

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216

„Zeltlager Seemoos“

und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Fassung vom 22.11.2023

Vorhabenträgerin:

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 | 7 |
| 2 | Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen | 9 |
| 2.1 | Architektur | 9 |
| 2.2 | Freiflächenplanung | 11 |
| 2.3 | Städtebauliches Konzept | 14 |
| 2.4 | Bebauung | 15 |
| 2.5 | Grünflächen | 16 |
| 2.6 | Verkehrerschließung | 18 |
| 2.7 | Bodenordnung / Flächenbilanz | 20 |
| 2.8 | Begründung der Örtlichen Bauvorschriften | 21 |
| 3 | Beteiligung der Bürgerschaft und der Anwohner | 22 |
| 4 | Auswirkungen auf die Umwelt | 22 |
| 4.1 | Immissionsschutz / Verkehrslärm | 22 |
| 4.2 | Lärmauswirkungen des Zeltlagers / Freizeitlärm | 23 |
| 4.3 | Immissionsschutz / gegenüber der benachbarten Intensivobstanlage | 31 |
| 4.4 | Auswirkungen auf den Verkehr | 32 |
| 4.5 | Umweltbericht / artenschutzrechtliche Beurteilung | 33 |

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die der Planung zu Grunde liegenden wesentlichen Vorschriften und DIN-Normen 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 der Vorhabenträgerin (Diözese Rottenburg-Stuttgart, Bischöfliches Ordinariat) und der Stadt Friedrichshafen vor dem 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.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Hochbauplanung Büro Oberschelp – Grundrisse und Ansichten vom 12.09.2023 sowie Freiflächenplan Winter und Sommer Freiraumwerkstadt vom 22.11.2022 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 Erschließungspläne wie benannt):

- 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 dienende **Nebenanlagen** (z.B. Kiosk, 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 (Nebenanlagen) einschließlich Modellierungen;
- Der Parkplatz im Nordwesten darf nach dem Ende der Sommerschulferien bis zum Beginn der Pfingstschulferien Baden-Württemberg als Winterlager (z.B. für Boote und den Floßkatamaran -sog. Schleusenrammler- und Schäferwagen) genutzt werden;
- nutzungsbegleitende Freianlagen, überdachter Sitzplatz, Holzdeck, Freiraummöblierung;
- nutzungsgleitende 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 Bauzeile an der Möwenstraße.**

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 0,85** 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) Stellplätze sind im Sondergebiet nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- c) 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 Erschließungsplanung (Freiflächenplan „Sommer“) zulässig.
- d) Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind folgende nutzungsbegleitende bauliche Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Zweckbestimmung ‚Zeltlager‘ zulässig (siehe auch Vorhaben- und Erschließungspläne / 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);
 - Aufstellflächen für Zelte (3 Teillager mit zugeordneten Großzelten sowie ein Zeltplatz für Betreuer), dauerhaft befestigte Aufstellflächen für 3 Großzelte (z.B. Plattenbelag); Bodenhülsen für die Zelte.
 - 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, Außen duschen, Plätze für Lagerfeuer);
 - Einfriedungen bis 1,6 m Höhe einschließlich Toranlagen sind zulässig **gemäß Lageplan**; 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 in der Vorhaben- und Erschließungsplanung (Freiflächenplan Sommer) dargestellt.
 - Im Bereich der Badestelle (Flurstück 37/5) sind folgende bauliche Anlagen zulässig (siehe Freiflächenplanung): Steganlage, Slipanlage mit Seilwindenhaus und Zufahrt, Gabionenwand und Lagerfeuerplatz, **bis zu 4 mobile Bau- bzw. Schäferwagen sowie Fahnenmast und Stranddusche.**
- e) 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 (Querbügel) für Radfahrer sind zulässig.

5. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Private Grünfläche (Zeltlager) gemäß Eintragung im Lageplan.

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, süd-exponierten, 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 Naturschutzbehörde 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. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu wählen. Ein flächiges Anstrahlen von Wänden und das Abstrahlen in die freie Landschaft sind unzulässig. Südlich des Königsweges sind Beleuchtungen unzulässig. (Siehe auch Hinweis Nr. 7c)
- g) Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie sind nur im Sondergebiet zulässig.
- h) An Bäumen und Gebäuden sind 10 geeignete Nistkästen (4 Halbhöhlenbrüterkästen, 4 Höhlenbrüterkästen und 2 Sperlingskoloniehäuser) anzubringen (gemäß Hinweis Nr. 7d).
- i) Es sind zehn Fledermauskästen (Spalten- und Höhlenquartiere) an den Gebäuden und an geeigneten Bäumen anzubringen (gemäß Hinweis Nr. 7e).
- j) Die Zäune sind kleintierdurchlässig ohne Sockel auszuführen, der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände muss mindestens 15 cm betragen.
- k) Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratstärke beträgt mindestens 15 cm.
- l) Der Lagerbetrieb beginnt frühestens mit den Pfingst- und endet spätestens mit den mit den Sommerschulferien in Baden-Württemberg Bis zu 3 Wochen zuvor darf der Aufbau der Zelte erfolgen, bis zu 3 Wochen danach ihr Abbau. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

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) 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.
- b) Bei Filmvorführungen im Multifunktionsgebäude sind Türen und Oberlichter zu schließen.
- c) Bewertetes Schalldämmmaß von Türen und Oberlichtern (s. Gutachten).

B. Hinweise

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und zum 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 Abdrift 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 Geländeinspektionen 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 Verbotssregelungen 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. Um die Einhaltung der festgesetzten Auflagen und gesetzlichen Regelungen des Natur- und Landschaftsschutzes während der Bauzeit zu überwachen, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.

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

b) Es wird empfohlen, Dachbegrünungen mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu kombinieren. Die Bewässerung soll ausschließlich aus Niederschlagswasser erfolgen. Siehe auch Umweltbericht Maßnahme M5. Um Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtreflexionen zu mindern, müssen die Ober-

flächen reflexionsarm sein. Module, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen, sind entspiegelt bzw. aus mattem Strukturglas gefertigt.

c) Für die Außenbeleuchtung sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 6f nur insektenschonende, 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 Landschaftsschutzgebiet ist auf möglichst kurze Betriebszeiten ausschließlich während des Lagerbetriebes zu achten. 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 Bewegungsmelder zu verwenden. Details zur Außenbeleuchtung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

d) Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 6h) geeignete Nistkästen (4 Halbhöhlenbrüterkästen, 4 Höhlenbrüterkästen und 2 Sperlingskoloniehäuser) anzubringen. 3 bis 4 m über dem Boden, auf den wetterabgewandten Seiten und ost- bis südostexponiert. 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 Landratsamt notwendig. (siehe M9 im Umweltbericht)



Abbildung: Bereiche für Fledermaushöhlen

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)

| | |
|---------------------|--------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer-Holunder |

Pflanzliste II Sträucher (80-100) und Heister (125-150)

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter-Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| 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 zudem u.a. Regelungen zur Nutzungsbeschränkung und Lärmschutzmaßnahmen enthalten. Die folgenden Maßnahmen basieren auf der Schalltechnischen Untersuchung Fa. Tecum vom 07.09.2018, Nachtrag 1 vom 31.05.2019, Nachtrag 2 vom 08.07.2019 sowie vom 10.10.2022. Sie 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. Der Lagerbetrieb beginnt frühestens 3 Wochen vor den Pfingstschulferien in Baden-Württemberg mit dem Aufbau der Zelte und endet spätestens drei Wochen nach den Sommerschulferien mit dem Abbau der Zelte. Während der Sommerschulferien (6 Wochen) und der Pfingstschulferien (2 Wochen) beträgt die maximale Belegung 300 Personen zzgl. Betreuungspersonal. Darüber hinaus finden zwischen Pfingstschulferien und Ende Sommerzeit Zeltlager von Trägern der Jugendhilfe oder Schulen in Trägerschaft der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen mit einer Teilnehmerzahl von max. 100 Teilnehmern zuzüglich des Betreuungspersonals statt. Weitere zwei Veranstaltungen (BDKJ/BJA und seiner Mitgliedsverbände und Einrichtungen) mit max. 300 Personen plus Betreuungspersonal dürfen zusätzlich an zusammengerechnet max. 6 Tagen auch außerhalb der Schulferien stattfinden. Diese Veranstaltungen entsprechen bezüglich der Emissionen dem Regelbetrieb. Der jährliche Nutzungszeitraum des Zeltlagers wird durch den Aufbau 3 Wochen vor den Pfingstschulferien und den Abbau 3 Wochen nach den Sommerschulferien in Baden-Württemberg begrenzt. Bei den derzeit üblichen Schulferienzeiten in Baden-Württemberg werden die Zelte frühestens am 10 April aufgebaut und spätestens 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 KI von $LWA_{eq} + KI = 102 \text{ dB(A)}$ 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 $LWA_{eq} + KI = 102 \text{ dB(A)}$ wird nicht überschritten, wenn in folgenden Abständen in einer Höhe von 1,5 m über Gelände folgende Mittelungspegel $LA_{T_{eq}}$ (entspricht $LA_{eq} + KI$) nicht überschritten werden:

40 m nördlich des Mittelpunktes der Tanzfläche LAFTeq = 58 dB(A)

50 m nördlich des Mittelpunktes der Tanzfläche LAFTeq = 56 dB(A)

- Die Warenanlieferungen und die Entsorgung von Abfall- oder Reststoffen bzw. Leerung von Containern im Plangebiet sind nur an Werktagen und dort im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig. Die Benutzung 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.
- 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 Lagerglocke entfällt bei Verwirklichung des Vorhabens.
- Bei der Anmeldung wird eine Haus- und Zeltplatzordnung überreicht. Dort wird auch auf die begrenzten Parkmöglichkeiten und die Möglichkeit der Mitnutzung des Parkplatzes der Bodenseeschule hingewiesen.
- 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 Dachdeckung sind nur nicht reflektierende und nichtglänzende Materialien zulässig.

Dächer sind zu begrünen.

Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig für untergeordnete Gebäudeteile.

Anlagen zum Zwecke der Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dächern zulässig.

Hinweis: Siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 6g und k.

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 der 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: Siehe auch planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6j). 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.

(Gemäß Vorabsprache mit dem Bauordnungsamt)

Begründung

1 Planungsgegenstand

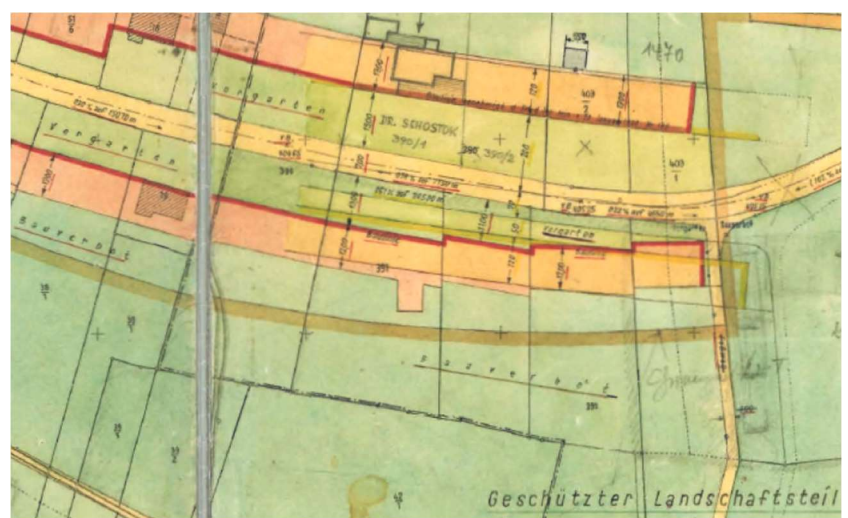
1.1 Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis

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 Zeltlagers 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 beinhalteten 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. Mit der Ausdehnung des Zeltplatzes rückte auch die Wohnbebauung seit den 1960er Jahren näher heran. Die Existenz des Zeltlagers und die entstehende Gemengelage waren den hinzuziehenden Bewohnern stets bekannt.

Die Wohnbebauung an der Möwenstraße entwickelte sich seit ca. 1956. 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. Der Baulinienplan ist 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. Die-



ser 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 Tettang 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 (Unterbringung von 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 Tettang. 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 Zeltlagers 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 das Zeltlager 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 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 das Bebauungsplanverfahren 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. So werden insbesondere die Interessen der Anwohner wie die Nutzungsinteressen der Diözese Rottenburg-Stuttgart und das öffentliche Interesse am Weiterbetrieb der Einrichtung für Kinder und Jugendliche in angemessener Weise berücksichtigt.

Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des Zeltlagers 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. Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die befristeten bauordnungs-, wasser- und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen in einen gesicherten Genehmigungsstand überführt werden.

- Sicherung einer hohen architektonischen Qualität / Umsetzung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs. Einbindung der geplanten Neubebauung in das bauliche Umfeld und den Landschaftsraum.
- möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der ökologischen Funktionen bei gleichzeitiger dauerhafter Sicherung des Zeltlagers. Erhalt der Baumkulisse und Aufwertung des Uferweges (Königsweg) für die allgemeine Erholung.
- Die Planung dient auch dem Schutz der Anwohner im Sinne einer Fortsetzung eines verträglichen Miteinanders der historisch gewachsenen Strukturen. Die Nutzungsbeschränkungen (Anzahl der Teilnehmer, Nutzungszeiten etc.) werden erstmalig rechtsverbindlich geregelt. Dies spiegelt sich auch im Nutzungskonzept wider, wonach vermeidbare Immissionen vermieden werden.
- 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. Eine bauliche Anpassung der Altgebäude wäre unwirtschaftlich. Diese 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 aus eingeschossig erscheint.
- Die Bebauung nutzt die bestehende Erschließung (Straße, Kanal, Wasserversorgung).

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.

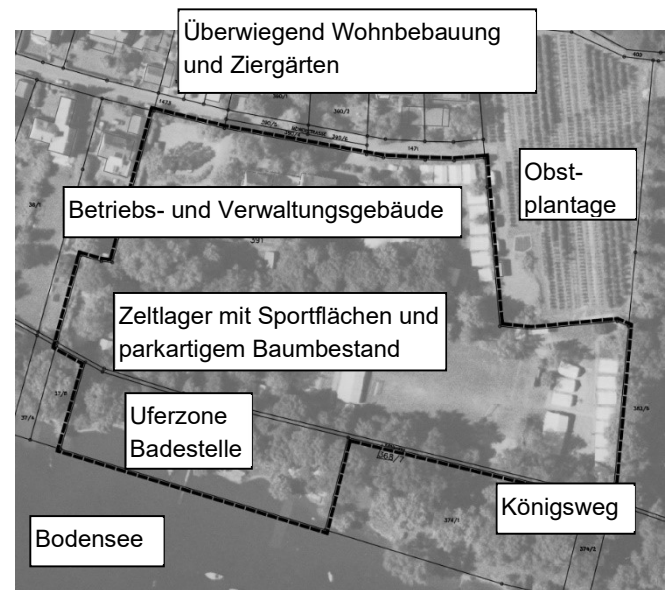
Der bestehende Baulinienplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben und der Geltungsbereich bis zum Seeufer erweitert. Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger (Diözese Rottenburg-Stuttgart, Bischöfliches Ordinariat) und der Stadt Friedrichshafen vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag 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 Bootsanlage- 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 weisen tiefe Grundstückszuschnitte bis zum Königsweg auf. 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.

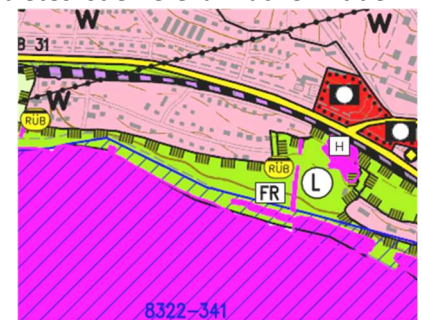


1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

Überörtliche Umwelt- und Planungsziele 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 Freizeiteinrichtung / Sondersporteinrichtung‘ dargestellt. Die Flachwasserzone sowie die ufernahen Gehölzbestände sind als geschützte Biotop 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 Biotop 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.

Das Zeltlager wird seit 1949 an diesem Standort betrieben. Das Ziel der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit besteht darin, mit dem Zeltlager Seemoos eine Möglichkeit für freiraumbezogene Erholung in den Schulferien für Kinder und Jugendliche aus breiten 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, öffentlichen 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 jedoch 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 zugunsten der Öffentlichkeit wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. 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 Sommerschulferien.

Eine flächenmäßige Überschneidung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Teilen des Landschaftsschutzgebietes ist dann möglich, soweit 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 Zeltlagers 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 konkrete bauliche Entwicklung innerhalb der LSG-Kulisse ist im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese wurde im Laufe der Planung von den zuständigen Behörden in Aussicht gestellt. Auf das Kapitel 5 Schutzgebiete und Biotope / 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 Bildungshauses (mit Speisesaal, Nassräume, Kursräume, Belegzimmer, Küche, WC, Kühlraum, Müllzelt) sowie gepflasterte Hofflächen;

b) weitere bauliche Anlagen (teilweise ungenehmigt) südlich der Bauzeile an der Möwenstraße:

- Wege, Treppen, Fläche für Gottesdienste,
- Zeltlager (das nordöstliche Teillager Mars wurde inzwischen aufgelöst, um die Evakuierung der Kinder bei Unwetter zu erleichtern),
- 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 Höhenniveau 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.

Die vorhandenen baulichen Anlagen stehen, sofern sie keine baurechtliche oder naturschutzrechtliche Genehmigung besitzen, im Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet. 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



Die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht zeigt auf, dass mit der Planung die überbaute Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gegenüber dem Bestand reduziert wird.

1.4 Nutzungskonzept

Seit einigen Jahren wird seitens der Betreiber das Nutzungskonzept für das Zeltlager überarbeitet 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. Der überwiegende Anteil besteht aus Kindern zwischen 7 und 11 Jahren. 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 Nutzergruppen werden im Durchführungsvertrag begrenzt.

Die Zeltlagersaison beginnt mit den Pfingstschulferien und endet mit den Sommerschulferien. Der Zeltauf- bzw. -abbau geschieht frühesten 3 Wochen vorher bzw. spätestens 3 Wochen nachher. Dafür ist es erforderlich, dass die Zelte durch freiwillige Helfer in manchen Jahren aufgrund der wechselnden Schulferienzeiten bereits im April aufgebaut bzw. Anfang Oktober 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. Während der Sommerschulferien (6 Wochen) und der Pfingstschulferien (2 Wochen) beträgt die maximale Belegung demnach 300 Personen zzgl. Betreuungspersonal. Neben dem ehrenamtlichen Betreuersteam werden auch Sonderfunktionen wie z.B. Bademeister, Segellehrer, und Küchenpersonal ehrenamtlich geleistet.

Darüber hinaus finden zwischen Pfingstschulferien und Ende Sommerschulferien 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. Vereinzelt finden an Wochenenden Schulungen für die Freizeitleiter der BDKJ Ferienwelt der Diözese Rottenburg statt. Eine Teamtagung findet über die Pfingstfeiertage statt. Einige Wochen nach Ende der Sommerschulferien wird ein Nachtreffen veranstaltet. Die Veranstaltung erfolgt ohne Zeltaufbau und wird im Gebäude an der Möwenstraße abgehalten. Zusätzlich dürfen auch zwischen den Pfingst- und Sommerschulferien an zusammengerechnet max. 6 Tagen zwei weitere Veranstaltungen (BDKJ/BJA und seiner Mitgliedsverbände und Einrichtungen) mit max. 300 Personen plus Betreuungspersonal wie in der Vergangenheit für Träger der Jugendarbeit stattfinden. Eine Überlassung des Zeltlagers an andere Gruppen, Familien, Senioren oder Einzelreisende erfolgt nicht. Alle Sonderveranstaltungen bleiben in schalltechnischer Sicht innerhalb der maximalen Belegung während der Schulferien.

Grundsätzlich soll den Trägern der freien oder öffentlichen Jugendhilfe (Jugendämter) bzw. deren Kooperationspartnern (Schulen und andere Institutionen) die Möglichkeit gegeben werden, das Zeltlager zu nutzen. Gemäß § 75 Abs. 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 auch außerhalb der Schulferien innerhalb der Lagersaison 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.

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 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 in den vergangenen Jahren 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 Nutzung des Zeltplatzes in den Jahren 2003 bis 2012 kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

Vor 2012 bestanden 4 Teillager mit bis zu 440 Schlafplätzen plus Betreuungspersonal. Ab dem Jahr 2012 wurde die Teilnehmerzahl zunächst freiwillig und später als Grundlage der Lärmschutzmaßnahmen verpflichtend auf max. 300 reduziert. Aus Gründen des Lärmschutzes liegen alle Teillager unterhalb der Böschungskante. Diese reduzierte Nutzerzahl wird auch künftig beibehalten. Der überwiegende Anteil der Teilnehmer (ca. 3/5) der Zeltlager sind Kinder unter 14 Jahren. Der Nutzerkreis war vor 2007 nicht beschrieben, beschränkte sich aber ab 2007 auf Gruppen aus dem kirchlich-katholischen Bereich. Es fanden auch Familienfreizeiten statt. Im Jugendhaus wurden ganzjährig Schulungen durchgeführt. Schulungen im Jugendhaus finden derzeit und künftig nicht mehr statt.

Die aktuelle Neukonzeption verfolgt folgende Planungsziele: Reduzierung des Regelbetriebes auf die Pfingst- und Sommerschulferien und einen reduzierten Betrieb im Zeitraum zwischen den Schulferien, 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. Die Regelungen werden weit überwiegend in den Bebauungsplan aufgenommen. Umfassende Regelungen, die teilweise nicht planungsrechtlich festsetzbar sind, enthält der Durchführungsvertrag.

Neukonzeption des Zeltlagers zusammenfassend in Stichworten:

- Sukzessive Reduzierung von ehemals (in den 1980-er und 90er Jahren) ca. 440 auf 300 Kinder und Jugendliche pro Zeltlager; das Jugendhaus und das Wohngebäude entfallen;
- Der Regelbetrieb des Zeltlagers findet in den Pfingst- und Sommerschulferien statt. Die Zelte werden frühestens 3 Wochen vorher auf- und spätestens 3 Wochen danach abgebaut. Zwischen den Schulferien findet ein reduzierter Betrieb statt.
- Erneuerung der Gebäude und der Stellplätze entlang der Möwenstraße; die neuen Mehrzweckgebäude sollen sich an den benachbarten Bauformen orientieren (ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Schrägdä-

chern): Verwaltung, Winterlager, Sanitärräume, Lager, die Konzentration der Gebäude an der Möwenstraße und weitestgehend außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die geplante Bebauung dient auch dem Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Möwenstraße;

- In den Neubauten werden Schutzräume realisiert, die für den Unwetterfall zur Evakuierung der Zelte bereitstehen (Sicherung gegen Blitzschlag, Starkregen, Sturm, herabfallende Äste etc.);
- der Lieferverkehr erfolgt über die Möwenstraße und die Andienung künftig über den abgesenkten Wirtschaftshof an der Gebäudesüdseite. Dies dient auch dem Lärmschutz;
- 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 und werden planungsrechtlich gesichert;
- südlich der Böschungskante im Landschaftsschutzgebiet sollen nur temporäre Bauten entstehen, die Großzelte erhalten eine befestigte Aufstellfläche, werden aber bis 3 Wochen nach Ende der Sommerferien (regelmäßig 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 existierte bisher nicht und wurde bereits auf dem Grundstück realisiert; der Schotterrasen hat sich in den Rangierbereichen nicht bewährt, es erfolgt eine Befestigung der Flächen mit Rasengittersteinen.

Null-Variante

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würden die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen kontinuierlich instandgehalten, saniert und wie bisher auf Dauer weiter genutzt. Man würde auf eine Investition in den Neubau, auf den abgeschirmten Wirtschaftshof und auf eine qualitative Aufwertung der Teillager verzichten. Die Andienung erfolgte dann weiter an der Nordseite des Gebäudes. Die Wendemöglichkeiten für die Andienung (Lieferverkehr, Müllfahrzeug, Gepäckshuttle etc.) würden nicht realisiert. Das Jugendhaus und der teilweise winterliche Seminarbetrieb würden erhalten bleiben. Dies würde für die Anwohner auf Dauer eine größere Belastung bedeuten als eine Umsetzung der Neukonzeption, da auch die weitergehenden und dauerhaften Nutzungsregelungen des Durchführungsvertrages nicht wirksam würden. Die Fortsetzung des Betriebs bedeutet zugleich einen unsicheren Rechtszustand, weil dafür nicht alle Genehmigungen vorliegen. Eine Variante ohne die Planung ist daher nicht vorzugswürdig.

2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

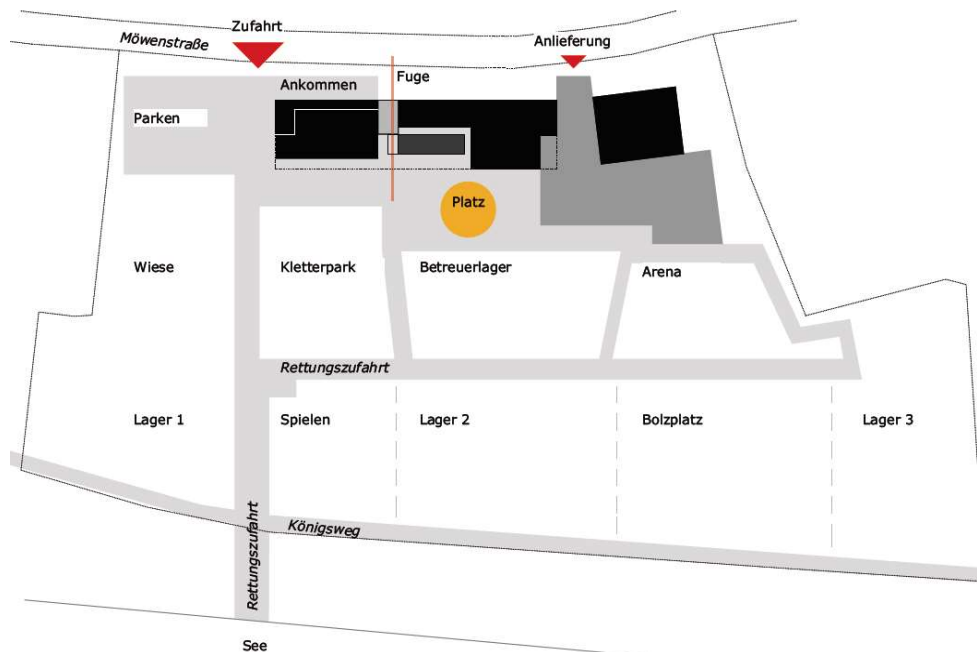
2.1 Architektur

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.

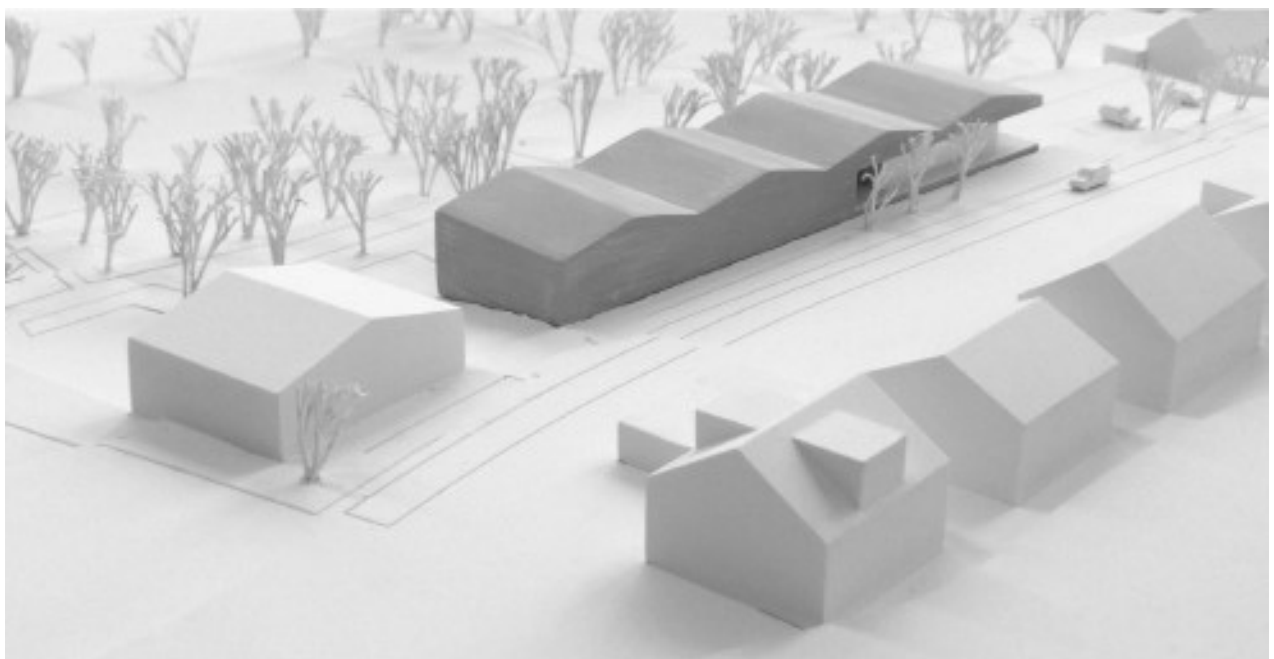
Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden als Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Hochbauentwurf wurde der Öffentlichkeit in einer Ausstellung im Technischen Rathaus vom 20. Juni bis zum 8. Juli 2017 zugänglich gemacht. Die Planung berücksichtigt ein vertragliches Einfügen in das bauliche und landschaftliche Umfeld. 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.

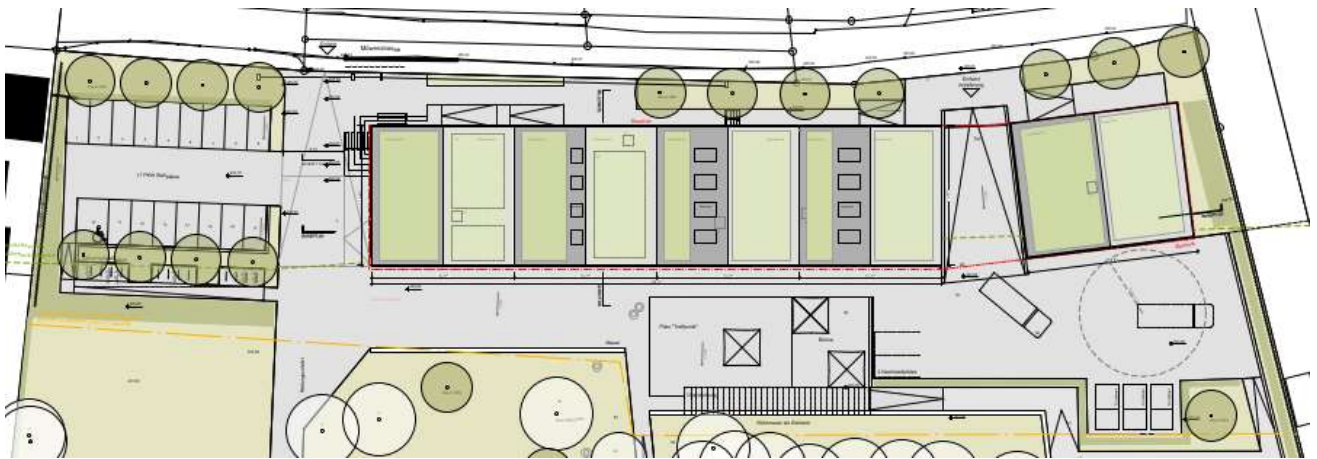
Die Bebauung bietet damit einerseits einen wirksamen Schallschirm gegenüber der nördlich gelegenen Wohnbebauung und gewährleistet andererseits die Sicht auf den Bodensee.

Die abgebildete Grafik zeigt die Funktionsanordnung auf dem Gelände (Wettbewerbsbeitrag Büro Oberschelp, Friedrichshafen)

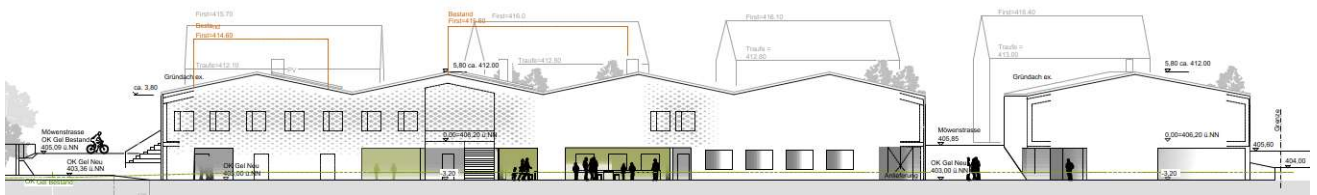


Modellfoto geplante Gebäude an der Möwenstraße / Blick von Nordosten





Dachaufsicht und Südansicht (Hochbauplanung 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, dessen Dächer begrünt werden, 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 den Zeltlagern. Der Terrassenbereich wird gepflastert und erhält eine Teilüberdachung und eine Pergola. Auf dem Platz sollen auch die Boote überwintert 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 Bestandteil des und Anlagen zum Bebauungsplans.

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 am Gebäude 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 Lärmschutzwände 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 Wegebau, der auch Scherkräfte aufnimmt. Die Fluchtwege zur Evakuierung der Kinder bei Unwetter verlaufen von den Teillagern nach Norden zu den Schutzräumen in der Gebäudezeile an der Möwenstraße. Diese müssen rutschfest und auch barfuß sicher 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.



Freiflächenplan Sommernutzung Büro freiraumwerkstadt

Auf den südlichen Flächen werden die Zelte für die Kinder und Jugendlichen aufgestellt. 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 Zeltringen überflüssig zu machen, sollen für alle Zelte dauerhafte Bodenhülsen eingebracht werden.

Innerhalb der großen Freifläche zwischen Böschungskante und Königsweg befinden sich neben den Teillagern auch die 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 Bodenseeufer 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 Bodenseeuferplan sind in der betroffenen Schutzzone II öffentlich zugängli-

che 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 insofern 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 Sommerschulferien 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 Sommerschulferien plus jeweils 1 Woche vorher und nachher) gehören typischerweise zum Landschaftsbild am Bodenseeufer. Die Materialien (insbesondere Surfbretter und Boote) werden außerhalb dieser Lagerzeiten 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 Königswegs 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, dass 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 Pfingst- und Sommerschulferien im Winterlager ist nicht praktikabel.

4 abschließbare Bauwagen / Schäferwagen (Standzeit Pfingst- und Sommerschulferien plus 1 Woche vorher und nachher) dienen der trockenen Lagerung der Schwimmwesten und Segel, diese werden täglich abgetakelt; des Weiteren Erste-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 Diebstahlfahrer 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. Eine häufige Querung des Königswegs ist gefährlich und 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 zur Erstversorgung nach Badeunfällen. Eine Behandlung z.B. bei Bienenstichen, mit Kühl-Pads direkt vor Ort ist erforderlich. Die Erste-Hilfe-Versorgung muss geschlechtergetrennt und blickgeschützt stattfinden können. Im geplanten Gebäudekomplex an der Straße ist zwar ein Erste-Hilfe-Raum vorgesehen. Der Weg vom Strand bis dorthin ist aber 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 Sommerschulferien genutzt. Die Armaturen sollen außerhalb der Zeltlagerzeiten demontiert werden, um Vandalismus vorzubeugen. 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 zu den Gebäuden an der Möwenstraße 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 Pfingstscherferien (Mai) bis zum Ende der Sommerschulferien (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 Nutzungskonzept und das Ergebnis des vorgeschalteten Architektenwettbewerbs (siehe Vorhaben- und Erschließungsplanung, Büro Oberschelp, Friedrichshafen). Die Gebäude enthalten neben Räumen für die Lagerverwaltung auch Schutzhütten, Lager- und Sanitarräume, Küchen- und Technikräume, Erste-Hilfe-Raum, Kiosk, einen Werkraum und eine Werkstatt, einen Andachtsraum. Darüber hinaus sind ein Müll- und ein Flaschenlager vorgesehen. Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan die bereits 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 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. In der Gebäudezeile an der Möwenstraße sind ebenfalls Schutz- und Lagerräume, 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 die Gebäudezeile an der Möwenstraße 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. Diese 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 0,85 (unter anderem durch wasserdurchlässige Bodenbeläge) zulässig. Bezugsfläche ist die Fläche des Sondergebietes. Das Grundstück wird überwiegend als private Grünfläche ausgewiesen. Bauliche Anlagen konzentrieren sich bewusst auf das nördliche Sondergebiet, sodass dort eine verdichtete Nutzung erforderlich ist. Umweltbelange stehen der zulässigen Überschreitung der GRZ nicht entgegen. 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 in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 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 genutzt. Die geplante Gebäudezeile an der Möwenstraße hat 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 der Gebäudezeile an der Möwenstraße und des unmittelbar zugeordneten Platzbereichs mit Wirtschaftshof 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 Bade- stelle. 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 (zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen) 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 Grünfläche 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. bei kurzfristigem 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 verhindern, dass Kinder und Jugendliche den Zeltplatz in der Nacht verlassen sowie ein Eindringen fremder Personen erschweren. Die Zaunanlage muss auch einen ausreichenden Schutz gegen Vandalismus und Diebstahl außerhalb der Zeltlager 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 weiter 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 wird durch Gehölzpflanzungen vermieden.

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 Funktion. Die Pflanzliste berücksichtigt insbesondere heimische Arten im Nahbereich des Bodensees. Geschnittene Hecken sind gemäß Freiflächenplan zu pflanzen. Ältere Bäume besitzen eine klimatische Ausgleichswirkung, schaffen Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitats 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. **Diese sind nach der Novellierung des BNatSchG (03/2023) ohnehin gesetzlich verpflichtend.** 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 Auswirkungen auf den Verkehr im Bereich Möwenstraße und die Verkehrslärmentwicklung aus dem Zeltlager wurde in einem Gutachten (GSB 04/2016) untersucht (s. Kap. 4.2 Auswirkungen auf den Verkehr). Dem Gutachten ist folgendes zu entnehmen: Die Verkehrsbelastung liegt an Normaltagen ohne Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Zeltplatz bei ca. 120 Fahrten (incl. Lieferverkehr) und ist damit für eine Tempo-30-Zone vergleichsweise gering. Aus dem Lagerbetrieb resultieren an Normaltagen 20 Zu- und Abfahrten von Pkw (Betreuer und Servicepersonal) und 4 Zu- und Abfahrten von Lkw (Lieferverkehr). Wenn an den An- und Abreisetagen (6 Tage pro Jahr) alle Zeltlagerteilnehmer einzeln mit dem Pkw gebracht und abgeholt würden, käme es bei max. 48 Pkw-Fahrten pro Stunde in Teilabschnitten zu einer Überlastung der Möwenstraße. Da die An- und Abreise der Kinder jedoch i.d.R. am Parkplatz Bodenseeschule nördlich der B31 oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgewickelt wird, liegt die tatsächliche Verkehrsbelastung auch an den An- und Abreisetagen und unter Berücksichtigung des Lieferverkehrs deutlich unter dem Maximalszenario. Die Möwenstraße besitzt mit ca. 6-6,5 m eine ausreichende Breite für eine Wohnstraße bzw. Mischfläche. Da die befestigte Fahrbahn teilweise jedoch nur 4,5 m beträgt, ist der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw nicht an allen Stellen ohne ein Befahren des Banketts möglich. Der Verkehr der An- und Abreise sowie der Lieferverkehr wurden in der Vergangenheit teilweise ungeregelt in der Möwenstraße abgewickelt.

Es bestehen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen keine Parkplätze und keine Wendemöglichkeit für Lkw. Der Stellplatzbedarf für den Zeltplatz wird auf dem Privatgrundstück gedeckt. 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 sowie der Gepäckshuttle für die An- und Abreise (zum Bodenseegymnasium sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs) können im abgesenkten Hof wenden.

Um Engpässe an An- und Abreisetagen zu vermeiden (Elterntaxis), 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 Schulferien 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 außerhalb der Zeltplatzsaison 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.

Der Königsweg stellt einen öffentlichen Fußweg entlang des Bodenseeuferes 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 (Wegsperren) vor zu schnellen Radfahrern geschützt werden. Eine Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

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 Flächendrainage 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 in der Vorhaben- und Erschließungsplanung in ausreichender Form konkretisiert, so dass keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich sind.

In Absprache mit dem Bauordnungsamt und dem Stadtplanungsamt der Stadt Friedrichshafen wurde bereits in der Vorbereitung des Architektenwettbewerbs (Juli 2016) die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze festgelegt (15 Pkw-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze – 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. Die Dächer werden begrünt. 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 in der Vorhaben- und Erschließungsplanung ausreichend beschrieben sind. Die vorgesehenen Dächer erinnern an Zelte und werden im Hochbauentwurf niedrig gehalten. So erhält die nördlich gelegene Wohnbebauung eine bessere Sicht über den Bodensee, ohne dass hierauf ein Anspruch bestünde. 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 zudem eine Einbindung von Gebäude und Stellplätzen entlang der Möwenstraße. Ein detaillierter Freiflächenplan ist Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung. 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 Einfriedungen und Mauern das Ortsbild und insbesondere den öffentlichen Straßenraum und den Uferbereich mitprägen, sind hierfür einige gestalterische Vorgaben getroffen. Zum Schutz der Kinder und Jugendlichen ist eine wirksame Einzäunung des Zeltlagergeländes erforderlich. Die Zaunanlage bewirkt zudem 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 Abschluss 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 Zeltlagers sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat am 26.04.2018 auf dem Zeltlagergelände 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.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen ist vom 03.11. bis zum 16.12.2020 erfolgt. Die Bürger und Behörden erhielten die Möglichkeit, zu den Plänen Stellung beziehen. Diese konnten 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 ergaben sich keine wichtigen Gründe für eine Verlängerung der nach § 3 Abs.2 BauGB vorgesehenen einmonatigen Auslegungsfrist. Nach Beendigung der Auslegungsfrist sind keine weiteren Stellungnahmen zu den ausgelegten Unterlagen eingegangen. Die Stellungnahmen führten zu einer Überarbeitung der Planunterlagen und einer erneuten Auslegung.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionsschutz / Verkehrslärm

Nördlich und westlich des Zeltlagergeländes befindet sich an der Möwenstraße überwiegend eine Wohnbebauung. Für diese Wohnbebauung besteht eine Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm (Bahnlinie, Zeppelinstraße, Fluglärm, Möwenstraße) sowie durch Freizeit- und Gewerbelärm (vorhandenes Zeltlager und vorhandener Installationsbetrieb).

Die Auswirkungen des Zeltlagers auf den Verkehr und die Verkehrslärmentwicklung wurden gutachterlich (GSB 04/2016) untersucht. 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. Die Zeltlager mit max. 100 Teilnehmern haben eine geringere Lärmentwicklung. 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 (16. BImSchV) werden nicht überschritten. Der nach den RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) berechnete Emissionspegel bezieht sich auf die im Jahresmittel vorhandene Verkehrsmenge. Die dadurch bedingte maßgebliche Erhöhung des Emissionspegels durch den zusätzlichen Verkehr des Zeltlagers ist vernachlässigbar.

4.2 Lärmauswirkungen des Zeltlagers / Freizeitlärm

In den vorliegenden Lärmgutachten zum Zeltlager Seemoos wurden die Auswirkungen der Schallimmissionen aus dem Zeltlager auf die benachbarten Wohnnutzungen untersucht:

Situationsbeschreibung

Das Zeltlager gilt als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage, die insbesondere 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 vor allem durch den Betrieb des Zeltlagers, durch technische Nebenanlagen (z. B. Lautsprecher, Entlüftungsanlagen), durch verhaltensbezogenen Lärm der Nutzer sowie durch An- und Abfahrtsverkehr und 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 Lärmimmissionen nach der TA Lärm zu beurteilen. Eine schalltechnische Untersuchung vom November 2006 zeigte, dass die Immissionsrichtwerte 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. In der Folge wurden Maßnahmen getroffen, die den Lärm reduzieren. Unter anderem wurden zwei Arenen und das Lager Mars als Geräuschverursacher zurückgebaut und die beiden verbleibenden Arenen mit Schallschutzwänden versehen. In den Arenen finden Informationsveranstaltungen, Singspiele und Animationen statt.

4.2.1. Immissionsprognosen

Das Planverfahren wird auch weiterhin durch das Ingenieurbüro tecum (Kempten) gutachterlich begleitet. Das Lärmgutachten vom 07.09.2018 wurden durch Nachträge vom 31.05./08.07.2019 und 19.05.2021 ergänzt. Es folgte eine weitere Beurteilung der Geräuschimmissionen nach der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) als Erkenntnisquelle (tecum 10.10.2022). Die Anwendung der Freizeitlärmrichtlinie ist durch die Art der Lärmeinwirkung gerechtfertigt. 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.

Die Gutachten berücksichtigen ebenfalls die mit dem Bebauungsplan aus Lärmschutzgründen vorgesehenen Änderungen im organisatorischen Ablauf des Zeltlagers und die ebenfalls dafür veränderte Parkierung und Andienung:

- Die Zeltlager-Teilnehmerzahl (ohne Betreuer) wurde auf 300 Kinder und Jugendliche begrenzt:
- weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmemissionen
 - Pkw-Parkplatz an der Möwenstraße ohne nächtliche Fahrbewegungen
 - Warenanlieferungen über den lärmabgeschirmten Wirtschaftshof
 - Regelung der Entsorgung von Abfällen oder Reststoffen; die Container befinden sich im Wirtschaftshof;
- Regelung und Begrenzung 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.),

Die vollständige Aufzählung der relevanten Lärmquellen und Lärmereignisse ist der schalltechnischen Untersuchung (tecum 07.09.2018) zu entnehmen. In diesem Gutachten wird der Normalwerktag, der Werktag vor der Abreise und der Sonntag ohne An- und Abreise beurteilt. Es wird die Geräuschsituation innerhalb der Sommerschulferien 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 sowie Spaß- und Unterhaltungsveranstaltungen berücksichtigt. Der Lärm im Bereich des Parkplatzes wurde ermittelt. Im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung wurden die Anlieferung und Müllentsorgung berücksichtigt. Die Parkplätze liefern nur einen irrelevanten Anteil zur Gesamtbelastung.

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 darunter, zum Teil deutlich. 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.

4.2.2. Verbleibende Überschreitungen

Im Ergebnis des Gutachtens von 2018 mit Nachträgen vom 31.05./08.07.2019 und 19.05.2021 werden infolge der Lärmemissionen aus dem Zeltlager im Bereich der nördlich der Möwenstraße gelegenen Bebauung Tag-Beurteilungspegel zwischen 50 und 54 dB(A) erreicht. Bei der westlich angrenzenden Bebauung werden 56 dB(A) erreicht. Die ermittelten Werte nördlich der Möwenstraße liegen damit zwischen den Tag-Orientierungswerten der DIN 18005 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 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. Nachts sind keine Discoververanstaltungen zulässig. Die DIN 18005 wird im konkreten Fall allerdings nicht angewendet, da die Wohnbebauung nicht im Plangebiet liegt. Das Gutachten zeigt, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen bei Berücksichtigung entsprechender technischer und organisatorischer Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.

Das Lärmgutachten von 2018 wurde durch die Untersuchung vom 10.10.2022 ergänzt (tecum GmbH Bericht Nr. 18.013.15/F): ‚Geräuschemissionen im Umfeld des Zeltlagers ermittelt nach den Regelungen der Freizeitlärmrichtlinie‘.

Die Freizeitlärmrichtlinie enthält hinsichtlich des Schutzes ruhebedürftiger Zeiten und der maßgeblichen Immissionsrichtwerte „Außen“ zur TA Lärm unterschiedliche Regelungen. Die Emissionsansätze bezüglich der die Geräuschemissionen kennzeichnenden Größen Schallleistungspegel sowie der Gesamt-Einwirkzeiten der Geräusche bzw. der Zahl der Vorgänge und Ereignisse wurden hier aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 07.09.2018 übernommen. Die zeitliche Verteilung auf die zur TA Lärm unterschiedlich definierten Ruhezeiträume und die Zeiträume außerhalb der Ruhezeiten wurde, soweit erforderlich, neu vorgenommen. Zur weiteren Minimierung der Geräuschbelastung des Umfeldes wurde in Abstimmung mit Auftraggeber und Betreiber die Betätigung der Lagerglocke nicht mehr berücksichtigt, da diese als inzwischen verzichtbar angesehen wird. Bei der Umsetzung der Planung wird auf eine Neuerrichtung verzichtet. Die Freizeitlärmrichtlinie und die TA-Lärm lassen Überschreitungen der Richtwerte im Sinne einer Gemengelage zu. Deswegen wurden in der Untersuchung vom 10.10.2022 neben den Immissionsrichtwerten für reine Wohngebiete auch diejenigen für allgemeine Wohngebiete aufgeführt.

Im Gutachten vom 10.10.2022 wurden die relevanten Beurteilungszeiträume an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen sowie Immissionsrichtwerte ‚Außen‘ an den maßgeblichen Immissionsorten beurteilt:

Im Nachtzeitraum wird der WR-Richtwert (35 dB(A)) am Immissionsort 5 (I5, Möwenstraße 10) im Fenster der südlichen Dachfläche erreicht. An allen anderen Immissionsorten (I1 bis I6) wird er unterschritten bzw. mit 3dB(A) und mehr auch erheblich unterschritten. Der Richtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird folglich um 5 dB(A) und mehr erheblich unterschritten.

An Normalwerktagen führt die Geräuschsituation nach den Regelungen der Freizeitlärmrichtlinie im morgendlichen Ruhezeitraum von 6-8 Uhr am Immissionsort 1 (I1, Möwenstraße 19) DG2 zu einer erheblichen Überschreitung des WR-Richtwertes (45 dB(A)) um 5 dB(A). An allen anderen Immissionsorten treten keine Überschreitungen des WR-Richtwertes auf. Der um 5 dB(A) höhere WA-Richtwert (50 dB(A)) wird somit an I1, DG2 eingehalten bzw. an I2 DG bis I6 DG erheblich unterschritten. Außerhalb der Ruhezeiträume von 8 bis 20 Uhr sind an I1 DG2 erhebliche Überschreitungen des WR-Richtwertes (50 dB(A)) um 5 dB(A) zu erwarten. An allen anderen Immissionsorten ist die Richtwertüberschreitung für ein reines Wohngebiet mit Werten von 1-2 dB(A) gering. Der WA-Richtwert (55 dB(A)) wird somit an I1, DG2 nicht überschritten und an den weiteren Orten mit Werten von 3 und 4 dB(A) erheblich unterschritten. Im abendlichen Ruhezeitraum von 20 bis 22 Uhr ist nur an I1 DG2 mit einer geringfügigen Überschreitung des WR-Richtwertes (45 dB(A)) in Höhe von einem dB(A) zu rechnen. An den weiteren Immissionsorten treten geringe bis erhebliche Unterschreitungen auf. Der WA-Richtwert wird eingehalten.

An Tagen vor der Abreise entspricht die Geräuschsituation im morgendlichen Ruhezeitraum der Situation an Normalwerktagen. Im Zeitraum außerhalb der Ruhezeiträume von 8 bis 20 Uhr sind an allen Immissionsorten Überschreitungen des WR-Richtwertes (50 dB(A)) festzustellen. Diese sind mit an I2, DG, bis I4, DG mit Werten von 1 dB(A) und 2 dB(A) gering sowie mit Werten von 3 dB(A) (I5,DG, I6,DG) und 6 dB(A) (I1,DG2) erheblich. Der WA-Richtwert (55 dB(A)) wird nur an I1, DG2 geringfügig um 1 dB(A) überschritten, ansonsten unterschritten bzw. auch erheblich unterschritten. Im abendlichen Ruhezeitraum sind an I1, DG2 bzw. I5,DG mit 6 dB(A) bzw. 4 dB(A) erhebliche und an den anderen Orten mit max. 2 dB(A) geringfügige Überschreitungen

des WR-Richtwertes zu erwarten. Der um 5 dB(A) höhere WA-Richtwert (50 dB(A)) wird nur an I1, DG2 geringfügig um ein dB(A) überschritten, ansonsten gering bis erheblich unterschritten.

An Sonn- und Feiertagen ohne An- oder Abreisen ist im morgendlichen Ruhezeitraum an I1, DG2 mit einer erheblichen Überschreitung des WR-Richtwertes (45 dB(A)) um 3 dB(A) zu rechnen. An allen anderen Immissionsorten treten keine Überschreitungen des Richtwertes auf. Der um 5 dB(A) höhere WA-Richtwert (50 dB(A)) wird somit an I1, DG2 um 2 dB(A) unterschritten und an den weiteren Orten erheblich unterschritten.

Im Ruhezeitraum von 13 Uhr bis 15 Uhr sind an allen Immissionsorten erhebliche Überschreitungen des WR-Richtwertes (45 dB(A)) festzustellen. Diese sind mit 8 dB(A) an I1, DG2 am höchsten. An den Orten I2, DG bis I6, DG sind sie mit 3 dB(A) bis 5 dB(A) gleichfalls erheblich. Der um 5 dB(A) höhere WA-Richtwert (50 dB(A)) wird somit an I1, DG2 um 3 dB(A) überschritten, ansonsten eingehalten bzw. unterschritten.

Im Zeitraum außerhalb der Ruhezeiträume von 9 bis 13 Uhr und 15 bis 20 Uhr wird der WR-Richtwert an I1, DG2 erheblich um 9 dB(A) überschritten. An allen weiteren Orten sind ebenfalls erhebliche Überschreitungen um 5 dB(A) und 6 dB(A) zu erwarten. Eine erhebliche Überschreitung des WA-Richtwertes in Höhe von 4 dB(A) ist an I1, DG2 und eine geringfügige in Höhe von einem dB(A) an I5, DG festzustellen. An den weiteren Immissionsorten wird der Richtwert eingehalten. Im abendlichen Ruhezeitraum wurden an allen Immissionsorten erhebliche Unterschreitungen des WR-Richtwertes (45 dB(A)) im Bereich zwischen 4 dB(A) und 16 dB(A) berechnet. Der um 5 dB(A) höhere WA-Richtwert (50 dB(A)) wird folglich um 9 dB(A) bis 21 dB(A) unterschritten.

4.2.3. Prüfung weiterer Schallschutzmaßnahmen

Mit und aufgrund des Bebauungsplans werden zahlreiche Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Der Lagerbetrieb wurde zeitlich reduziert (Sommerbetrieb) und von ca. 400 auf ca. 300 Kinder bzw. Jugendliche verkleinert. Die vorgesehenen Gebäude schirmen ab. Die Andienung und die Müllentsorgung finden künftig an der Südseite des Gebäudes statt. Der Durchführungsvertrag enthält zahlreiche organisatorische Maßnahmen.

Die Berechnungen zeigen, dass auch bei Einhaltung der im Gutachten dargestellten Maßnahmen die Tag-Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nördlich der Möwenstraße teilweise deutlich überschritten werden. Im Bereich des I1 im Dachgeschoss Möwenstraße 19 sind die Lärmwerte noch um ca. 1 dB(A) höher.

4.2.3.1. Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Geräuschbelastungen müssten an den stärksten Geräuschquellen ansetzen. Die Minimierung von weniger starken Quellen führt zu keiner effektiven Verbesserung der Geräuschbelastung. Für den empfindlichsten Zeitblock an „Sonn- und Feiertagen ohne An-/Abreise“ außerhalb der Ruhezeiten von 9 bis 13 Uhr und 15 bis 20 Uhr liefern am stärksten belasteten Immissionsort I1, DG2 folgende vier Geräuschquellen die nachgenannten, vier höchsten Teilbeurteilungspegel:

- Kinder im See oder am Ufer 48,4 dB(A)
- Jupiter-Lager vor oder nach den Essenzeiten 44,2 dB(A)
- Rasenspielfeld 43,9 dB(A)
- Kinder am Strand 43,2 dB(A)

Der über diese vier Quellen kumulierte Beurteilungspegel beträgt 51,5 dB(A) und liegt somit gerundet um 7 dB(A) über dem WR- bzw. 2 dB(A) über dem WA-Tag-Immissionsrichtwert.

4.2.3.2. Bei den o. g. Quellen handelt es sich um ausgedehnte Flächenschallquellen, die durch Schallschirme (Wälle, Wände oder einer Kombination) nur dann effektiv abgeschirmt werden können, wenn sie erhebliche Schirmhöhen aufweisen. Schirmhöhen von drei oder vier Metern würden hier eine kaum spürbare Immissionsminderung bewirken. Aufgrund vorhandener Bauverbote insbesondere am Bodenseeufer sind sie in bestimmten Bereichen auch unzulässig. Zeitliche Einschränkungen beim Badebetrieb sind nicht realistisch und würden aufgrund der Vielzahl der Geräuschquellen zu keiner deutlichen Minimierung der Geräuschbelastungen führen. Eine effektive Minderung der Gesamtgeräuschbelastung wäre nur durch Untersagung von Aktivitäten in den o.g. Bereichen möglich. Ein Badeverbot bzw. Nutzungsverbot des Rasenspielfeldes an Sonn- und Feiertagen bzw. eine Auflösung des Lagers Jupiter würde den Gesamtbetrieb des Zeltlagers in Frage stellen, weil das Baden im Bodensee ein prägendes und qualitätsgebendes Merkmal der Anlage ist. Weitere 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 daher mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

Schallschutzmaßnahmen, welche zur Einhaltung der WR-Richtwerte von 45 dB(A) und 50 dB(A) in den Tag-Beurteilungszeiten der Freizeitlärmrichtlinie führen und den Gesamtbetrieb des Jugendlagers nicht in Frage stellen, stehen daher nicht zur Verfügung.

4.2.3.3. Nach orientierenden Berechnungen müsste eine Schallschutzwand auf der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 39/1, welche die Einhaltung der Richtwerte am westlich gelegenen Wohn- und Geschäftshaus sicherstellt, eine Höhe von 6,5 m über dem Parkplatzniveau, in ihrem weiteren Verlauf in Richtung Süden 10,5 m über Gelände und an dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilstück eine Höhe von 6,0 m über Gelände haben. Eine solche Wand ist nicht nur aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie würde die Seesicht – auch wenn es auf diese keinen Anspruch gibt – einschränken, könnte die Wohnqualität der Anwohner negativ beeinflussen und ein teilweises Gefühl des ‚Eingemauertseins‘ verursachen.

4.2.3.4 In das Berechnungsmodell wurde zusätzlich zu den bereits in den letzten Jahren erfolgten Schallschutzmaßnahmen (z. B. Rückbau der Jupiter- und Pluto-Arena, Veranstaltungen nur in den mit Schallschutzeinrichtungen versehenen Saturn- und Mars-Arenen, Schallschutzmaßnahmen an technischen Einrichtungen, Geräuschbeschränkungen aus der Zeltlagerdisco sowie organisatorische Maßnahmen) weitere technische/organisatorische Schallschutzmaßnahmen eingestellt, die Gegenstand des Durchführungsvertrags werden:

- Die Lagerglocke soll künftig nicht mehr betätigt werden bzw. auf deren Errichtung wird verzichtet.
- Eine weitere Minimierung der Veranstaltungsgeräusche der Mars-Arena kann erreicht werden, wenn durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass bei Veranstaltungen mit geringerer Besetzung der Arena (Veranstaltungen der Teillager) vorrangig die im Nahbereich der Schallschutzwand gelegenen (nördlichen) Sitzrangbereiche belegt werden.
- Durch Begrenzung der Geräusche der Musikanlage bei der Durchführung von Partys wurden bereits erhebliche Einschränkungen berücksichtigt. Weitere zeitliche Einschränkungen beim (vor allem witterungs- und temperaturabhängigen) Badebetrieb sind nicht realistisch.

4.2.3.5 Schallschutzmaßnahmen, welche zur Einhaltung des WR-Richtwertes von tags 50 dB(A) in allen Betriebszuständen führen, ohne den Gesamtbetrieb des Zeltlagers in Frage zu stellen, stehen daher nicht zur Verfügung. Zudem verbleiben einzelne Überschreitungen des WA-Richtwerts von tagsüber 55 dB(A).

4.2.4 Umgang mit den verbleibenden Immissionsrichtwertüberschreitungen

Die verbleibenden Überschreitungen müssen so einer genaueren Prüfung und Abwägung unterzogen werden:

4.2.4.1 Annahme einer Gemengelage mit Einstufung der Schutzwürdigkeit der umliegenden Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet

Auszugehen ist zunächst von einer historisch über viele Jahrzehnte wechselseitiger Prägung in Verbindung mit dem allgemeinen baurechtlichen Rücksichtnahmegebot entstandene Gemengelage zwischen Wohnbebauung und Zeltlagernutzung. Sie lässt es als gerechtfertigt erscheinen, die Schutzwürdigkeit der um das Zeltlager liegenden Wohnbebauung nur einem allgemeinen und nicht einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen:

- Es handelt sich um ein über Jahrzehnte betriebenes Zeltlager mit zugeordneter Badestelle am Bodensee, das seit 1949 in Betrieb ist. Einen Zeltplatzbetrieb gab es schon vor einer angrenzenden Wohnbebauung. 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). Wohnbebauung bestand ab den 50er Jahren.
- Seit 1964 rückte diese Wohnbebauung zunächst in der nördlichen Nachbarschaft zunehmend heran. Unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden gemischt genutzten Gebäudes (Sanitärbetrieb/Wohnen) ist eine Gemengelage mit unterschiedlichen Störgraden und Schutzbedürftigkeiten entstanden. Die Wohnbebauung wurde in den 80er und 90er Jahren weiter ausgebaut.
- Die TA-Lärm trifft in Ziff. 6.7 Aussagen zu Gemengelagen. 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. Ginge man bei der Wohnbebauung nördlich der Möwenstraße von der Gebietskategorie reines Wohngebiet und beim Zeltlager von Geräuschemissionen analog der Kategorie Mischgebiet aus, so erscheint in diesem konkreten Fall eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte mindestens auf tags/nachts 55/40 dB(A) (WA-Werte) als hier angemessen.

Die LAI-Freizeitlärmrichtlinie, Stand 06.03.2015, sieht Gemengelagen in Ziffer 2 wie die TA-Lärm vor: Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und Freizeitanlagen eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an störenden Anlagen alle naheliegenden und verhältnismäßigen Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohner mehr an Geräuschen hinnehmen müssen als Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen.“ Das BVerwG hat die grundsätzliche Zulässigkeit der Annahme von Mittelwerten aufgrund von Gemengelagen immer wieder bestätigt, im Urteil vom 10.05.2022 – 4 CN 2.20 – ZfBR 2022, 676 sogar bei der Überplanung einer Gemengelage aus Wohnbebauung und Sportanlage, obwohl die 18. BImSchV diese Möglichkeit gar nicht vorsieht. Wenn also das „gewachsene Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen ... grundsätzlich zur Folge [hat], dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert“, drängt sich dies erst recht auf im Falle der Anwendung der Freizeitlärmrichtlinie wie hier, die dies ausdrücklich vorsieht.

Dies folgt zudem aus allgemeineren Überlegungen: Die Einstufung des Aneinandergrenzens konfligierender Nutzungen als Gemengelage mit der Folge der Bildung von Zwischen- oder Mittelwerten ist letztlich eine Folge des allgemeinen nachbarlichen Rücksichtnahmegebots. Das Rücksichtnahmegebot kann zu einer Modifikation der an die Gebietseinstufung anzuknüpfenden Grenzwerte führen, für die jedoch im

Rahmen einer bewertenden Betrachtung des Einzelfalls alle maßgeblichen Einzelfaktoren zu berücksichtigen sind, insbesondere Umfang, Größe, Nähe der Nachbarschaft und Gesamtprägung sowie wechselseitige Einwirkung der Nutzung der jeweiligen Gebiete (BVerwG, Beschl. v. 06.02.2003 – 4 BN 5.03 – Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 116; VGH Baden-Württemberg, Beschl. vom 26.02.2004 – 10 S 951/03).

- Eine Mittelung des Tag-Immissionsrichtwertes auf einen geeigneten Zwischenwert (zwischen dem angestrebten WR-Wert für die Wohnnutzung und MI-Wert für das Zeltlager) 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 auch 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 gewissen Vertrauensschutz.

Der zeitlichen Priorität einer – in geringerem Umfang als heute gegebenen – Zeltplatznutzung und dem Befund der anschließenden jahrzehntelangen Entwicklung von Zeltlager und heranrückender Wohnbebauung nebeneinander wird durch eine Absenkung des Schutzniveaus auf WA-Werte in angemessener Weise Rechnung getragen. Als Lärmschutzniveau für die an das Zeltlager grenzende Wohnbebauung wird daher dasjenige eines „allgemeinen Wohngebiets“ angenommen, obwohl die in einem Bebauungsplan übergeleitete Ortsbausatzung i.V.m. dem Ortsplan das Baugebiet als „reines Wohngebiet“ ausweist. Zwar haben die normativen Vorgaben grundsätzlich 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.

Angesichts des über Jahrzehnte historisch gewachsenen Nebeneinanders konfliktträchtiger Nutzungen ist eine Gemengelage entstanden. Zudem befindet sich in der Möwenstraße 19 eine Nutzung für einen Heizungs- und Sanitär-Handwerksbetrieb, der nicht ausschließlich der Deckung des Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dient. Er trägt zur Prägung des Gebiets als Gemengelage bei, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

4.2.4.2 Abwägung der verbleibenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete.

Auch bei Zugrundelegen einer reduzierten Schutzwürdigkeit als allgemeines Wohngebiet verbleiben aufgrund des Lagerbetriebs noch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete: An Werktagen vor der An- und Abreise treten an dem von den Geräuschen des Jugendzeltlagers am stärksten belasteten Wohn- und Betriebsgebäude Möwenstraße 19 (I1, DG2) im Zeitblock außerhalb der Ruhezeiten

und im abendlichen Ruhezeitblock geringfügige Überschreitungen der WA-Richtwerte um jeweils ein dB(A) auf. An Sonn- und Feiertagen ohne Reiseverkehr sind am vorgenannten Wohngebäude Möwenstraße 19 im mittäglichen Ruhezeitraum sowie in den Zeiträumen außerhalb der Ruhezeiten sind Richtwertüberschreitungen von 3 dB(A) und 4 dB(A) zu erwarten.

Noch weitere Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung des für den gesamten Tagzeitraum gültigen Richtwertes von 50 dB(A) (keine Unterscheidung für die unterschiedlichen Beurteilungszeiten), welche den Betrieb an diesen Tagen nicht in Frage stellen, erscheinen wie gezeigt nicht als vorzugswürdig.

Die verbleibende Überschreitung der Tag-Orientierungswerte bei Ansatz des WA-Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsrichtwerte (Freizeitlärm-Richtlinie und TA-Lärm) wird unter Berücksichtigung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange aus den folgenden Gründen für noch zumutbar gehalten:

- Die saisonale 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, für die zudem öffentliche Belange von Kindern und Jugendlichen sowie der Bildung, der Freizeit und Erholung sprechen.
- Es handelt sich um Freizeitlärm von Kindern und Jugendlichen; die überwiegende Anzahl der Zeltplatznutzer (ca. 60%) sind Kinder unter 14 Jahre; die Lärmquelle ist zudem einer Gemeinbedarfseinrichtung ähnlich, so dass hier seitens der Bevölkerung eine höhere Akzeptanz als gegenüber beispielsweise Gewerbelärm erwartet werden kann. Der entstehende Lärm im Wohngebiet ist teilweise und in gewissen Grenzen vorsichtig vergleichbar mit dem Lärm von Kinderspielplätzen. Kinderlärm gilt seit dem Jahr 2011 im Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 22 Abs. 1a) im Regelfall nicht mehr als schädliche Umwelteinwirkung. Kinderlärm steht unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft. Geräusche spielender Kinder sind danach Ausdruck der kindlichen Entwicklung und grundsätzlich zumutbar. Auch wenn die vorliegende Einrichtung eher atypisch erscheint und nicht ausschließlich von Kindern genutzt wird, spielen diese Überlegungen trotzdem eine Rolle, zumal da der Zeltlagerbetrieb anders als ein Kinderspielplatz bei Weitem nicht ganzjährig erfolgt.
- Die Lärmemissionen durch den Zeltlagerbetrieb treten überwiegend in einem begrenzten Zeitraum in den Pfingst- und Sommerschulferien auf. In den übrigen Jahreszeiten und auch bei schlechtem Wetter treten deutlich geringere Belastungen auf. Die Belegungen zwischen den Schulferien sind begrenzt und nicht lauter als der Ferienbetrieb.
- Zudem ist es zumindest wahrscheinlich, dass die Anzahl an Tagen mit Überschreitungen der WA-Immissionsrichtwerte im Jahr geringer als 18 ist.
- Die berechneten Beurteilungspegel basieren auf der Annahme von lauten Ereignissen, die zwar typisch sind, aber während des Zeltlagerbetriebes nur temporär und keineswegs täglich auftreten. Die nächtlichen Richtwerte für reine Wohngebiete werden eingehalten. Der Vorhabenträger achtet darauf, dass Ruhezeiten und Nachtruhe eingehalten werden.
- Die Überschreitungen des WR- und des WA-Richtwertes tagsüber im Bereich des I1 am westlich angrenzenden Grundstücks erscheinen zudem angesichts dessen teilweise gewerblicher Nutzung (Büro und Lager Heizung, Lüftung, Sanitär) zumutbar.

Die Stadt Friedrichshafen erkennt die Betroffenheit des Eigentums und des Wohnens an der Möwenstraße an, hält die auf der Grundlage des Bebauungsplans und der damit geordneten und gesicherten Weiterführung des Zeltlagers verbleibenden Immissionen und der erwarteten, auf bestimmte Tage begrenzten Überschreitungen der Lärmrichtwerte auch für allgemeine Wohngebiete aber unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange für zumutbar: Unter Würdigung der vorstehend aufgeführten Punkte kommt die Stadt bei der planerischen Abwägung zum Ergebnis, dass der so geordnete Betrieb des Zeltlagers bezüglich der mit ihm nach den planungs- bzw. vertragsgegenständlichen Maßnahmen noch verbundenen Schallimmissionen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten vertretbar ist und dass von ihm keine unzumutbaren Belästigungen und Beeinträchtigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgehen. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

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

- Begrenzung der Teilnehmerzahl auf 300 (zzgl. Betreuungspersonal) und Festlegung der Durchführungszeiten der Zeltlager. Außerhalb der Pfingst- und Sommerschulferien dürfen von Mai bis September Zeltlager mit einer Teilnehmerzahl von max. 100 Personen und 2 Veranstaltungen 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 der Nutzungszeiten von ggf. im Freien aufgestellten Wertstoffcontainern und Begrenzung des zulässigen Zeitraums für Warenanlieferungen und die Leerung von Abfällen oder Reststoffen auf Werktagen und dort im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Die Benutzung 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.
- Begrenzung der nächtlichen Emissionen vom Parkplatz an der Möwenstraße. Nächtliche Fahrbewegungen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr dürfen dort nicht stattfinden.
- Erstellung und rechtzeitige Überlassung einer Zeltplatzordnung an die Nutzer mit Maßgaben für die Nutzung, Nutzungszeiten und Regelung zum Bring- und Holverkehr.
- Die Lagerglocke entfällt bei Verwirklichung des Vorhabens.

4.3 Immissionsschutz / gegenüber der benachbarten Intensivobstanlage

Östlich angrenzend auf Flurstück Nr. 401 befindet sich eine Intensivobstanlage, in der Pflanzenschutzmittel angewendet werden. Die Schlafzelte und Aufenthaltsbereiche halten mit 20 m einen ausreichenden Schutzabstand gegen abdriftenden Sprühnebel ein. Zudem besitzen die Großzelte ihre offene Seite abgewandt von der Obstanlage. Gestützt auf die Einschätzungen der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA)

und des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit BfR, die einen Mindestabstand zwischen Raumkulturen und Wohnbebauung von 5 m für ausreichend erachten (Bekanntmachung, veröffentlicht im Bundesanzeiger (BAnz AT 20.05.2016 B5), können Gesundheitsrisiken im Bereich des Zeltlagers ausgeschlossen werden. Ergänzend erfolgt eine Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze, die einen zusätzlichen Schutz gegenüber einer möglichen Abdrift von Pflanzenschutzmitteln bietet.

Temporäre Lärmbelastungen entstehen durch ca. 20-25 Pflanzenschutzmittelanwendungen im Zeitraum April bis September auf dem angrenzenden Grundstück. Ein Lärmkonflikt zwischen Zeltplatznutzung und den benachbarten Intensivobstanlagen wird auch angesichts der kurzen Aufenthaltsdauer der Nutzer nicht angenommen. Immissionsbedingte Gesundheitsrisiken sind daher beim Aufenthalt auf dem Zeltplatzgelände nicht zu erwarten.

4.4 Auswirkungen auf den Verkehr

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

Die Auswirkungen auf den Verkehr und die Lärmentwicklung wurden 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 Normalbetrieb an 6 Tagen im Jahr (3 Freizeiten) jeweils 300 Kinder an den An- und Abreisetagen einzeln mit dem Pkw gebracht und geholt werden. Die An- und Abreise 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 ist in der Zeltplatzordnung enthalten und wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Durch den Rückbau von 7 Stellplätzen an der Möwenstraße und durch die Verlegung von Andienung und Betriebshof an die Südseite des Gebäudes sowie im Rahmen der Umstrukturierung des Zeltlagers (reiner Sommerbetrieb mit weniger Kindern etc.) wird sich die Verkehrsbelastung in der Möwenstraße im Vergleich zum Ganzjahresbetrieb und der ehemaligen Andienung nördlich des Gebäudes 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.

Fazit: Die Planung verursacht keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen in der Möwenstraße. Die Zunahme des Verkehrs bzw. des Verkehrslärms in der Möwenstraße durch den Betrieb des Zeltlagers Seemoos ist 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.

4.5 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 (22.11.2023).

Die vorliegende Natura 2000 Vorprüfung (im Anhang des Umweltberichtes) kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen 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 Bewertungsmodell 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 Fledermaus-Vorkommen zu rechnen. Die durch das Vorhaben beanspruchten Lebensräume lassen keine Vorkommen naturschutzfachlich relevanter Tierarten erwarten. Es werden keine Säugtiere, 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 Gefahrenstoffen 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; **Insekten-schonende Außenbeleuchtung ist gem. § 41a BNatSchG ohnehin verpflichtend;**
- Schonung des Wasserhaushalts, umweltgerechte Entsorgung des Niederschlagswassers; Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodensees;
- **Dachbegrünung zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet. Verbesserung der Schalldämpfung und des Mikroklimas, Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers. Lebensraum für Tiere (vorwiegend Insekten) und Pflanzen.**

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. 17 von 151 Bäumen (die teilweise aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und eingeschränkter Vitalität gefällt wurden) sowie der Versiegelung und Geländemodellierungen. Davon sind 12 erhaltenswürdig und es befinden sich 6 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. 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 in der Vorhaben- und Erschließungsplanung (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 insgesamt ein minimaler Kompensationsüberschuss von 280 Ökopunkten. Mit der Durchführung der beschriebenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verbreiterung des Königsweges sowie die Öffnung des Seegrundstücks im Winter werden im Durchführungsvertrag geregelt.