nicht vorgesehen ist. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit infolge der bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auftretende Abtrift wird durch die Einhaltung des erforderlichen Abstands zu der behandelten Fläche und durch die geplante Schutzpflanzung vermieden.

4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

5. Regenwasserableitung / Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser (Zwischenspeicherung in Zisternen) und dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmenge sind die Rückhaltung und/oder möglichst flächige Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers (Dach- und Oberflächenwasser von befestigten Flächen). Durch eine geeignete Filtration (z.B. Bodenpassage) wird eine Belastung des Bodensees vermieden. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Herbizidanwendung etc.). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Durch sachgerechten Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers und des Bodensees zu vermeiden.

6. Belange des Denkmalschutzes

Das betreffende Gebiet befindet sich in direkter Nähe zur Pfahlbausiedlung Friedrichshafen Seemoos-Königsweg, deren Ausdehnung unter Wasser, am Seeufer und auch an Land noch nicht abschließend geklärt ist. Es ist daher möglich, dass sich auf dem überplanten Gelände bisher unbekannte Bodendenkmale erhalten haben, die nach §2 DSchG geschützt sind. Daher sind archäologische Geländeprospektionen im Vorfeld der Baumaßnahmen erforderlich. Der Beginn aller Erdarbeiten ist schriftlich mit dem Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen.

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag und Baugrubenaushub ist auch nach der Prospektion und ggf. Rettungsgrabung frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vorher schriftlich mit dem LAD abzustimmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

7. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

a) Um artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung zu vermeiden sind notwendige Baumrodungen zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

b) Das Betreiben von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist nur im Sondergebiet zulässig. Solarleuchten sind allgemein zulässig. Um Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtreflexionen zu mindern, müssen die Oberflächen reflexionsarm sein. Module, die dem neuesten Stand des Insekten-schutzes entsprechen, sind entspiegelt bzw. aus mattem Strukturglas gefertigt.

c) Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchten zu verwenden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu wählen. Eine flächige Anstrahlung von Wänden ist ebenso zu vermeiden wie Streulicht in die freie Landschaft. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. warmweiße LED-Lampen, Lichttemperatur <3000K). Insbesondere im Landschafts-schutzgebiet ist auf möglichst kurze Betriebszeiten ausschließlich während des Lagerbetriebes zu ach-ten. Die Beleuchtung ist im Plangebiet auf das für die Sicherheit notwendige Maß zu begrenzen, die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum von 24.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewe-gungsmelder zu verwenden. Details zur Außenbeleuchtung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

d) Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr 6f) geeignete Nistkästen (3 Halbhöhlenbrüterkästen, 3 Höhlenbrüterkästen und 2 Sperlingskoloniehäu-ser) anzubringen. 3 bis 4 m über dem Boden, auf den wetterabgewandten Seiten und ost- bis südost-exponiert. Siehe auch Maßnahme M 8 im Umweltbericht.

e) Die aufzuhängenden Fledermauskästen (Spalten- und Höhlenquartiere z.B. Fa Schwegler) können Beeinträchtigungen von potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren vermeiden: 2 Fledermaus-Großraumhöhlen, beide am östlichen Rand des Plangebiets. 6 spezielle runde Fledermaushöhlen pro Fläche (siehe Abbildung), 2 Fachkästen (je 1 am Königsweg und im östlichen Bereich. Die Kästen müssen in den lichtärmeren Bereichen in rund 4 m Höhe und bevorzugt Richtung Süden angebracht werden. An den Gebäuden eignen sich aufgesetzte Flachkästen, Einbausteine oder Spaltenquartiere im Bereich der Holzverschalungen im 1. OG). Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen sind eine fachliche Begleitung und die Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landrats-amt notwendig. (siehe M9 im Umweltbericht)



8. Gehölzpflanzungen / Artenlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Auswahl an heimischen Laubgehölzen dar, die im Plangebiet zu verwenden sind. Die Gehölzpflanzungen werden gemäß Freiflächenplan ausgeführt.

Für Schnitthecken sind vorzugsweise Hainbuche oder Liguster zu verwenden.

Pflanzliste I Laubbäume H (3xv. mB 16-18) **Pflanzliste II** Sträucher (80-100) und Heister (125-150)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silberweide	Salix purpurea	Purpur-Weide
		Salix viminalis	Korb-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhabenplanung sowie zur Tragung der Verfahrenskosten. Im Vertrag sind u.a. Regelungen zur Nutzungsbeschränkung und Lärmschutzmaßnahmen enthalten. Die folgenden Maßnahmen basieren auf der Schalltechnischen Untersuchung Fa. Tecum vom 07.09.2018 und werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. soweit sie organisatorischer Art sind, im Durchführungsvertrag geregelt:

- Die Nutzungszeiten und die Teilnehmerzahl an den BDKJ-Ferienwelt-Zeltlagern werden beschränkt: Die Hauptnutzungszeit liegt in den Pfingst- und Sommerschulferien Baden-Württemberg. Während der Sommerferien (6 Wochen) und der Pfingstferien (2 Wochen) beträgt die maximale Belegung 300 Personen zzgl. Betreuungspersonal. Darüber hinaus finden zwischen Pfingsten und Ende Sommer Zeltlager von Trägern der Jugendhilfe oder Schulen in Trägerschaft der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen (ACK) mit einer Teilnehmerzahl von max. 100 Personen zuzüglich des Personals für die Betreuung statt. Weitere Großveranstaltungen (BDKJ/BJA und seiner Mitgliedsverbände und Einrichtungen) mit max. 300 Personen plus Betreuungspersonal dürfen zusätzlich an zusammengerechnet max. 6 Tagen stattfinden. Der jährliche Nutzungszeitraum des Zeltlagers wird durch den Aufbau 3 Wochen vor den Pfingstferien und den Abbau 3 Wochen nach den Sommerferien in Baden-Württemberg begrenzt. Bei den derzeit üblichen Ferienzeiten in Baden-Württemberg werden die Zelte frühestens am 10 April aufgebaut und am 4. Oktober abgebaut. Details regelt der Durchführungsvertrag.

- Der in Richtung der Wohnbebauung an der Möwenstraße wirksame Schalleistungspegel der Musikanlage bei Disco-Veranstaltungen ist auf einen Schalleistungspegel LWA_{eq} inklusive Zuschlag für die Impulshaltigkeit der Musik K_I von $LWA_{eq} + K_I = 102 \text{ dB(A)}$ zu beschränken. (Hinweis: diese Festsetzung erfolgt abweichend von der Anordnung des Landratsamtes Bodenseekreis vom 15.10.2007, Az. 23/2-Im-Dr/Gg, Ziffer II. Organisatorische Maßnahmen.)

Anmerkung: Der in Richtung Wohnbebauung wirksame Schalleistungspegel von $LWA_{eq} + K_I = 102 \text{ dB(A)}$ wird nicht überschritten, wenn in folgenden Abständen in einer Höhe von 1,5 m über Gelände folgende Mittelungspegel LAF_{Teq} (entspricht $LA_{eq} + K_I$) nicht überschritten werden:

40 m nördlich des Mittelpunktes der Tanzfläche $LAF_{Teq} = 58 \text{ dB(A)}$

50 m nördlich des Mittelpunktes der Tanzfläche $LAF_{Teq} = 56 \text{ dB(A)}$

- Die Warenlieferungen und die Entsorgung von Abfällen oder Reststoffen im Plangebiet sind nur im Tageszeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Die Entsorgung von Abfällen oder Reststoffen darf nur an Werktagen und dort im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr erfolgen.

- Durch geeignete technische Einrichtungen (z.B. versenkbare Poller) ist sicherzustellen, dass der Parkplatz an der Möwenstraße im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht genutzt werden kann.

- Im Zeitraum von Filmvorführungen im Multifunktionsgebäude sind die nach außen führenden Türen sowie die Oberlichter geschlossen zu halten. Das bewertete Schalldämm-Maß $R'w$ der nach außen führenden Türen sowie der Oberlichter darf folgende Werte nicht unterschreiten: Türen $R'w = 35$ dB
Oberlichter $R'w = 30$ dB:

- Die Nutzung von ggf. im Freien aufgestellten Wertstoff-Sammelbehältern ist an Werktagen auf den Tagzeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auf die Zeiträume von 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken.

Die Rettungszufahrten gemäß Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplanung sind nach Verwaltungsvorschrift „Feuerwehrflächen“ anzulegen und herzustellen. Löschwasserentnahmestellen sowie Hydranten sind im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Friedrichshafen anzulegen und umzusetzen.

C. Örtliche Bauvorschriften ‚Zeltlager Seemoos‘

Hinweis: Verstöße gegen die nach §74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern sowie Stellplatzanforderungen) werden gemäß § 75 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Gebäudefassaden

Bei Fassaden ist die flächige Verwendung greller Farben unzulässig.
Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen zulässig.

1.2 Dächer

Zur Dachdeckungen sind nur nicht reflektierende und nichtglänzende Materialien zulässig.
Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig für untergeordnete Gebäudeteile.
Anlagen zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind auf Dächern zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern §74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- a) Die vorhandene Geländetopografie ist beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zulässig für Mulden-Rigolen-Anlagen und zur Geländeanpassung von Wegeführungen sowie der an das Gebäude angrenzenden Freiflächen im Rahmen Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne. Die Geländeanpassungen sind in einem weichen Böschungswinkel (mind. 1:5) vorzunehmen und naturnah zu gestalten.
- b) Stützmauern sind zulässig bis max. 1,5 m Höhe. Bei einer Abfolge von hintereinander versetzten Stützmauern zur Terrassierung des Geländes müssen alle Ansichtsflächen begrünt werden.
- c) Grundstückseinfriedigungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,6 m. Die maximale Zaunhöhe an der Südseite des Königsweges beträgt 1,2 m. Intransparente Zäune, Mauern und Steine als Einfriedung sind nicht zulässig. Hinweis: Materialwahl und Ausführung der Zäune wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3. Stellplatzanforderung gem. §74 Abs.2 LBO)

Im Bereich des Sondergebietes (Zeltlager) sind 15 Pkw-Stellplätze herzustellen.

Begründung

1 Planungsgegenstand

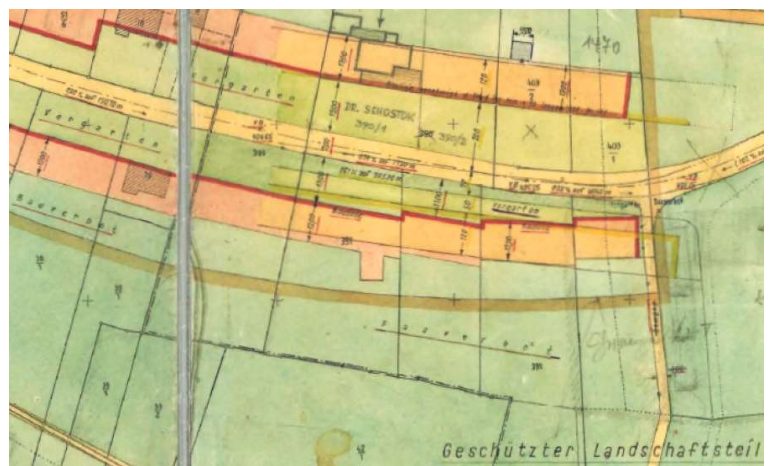
1.1 Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis

Das bischöfliche Ordinariat der Diözese Rottenburg – Stuttgart plant zusammen mit dem BJA (Bischöflichen Jugendamt) und dem BDKJ (Bund der Deutschen katholischen Jugend) auf dem Gelände des Zeltlagerplatzes Seemoos die Neuorganisation des Zeltlagerbetriebes und die Um- und Neugestaltung der Gebäude und Freianlagen. Die Diözese und der Bund der Deutschen Katholischen Jugend sind anerkannte Träger der Jugendhilfe und der außerschulischen Jugendbildung. Das BJA-Zeltlager Seemoos ist seit 1949 eine Einrichtung der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit.

Das Areal wurde in den Jahren 1956 bis 1973 sukzessive durch bauliche Anlagen überwiegend an der Möwenstraße entwickelt. Die Gebäude Möwenstraße 13-15 beinhalten das Jugendhaus sowie die Verwaltung und Infrastruktur des Zeltlagers. Südlich der Gebäude befinden sich das eigentliche Zeltlager mit Spiel- und Bewegungsflächen sowie eine Badestelle am Bodenseeufer.

Die Wohnbebauung an der Möwenstraße entwickelte sich seit den 1950er Jahren. Die Stadt Friedrichshafen erließ im Jahr 1957 Anbauvorschriften für das Baugebiet Seemoos/Windhag. Die Fläche erhielt die Bezeichnung ‚Wohngebiet‘. Diese Ortssatzung wurde 1959 (Änderungen 1960 und 1961) in den Baulinienplan Nr. 73 Seemoos-Windhag übergeleitet. Das Gebiet wurde dort als ‚reines Wohngebiet‘ bezeichnet mit der Maßgabe, dass neben Wohngebäuden solche Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die den Bedürfnissen des Wohngebietes dienen und seinen Charakter nicht beeinträchtigen. Der Begriff ist nicht identisch mit dem gleichnamigen Gebietstyp der Baunutzungsverordnung, die 1962 erstmals in Kraft getreten ist. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat im Urteil vom 17.04.1986 festgestellt, dass Bestandteile der Ortsbausatzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unwirksam sind. Aufgrund der teilweisen Unwirksamkeit der Ortsbausatzung ist der Baulinienplan als einfacher Bebauungsplan anzuwenden.

Im Baulinienplan ist südlich der Möwenstraße hinter einem Vorgartenbereich ein Baufeld (ca. 1570 qm) ausgewiesen. Etwa 30 m südlich der Straße und östlich der Grundstücksgrenze gilt eine Bauverbotszone. Insgesamt liegt die nördliche Grundstücksfläche mit ca. 4500 qm - und damit die Gebäude und der gesamte Wirtschaftshof - außerhalb der Bauverbotszone. Im südlichen Teil des Grundstücks ist ein ‚geschützter Landschaftsteil‘ gekennzeichnet. Dieser deckt sich nicht mit der aktuellen LSG-Abgrenzung. Die Existenz des Zeltlagers wird in der Satzung und in der Begründung zum Baulinienplan nicht erwähnt, obwohl das Lager und die ersten Gebäude zu dieser Zeit am Standort bereits existierten. Bei der Aufstellung und Änderung der Ortssatzung wurde offensichtlich kein Widerspruch zur Zeltlagernutzung gesehen.



Das Jugendhaus an der Möwenstraße wurde 1956 erbaut und 1957 um eine Küche und einen Speiseraum erweitert. Die Existenz des Zeltlagers im seeseitigen Grünraum geht auch aus einem Genehmigungsschreiben des Landratsamtes Tettnang vom 25. Juli 1957 hervor, den ‚seitherigen Zeltlagerplatz durch Entwässerung und Schaffung erhöhter Lagerplätze auszubauen‘ und die nördliche

Einfriedung entlang des Königsweges zu bepflanzen. 1963 wurde der Umbau des bestehenden Hauses an der Möwenstraße genehmigt (Erstellung eines Neubaus mit Wasch- und Küchenanlagen, einer Wohnung und Zimmern für Jugendliche). Die Gebäude mit entsprechenden Außenanlagen entlang der Straße und die südlich zugeordneten Zugangsbereiche und der Wirtschaftshof vor dem Untergeschoss wurden auf der Grundlage der bestehenden Ortsbausatzung genehmigt. Ebenso wurden Stellplätze an der Möwenstraße dauerhaft genehmigt. Das Zeltlager wurde in den 1960er und 70er Jahren - teilweise ungenehmigt - um die Zelthäuser, die Werkstatt, sowie um zwei Arenen und einen Schuppen an der Böschungskante erweitert. Baupläne und Genehmigungsunterlagen sind teilweise nicht mehr auffindbar. Das Zeltlager gehörte bis zur Kreisreform 1973 zum Kreis Tettnang. Rechtsnachfolger ist der Bodenseekreis. Die Arenen und andere Nebenanlagen erhielten nur befristete Genehmigungen, die jährlich verlängert wurden. Diese Genehmigungen und naturschutzrechtlichen Ausnahmen sind angesichts der aktuellen Überplanung zumeist abgelaufen.

Mit der parallelen Entwicklung des Zeltlagerbetriebes und der benachbarten Wohnnutzung seit den 1960er Jahren kam es zunehmend zu Nutzungs- und Lärmkonflikten. Diese Konflikte beruhten auch darauf, dass das damalige Betriebskonzept eine ganzjährige Nutzung als Schulungs- und Tagungsstätte vorsah. Im Jahr 2008 wurden umfangreiche Lärminderungsmaßnahmen auf dem Zeltplatzgelände umgesetzt. Beispielsweise wurden die Arenen mit Lärmschutzwänden versehen.

In der planungsrechtlichen Bewertung ist der Zeltlagerbetrieb lediglich über den Bestandsschutz der erteilten Genehmigungen bzw. über Befreiungen von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes abgedeckt. Nebenanlagen (Wege, Arenen etc.) sind allerdings i.d.R. nicht in den Genehmigungen explizit aufgeführt. Die essenziell für den Zeltlagerbetrieb erforderlichen Hauptwege (Rettungszufahrt und Querachse), die Aufstellflächen für die Zelte, die Flächen für Sport und Spiel und die Einfriedung werden als unverzichtbare Bestandteile gesehen, die zulässigerweise entstanden sind (implizierte Genehmigung). Auf Basis der erteilten Baugenehmigungen und naturschutzrechtlichen Befreiungen besteht allerdings keine ausreichende Rechtssicherheit für den dauerhaften Betrieb und eine langfristige Weiterentwicklung des Zeltlagers.

Mit der Vorlage eines neuen Nutzungskonzeptes und nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gegeben. Die zukünftige Anlagenplanung soll zur Verbesserung der Betriebsabläufe sowie zur Sicherung der ökologischen Funktionen und des Badebetriebs im Uferbereich beitragen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens soll angesichts der unspezifischen Festsetzungen im vorhandenen Planungsrecht und der geplanten erheblichen Investitionen dauerhaft Rechtssicherheit für den Fortbestand des Zeltlagers geschaffen werden. Es werden sowohl die Interessen der Anwohner wie die Nutzungsinteressen der Diözese Rottenburg-Stuttgart in angemessener Weise berücksichtigt.

Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des Zeltlagerbetriebes einschließlich der Badestelle am Bodenseeufer und der hierfür erforderlichen Anlagen. Schaffung von Rechtssicherheit für die künftige Entwicklung auf der Basis einer konzeptionellen Optimierung und eines zeitgemäßen Betriebskonzeptes. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die befristeten bauordnungs- wasser- und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen in einen gesicherten Genehmigungsstand übergeführt werden.
- Sicherung einer hohen architektonischen Qualität / Umsetzung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs. Einbindung der geplanten Neubebauung in das bauliche Umfeld und den Landschaftsraum.
- Für die Fortführung des Zeltlagerbetriebes sind umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich,

die sich aus erhöhten Umwelt-, Hygiene-, Schutz- und Sicherheitsanforderungen ergeben. Anstehende Baumaßnahmen müssen zudem zeitgemäßen energetischen Anforderungen genügen. Die Altgebäude sollen daher durch neue Gebäude ersetzt werden. Im Planungswettbewerb zur Neubebauung wurde besonderes Gewicht auf lärmindernde Aspekte gelegt. Der prämierte Entwurf (Büro Oberschelp, Friedrichshafen) sieht eine riegelartige Bebauung vor, die von der Möwenstraße eingeschossig erscheint.

- Die Bebauung nutzt die bestehende Erschließung (Straße, Kanal, Wasserversorgung).
- Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der ökologischen Funktionen. Erhalt der Baumkulisse und Aufwertung des Uferweges (Königsweg) für die allgemeine Erholung.

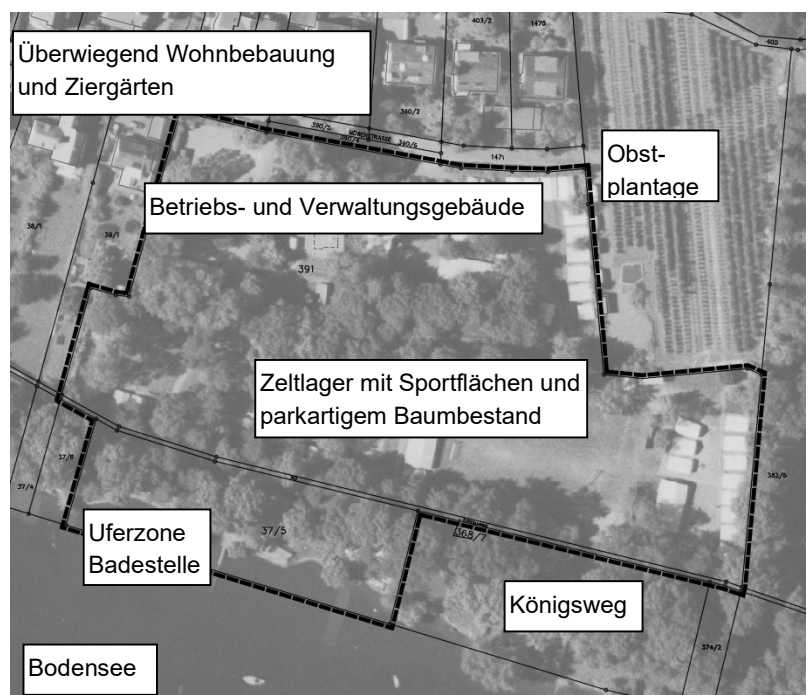
Am 07.11.2017 wurde der Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im technischen Ausschuss der Stadt Friedrichshafen vorberaten. Dabei wurde das Wettbewerbsergebnis für die Neubebauung an der Möwenstraße vorgestellt und diskutiert. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderates erging am 20.11.2017 in öffentlicher Sitzung.

Der bestehende Baulinienplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert und bis zum Seeufer erweitert. Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger (Diözese Rottenburg-Stuttgart, Bischöfliches Ordinariat) und der Stadt Friedrichshafen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält neben Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens und zur Kostentragung auch weitere Nutzungsregelungen.

1.2 Plangebiet und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Friedrichshafen im Ortsteil Seemoos in unmittelbarer Nähe zum Bodensee. Die nördliche Grenze bildet die Möwenstraße. Zwischen Möwenstraße und Königsweg erstreckt sich das Flurstück Nr. 391. Das südlich des Königsweges (Flurst.Nr. 30 und 368/7) direkt am Bodenseeufer gelegene Flurstück Nr. 37/5 wird vom Zeltlager als Bootsanlege- und Badestelle genutzt und ebenfalls in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 22075 qm.

Das Gelände ist geprägt durch die langjährige Zeltlagernutzung und besitzt südlich der eingeschossigen Betriebsgebäude an der Möwenstraße einen parkartigen Charakter. Das Gelände fällt zum Bodensee hin kontinuierlich ab. Die Höhe der Möwenstraße beträgt im Mittel ca. 405,3 m ü.NN. Der Hof südlich des Gebäudes liegt ca. 2 m tiefer und fällt bis zu einer Böschung um einen weiteren Meter ab. Im südlichen Teil befinden sich die Aufstellflächen für die Zelte sowie die zugeordneten Freiflächen für Sport und Spiel. Diese Fläche ist weitgehend eben und weist ein Höhenniveau von ca. 398 bis 400 m ü.NN auf. Der mittlere Seespiegel im Juni beträgt ca. 396,2 m ü.NN.



Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude mit teilweise großzügigen Privatgärten. Die Wohnbebauung südlich der Möwenstraße besitzen tiefe Grundstückszuschnitte bis zum Königsweg. Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzung (Obstplantage) an. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes und südlich des Königsweges sind die bestehenden Feldgehölze teilweise nach § 32 NatSchG geschützt. Die nördlich und westlich gelegene Nachbarbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden. Unmittelbar westlich angrenzend (Möwenstraße 19) befindet sich das Büro eines Heizungs-Lüftungs-Sanitär Installationsbetriebs.

1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

Überörtliche Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes und der überörtlichen Umweltziele keine widersprechenden Darstellungen enthalten. Der nördliche Bereich ist als bestehende Siedlungsfläche dargestellt, die Uferzone als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege, welche von Bebauung grundsätzlich freizuhalten sind. Unberührt bleiben Formen naturbezogener Erholungsnutzung. Regionale Grünzüge sind nicht von der Planung betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad (2006) stellt entlang der Möwenstraße Wohnbauflächen dar. Im südlichen Teil des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist eine Grünfläche mit der Kennzeichnung ‚sonstige Freizeitanrichtung / Sondersporteinrichtung‘ dargestellt. Die Flachwasserzone sowie die ufernahen Gehölzbestände sind als geschützte Biotope gekennzeichnet.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren. Im Bereich des geplanten Sondergebietes wird entsprechend der veränderten Planungsziele anstatt der Wohnbaufläche eine Sonderbaufläche dargestellt.



Südlich des Königsweges grenzt das FFH-Gebiet ‚Bodenseeufer westlich Friedrichshafen‘ an das Plangebiet an. Die Flachwasserzone sowie die ufernahen Gehölzbestände sind als geschützte Biotope gekennzeichnet. Östlich angrenzend befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ein Regenüberlaufbauwerk.

Landschaftsschutzgebiet

Der südliche Teil des Plangebiets überschneidet sich auf ca. 1,95 ha mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Württembergisches Bodenseeufer‘ vom 18.09.1940. Das LSG besitzt neben der siedlungssteuernden Funktion eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und die Erholung. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Unberührt bleibt die wirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzung, sofern sie dem Zweck der Verordnung nicht widerspricht.

Der Betrieb des Zeltlagers stellt seit 1949 eine rechtmäßig ausgeübte Nutzung an diesem Standort dar. Das Ziel der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit besteht darin, mit dem Zeltlager Seemoos eine Möglichkeit für freiraumbezogene Erholung in den Ferien für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Die Kinder und Jugendlichen erhalten neben positiven sozialen und gesundheitlichen Effekten im Zeltlager die Möglichkeit der Naturerfahrung und werden an Themen der Ökologie und Umweltbildung herangeführt, was letztlich im allgemeinen Interesse liegt. Die Wassersportangebote (Rudern, Segeln etc.) und weitere erlebnis- und freizeitpädagogische Aktivitäten sind nur durch die einzigartige Lage am Bodensee möglich.

Für den Betrieb und den Ausbau des Zeltlagerplatzes wurden seit den 1950er Jahren verschiedene

überwiegend befristete Ausnahmegenehmigungen von den Verbotsvorschriften der Schutzverordnung erteilt. Einige Anlagen sind auch im Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung ungenehmigt entstanden. Für die in den Jahren 2015/16 durchgeführten Maßnahmen zur Uferrenaturierung (ökologische Aufwertung in der Flachwasserzone) und zur Sicherstellung des Boots- und Badebetriebes (Ersatz der zerstörten Steganlage etc.) liegen wasserrechtliche Genehmigungen vor. Die Gebäude an der Möwenstraße und die südlich vorgelagerte Platzfläche besitzen eine dauerhafte Genehmigung aus den Jahren 1957 und 1963.

Das parkartige Gelände weist einen hohen Grünflächenanteil mit prägendem Baumbestand auf. In der Planung sind zudem umfangreiche Neupflanzungen enthalten. Eine negative Wirkung auf das Landschaftsbild oder eine Fernwirkung wird auch weiterhin durch die dichte Eingrünung vermieden. Das Landschaftsbild wird nördlich des Königsweges neben dem Zeltlager durch Wohnbebauung und (zumeist unzugängliche) Privatgärten geprägt. Der Königsweg quert das Gelände von Osten nach Westen und verbindet die Siedlungsflächen von Friedrichshafen und Fischbach in Ufernähe. Die öffentliche Zugänglichkeit für Fußgänger bleibt im bisherigen Umfang dauerhaft gewährleistet und wird durch die vorgesehene Verbreiterung des Weges und einen zurückversetzten Zaun entlang des Zeltlagergeländes aufgewertet. Eine Öffnung des Seegrundstücks in den Wintermonaten wurde seitens des Eigentümers angeboten. In der Planung werden das Betriebsgebäude und die erforderlichen Nebenanlagen im Norden an der Möwenstraße konzentriert. Die Fläche wird nicht erweitert und bleibt in einem engbegrenzten Bereich. Der Grünflächenanteil wird in Richtung Bodenseeufer zunehmend größer. Die Schlafzelte stehen auf dem Rasen und sie werden außerhalb der Zeltlagersaison abgebaut. Die Spiel- und Bewegungsflächen treten als Rasenspielfeld oder Sandflächen in Erscheinung. Die Nutzung durch Schüler- und Jugendgruppen und damit die Kernzeiten des Zeltlagers beschränkt sich auf die Pfingst- und Sommerferien, beginnt also frühestens am 10 Mai und endet im September.

Eine flächenmäßige Überschneidung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Teilen des Landschaftsschutzgebietes ist dann möglich, wenn der Bebauungsplan und die Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht unauflösbar widersprüchliche planerische Aussagen enthalten. Das Ziel des Bebauungsplans bezieht die Schutzziele des LSG mit ein und beschreibt Maßnahmen, die die Schutzwürdigkeit des LSG erhalten. Gemäß Umweltbericht ist nur eine geringfügige Beeinträchtigung des LSG anzunehmen, die das Schutzgebiet nur punktuell berührt. Zur Erlangung von Rechtssicherheit für den Fortbestand des Zeltlagerbetriebes sollen dauerhafte Regelungen über geduldete Nutzungen und bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird im Hinblick auf die LSG-Schutzverordnung in eine Befreiungssituation hineingeplant. Für die bauliche Entwicklung innerhalb der LSG-Kulisse ist eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.

Auf das Kapitel 5 Schutzgebiete und Biotop / 5.1 Landschaftsschutzgebiet im Umweltbericht (siehe gesonderter Band) wird verwiesen.

Bislang befanden sich folgende bauliche Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

a) entlang der Möwenstraße

- Randbereiche des Jugend- und Bildungshaus (mit Speisesaal, Nassräume, Kursräume, Belegzimmer, Küche, WC, Kühlraum, Müllzelt) sowie gepflasterte Hofflächen

b) weitere bauliche Anlagen (teilweise ungenehmigt) befinden sich südlich des Hauptgebäudes:

- Wege, Treppen, Fläche für Gottesdienste
- Zeltlager (das nordöstliche Teillager Mars wurde inzwischen aufgelöst)
- Backhaus, Kiosk, Kühlcontainer, Lagerschuppen, Heizgebäude
- zwei Großzelte, ein Garagenzelt, 4 Zelthäuser, Überdachung Werkraum,
- zwei Arenen aus Blockstein mit Schallschutzwänden / die Arena (Pluto) wurde rückgebaut

c) Bereich unterhalb der Böschung im Bereich der Wiesenflächen mit parkartigem Baumbestand

Auf dieser Fläche auf dem Höhengniveau des Königsweges wird der Großteil der Einzel und Gruppenzelte aufgebaut. Die beiden Großzelte dienen als allgemeiner Treffpunkt und Wetterschutz, besaßen bisher allerdings lediglich einen provisorischen Blitzschutz.

- 3 Zeltlager, zwei Großzelte dienen auch als Winterlager für die Schlafzelte;
- freiraumbezogene Spiel- und Bewegungsflächen (Beachvolleyball, Fußball, etc.)
- befestigte Wege (zumeist Betonpflaster), Einfriedung, Beleuchtung
- Mobile Waschanlagen, WC-Wagen

d) Bereich südlich des Königsweges

Auf dem Flurstück Nr. 37/5 befindet sich die Bade- und Bootsanlegestelle des Zeltlagers.

In den letzten Jahren wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde zunehmend darauf hingewirkt, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und insbesondere südlich der Böschungskante nur noch temporäre Bauten zuzulassen. Die Großzelte, die bisher im Winterhalbjahr als Lager benutzt wurden, werden künftig außerhalb der Nutzungszeit abgebaut. Die Lagerräume werden im Neubau an der Möwenstraße entstehen.



Bestand Gebäude/Nebenanlagen bis 2018

1.4 Nutzungskonzept

Seit einigen Jahren wird seitens der Betreiber das Nutzungskonzept für den Zeltlagerbetrieb aktualisiert und konkretisiert. Hauptzielgruppe für das Zeltlager Seemoos bleiben Kinder- und Jugendliche zwischen 6 und ca. 18 Jahren mit einzelnen Maßnahmen (z.B. Segelfreizeit) für junge Erwachsene bis 27 Jahre. Junge Erwachsene können sich zudem als ehrenamtliche Mitarbeiter/innen in verschiedenen Gebieten einbringen. Zu den Schwerpunkten der Jugendarbeit gehört die soziale, gesundheitliche, kulturelle und naturkundliche Bildung. Das Zeltlager dient der freiraumbezogenen Erholung und dem Naturgenuss. Es bietet Möglichkeiten für Sport, Spiel, Bewegung sowie zur Kontemplation im Freien für breite Bevölkerungsschichten.

Die Zeltlagersaison beginnt mit den Pfingstferien und endet mit den Sommerferien. Der eigentliche Zeltplatzbetrieb findet zwischen Mai und September statt. Der Zeltaufbau geschieht etwa 3 Wochen vor Pfingsten. Dafür ist es erforderlich, dass die Zelte durch freiwillige Helfer in manchen Jahren aufgrund der wechselnden Ferienzeiten bereits Mitte April aufgebaut und nach den Sommerferien wieder abgebaut werden. Wartungs- und Reparaturarbeiten werden im ganzen Jahr durchgeführt. Wechselnde Besucher (zumeist Jugendgruppen) verbringen einen Teil der Ferien in Zelten. Eine Ferienfreizeit dauert ca. 12-15 Tage. Die Kinder und Jugendlichen werden nach Altersgruppen in die

Teillager aufgeteilt. Maximal können 30 Zeltgruppen á 10 Personen Platz finden. Neben dem ehrenamtlichen Betreuersteam werden auch Sonderfunktionen wie z.B. Bademeister, Segellehrer, und Küchenpersonal ehrenamtlich geleistet.

Vereinzelte finden an Wochenenden außerhalb der Zeltlagersaison Schulungen für die Freizeitleiter der BDKJ Ferienwelt der Diözese Rottenburg statt. Eine Teamtagung findet über die Pfingstfeiertage statt. Einige Wochen nach Ende der Sommerferien wird ein Nachtreffen veranstaltet.

Grundsätzlich sollen den Trägern der freien oder öffentlichen Jugendhilfe (Jugendämter) bzw. deren Kooperationspartner (Schulen und andere Institutionen) die Möglichkeit gegeben werden, das Zeltlager zu nutzen. Gemäß §75(3) SGB VIII sind Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts und die auf Bundesebene zusammengeschlossenen Verbände der freien Wohlfahrtspflege als Träger der Jugendhilfe anerkannt. Anderen Trägern als der BDKJ Ferienwelt und den im BDKJ/BJA organisierten Verbänden wird der Platz zur Nutzung bis zu einer maximalen Teilnehmerzahl von 100 plus erforderliches Betreuungspersonal innerhalb der Lagersaison zwischen Mai und Ende September überlassen. In den Jahren 2017/18 gab es außerhalb der Jugendzeltlager insgesamt 13 Belegungen (2-4 Tage) mit durchschnittlich 35 Teilnehmern überwiegend aus kirchlichen Kreisen. Nicht kirchliche Gruppen waren z.B. das Amt für Familie mit 8 Teilnehmern und das Kollegium einer katholischen Schule mit 31 Teilnehmern. Darüber hinaus finden für Träger der Jugendarbeit Großveranstaltungen mit ca. 300 Teilnehmern außerhalb der Ferien in den Monaten Mai bis Juli statt (an zwei langen Wochenenden) und sollen auch künftig stattfinden. Eine Überlassung des Zeltlagers für andere Gruppen, Familien, Senioren oder Einzelreisende erfolgt nicht.

Planungsvarianten

Im Rahmen der Vorplanung (ab 2010) wurden verschiedene Planungsvarianten geprüft, zunächst mit dem Ziel, die bestehenden Gebäude an der Möwenstraße zu erhalten und zusätzliche Gebäude als Schutzräume im Sommerbetrieb und als Winterlager im Gelände zu errichten und jedem Teillager zuzuordnen. Teilweise ergaben sich in diesen Vorkonzepten Nachteile in Bezug auf die Lärmemissionen, falls lärmintensive Nutzungen nach Norden verlagert werden sollten oder zusätzliche Gebäude mit schallgedämmten (massiven) Außenbauteilen im Bereich der Teillager erforderlich wurden. Weiterhin wurde das Planungsziel verfolgt, möglichst alle Gebäude entlang der Möwenstraße und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes unterzubringen. Dort sollten Lagermöglichkeiten geschaffen werden, um alle Zelte im Winterhalbjahr abzubauen und einzulagern. Dazu musste allerdings das Lager Mars im Nordosten des Geländes aufgegeben werden.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung, die veränderten pädagogischen Anforderungen und die Finanzierbarkeit der Neukonzeption entschieden sich die Betreiber schließlich für eine Reduzierung des Lagerbetriebes und für ein neues Mehrzweckgebäude an der Möwenstraße. Die nun vorgelegte Planung ist wirtschaftlich darstellbar, die baulichen Anlagen werden im Norden konzentriert und die Lärmbelastung der benachbarten Wohnbebauung wird vermindert.

Die aktuelle Neukonzeption optimiert folgende Planungsziele: Reduzierung des Zeltlagerbetriebes auf einen Halbjahresbetrieb im Sommer, neues Cateringkonzept, Anlieferung südlich des Gebäudes, das Jugendhaus und das Wohnhaus entfallen, Aspekte des Lärmschutzes erhalten einen wichtigen Stellenwert in der Planung (optimierte Anordnung des Gebäudes und der Aktivflächen sowie Auflagen zum Lärmschutz), Schaffung eines Winterlagers ermöglicht den Abbau der Zelte nach der Zeltlagersaison und hinterlässt ein parkartiges Lagergelände im Winter.

Neukonzeption des Zeltlagers zusammenfassend in Stichworten:

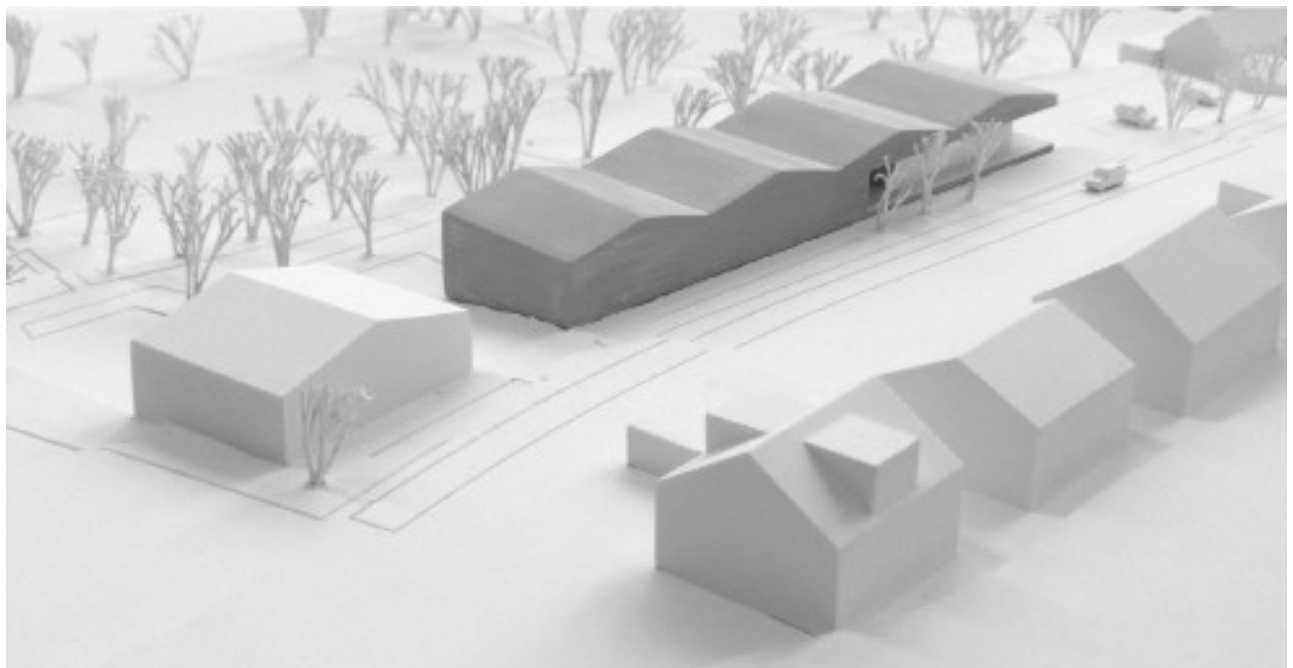
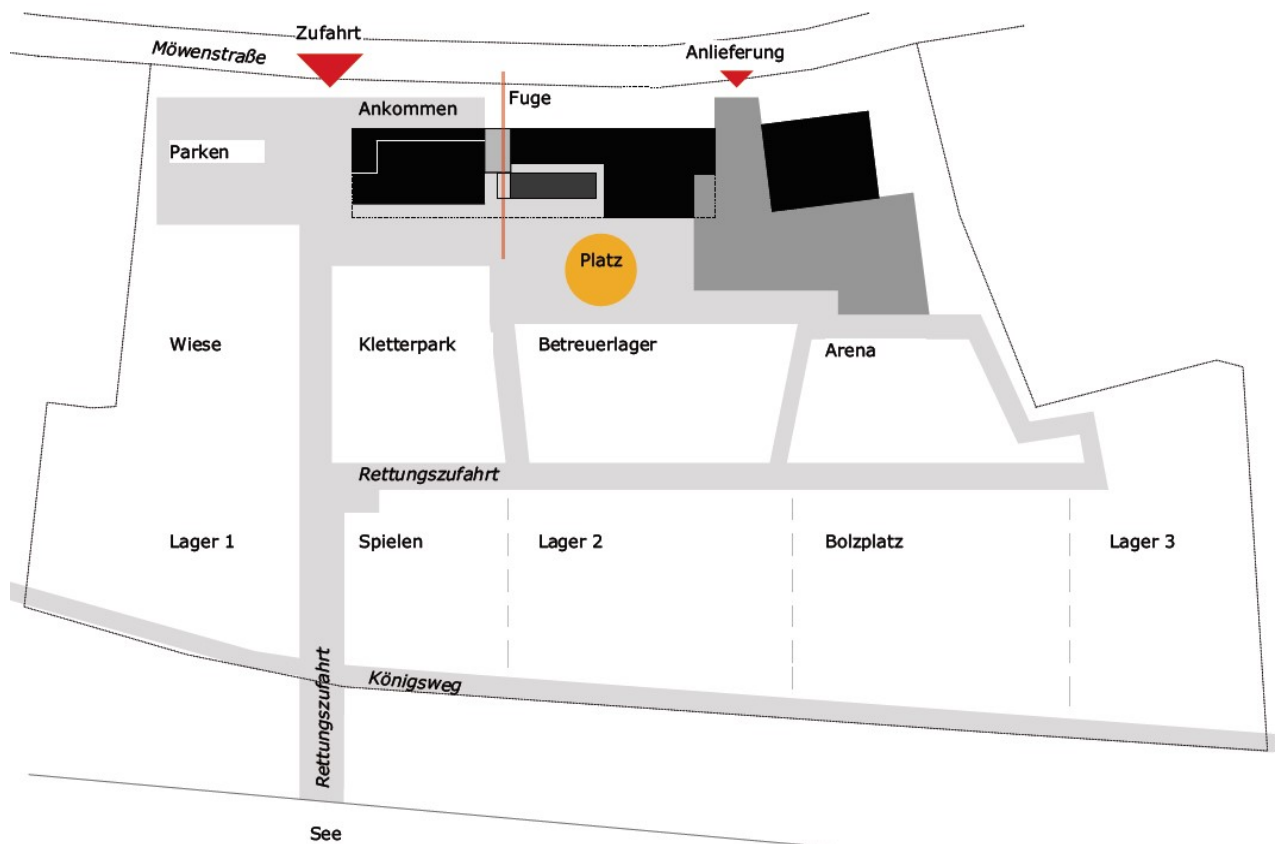
- Reduzierung von ehemals ca. 440 auf 300 Kinder und Jugendliche pro Zeltlager; das Jugendhaus und das Wohngebäude entfallen;
- Der Lagerbetrieb findet in den Sommermonaten (Mai bis September) statt. Kernzeiten sind die Pfingst- und Sommerferien, die Zelte werden Mitte April aufgebaut und Mitte Oktober abgebaut.
- Erneuerung der Gebäude und der Stellplätze entlang der Möwenstraße; die neuen Mehrzweckgebäude sollen sich an den benachbarten Bauformen orientieren (ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Schrägdächern): Verwaltung, Winterlager, Sanitärräume, Lager, die Konzentration der Gebäude an der Möwenstraße und weitestgehend außerhalb des Landschaftsschutzgebietes dient auch dem Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Möwenstraße;
- In den Neubauten an der Möwenstraße werden Schutzräume realisiert, die für den Unwetterfall zur Evakuierung der Zelte bereitstehen (Sicherheit gegen Blitzschlag, Starkregen, Sturm, herabfallende Äste etc.);
- der Lieferverkehr erfolgt über die Möwenstraße und die Andienung künftig weitestgehend über den abgesenkten Wirtschaftshof an der Gebäudesüdseite (Lärmschutz);
- Aufgabe des 4 Lagers (Mars - ehemals im Nordosten des Geländes); alle Zeltlager für Kinder und Jugendliche befinden sich künftig unterhalb der Böschungskante.
- Rückbau der sog. Schwedenhäuser und der Werkstatt- und der Lagergebäude im Böschungsbereich; diese besaßen ohnehin nur zeitlich begrenzte Nutzungsgenehmigungen;
- die Arenen und deren Lärmschutzwände verbleiben erhalten;
- südlich der Böschungskante sollen nur temporäre Bauten zu entstehen, die Großzelte erhalten eine befestigte Aufstellfläche, werden aber im Oktober abgebaut, die Kleinzelte werden direkt auf dem Rasen errichtet und ebenfalls abgebaut;
- Flächen für Sport und Spiel sowie die notwendige Infrastruktur wie Wege, Zisternen, Drainagen, und Feuerstellen werden soweit erforderlich erneuert;
- Eine Rettungszufahrt zwischen Möwenstraße und Königsweg wurde bereits realisiert; der Schotterrasen hat sich in den Rangierbereichen nicht bewährt, es erfolgt eine Befestigung der Flächen mit Rasengittersteinen;
- Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung aller für den Zeltlagerbetrieb und den sicheren Badebetrieb erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

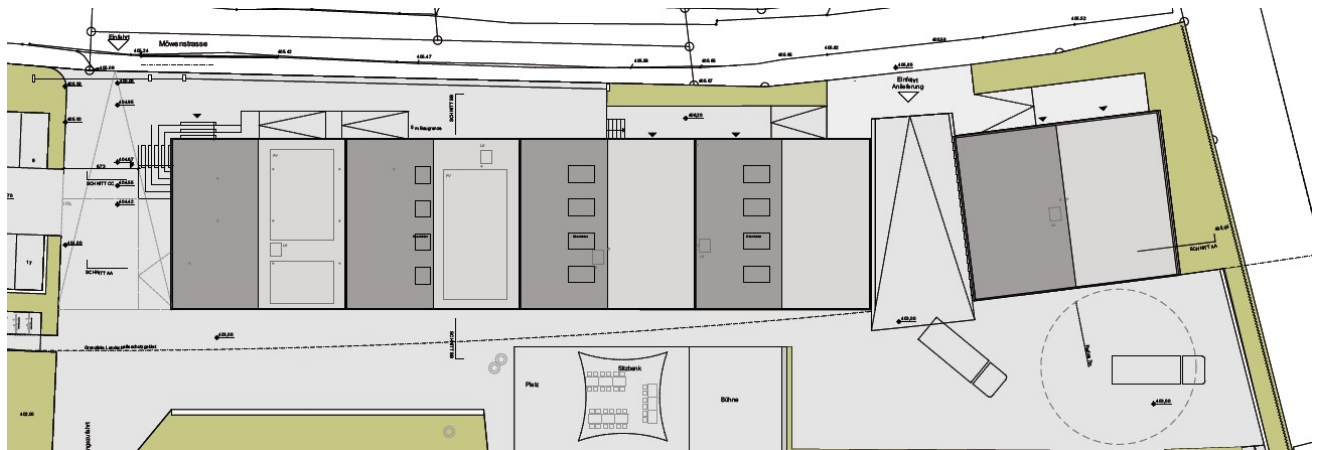
2.1 Architektur

Die Vorgaben für den nördlichen Teil des Grundstücks wurden mit Hilfe eines Architektenwettbewerbs konkretisiert, das dem Bebauungsplanverfahren zur Qualitätssicherung vorangestellt wurde. Das Preisgericht, zusammengesetzt aus externen Fachpreisrichtern, Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, der Verwaltung und der Diözese hat am 28.11.2016 zwei der eingereichten 5 Entwürfe in die engere Auswahl genommen und die Verfasser zu einer Überarbeitung aufgefordert. Am 22.03.2017 wurden die überarbeiteten Entwürfe in einer weiteren Preisgerichtssitzung durch das Preisgericht erneut diskutiert und eine Empfehlung abgegeben, die Konzeption des Büros Oberschelp, Friedrichshafen zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden als Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Hochbautentwurf wurde der Öffentlichkeit in einer Ausstellung im Technischen Rathaus vom 20. Juni bis zum 8. Juli 2017 zugänglich gemacht. Das zukünftige Betriebskonzept soll der Zeltlagerbetrieb verträglich in das bauliche und landschaftliche Umfeld einfügen. Die geplante Neubebauung an der Möwenstraße bleibt ca. 2-3 m unterhalb der Höhe der Bestandsgebäude und ca. 4 m unter der Gebäudehöhe der Wohnbebauung nördlich der Möwenstraße.

Die Bebauung bietet damit einerseits einen wirksamen Schallschirm gegenüber der nördlich gelegenen Wohnbebauung und gewährleistet andererseits die Sicht auf den Bodensee. Die abgebildete Grafik zeigt die Funktionsanordnung auf dem Gelände (Wettbewerbsbeitrag Büro Oberschelp)



Modellfoto Blick von Nordosten



Dachansicht und Südansicht (Wettbewerbsbeitrag Büro Oberschelp)



2.2 Freiflächenplanung

Entlang der Möwenstraße befinden sich westlich des Gebäudes Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie eine Toranlage. An der Südseite des Gebäudes sind ein Wirtschaftshof und ein Sitzplatz auf dem Niveau des Untergeschosses realisiert. Dieser zentrale Platz fungiert als Treffpunkt und Schaltstelle zwischen dem Infrastrukturangebot der Gebäude und dem Lagerbetrieb. Der Terrassenbereich wird gepflastert und erhält eine Teilüberdachung und eine Pergola. Auf dem Platz sollen auch die Boote überwintert werden und notwendige Reparaturen vorgenommen werden.

Der abgebildete Freiflächengestaltungsplan für das Zeltlager Seemoos wurde vom Büro Freiraumwerkstadt, Überlingen erstellt. Die Freiflächenplanung ist ebenso wie die Hochbauplanung Gegenstand der Vorhaben- und Erschließungspläne. Diese sind Anlagen zum Bebauungsplan.

Der südlich an die Bebauung und den unmittelbar zugeordneten Platz anschließende Bereich steht für die landschaftsbezogene Erholung am Bodensee und die sommerlichen Zeltlager zur Verfügung. Dem zentralen Sitzplatz wird eine Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche (Kletter- und Seilparcours) zugeordnet. Nach dem Rückbau der 4 Schwedenhäuser und der Schuppen wird der Freiraum an dieser Stelle neugestaltet. Hier entsteht in zentraler Lage auch eine Aufstellfläche für die Zelte der Betreuer. Auf der Altarwiese südwestlich des Gebäudes finden Gottesdienste statt. Die Arenen und deren Lärmwände bleiben erhalten und werden weiter für Gruppenveranstaltungen genutzt. Unterhalb der Böschungskante verläuft in Ost-Westrichtung ein Hauptweg, der die drei Teillager verbindet und für die Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Ein zweiter Rettungsweg verläuft von der Möwenstraße zum Königsweg. Diese Wege müssen Lkw-befahrbar sein und benötigen einen entsprechend belastbaren Wegeaufbau, der auch Scherkräfte aufnimmt. Die Fluchtwege zur Evakuierung der Kinder bei Unwetter verlaufen von den Teillagern nach Norden zu den Schutzräumen im Hauptgebäude. Diese müssen rutschfest und sicher auch barfuß begehbar sein. Diese Anforderungen haben sich seit Bestehen des Zeltlagers deutlich erhöht. Die Wege zwischen den Schlafzelten sollen dem landschaftlichen Charakter der Fläche gerecht werden und einen grünen Eindruck vermitteln.

Die Fläche südlich der Böschungskante dient dem eigentlichen Lagerbetrieb. Hier befinden sich in 3 Teillagern die Standplätze für jeweils 10-15 Zelte und ein Gruppenzelt (Großzelt) sowie jeweils eine Lagerfeuerstelle. Die Großzelte ermöglichen auch bei Regenwetter einen geschützten Aufenthalt und erfordern infolge der intensiveren Nutzung einen befestigten Untergrund. Um das wiederholte Einschlagen von Zeltheringen überflüssig zu machen sollen für alle Zelte dauerhafte Bodenhülsen eingebracht werden.



Freiflächenplan Sommernutzung (Entwurf Büro freiraumwerkstadt)

Innerhalb der großen Freifläche zwischen Böschungskante und Königsweg befinden sich neben den Teillagern ebenfalls Spiel- und Bewegungsflächen (Beach-Volleyball, Basketball, Bolzplatz, etc.). Die Anlagen für die sportliche Betätigung entsprechen dem Grünflächencharakter des Zeltlagers.

Südlich des Königsweges befindet sich die Badestelle des Zeltlagers. Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 37/5 wurde im Jahr 2016/17 der Plan des Regierungspräsidiums Tübingen - Landesbetrieb Gewässer - zur Renaturierung des Bodenseeufers im Bereich des Zeltlagers Seemoos (Büro 365° freiraum+umwelt, Überlingen) umgesetzt und eine Uferrenaturierung durchgeführt. Mit der Uferrenaturierung wurden der Boots- und Badesteg des Zeltlagers und die Slip-Anlage mit Seilwindenhaus für teilweise schwere Boote und den sog. Schleusenrammler erneuert und zwei Schwimmplattformen, Ankerbojen für das Badeboot sowie für Jollen, die Rettungszufahrt und eine Gabionenstützmauer im Gewässerrandstreifen realisiert. Auch diese Anlagen haben bisher vor dem Hintergrund der anstehenden Gesamtüberplanung nur eine befristete wasserrechtliche Genehmigung bis 31.12.2023 erhalten. Ansonsten sind bauliche Anlagen außerhalb des Gewässerrandstreifens zu errichten. Nach dem Bodenseeufersplan sind in der betroffenen Schutzzone II öffentlich zugängliche Strandbäder mit den zugehörigen Anlagen für die Sicherheit und den Badebetrieb außerhalb von Schilfgebieten zulässig, wenn die naturnahe Übergangszone vom Wasser zum Land erhalten bleibt.

Das Zeltlager Seemoos ist als Einrichtung der kirchlichen Jugendpflege einem großen Personenkreis zugänglich und insoweit eine mit öffentlichen Strandbädern vergleichbare Einrichtung. Durch den Abbruch der alten Ufermauer und die Umsetzung der Uferrenaturierung mit einer Flachwasserzone wurde eine ökologische Aufwertung erreicht. Ziel der Maßnahme war eine naturnahe Gestaltung zwischen Mittel- und Hochwasserlinie und eine dauerhafte Nutzung als Bade- und Bootsanlegestelle durch das Zeltlager Seemoos.

Über die bereits im Rahmen der Uferrenaturierung erstellten Anlagen hinaus sind südlich des Königsweges folgende Nebenanlagen für einen sicheren Badebetrieb während der Sommerferien erforderlich und in der aktuellen Planung enthalten:

Floßkatamaran liegt während der Lagersaison vor Anker und wird wie die anderen Boote ins Winterlager gebracht. Dort werden auch Reparaturen und Wartungsarbeiten durchgeführt. Der ‚Schleusenrammler‘ gilt als Aushängeschild für das Zeltlager Seemoos am Bodensee; das Seilwindenhaus mit Fundament in der Achse der Slip-Anlage dient dem Herausziehen der Boote und des schweren Floßkatamarans. Die Anlagen sind unverzichtbar und müssen unmittelbar im Uferbereich bzw. im Bodensee betrieben werden. Eine Verlagerung nördlich des Königsweges ist nicht möglich.

Lagerflächen für Surfbretter und Boote (temporär in den Pfingst- und Sommerferien plus jeweils 1 Woche vorher und nachher) gehören typischerweise zum Landschaftsbild am Bodenseeufer. Die Materialien werden nach der Badesaison ins Winterlager an der Möwenstraße verbracht.

Eine Sommerlagerung nördlich des Königsweges wäre angesichts der ständigen Benutzung nicht funktionsgerecht und hätte eine häufige Querung des öffentlichen Weges und das Verlassen des beaufsichtigten Badebereichs zur Folge. Dies würde einer klaren Funktionstrennung in Badebereich / Zeltlagerbereich widersprechen und einen vermehrten Einsatz von Aufsichtspersonal erfordern.

Die Lagerung südlich des Königsweges ist aus Sicht des Nutzers aus mehreren Gründen geboten:

- Da die Gruppen geschlossen zur Badestelle gehen, sind optimierte Anordnungen der Funktionsbereiche unerlässlich. Die Anzahl an (ehrenamtlichen) Mitarbeiter/innen kann auch in geburtenstarken Jahren kaum erhöht werden. Alle Prozesse müssen möglichst ressourcensparend ausgelegt werden, das heißt auch die Querung des Weges und das Bringen und Holen des Materials nicht jeweils von einer extra Person beaufsichtigt werden kann. Zusätzliches Betreuungspersonal, welches neben der Aufsicht am See den Materialtransport bzw. die Versorgung einzelner Kinder an anderer Stelle gewährleisten könnte, ist nicht vorhanden. Der Königsweg ist stark frequentiert und wird leider auch von Fahrradfahrern genutzt. Die ständige Querung erhöht daher die Unfallgefahr.
- Die Toranlage wäre durchgehend geöffnet. Die Zeltgruppen gehen geschlossen mit ihrem Betreuer zum Schwimmen und sie verlassen den Badebereich auch zusammen wieder. Daher kann dann die große Toranlage zumindest geschlossen, wenn auch nicht verschlossen werden.
- Das Material würde, wenn es an falscher Stelle gelagert wird von den Kindern dann auch mit höherem Materialverschleiß falsch genutzt. Eine Lagerung nördlich des Königsweges würde dort mehr Räume und Aufsichtspersonal erfordern. Eine Lagerung während der Badesaison im Winterlager ist nicht praktikabel.

abschließbare Bauwagen / Schäferwagen (Standzeit Sommerferien plus 1 Woche vorher und nachher) dienen der trockenen Lagerung der Schwimmwesten und Segel, diese werden täglich abgetakelt; des Weiteren 1. Hilfe-Koffer sowie ein Außenbordmotor für Notfälle. Diese Dinge sind ständig während des Badebetriebes in Gebrauch oder werden kurzfristig benötigt. Sie besitzen teilweise ein erhebliches Gewicht; die Lagerung außerhalb der Badestelle ist durch die Kinder nicht zu leisten und nicht funktionsgerecht, eine häufige Querung des Königsweges ist zu vermeiden. Auf Grund der Diebstahlgefahr ist zumindest für die wertvollen Teile eine abschließbare Lagerung erforderlich.

Die Bauwagen/Schäferwagen dienen ebenfalls der klaren Funktionstrennung in den Schlaf- und Spielbereich und das Ufer. Gerade die Badezone ist bezüglich Aufsichtspflicht und Sicherheitsrelevanz ein besonders empfindlicher Bereich, der dem ehrenamtlichen Personal ein großes Maß an Verantwortung abverlangt. Alle für den Badebetrieb notwendigen Einrichtungen müssen im Sichtbereich des Aufsichtspersonals südlich des Königsweges angesiedelt sein. Die nicht festinstallierten Anlagen dienen einem geordneten und sicheren Badebetrieb und werden temporär nur begrenzt (während der Badesaison) genutzt. Die dauernde Querung des Königswegs ist auf Dauer nicht zumutbar. Ziel des Nutzers ist es, alle erforderlichen Materialien direkt am Badestrand bereitzustellen, um auch möglichst wenig ehrenamtliches Personal mit der Ausgabe und Aufsicht zu binden. Die Bauwagen/Schäferwagen bieten außerdem die Möglichkeit Teilnehmer/innen zur Erstversorgung nach Badeunfällen. Eine Behandlung z.B. bei Bienenstichen, mit Kühl-Pads direkt vor Ort ist erforderlich. Die 1.Hilfe-Versorgung muss geschlechtergetrennt und blickgeschützt stattfinden können. Im geplanten Gebäudekomplex an der Straße ist ein Erste-Hilfe-Raum vorgesehen. Der Weg vom Strand bis dorthin ist für eine schnelle Versorgung zu weit. Einer der vier Bau- bzw. Schäferwagen dient auch der Badeaufsicht und wird als Schlafplatz für Betreuer zur Absicherung des Badebereichs benötigt. Dadurch sollen Diebstähle ebenso wie nächtliche Bootsausflüge, Badeaktionen Lagerfeuer und Lärmbelästigungen verhindert werden. Eine Aufsicht ist dauernd sicherzustellen, gleichzeitig ist eine andauernde Kontrolle der Schlafzelte nicht geboten. Also müssen besondere Gefahrenstellen besonders abgesichert werden. Die nächtliche Aufsicht ist als ergänzende Maßnahme zum Zaun zu verstehen, der zum Badebereich hin mit Rücksicht auf den Blick auf den See nur 1,2 m und an der Nordseite des Königsweges 1,6 m hoch sein wird.

Die Stranddusche und Fahnenmast werden ebenso von den Pfingst- bis zu den Sommerferien genutzt. Die Armaturen sollen außerhalb der Badesaison demontiert werden, um Vandalismus vorzubeugen. Die Dusche muss stabil und sicher sein. Es ist ein geregelter Abfluss erforderlich. Die Fahnen zeigen z.B. die Zeiten an, in denen nicht gebadet werden darf.

Die Lagerfeuerstelle stellt eine besondere Qualität eines Zeltlagers am See dar. Es sind die Bademöglichkeit und der abendliche Aufenthalt am Ufer, die das Zeltlager Seemoos charakterisieren. Die Feuerstelle wird in einem Zustand gehalten, dass eine Überflutung keinen Schaden anrichten kann. Beleuchtung der Hauptwege zur Sicherung des Fußweges zum Hauptgebäude bei Bedarf im Sommer. Auf eine Beleuchtung der Badestelle wird verzichtet.

2.3 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet ‚Zeltlager Seemoos‘ dient zu Zwecken der landschaftsbezogenen Erholung von Kindern und Jugendlichen. Das Zeltlager wird ab den Pfingstferien (Mai) bis zum Ende der Sommerferien (September) zumeist in den Ferienwochen mit wechselnden Besuchern betrieben. Unabhängig davon finden Besprechungen des pädagogischen Personals statt. Nach der Lagersaison werden die Zelte und das Bootsmaterial in das Winterlager in den Gebäuden an der Möwenstraße verbracht. Der Badebereich wird außerhalb der Badesaison geräumt. Im Winterhalbjahr werden im Wirtschaftshof Wartungs- und Reparaturarbeiten an Zelten und Ausrüstungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das seit Mai 2015 durch die Diözese Rottenburg-Stuttgart und den Betreiber (BDJK-Ferienwelt – Bund der Deutschen Katholischen Jugend) entwickelte Nutzungs- und Gestaltungskonzept und das Ergebnis des vorgeschalteten Architektenwettbewerbs (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Büro Oberschelp, Friedrichshafen). Die Gebäude enthalten neben Räumen für die Lagerverwaltung auch Schutzhütten, Lager- und Sanitärräume, Küchen- und Technikräume, Erste-Hilfe-Raum, Kiosk, ein Werkraum und eine Werkstatt, einen Andachtsraum. Darüber hinaus ein Müll- und ein Flaschenlager. Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan die be-

reits umgesetzte Uferrenaturierung (Büro 365°, Überlingen) und den Freiflächengestaltungsplan für das Zeltlagergelände (Büro freiraumwerkstadt, Überlingen).

2.4 Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der spezifischen Nutzung wird im nördlichen Teil des Plangebiets nach § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung ‚Zeltlager‘ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um Formen des zeitweiligen Freizeitwohnens wechselnder Personenkreise städtebaulich zu ordnen. Ein Planungsbedarf besteht insbesondere auch, da auf dem Gelände dauerhaft Gebäude zum Betrieb des Zeltlagers erforderlich sind. Die zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen im Sondergebiet entsprechen dem Gebietstyp und der Zweckbestimmung Zeltlager. Es handelt sich um Gebäude und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltlagers sowie für die Ver- und Entsorgung. Im Hauptgebäude an der Möwenstraße sind ebenfalls Schutz- und Lager Räume, Freizeiteinrichtungen für den allgemeinen Lagerbetrieb sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Der südliche Teil der Baufläche überschneidet sich ebenso wie die südlich anschließende private Grünfläche mit der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Gebäude und die erforderlichen Stellplätze entstehen gemäß Vorhabenplanung entlang der Möwenstraße. Die Baukörper erscheinen von Norden aus eingeschossig und schirmen gegenüber der Wohnbebauung den Schall von den Sportflächen und der Badestelle ab. In Bezug auf das Hauptgebäude wird die zulässige Grundfläche GR auf 1400 qm begrenzt (davon ca. 200 qm innerhalb des LSG). Im Baulinienplan war eine überbaubare Fläche von ca. 1570 qm ausgewiesen. Die reichte bis zur Bauverbotszone, die ca. 30 m südlich der Möwenstraße begann.

Unter Anrechnung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist im Bereich des Sondergebietes eine Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8 (durch wasserdurchlässige Bodenbeläge bis 0,9) zulässig. Bezugsfläche ist die Fläche des Sondergebietes. Die Festsetzungen ermöglichen eine Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne. Die Baugebietsausweisung wird im Sinne des Landschaftsschutzes auf einer begrenzten Fläche im Norden des Areals konzentriert. Der südlich angrenzende Bereich ist hingegen durch Gehölze, Freiflächen und nutzungstypische teilweise temporäre Nebenanlagen und Wege geprägt und behält seinen landschaftlichen Charakter.

Die Höhenfestsetzungen erlauben die Realisierung des Wettbewerbsentwurfes und berücksichtigen die Bebauung in den benachbarten Baugebieten. Durch die Begrenzung der Bauhöhen und durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Der konkrete Gebäudekubus und die architektonische Erscheinung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Baufeld entlang der Möwenstraße befinden sich die Gebäude für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltlagers. Die Schutzräume (Sturm und Unwetter) werden auch als Winterlager. Die geplanten Gebäude haben eine Grundfläche von max. 1400 qm. Das Baufeld wurde im Vergleich zur Bestandsbebauung um ca. 6 Meter nach Norden verlegt. Dadurch wird das Gebäude bis auf 200 qm aus der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets herausgehalten.

Stellplätze sind im Sondergebiet nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Westlich des Gebäudes sollen die notwendigen Pkw- und Fahrradstellplätze entstehen. Nebenanlagen sind begrenzt gemäß Freiflächenplanung. Südlich sind der abgesenkte Wirtschaftshof und eine Platzfläche als zentraler Treffpunkt geplant.

2.5 Grünflächen

Der gesamte Bereich südlich des Gebäudes und des unmittelbar zugeordneten Platzbereichs wird als private Grünfläche (Zweckbestimmung Zeltlager) festgesetzt. Dieser Bereich steht für die landschaftsbezogene Erholung am Bodensee und die sommerlichen Zeltlager zur Verfügung. Die Zelte werden im Winterhalbjahr abgebaut und eingelagert. Die Fläche besitzt einen parkartigen Charakter mit teilweise altem Baumbestand. Hier sind bauliche Anlagen dem prägenden Grüncharakter untergeordnet. Im Freiflächengestaltungsplan sind auch zusätzliche Gehölzpflanzungen enthalten.

Einen wesentlichen Flächenanteil nehmen unterhalb der Böschungskante Flächen für Sport und Spiel ein. Die Anlagen für die sportliche Betätigung entsprechen dem Grünflächencharakter des Zeltlagers und der Badestelle. Um Eingriffe in den Boden zu minimieren, werden die Nebenwege mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Die Spielflächen und die Flächen für die Schlafzelte bleiben ebenfalls frei von Versiegelungen bzw. werden als Rasenfläche oder Sandspielfeld belassen.

Entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des Königsweges (ca. 13.330 qm) Nebenanlagen für die Durchführung des Zeltlagerbetriebes erforderlich. Dies sind insbesondere:

- eine Rettungszufahrt bietet über die Sicherung des Zeltlagergeländes hinaus einen Seezugang von der Möwenstraße für die Seenotrettung;
- befahrbare Hauptwege (Rettungswege ca. 1000 qm) mit tragfähigem Unterbau;
- Fluchtwege zwischen Zelten und Schutzräumen an der Möwenstraße (ca. 350 qm) müssen rutschfest und gut begehbar sowie rollstuhlgerecht sein, sie ermöglichen den sicheren Wechsel in Gefahrensituationen und bei Unwetter;
- befestigte Aufstellflächen für Großzelte (ca. 500 qm);
- Nebenwege innerhalb der Teillager (ca. 700 qm) fußläufig und für Rollstuhlbenutzer geeignet (teilweise mit Rampen);
- Arenen mit Lärmschutzwänden (ca. 250 qm), Stützmauern, Treppen und Sitzstufen;
- Zaunanlage mit Zugangstoren

Diese Nebenanlagen entsprechen der Eigenart einer Grünanlage mit dem Nutzungszweck ‚Zeltlager‘. Der Anteil der befestigten Flächen (Pflaster, Rasengittersteine etc.) innerhalb der nördlichen Grünfläche ist auf 2800 qm begrenzt. Die Wege müssen Mindestanforderungen der Feuerwehr und des Betriebsablaufes erfüllen. Die Essensanlieferung in den Teillagern erfolgt in Thermophoren auf Handwagen, die von den Kindern bewegt werden. Die Kinder laufen nachts bei schwacher Beleuchtung zu den Toiletten. Die Wege müssen auch im Evakuierungsfall bzw. kurzfristiger Wechsel in die Schutzräume an der Möwenstraße bei Sturm (auch barfuß oder mit einfachem Schuhwerk) sicher begangen werden können. Rasengittersteine sind im Bereich der Fluchtwege weniger geeignet, da sie die Verletzungsgefahr erhöhen. Die Aufstellflächen für die Schlafzelte und die Spiel- und Bewegungsflächen sowie die Altarwiese bleiben unversiegelt.

Eine Drainage im Bereich der Zeltaufstellflächen ist in Teilbereichen bereits vorhanden und erforderlich, um eine trockene Aufstellung zu ermöglichen und einer Schimmelbildung vorzubeugen. Nur so können die Zelte die sommerliche Nutzungszeit überstehen. Auf durchnässten Flächen würde sich die Grasnarbe nach Starkregen und nachfolgenden Zeltlagern innerhalb der Vegetationsperiode nicht mehr erholen. Ein Teil des flächig anfallenden Regenwassers wird über Rigolen in Zisternen eingeleitet und soll zur Bewässerung der Gehölze und Rasenflächen genutzt werden. Hierfür werden Wasserentnahmestellen / Hydranten eingerichtet.

Die Nebenanlagen im Uferbereich beschränken sich ebenfalls entsprechend den Darstellungen im Freiflächenplan. Unter anderem die Slip- und Steganlage sowie die Rettungszufahrt und die Gabionenstützmauer wurden bereits im Rahmen der Uferrenaturierung realisiert.

Das Zeltlager benötigt zum Schutz der Kinder und Jugendlichen und als Sichtschutz eine wirksame und dauerhafte Einzäunung. Die Zaunanlage soll das nächtliche Verlassen des Platzes für Kinder und Jugendliche sowie ein Eindringen fremder Personen erschweren oder verhindern. Die Zaunanlage muss auch einen ausreichenden Schutz gegen Vandalismus und Diebstahl außerhalb der Zeltlagerzeiten bieten. Die Zaunanlage beschützt die schlafenden Kinder und die Anlagen, die zur sicheren Durchführung eines Zeltlagers unerlässlich sind. Vandalismus ist nicht immer offensichtlich, teilweise sind es auch einfach gelockerte Verzerrungen von Dachplanen etc., die sich dann bei Sturm lösen können. Wichtige Kriterien sind die Stabilität und der Schutz vor Überklettern.

Aus den Erfahrungen des Betreibers ergibt sich, dass die Sicherungspflicht (gegen Vandalismus, Diebstahl, sexuelle Belästigung etc.) während aber auch außerhalb der Lagerzeiten nur durch einen ausreichend hohen und stabilen Zaun sowie einen entsprechenden Sichtschutz erfüllt werden kann. Eine Vorpflanzung wird als Sichtschutz und Einbindung der Zaunanlage dort realisiert, wo das Platzangebot ausreichend ist. Die Zaunhöhe südlich des Königsweges (öffentlicher Gehweg) beträgt 1,2/1,6 m. Zur Seeseite ist ein 1,2 m hoher Zaun vorgesehen. Da bereits in der Vergangenheit eine Einzäunung des Zeltlagers zulässigerweise bestand, werden durch die geplanten Zaunanlagen die Bewegungsmöglichkeiten in der Erholungslandschaft nicht eingeschränkt. Durch das geplante Abrücken des Zaunes von der Grundstücksgrenze und durch eine Eingrünung sollen die Attraktivität und die Durchgängigkeit des Königsweges für die landschaftliche Erholung erhöht werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht.

Die baulichen Anlagen südlich der Böschungskante treten aufgrund des hohen Grünanteils und der Gehölze nur wenig optisch in Erscheinung, da sie sich nicht als Gebäude darstellen oder wie im Falle der Zelte nur temporär im Sommer vorhanden sind. Eine Ausnahme bilden hier die dauerhaft errichteten Lärmschutzwände der beiden Arenen unmittelbar oberhalb der Böschungskante, die allerdings eingegrünt sind. Die westliche Arena wird gestalterisch in den geplanten Kletterpark einbezogen. Einrichtungen für Sport und Spiel sowie Bade- und Bootsanlegestellen sind ebenso wie Fußwege und transparente Einfriedungen typisch für stadtnahe Grundstücke in Ufernähe. Die unmittelbare Umgebung der Ufergrundstücke wird durch Wohngärten geprägt. Es existieren keine öffentlichen Uferzugänge. Für bauliche Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind in der Regel Befreiungen von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Der parkartige Charakter des Zeltlagergeländes und die prägenden Einzelbäume bleiben ebenso erhalten wie die geschützten Feldgehölze am Ufer und am Ostrand des Zeltlagers sowie die geschützte Flachwasserzone. Die Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen sichern die städtebauliche Prägung und den parkartigen Charakter des Gebietes, dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Gestaltung von Übergängen (z.B. Sichtschutz). Durch die Neugestaltung der Gebäude und die Räumung der Zelte in den Wintermonaten erfolgt eine optische Aufwertung und eine Verbesserung der Erholungseignung der Uferlandschaft.

Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Durchgrünung und dem Erhalt der Baumkulisse sowie der ökologischen Funktionen. Die Pflanzliste berücksichtigt insbesondere heimische Arten im Nahbereich des Bodensees. Geschnittene Hecken sind gemäß Freiflächenplan zu pflanzen. Ältere Bäume besitzen eine klimatische Ausgleichswirkung und schaffen Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitate und stärken die Vernetzungsfunktionen für Tiere. Die Begrünungs- und Grünerhaltungsfestsetzungen unterstützen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Erhalt der geschützten Biotope) und gewährleisten einen Ausgleich für Eingriffe in Natur- und Landschaft. Durch den zeitlich angepassten Baustellenbetrieb werden Beeinträchtigungen insbesondere von Fledermäusen und brütenden Vögeln vermieden. Kleintierdurchlässige Zaunanlagen gewährleisten

den lokalen Biotopverbund für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien. Insektenverträgliche Außenbeleuchtungen minimieren die Verluste von nachtaktiven Insekten und die Beeinträchtigung von Fledermäusen. Durch das Anbringen von Nisthilfen können Habitatverluste für Vögel und Fledermäuse kompensiert werden. (Siehe auch als gesonderten Band beigefügten Umweltbericht mit faunistischem Gutachten).

2.6 Verkehrserschließung

Die Möwenstraße dient als äußere Erschließung und bindet das Plangebiet an die Zeppelinstraße (B31) an. Dort befindet sich auch ein Haltepunkt der Bahn und eine Bushaltestelle. Die Möwenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Verkehrsfläche ist mit ca. 6,5 m Breite für eine Wohnstraße ausreichend bemessen. Da die Breite der befestigten Fahrbahn teilweise nur 4,5 m beträgt, ist für den Begegnungsverkehr in Teilabschnitten jedoch ein Befahren des Banketts erforderlich. Es bestehen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen keine Parkplätze und keine Wendemöglichkeiten. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Von der Möwenstraße werden zum Zeltplatzgelände zwei Zufahrten angelegt. Die westliche Zufahrt führt zum Parkplatz und zur Rettungszufahrt, die bis zum Königsweg geführt wird. Die Zufahrt im Osten des Grundstücks dient der Andienung auf der Südseite des Gebäudes und der Müllentsorgung. Die Lieferfahrzeuge können im abgesenkten Hof wenden.

Um Engpässe an An- und Abreisetagen zu vermeiden, sind auch künftig organisatorische Maßnahmen erforderlich. Bei der Anmeldung wird eine Haus- und Zeltplatzordnung überreicht. Dort wird auf die begrenzten Parkmöglichkeiten hingewiesen, Pkw können nur nach Absprache auf dem Gelände abgestellt werden. In den Ferien kann der Parkplatz der Bodenseeschule mitbenutzt werden.

Entsprechend dem vorgelegten Nutzungskonzept werden im nordwestlichen Teil des Grundstücks die notwendigen Pkw-Stellplätze errichtet. Dies gewährleistet einen reibungslosen Betrieb. Dort ist im Winter außer Handwerker, Hausmeister und sonstige Funktionsdienste kein Verkehr zu erwarten.

Zusätzliche Parkplätze können im Wirtschaftshof insbesondere an Wochenenden genutzt werden bzw. wenn aufgrund geringer Teilnehmerzahl keine Lkw-Anlieferung erforderlich ist. Im Wirtschaftshof stehen ebenfalls Parkplätze für die nächtliche Nutzung zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf den Verkehr im Bereich Möwenstraße und die Verkehrslärmentwicklung aus dem Zeltlagerbetrieb wurde in einem entsprechenden Gutachten (GSB 04/2016) untersucht (siehe 3.2 Auswirkungen auf den Verkehr).

Der Königsweg stellt einen öffentlichen Fußweg entlang des Bodenseeufer mit besonderer Bedeutung für die Erholung dar. Der Königsweg trennt das Lagergelände von der Badestelle. Der Weg ist in dem betroffenen Abschnitt (Teilflurstücke 30 und 368/7) teilweise lediglich ca. 1,4 m breit. Im weiteren Verlauf wird diese Breite teilweise noch unterschritten. Bereits im Rahmen der Uferrenaturierung wurde eine Zurückversetzung und Eingrünung der Zaunanlage seitens der Stadt Friedrichshafen angeregt, um eine optische Verbreiterung und Aufwertung zumindest in diesem Teilabschnitt zu erreichen. Diese soll nunmehr realisiert werden. Die beiden Übergänge zum Zeltlager sollen durch Querbügel vor zu schnellen Radfahrern geschützt werden. Voraussetzung ist u.a. die Übernahme der Verkehrssicherungspflichten durch die Stadt Friedrichshafen.

Sonstige technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser sowie die schadlose Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind sichergestellt und erfolgen über das vorhandene Netz. Frischwasser- und Abwasserleitung in den Mischkanal sind auf dem Gelände vorhanden, ebenso

Versorgungsnetze für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss. Das Gelände wird von Westen nach Südosten von einem städtischen Abwasserkanal (DN 1200) durchquert. Der Kanal verläuft im Bereich der Böschung und unter dem vorhandenen Hauptweg sowie durch das Lager Pluto. Diese führt vom nördlich gelegenen Regenüberlaufbecken zum Bodensee. Die geplanten Gebäude können über die in der Möwenstraße vorhandenen Versorgungsnetze für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss versorgt werden.

Da Müllfahrzeuge in der Regel nicht rückwärtsfahren dürfen, ist die Müllentsorgung in der Möwenstraße nicht problemlos möglich. Das Mülllager und die Container zur Sammlung der Grünabfälle des Zeltlagers befinden sich im Wirtschaftshof und im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt. Die Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge sind auf dem Gelände des Zeltlagers ausreichend.

Im Plangebiet kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zum Einsatz. Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet, der das Zeltlager von Westen nach Osten durchquert. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird flächig versickert oder in private Zisternen geleitet und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet. Um für das Aufstellen der Zelte eine trockene Rasenfläche zu erhalten wird ggf. eine Flächen- drainage erforderlich. Soweit eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den Bodensee erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bodensee erlangt der Gewässerschutz eine höhere Bedeutung als die Pufferung von Niederschlagswasser in Retentionsanlagen.

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene technische Infrastruktur (Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation etc.) gut ein. Eine Überlastung der Versorgungsnetze oder der Entsorgungssysteme (Abwasser, Niederschlagswasser, Abfall) ist nicht zu befürchten.

2.7 Bodenordnung / Flächenbilanz

Die überplanten Flurstücke Nr. 391 (ca. 18310 qm) und 37/5 (ca. 3465 qm) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Teilflurstücke 30 und 368/7 (Königsweg) (ca. 300 qm) befinden sich im Eigentum der Stadt Friedrichshafen. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst etwa 22.075 qm. Davon befinden sich ca. 19.475 qm im Landschaftsschutzgebiet.

Flächenbilanz:

Sondergebiet (Zeltlager)	davon ca. 2150 qm innerhalb des LSG	4.750 qm
Private Grünfläche nördlich des Königsweges (Zeltlager)		13.330 qm
Badestelle südlich des Königsweges		3.285 qm
Verkehrsfläche / Königsweg plus Eingrünung		710 qm
	Plangebiet	22.075 qm



Bebauungsplan / Lageplan

2.8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen sowie zu Stellplatzanforderungen erlassen. Diese dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene Bau- und Landschaftsstruktur im Erholungsraum des Bodenseeuferes. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen und werden andererseits nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen.

Die abgestimmten Inhalte der Hochbau- und Freiflächenplanung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in ausreichender Form konkretisiert, so dass keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich sind.

In Absprache mit dem Bauordnungsamt und dem Stadtplanungsamt der Stadt Friedrichshafen wurden bereits in der Vorbereitung des Architektenwettbewerbs (Juli 2016) die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze mit Bezug auf § 74(2) LBO festgelegt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Reduzierung des Zeltlagerbetriebes (Wegfall des Jugendhauses, Reduzierung auf 3 Teillager mit je max. 100 Kindern und Jugendliche). Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze beträgt 15, die der Fahrradstellplätze 20 – unter Berücksichtigung dessen, dass die Kinder keine Fahrräder mit zur Freizeit ins Zeltlager mitbringen. Eine Reduzierung der Stellplätze auf dem Grundstück dient auch der sparsamen Flächennutzung und der Reduzierung des Verkehrs in der Möwenstraße.

Gestaltung der Gebäude

Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen, der bestehenden Bebauung sowie der guten Eingrünung nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Diese Eingrenzung orientiert sich an der ortstypischen Bebauung. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll damit vermieden werden.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen, da die Kubatur und Dachlandschaft im Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend beschrieben sind. Die vorgesehenen Dächer erinnern an Zelte und werden niedrig gehalten, um der nördlich gelegenen Wohnbebauung eine bessere Sicht über den Bodensee zu gewähren. Angesichts der besonderen Nutzung erscheint eine Abweichung von den ehemals festgesetzten steilen Satteldächern gerechtfertigt. Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen wird darüber hinaus durch die Vorhaben- und Erschließungspläne und den Durchführungsvertrag genauer definiert.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Sinnvolle Einsatzmöglichkeiten werden vor dem Hintergrund der Halbjahresnutzung im Rahmen der Hochbauplanung geprüft.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Eine ausreichende Begrünung der Grundstücke stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung des Zeltlagers in das Orts- und Landschaftsbild. Die festgesetzten Baumpflanzungen gewährleisten auch eine Einbindung von Gebäude und Stellplätzen entlang der Möwenstraße. Ein detaillierter Freiflächenplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Um dem Bodenschutz Rechnung zu tragen, aber auch um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern, werden Modellierungen in der Freiflächenplanung möglichst geringgehalten. Es soll vermieden werden, dass wertvoller Boden entsorgt werden muss oder noch zusätzlich herbeigeschafft wird.

Da auch Einfriedungen und Mauern das Ortsbild und insbesondere den öffentlichen Straßenraum und den Uferbereich mitprägen, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben getroffen. Zum Schutz der Kinder und Jugendlichen ist allerdings eine wirksame Einzäunung des Zeltlagergeländes erforderlich. Die Zaunanlage bewirkt auch einen Schutz vor Vandalismus und Diebstahl außerhalb der Lagersaison. Die Zaunanlage soll entlang des Königsweges in der Höhe begrenzt werden. Ein Sichtschutz gegenüber sog. Spannern soll im Bereich des Königsweges durch eine punktuelle dichte Bepflanzung erreicht werden. Die Eingrünung der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt des Landschaftsbildes. Details zur Materialwahl und Ausführung des Zauns werden im Durchführungsvertrag geregelt.

3 Beteiligung der Bürgerschaft und der Anwohner

Über die Erfordernisse einer Neukonzeption des Zeltlagergeländes wurde bereits im Jahr 2014 in der Presse berichtet. Es zeichnete sich bereits seit einigen Jahren ab, dass für einen dauerhaften Betrieb umfangreiche Baumaßnahmen an Gebäuden und Freianlagen erforderlich sein würden. Die Beschreibung der künftigen Nutzeransprüche mündete in der Auslobung eines Architektenwettbewerbs, über dessen Ergebnis die Anwohner informiert wurden. In einem Schreiben der BDKJ Ferienwelt an die Anwohner wurde darüber hinaus auf die Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse im Technischen Rathaus Friedrichshafen (20. Juni bis 07. Juli 2017) hingewiesen. Eine Abbildung des prämierten Entwurfes war dem Anschreiben beigelegt.

Eine informelle Informationsveranstaltung für Anwohner der Möwenstraße zur geplanten Bebauung und Nutzung des Zeltlageres sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat am 26.04.2018 auf dem Zeltlagegelände stattgefunden. Dort wurden der Stand der Gebäude- und Freiraumplanung erläutert. Der Bereichsleiter Freizeiten und Zeltlager stellte sein pädagogisches Konzept und die Rahmendaten für den künftigen Betrieb des Zeltlagers vor. Den Anwohnern wurde erläutert, dass für die Umsetzung der Planung eine planungsrechtliche Absicherung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen soll. Es folgte eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden von 07.05. bis 07.06.2018 durch die Stadt Friedrichshafen. Die Bürgerschaft nutzte anhand der ausgelegten Planunterlagen die Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zu schriftlichen und mündlichen Äußerungen. Die Schwerpunkte der Anregungen und Bedenken seitens der Anwohner galten dem Lärmschutz und der Verkehrserschließung. Die Beteiligten Behörden verwiesen beispielsweise auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

In der Zwischenzeit wurden ergänzende Fachgutachten zum Lärmschutz, zum Artenschutz und zur Verkehrsbelastung sowie ein Umweltbericht erarbeitet.

In einer nächsten Stufe der Beteiligung erfolgt nach öffentlicher Bekanntmachung die öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Die Bürger und Behörden erhalten die Möglichkeit, zu den Plänen Stellung beziehen. Diese können im Auslegungszeitraum auf der Homepage der Stadt Friedrichshafen (www.friedrichshafen.de<< Bekanntmachungen) eingesehen werden. Aufgrund der gegebenen Problemstellungen, der nicht ausgesprochen großen Zahl betroffener Personen und der mittleren Komplexität der Planung ergeben sich keine wichtigen Gründe für eine Verlängerung der nach § 3 Abs.2 BauGB vorgesehenen einmonatigen Auslegungsfrist.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionsschutz

Nördlich und westlich des Zeltlageres befindet sich an der Möwenstraße überwiegend eine Wohnbebauung. Für diese Wohnbebauung besteht eine Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm (Bahnlinie, B 31, Fluglärm, Möwenstraße) sowie durch Freizeit- und Gewerbelärm (Zeltlager und Installationsbetrieb). Die schalltechnisch relevante Lärmquelle für die Nordfassaden der Wohngebäude stellt im Nachtzeitraum die B 31 dar. Gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Friedrichshafen (LAP) werden tagsüber Werte bis ca. 50 dB(A) nachts bis 45 dB(A) erreicht. Die Umgebungslärmkartierung 2012 (Daten- und Kartendienst der LUBW) nennt für den nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiets Tagwerte von 55-60 dB(A) und Nachtwerte von 45-50 dB(A). Damit werden bezüglich des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten geringfügig überschritten. Im vorliegenden Lärmgutachten zum Zeltlager Seemoos wurden lediglich die Auswirkungen der Schallimmissionen aus dem Zeltlagerbetrieb auf die benachbarten Wohnnutzungen untersucht.

Das Zeltlager gilt als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage, die so zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dabei können die Geräusche durch den Betrieb des Zeltlagers, durch technische Nebenanlagen (z. B. Lautsprecher, Entlüftungsanlagen), durch verhaltensbezogenen Lärm der Nutzer sowie durch die zur Anlage gehörenden Parkplätze entstehen.

Aufgrund von Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft wurden in den Jahren 2006 und 2011 im Auftrag des Landratsamtes Bodenseekreis bzw. der Diözese Stuttgart Lärmgutachten (Ingenieurbüro tecum, Kempten) erstellt. Das Landratsamt Bodenseekreis machte damals die Vorgabe, die Lär-

mimmissionen nach der TA Lärm zu beurteilen. Eine schalltechnische Untersuchung vom November 2006 zeigte, dass die Immissionsrichtwerte für der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten wurden. Im Anschluss erfolgten auf der Grundlage einer immissionsschutzrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Bodenseekreis vom 15.10.2007 verschiedene bauliche, technische und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen um sicherzustellen, dass sich der Lärm aus dem Zeltlager Seemoos für die benachbarte Wohnnutzung im zumutbaren Rahmen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm hält. Unter anderem wurden zwei Arenen als Geräuschverursacher zurückgebaut und die beiden verbleibenden Arenen mit Schallschutzwänden versehen. In den Arenen finden Informationsveranstaltungen, Singspiele und Animationen statt.

Das Planverfahren wird auch weiterhin durch das Ingenieurbüro tecum (Kempten) gutachterlich begleitet (Bearbeitungsstand des Gutachtens 07.09.2018). Die Lärmgutachten wurden durch Nachträge am 31.05./08.07.2019 ergänzt. Nach wie vor erfolgt der Beurteilung aufgrund der Vorgaben des Landratsamtes Bodenseekreis nach den Regeln der TA Lärm, die nach ihrem Wortlaut nicht für Freizeitanlagen gilt. Abweichungen gegenüber den Regeln der Freizeitlärmrichtlinie sind durch die bestehende Vorbelastung gerechtfertigt, die durch die immissionsschutzrechtliche Anordnung im Jahre 2007 auf ein nach den Regeln der TA Lärm zumutbares Maß begrenzt werden sollte. Der Lagerbetrieb wird zeitlich reduziert (Sommerbetrieb) und von ca. 400 auf ca. 300 Kinder verkleinert. Die Andienung und die Müllentsorgung finden künftig an der Südseite des Gebäudes statt. In den aktuellen Lärmberechnungen wurden die künftige Nutzungskonzeption und die abschirmende Wirkung des Neubaus entlang der Möwenstraße berücksichtigt. Ohne diese Bebauung wären die Tag-Beurteilungspegel im Bereich der nördlich gelegenen Wohnbebauung um 1-4 dB(A) höher als die im Folgenden genannten Werte. Das aktuelle Gutachten berücksichtigt ebenfalls die vorgesehenen Änderungen im organisatorischen Ablauf des Lagerbetriebes und die veränderte Parkierung und Andienung. Die vollständige Aufzählung der relevanten Lärmquellen und Lärmereignisse ist der schalltechnischen Untersuchung (tecum 07.09.2018) zu entnehmen.

In der Untersuchung wurde der Normalwerktag, der Werktag vor Abreise, der Sonntag ohne An- und Abreise und Sonntag mit Abreise separat beurteilt. Es wird die Geräuschsituation innerhalb der Sommerferien betrachtet. Als lärmrelevante Ereignisse wurden u.a. die verschiedenen Aktivitäten bei Sport und Spiel, Badebetrieb und Musizieren berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Veranstaltungen in den Arenen, das allgemeine Lagerleben einschließlich Gottesdienste und Lagerglocke sowie Spaß- und Unterhaltungsveranstaltungen berücksichtigt. Für die Tage der An- und Abreise wurde der Lärm im Bereich des Parkplatzes ermittelt. Im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung wurden die Anlieferung und Müllentsorgung berücksichtigt.

Die Immissionen wurden vom Gutachter für die Dachgeschosse der Wohnbebauung ermittelt. In den unteren Geschossen und in den Gärten und erst recht in den lärmabgewandten Bereichen, liegen die Lärmbelastungen durch das Zeltlager deutlich darunter. In den Ruhezeiten (an Werktagen 6-7 Uhr und 20-22 Uhr / an Sonn- und Feiertagen 6-9 Uhr, 13-15 Uhr und 20-22 Uhr) wurde wegen der erhöhten Empfindlichkeit ein Zuschlag von 6 dB(A) berücksichtigt.

Im Ergebnis werden infolge der Lärmemissionen aus dem Zeltlager im Bereich der nördlich der Möwenstraße gelegenen Bebauung Tag-Beurteilungspegel zwischen 50 und 53 dB(A) erreicht. Bei der westlich angrenzenden Nachbarbebauung werden 55 dB(A) erreicht. Die ermittelten Werte liegen damit zwischen den Tag-Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR). An den Immissionsorten nördlich der Möwenstraße sind Überschreitungen des WR-Richtwertes in Höhe von 1 bis 4 dB(A) zu erwarten. Die Werte für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Die Nacht-Beurteilungspegel für reine Wohngebiete werden lediglich am Gebäude Möwenstraße 19 (Sanitärbetrieb) geringfügig überschritten. Die Nacht-Immissionsrichtwerte werden bei Einhaltung der organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen (Lagerruhe zwischen 22 und 6 Uhr an allen Wochentagen und Pegelbegrenzung der Musikanlage bei Discoververanstaltungen) eingehalten. Das Gutachten zeigt, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen bei Berücksichtigung entsprechender technischer und organisatorischer Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.

Nach der Anordnung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis vom 15.10.2007 konnte die Betreiberin des Zeltlagers bisher darauf vertrauen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) für allgemeine Wohngebiete an allen betrachteten Wohngebäuden ausgeschöpft werden dürfen. Auf diese Werte wurden auch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Lärmschutzmaßnahmen abgestellt. Die Berechnungen zeigen, dass bei Einhaltung der im Gutachten dargestellten Maßnahmen der Tag-Immissionsrichtwert für WA von 55 dB(A) nördlich der Möwenstraße nicht überschritten wird. Der Tag-Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete wird überwiegend geringfügig überschritten oder eingehalten. Nördlich der Möwenstraße sind Überschreitungen des WR Richtwertes von max. 4 dB(A) zu Im Dachgeschoss des westlich benachbarten Heizungs- und Sanitärbetriebes (Flst.Nr. 39/1) ist an Tagen vor der Abreise mit einem Lärmpegel von 55,8 dB(A) zu rechnen. Der Handwerksbetrieb dient nicht ausschließlich der Deckung des Bedarfs für die Bewohner des Gebiets und trägt mit seiner Nutzungsmischung zur Prägung des Gebiets bei. Es ist eine Gemengelage entstanden, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschirme) zur Minimierung der Geräusche durch die Kinder im See oder am Ufer sowie zur Minderung der weiteren großflächigen Schallquellen (Beach-Volleyball, Parkplatz, Jupiter-Lager) sind nicht möglich. Durch Begrenzung der Geräusche der Musikanlage bei der Durchführung von Beach-Partys wurden bereits erhebliche Einschränkungen berücksichtigt. Zeitliche Einschränkungen beim Badebetrieb sind nicht realistisch. Schallschutzmaßnahmen, welche zur Einhaltung des WR-Richtwertes von 50 dB(A) führen, ohne den Gesamtbetrieb des Zeltlagers in Frage zu stellen, stehen somit nicht zur Verfügung.

Die Überschreitung der Tag-Orientierungswerte für reine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A) an der nördlichen Bebauung bzw. bis zu 5 dB(A) an der westlichen Bebauung bei Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete wird aus folgenden Gründen für zumutbar gehalten:

- Es handelt sich um ein über Jahrzehnte entstandenes Zeltlager mit zugeordneter Badestelle am Bodensee, das seit 1949 in Betrieb ist. Das Jugendhaus an der Möwenstraße wurde 1956 erbaut und 1957 um eine Küche und einen Speiseraum erweitert. 1963 wurde der Umbau des bestehenden Hauses an der Möwenstraße genehmigt (Erstellung eines Neubaus mit Wasch- und Küchenanlagen, einer Wohnung und Zimmern für Jugendliche). Seit 1964 rückt zunächst in der nördlichen Nachbarschaft zunehmend eine Wohnbebauung heran. Unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden Sanitärbetriebes ist eine Gemengelage mit unterschiedlichen Störgraden und Schutzbedürftigkeiten entstanden. Die Wohnbebauung wurde in den 80er und 90er Jahren weiter ausgebaut.
- Dem vor der Errichtung der ersten Wohngebäude bereits vorhandenen Zeltplatz und den von der Diözese rechtmäßig errichteten Einzelanlagen wird durch die Absenkung des Schutzniveaus in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Wohngebäude sind in Kenntnis der Existenz des Zeltlagers an die Lärmquelle herangerückt. Insbesondere die Lärmbelastung durch den sommerlichen Badebetrieb ist typisch für viele Badestellen am Bodensee und für Wohngebiete in Randlage zum Außenbereich. Das Zeltlager dient der naturbezogenen Erholung und stellt eine sozialadäquate Nutzung dar. Es handelt sich um Freizeitlärm von Kindern und Jugendlichen, die Lärmquelle ist einer Gemeinbedarfseinrichtung ähnlich, hier kann seitens der Bevölkerung eine höhere Akzeptanz als gegenüber beispielsweise Gewerbelärm erwartet werden. Der entstehende Lärm

im Wohngebiet ist vergleichbar mit dem Lärm von Kinderspielplätzen. Kinderlärm gilt seit dem Jahr 2011 im Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall nicht mehr als schädliche Umwelteinwirkung. Geräusche spielender Kinder sind danach Ausdruck der kindlichen Entwicklung sind grundsätzlich zumutbar.

- Die Lärmemissionen treten über einen begrenzten Zeitraum im Jahr in den Pfingst- und Sommerferien auf. In den übrigen Jahreszeiten und auch bei schlechtem Wetter treten deutlich geringere Belastungen auf.
- Die berechneten Beurteilungspegel basieren auf der Annahme von lauten Ereignissen, die zwar typisch sind, aber während des Zeltlagerbetriebes nur temporär und keineswegs täglich auftreten. Ruhezeiten und Nachtruhe werden eingehalten.
- Überschreitungen des WR-Richtwertes von bis zu 5 dB(A) tagsüber im Bereich des westlich angrenzenden Grundstücks erscheinen angesichts der gewerblichen Nutzung (Büro und Lager Heizung, Lüftung, Sanitär) auf dem Grundstück selbst (faktisches Mischgebiet) zumutbar, die nächtlichen Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden eingehalten.
- Die TA-Lärm trifft in Ziff. 6.7 Aussagen zu Gemengelage. Danach können in Fällen, in denen Nutzungen mit erheblichen Geräuschemissionen und zum Wohnen dienende Nutzungen aneinandergrenzen, die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Geht man bei der Wohnbebauung nördlich der Möwenstraße von der Gebietskategorie reines Wohngebiet und beim Zeltlager von Geräuschemissionen analog der Kategorie Mischgebiet aus, so wäre eine Erhöhung der WR-Immissionsrichtwerte auf tags/nachts 55/40 dB(A) (WA-Werte) möglich. Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass bei Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen die Tag-Beurteilungspegel nördlich der Möwenstraße auf Werte von max. 52 dB(A) beschränkt werden können.
- Eine Mittelung des Tag-Immissionsrichtwertes auf einen geeigneten Zwischenwert (zwischen dem angestrebten WR-Wert für die Wohnnutzung und MI-Wert für das Zeltlager, vgl. TA Lärm Nr. 6.7) wurde bereits in der Anordnung des Umweltschutzamtes des Landratsamtes Bodenseekreis vom 15.10.2007 ‚Jugendzeltlager Seemoos – Anordnung zur Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm‘ vorgenommen. Als Lärmschutzniveau für die an das Zeltlager grenzende Wohnbebauung wurde dort diejenige eines allgemeinen Wohngebietes vorgegeben.
- Durch Einhaltung der im Jahr 2007 ergangenen immissionsschutzrechtlichen Anordnung wurde ein jahrelanger Konflikt zwischen dem Zeltlager und der nachbarlichen Wohnnutzung beigelegt und Rechtssicherheit für die Beteiligten erreicht. Durch die anstehenden Umgestaltungen – insbesondere auch durch ein lärmabschirmendes Gebäude an der Möwenstraße – wird der Lärmkonflikt weiter entschärft. Im Hinblick auf die nicht unerheblichen Investitionen, die für einen langfristigen Weiterbetrieb des Zeltlagers erforderlich sind, genießt der Vorhabenträger auch aufgrund der bereits realisierten Maßnahmen zur Senkung der Lärmbelastung für die benachbarte Wohnbebauung einen Vertrauensschutz.
- Als Lärmschutzniveau für die an das Zeltlager grenzende Wohnbebauung wurde dasjenige eines „allgemeinen Wohngebietes“ vorgegeben, obwohl die in einem Bebauungsplan übergeleitete Ortsbausatzung i.V.m. dem Ortsplan das Fragliche Baugebiet als „reines Wohngebiet“ ausweist. Zwar haben die normativen Vorgaben Vorrang vor den tatsächlichen Verhältnissen, jedoch bestimmt sich die Schutzwürdigkeit eines Gebietes nicht ausschließlich nach der bauplanungsrechtlichen Prägung. Vielmehr verlangt das Gebot der Rücksichtnahme einen wechselseitigen Ausgleich. Vorliegend wird dem vor Errichtung der ersten Wohngebäude bereits vorhandenen Zeltplatz, zumindest aber den von der Diözese rechtmäßig errichteten Einzelanlagen durch die Absenkung des Schutzniveaus auf ein „allgemeines Wohngebiet“ in angemessener und verhältnismäßiger Weise Rechnung getragen.

- Die Zeltlager-Teilnehmerzahl (ohne Betreuer) wurde auf 300 Kinder und Jugendliche begrenzt.
- Begrenzung der Lärmemissionen
 - Pkw-Parkplatz an der Möwenstraße ohne nächtliche Fahrbewegungen
 - Warenanlieferungen
 - Entsorgung von Abfällen oder Reststoffen. Die Container befinden sich im Wirtschaftshof.
- Regelung der zulässigen Sonderveranstaltungen wie Kino und Disco.
- Weitere lärmindernde Maßnahmen (z.B. Zufahrt der Eltern über die Bodenseeschule, strengere Kontrolle der nächtlichen Ruhe durch die Betreuer etc.) wurden bereits in den vergangenen Jahren praktiziert.

Im Durchführungsvertrag werden u.a. zur Erfüllung der Empfehlungen aus dem Schallgutachten folgende Maßnahmen abschließend geregelt:

- Begrenzung der Teilnehmerzahl und der Durchführungszeiten der Zeltlager. Außerhalb der Sommerferien dürfen von Mai bis September Zeltlager mit einer Teilnehmerzahl von max. 100 Personen und 2 Großveranstaltungen auf 300 Personen zuzüglich des Personals für die Betreuung stattfinden.
- Begrenzung des zulässigen Schalleistungspegels der Musikanlage bei Disco-Veranstaltungen in Richtung der Wohnbebauung an der Möwenstraße.
- Begrenzung nächtlicher Veranstaltungen nach 22.00 Uhr (Filmnächte, Lagerdiscos etc.) und Einhaltung der Lagerruhe um 22.00 Uhr.
- Im Zeitraum von Filmvorführungen im Multifunktionsgebäude sind die nach außen führenden Türen sowie die Oberlichter geschlossen zu halten. Das erforderliche Schall-Dämm-Maß der Außentüren und der Oberlichter wird definiert.
- Begrenzung des zulässigen Zeitraums für Warenanlieferungen und die Entsorgung von Abfällen oder Reststoffen von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Die Entsorgung von Abfällen oder Reststoffen darf nur an Werktagen und dort im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr erfolgen.
- Begrenzung der Nutzungszeiten von ggf. im Freien aufgestellten Wertstoffcontainer.
- Begrenzung der nächtlichen Emissionen vom Parkplatz an der Möwenstraße. Nächtliche Fahrbewegungen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sollen dort nicht stattfinden.

Dem Schallschutz wird gegenüber anderen Belangen bei der Abwägung ein hoher Rang eingeräumt. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind Zielwerte, deren Überschreitung außen vor betroffenen Wohnräumen vermieden werden soll. Die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete kann mit den im Gutachten genannten Minderungsmaßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts und in den Ruhezeiten gewährleistet werden.

Unter Würdigung der vorstehend aufgeführten Punkte kommt die planerische Abwägung zum Ergebnis, dass der bestimmungsgemäße Betrieb des Zeltlagers bezüglich der mit ihm verbundenen Schallimmissionen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten vertretbar ist und dass von ihm keine unzumutbaren Belästigungen und Beeinträchtigungen ausgehen. Im Wohngebiet bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Angesichts der überschaubaren Zahl der betroffenen Wohnungen, der bei der Projektplanung und im Betrieb möglichen Schutzvorkehrungen und des durch das Zeltlager seit Jahrzehnten genutzten Standorts am Bodensee, wäre ein Verzicht auf den Weiterbetrieb des Zeltlagers unverhältnismäßig.

Spritzabstand zur benachbarten Intensivobstanlage. Östlich angrenzend auf Flurstück Nr. 401 befindet sich eine Intensivobstanlage. Die Schlafzelte und Aufenthaltsbereiche halten einen ausreichenden Immissionsschutzabstand ein. Zudem besitzen die Großzelte ihre offene Seite abgewandt von der Obstanlage. Ergänzend erfolgt eine Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze, die darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz gegenüber einer möglichen Abdrift von Pflanzenschutzmitteln bietet. Gesundheitsrisiken beim Aufenthalt auf dem Zeltplatzgelände sind nicht zu erwarten.

4.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Möwenstraße besitzt mit ca. 6,5 m eine ausreichende Breite für eine Wohnstraße bzw. Mischfläche, die eine Begegnung Lkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit gewährleistet. Bis zur Einmündung Schwanenweg befinden sich in der Möwenstraße 17 Wohngebäude. Die Verkehrsbelastung ist für eine Tempo-30-Zone vergleichsweise gering.

Die Auswirkungen auf den Verkehr und die Lärmentwicklung wurde in einem entsprechenden Gutachten (GSB 04/2016) untersucht. Dazu wurden die Fahrzeugbewegungen auf der Möwenstraße betrachtet. Als Normalverkehr in der Möwenstraße wurden aufgrund der bestehenden Nutzung tagsüber 118 Pkw-Fahrten und 2 Lkw-Fahrten angenommen. Aus dem Lagerbetrieb resultieren an normalen Tagen 20 Zu- und Abfahrten von Pkw (Betreuer und Servicepersonal) und 4 Zu- und Abfahrten von Lkw (Lieferverkehr). In einem Maximalszenario wurde angenommen, dass zusätzlich zum Normalverkehr an 6 Tagen im Jahr (3 Freizeiten) jeweils 300 Kinder an den An- und Abreisetagen einzeln mit dem Pkw gebracht und geholt werden.

Nach dem Maximalszenario würde sich durch den Lagerbetrieb der Emissionspegel an einem An- und Abreisetag um ca. 6 dB(A) erhöhen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung 6. BImSchV) werden nicht überschritten. Der nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zu berechnende Emissionspegel bezieht sich allerdings auf die im Jahresmittel vorhandene Verkehrsmenge. Die dadurch bedingte maßgebliche Erhöhung des Emissionspegels durch den zusätzlichen Verkehr des Zeltlagers ist vernachlässigbar.

Die An- und Abreise während des Sommer-Lagerbetriebes wird allerdings in der Realität weitestgehend über den Parkplatz an der Bodenseeschule (nördlich der B 31) abgewickelt, so dass die Verkehrsbelastung in der Möwenstraße geringer ist als im Maximalszenario angenommen. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen. Durch den Rückbau von 7 Stellplätzen an der Möwenstraße und durch die Verlegung der von Andienung und Betriebshof an die Südseite des Gebäudes sowie im Rahmen der Umstrukturierung des Zeltlagers (reiner Sommerbetrieb mit weniger Kindern) wird sich die Verkehrsbelastung in der Möwenstraße verringern. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Lieferverkehr zum Zeltlager werden verbessert. Die Anlieferung erfolgt künftig über den Wirtschaftshof südlich des Gebäudes. LKW können im Wirtschaftshof wenden. Ob zusätzliche Maßnahmen (Straßenbau, verkehrsrechtliche Regelungen) erforderlich sind, wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren von der Stadt Friedrichshafen geprüft.

Fazit: Die Planung verursacht keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen in der Möwenstraße. Die Zunahme des Verkehrs bzw. des Verkehrslärms durch den Betrieb des Zeltlagers Seemoos ist auf der Beurteilungsbasis der TA-Lärm als nicht wesentlich einzustufen. Bei Zugrundelegung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke ist keine Zunahme des Lärms durch das Zeltlager Seemoos zu verzeichnen. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

4.3 Umweltbericht / artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Vorentwurfes wurde ein vorbereitender Umweltbericht (Büro 365°, Überlingen) erstellt. In der weiteren Planung wurde durch das gleiche Planungsbüro eine Umweltprüfung gem. § 2 Baugesetzbuch mit Umweltbericht, eine FFH-Vorprüfung (Natura), eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Kompensationskonzept sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Die vorliegende Natura 2000 Vorprüfung (im Anhang des Umweltberichtes) kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf relevante Arten und Lebensräume zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsmodells des Bodenseekreises auf Grundlage der Planung des Büros Freiraumwerkstadt, Überlingen. Die Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden aufgezeigt. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden geeignete grünordnerische Maßnahmen in den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Artenschutz

Die durchgeführte artenschutzfachliche Prüfung (365° und L. Ramos) bezog sich schwerpunktmäßig auf Wasservogel im Uferbereich, Singvögel und Fledermäuse. Das Areal wird demnach von 16 Arten wahrscheinlich als Brutgebiet genutzt. Weitere Vögel sind Nahrungsgäste. Das Gebiet hat für die Vogelwelt lokale Bedeutung. In den Gebäuden wurden keine Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere gefunden. Der (alte) Baumbestand hat jedoch eine hohe Bedeutung als Jagdraum für verschiedene Fledermausarten. Das Gebiet wird auf dem Weg zum Jagdgebiet am Bodenseeufer durchflogen. Im Gebiet selbst ist nicht mit einem überdurchschnittlichen Fledermausvorkommen zu rechnen. Die durch das Vorhaben beanspruchten Lebensräume lassen keine Vorkommen naturschutzfachlich relevanter Tierarten erwarten. Es werden keine Säugetiere, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken und sonstige Wirbellose erwartet, die in den Roten Listen als gefährdet, stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht eingestuft würden. Das Vorkommen von nach BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten ist auszuschließen. Für die untersuchten Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie für sonstige streng geschützte Arten können erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Belange des Artenschutzes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Bebauungsplan werden entsprechende textliche Festsetzungen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Vogel-Nistkästen und Fledermausquartiere) berücksichtigt.

Begrenzung der Umweltauswirkungen / Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen

Als Maßnahmen und Ziele zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume wildlebender Tiere können benannt werden:

- Beachtung des Bodenschutzes und des Gewässerschutzes. Fachgerechter Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall, Schutz des Oberbodens; Reduzierung der Eingriffe in den Boden (Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung) auf das notwendige Maß;

- Erhalt des vitalen Baumbestandes und ergänzende Pflanzung von vorwiegend heimischen Gehölzen;
- Beachtung des Artenschutzes (insbesondere Vögel und Fledermäuse) Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb bei Abriss von Gebäuden oder Rodung von Gehölzen, Schaffung von Ersatzquartieren; Insektenschonende Außenbeleuchtung;
- Schonung des Wasserhaushalts, umweltgerechte Entsorgung des Niederschlagswassers; Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodensees.

Fazit: Die aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht sinnvolle bauliche Neuordnung und Umgestaltung des Zeltlagers Seemoos ist gegenüber dem realen Bestand mit ausgleichbaren Eingriffen verbunden. Der Schwerpunkt der Eingriffe in Natur und Landschaft liegt im Verlust von ca. 22 Bäumen (die teilweise aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und eingeschränkter Vitalität gefällt wurden) sowie der Versiegelung und Geländemodellierungen. Es ist auch angesichts der anthropogenen Vorbelastung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu rechnen.

Bei weitgehendem Erhalt des Baumbestandes und den festgesetzten Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Gehölzpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan) detailliert dargestellt und im Lageplan zum Bebauungsplan übernommen. Durch die Neuordnung der Nutzung wird das Plangebiet optisch aufgewertet. Die Zelte werden im Winter vollständig abgebaut. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Infolge des geplanten Erhalts und der Ergänzung des Baumbestandes sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten. Die festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets betreffen den Boden- und Grundwasserschutz, den Lärmschutz, den Artenschutz.

In der Eingriffsbilanzierung ergibt sich innerhalb des Plangebietes ein numerisches Kompensationsdefizit von ca. 6504 Ökopunkten. Es ist eine Vollkompensation über das Ökokonto der Stadt Friedrichshafen vorgesehen. Im Gegenzug werden die Verbreiterung des Königsweges sowie die Öffnung des Seegrundstücks im Winter im Durchführungsvertrag geregelt.

Als Ersatz für im Plangebiet nicht realisierbare Ausgleichsmaßnahmen wird als die plangebietsexterne Maßnahme ‚Biberwald‘ (Flurst.Nr. 542 Gemarkung Ochsenhausen) anteilig dem Eingriff zugeordnet: Umwandlung eines standortfremden Fichtenwaldes in standortgerechte Dauerwaldflächen; Entnahme aus der Nutzung; Einstau von Teilflächen; Zulassen eines natürlichen Gewässerverlaufs sowie Zulassen der Bibertätigkeit.. Von dieser Maßnahme werden 6504 Punkte abgebucht und dem Eingriff durch die Neugestaltung des Zeltlagers ‚Seemoos‘ zugeordnet. Die Maßnahmen sind über eine Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft gesichert.

Fazit. Unter Berücksichtigung aller Kompensationsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur- und Landschaft im naturschutzfachlichen Sinn vollständig ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.