

STADT FRIEDRICHSHAFEN

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

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Vorentwurf 08.03.2018



Vorhabenträger:

Diözese Rottenburg-Stuttgart Bischöfliches Ordinariat – Rottenburg am Neckar

Stadt Friedrichshafen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan '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	3
1.4	Nutzungskonzept und Ergebnis des Architektenwettbewerbs.....	6
1.5	Freiflächenplan.....	8
2	Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
2.1	Städtebauliches Konzept.....	10
2.2	Bebauung	10
2.3	Grünflächen.....	11
2.4	Erschließung	12
2.5	Bodenordnung / Flächenbilanz.....	13
2.6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	14
3	Auswirkungen auf die Umwelt	14
3.1	Immissionsschutz	14
3.2	Auswirkungen auf den Verkehr	15
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Prüfung.	16

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99)

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

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

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger (Diözese Rottenburg-Stuttgart, Bischöfliches Ordinariat) und der Stadt Friedrichshafen vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung. Sollten im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung der Vorhaben- und Erschließungsplan vom ###

Bestandteile der Planung

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Zeltlager Seemoos'
besteht aus dem Lageplan und dem textlichen Teil vom ##
- Örtliche Bauvorschriften vom ##
- Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens (Grund- und Umriss, Gebäudehöhe) und der Freiraumgestaltung abbilden: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (M 1: 500) bestehend aus Grundrissen, Ansichten, Schnitten sowie Freiraumgestaltung vom ##

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan.

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

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

Zulässig sind im Sondergebiet:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Zeltlagers, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- Gebäude und Einrichtungen zur Verwaltung des Zeltlagers (z.B. Büroräume, Empfang / Rezeption; Räume zur (ersten) ärztlichen Versorgung;
- nutzungsbegleitende Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung, Küche sowie sanitäre Einrichtungen, Werk- und Lagerräume;
- Schutzräume und Winterlagerräume, Garage;
- Wohnungen für Leitungs- und Aufsichtspersonal sowie für Hausmeister;
- Unterkünfte für den vorübergehenden Aufenthalt von Zeltlagerteilnehmern;
- zur Versorgung des Gebiets dienender Kiosk und Backhäuschen;
- Zufahrten, Wege, Treppen und Rampen;
- Wirtschaftshof, Pkw-Stellplätze, Fahrradabstellplätze;
- nutzungsbezogene Freianlagen / überdachter Sitzplatz, Freiraummöblierung;
- nutzungsbezogene Nebenanlagen (z.B. Einfriedung, Toranlage, Beleuchtung)

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Nutzungsschablone im Lageplan. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

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 1,5 m überschreiten.

2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen §9 Abs.1 Nr. 2+10 BauGB

Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§23 Abs.3 BauNVO).

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in den überbaubaren Grundflächen und in den gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3. 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.

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

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg).

5. Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote §9 Abs.1 Nr.25a) und 25b) BauGB

- a) Private Grünfläche (Zeltlager) gemäß Eintragung im Lageplan. Das Aufstellen von Zelten und der Lagerbetrieb sind nur in den Monaten Mai bis September zulässig. Die Nutzung durch Wohnwagen und Wohnmobile ist nicht zulässig.

- b) Nutzungsbegleitende bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Möblierungen sind im Rahmen der Zweckbestimmung ‚Zeltlager‘ zulässig. Dies sind insbesondere:
- Rettungszufahrt und Feuerwehraufstellflächen sowie Wege, Treppen- und Rampenanlagen zur inneren Erschließung;
 - Arenen mit Lärmschutzwänden;
 - Flächen für Versammlungen und Gottesdienste (incl. Altar und Lagerglocke);
 - Aufstellflächen für Zelte (3 Teillager mit zugeordneten Großzelten sowie Zeltplatz für Betreuer und Aufstellflächen für Spülzelte);
 - Für die Großzelte ist die Herstellung von dauerhaft befestigten Aufstellfläche (z.B. Plattenbelag) sowie eines Blitzschutzes zulässig.
 - Für alle Zelte ist das dauerhafte Einbringen von Bodenhülsen zulässig.
 - Maßnahmen zur Drainage der Zeltaufstellflächen sind zulässig.
 - Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers (Zisternen) sind zulässig.
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Kletterpark, Bolzplatz mit Toren, Beach-Volleyballfeld, Ballfangnetze, Basketballfeld, Außenduschen, Plätze für Lagerfeuer, Böschungsbefestigungen und Sitzstufen).
 - Einfriedungen bis 1,8 m Höhe (z.B. Stabgitterzäune) einschließlich Toranlagen.
 - Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche darf als Winterlager für das schwere Badeboot (sog. ‚Schleusenrammler‘) genutzt werden.
 - Im Bereich der Badestelle (Flurstück 37/5) sind folgende Anlagen zulässig: Steganlage, Slipanlage mit Seilwindenhaus, Lagerfeuerplatz, Außenduschen, Kiesflächen für Materialzelte bzw. Bauwagen (Sommernutzung), Zelt für Badeaufsicht, Sommerlager für Boote und Surfbretter.
- c) Darüber hinaus sind bauliche Anlagen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes als Ausnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Dabei muss der parkartige Charakter des Zeltlagers erhalten bleiben.
- d) Im Plangebiet sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume ist vorrangig. Die Verteilung und Artenauswahl der Gehölze bleibt unter Beibehaltung der Gehölzanzahl der Freiraumplanung überlassen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gemäß Artenliste zu ersetzen.
- e) Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder wassergebundene Decken).
- f) Es sind nur insektenverträgliche Außenbeleuchtungen zulässig (siehe Hinweis Nr. 6).
- g) Im Rahmen eines modifizierten Trennsystems wird das anfallende Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Das 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. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist zu gewährleisten. Die Ableitung des Wassers in den Bodensee darf nur schadlos erfolgen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zisternen zur Bewässerung sind zulässig.

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 Lagerbetriebes 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 erweitert. Die Gebäude Möwenstraße 13-15 beinhalten das Jugendhaus sowie die Verwaltung und Infrastruktur des Zeltlagers. Südlich der Gebäude befinden sich das eigentliche Zeltlager mit Spiel- und Bewegungsflächen sowie eine Badestelle am Bodenseeufer.

Die Wohnbebauung an der Möwenstraße entwickelte sich seit den 1950er Jahren. Die Stadt Friedrichshafen erließ im Jahr 1957 Anbauvorschriften für das Baugebiet Seemoos/Windhag. Die Fläche erhielt die Bezeichnung ‚Wohngebiet‘. Diese Ortssatzung wurde 1959 (Änderungen 1960 und 1961) in einen Baulinienplan übergeleitet. Das Gebiet wurde dort als reines Wohngebiet ausgewiesen 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.

Im Baulinienplan ist entlang der Möwenstraße ein Baufeld ausgewiesen, im straßenabgewandten Grünraum gilt eine Bauverbotszone. Der südliche Teil des Grundstücks ist als ‚geschützter Landschaftsteil‘ gekennzeichnet. Die Existenz des Zeltlagers wird in der Satzung und in der Begründung zur Satzung nicht erwähnt, obwohl das Lager zu dieser Zeit sowohl in der Bauzone als auch im seeseitigen Grünraum am Standort bereits existierte. Dies geht auch aus einem Genehmigungsschreiben des Landratsamtes Tettnang vom 25. Juli 1957 hervor, den bestehenden Zeltplatz auszubauen und die nördliche Einfriedung entlang des Königsweges zu bepflanzen. Das Jugendhaus an der Möwenstraße wurde 1956/57 erbaut. Die Zeltlagerplätze unterhalb der Böschungskante wurden im gleichen Jahr zum Zwecke der Entwässerung erhöht. Das Zeltlager wurde unter anderem 1963 um ein Jugendhaus mit Wasch- und Küchenanlage, 1971 um mehrere Zelthäuser und 1977 um einen Schuppen an der westlichen Böschungskante erweitert. Die Arenen Saturn und Mars erhielten befristete Genehmigungen, die aktuell jährlich verlängert werden. Die befristeten Genehmigungen sind inzwischen zumeist abgelaufen.

Mit der parallelen Entwicklung des Zeltlagerbetriebes und der benachbarten Wohnnutzung kam es seit den 1970er Jahren 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 im südlichen Grundstücksbereich lediglich über den Bestandsschutz der dauerhaft erteilten Genehmigungen bzw. über Befreiungen von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes abgedeckt. Obwohl die Wege und Plätze sowie die Anlagen für Sport und Spiel und beispielsweise die Arenen nicht in ihrer Gesamtheit auf dauerhaften Baugenehmigungen basieren, wurden die Anlagen von den zuständigen Behörden über Jahrzehnte

geduldet, da ein Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet nicht gesehen wird. Auf der Grundlage der bestehenden Ortsbausatzung und auf Basis der erteilten naturschutzrechtlichen Befreiungen besteht allerdings keine ausreichende Rechtssicherheit für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Zeltlagers.

Damit das Zeltlager Seemoos langfristig am Standort erhalten werden kann, sind umfangreiche bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und auf dem Gelände erforderlich. Es besteht Sanierungsbedarf aus erhöhten Umwelt-, Hygiene- und Sicherheitsanforderungen. Anstehende Baumaßnahmen müssen zudem zeitgemäßen energetischen Anforderungen genügen.

Mit der Vorlage eines neuen Nutzungskonzeptes und nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs sind die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Absicherung gegeben. Der Lagerbetrieb wird sich demnach von ca. 440 auf 300 Kinder und auf einen reinen Saisonbetrieb (Mai bis September) reduzieren. In den Jahren 2016/17 hat das Regierungspräsidium Tübingen (Referat 53.2 Landesbetrieb Gewässer) und die Diözese eine Maßnahme zur Renaturierung des Bodenseeufers im Bereich des Flurstücks 37/5 durchgeführt.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens soll ein planungsrechtlicher Zustand geschaffen werden, der an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst ist und die Interessen der Anwohner wie die Nutzungsinteressen der Diözese Rottenburg-Stuttgart in angemessener Weise berücksichtigt.

Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Die dauerhafte Sicherung des Zeltlagerbetriebes einschließlich der Badestelle am Bodenseeufer. Schaffung von Rechtssicherheit für die künftige Entwicklung auf der Basis eines zeitgemäßen Betriebskonzeptes und unter Berücksichtigung aktueller Standards für Sicherheit und Hygiene.
- Sicherung einer hohen architektonischen Qualität / Umsetzung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs. Einbindung der geplanten Neubebauung in das bauliche Umfeld und den Landschaftsraum. Die bestehenden Gebäude an der Möwenstraße sollen abgerissen werden und durch neue Gebäude ersetzt werden. Im Planungswettbewerb wurde besonderes Gewicht auf lärmindernde Aspekte gelegt. Der Entwurf des Preisträgers (Büro Oberschelp, Friedrichshafen) sieht eine riegelartige Bebauung vor, die von der Möwenstraße eingeschossig erscheint. Der Lieferverkehr wird im Bereich eines südseitigen Wirtschaftshofes abgewickelt.
- Planungsrechtliche Sicherung aller für den Zeltlagerbetrieb erforderlichen Anlagen
- Die Bebauung nutzt die bestehende Erschließung (Straße, Kanal, Wasserversorgung)
- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und ein Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung wird vermieden. Der parkartige Charakter und der teilweise alte Baumbestand soll erhalten bleiben.

Am 07.11.2017 wurde der Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im technischen Ausschuss der Stadt Friedrichshafen vorberaten. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderates erging am 20.11.2017 in öffentlicher Sitzung.

Der bestehende Baulinienplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplan geändert und 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 u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung.

1.2 Plangebiet und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Friedrichshafen in unmittelbarer Nähe zum Bodensee. Die nördliche Grenze bildet die Möwenstraße. Zwischen Möwenstraße und Königsweg erstreckt sich das Flurstück Nr. 391. Das südlich des Königsweges (Flurst.Nr. 30 und 368/7) direkt am Bodenseeufer gelegene Flurstück Nr. 37/5 wird vom Zeltlager als Bootsanlege- und Badestelle genutzt und ebenfalls in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Das Zeltlager Seemoos hat einen parkartigen Charakter mit teilweise altem Baumbestand. Das Gelände fällt zum Bodensee hin über mehrere Geländestufen ab. Die Höhe der Möwenstraße beträgt ca. 405,5 m ü.NN. Das Gelände südlich des Gebäudes fällt bis zur Böschungskante ca. 1,5 m ab. Im südlichen Teil des Grundstücks befinden sich die Aufstellflächen für die Zelte sowie die zugeordneten Freiflächen für Sport und Spiel. Diese Fläche zwischen Königsweg und Böschungskante ist weitgehend eben und weist ein Höhenniveau von ca. 398 bis 400 m ü.NN auf. Der mittlere Seespiegel im September beträgt ca. 395,6 m ü.NN.



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

1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

Überörtliche Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine widersprechenden Darstellungen enthalten. Es sind keine regionalen Grünzüge von der Planung betroffen. Die ufernahe Zone ist als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad stellt das Plangebiet entlang der Möwenstraße als Wohnbaufläche dar. Der südliche Teil liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes – hier ist eine Grünfläche mit der Kennzeichnung ‚sonstige Freizeiteinrichtung / Sondersporteinrichtung‘ dargestellt.



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

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet tangiert im Süden das Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 4.35.001) Württembergisches Bodenseeufer (zuvor ‚Verordnung zum Schutz der Landschaftsteile am württembergischen Bodenseeufer vom 13.09.1940‘). Der Schutzzweck des Gebietes besteht darin, alle Handlungen zu unterbinden, 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. Ausnahmen von den im Einzelnen in der Verordnung genannten Verboten können in besonderen Fällen zugelassen werden.

Der Betrieb des Zeltlagers stellt seit 1949 eine rechtmäßig ausgeübte Nutzung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes dar. Das Ziel der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit besteht an diesem Standort seit einigen Jahrzehnten darin, eine preisgünstige Möglichkeit für freiraumbezogene Ferienaufenthalte anzubieten. Das Zeltlager dient der Erholung und Naturerfahrung. Für den Betrieb und den Ausbau des Zeltlagerplatzes wurden seit den 1950er Jahren verschiedene Ausnahme genehmigungen von den Verbotsvorschriften der Schutzverordnung erteilt. 1963 wurde eine Ausnahme für die Errichtung eines Steinaltars, den Anbau an die im Jahr 1953 erstellte Baracke, in der zu dieser Zeit die Krankenstation und die Bibliothek untergebracht waren, sowie für die Aufstellung zweier Tore auf dem Sportplatz innerhalb des Zeltlagers erteilt. Anlässlich einer daraufhin seitens der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege anberaumten Besichtigung des Zeltlagers lagen keine Hinweise auf negative Auswirkungen des Zeltplatzbetriebes auf die Landschaft und die Anliegergrundstücke vor. Der Zeltlagerbetrieb widerspricht nicht dem besonderen Schutzzweck und der natürlichen Eigenart der Landschaft im Bodenseeuferbereich.

Da einige der Bauten innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets stehen, wurden erforderliche Genehmigungen für die Errichtung von Gebäuden in der Vergangenheit teilweise nur befristet erteilt. Der Schuppen im Südwesten des Geländes wurde 1977 genehmigt. Eine bis 31. Dezember 2017 befristete naturschutzrechtliche Ausnahme wurde im November 2015 für bauliche Maßnahmen im Uferbereich erteilt, die zum Betrieb des Boots- und Badebetriebes beim Zeltlager Seemoos benötigt werden. Eine befristete wasserrechtliche Genehmigung liegt auch für die Uferrenaturierung vor. Dauerhafte Regelungen über Nutzungen und bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet sollen im Rahmen dieses Bebauungsplans erfolgen. Ein besonderer Stellenwert kommt der Frage zu, inwieweit die geplanten Nutzungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes über Befreiungen zugelassen werden können oder ob eine Neuabgrenzung und damit ein aufwendigeres Änderungsverfahren erforderlich wird.

Eine bessere Verträglichkeit in Bezug auf die Schutzziele des LSG (Naturhaushalt und Naturgenuss) wurde bereits und wird künftig durch verschiedene Rückbauten erreicht (Arena Pluto, Schuppen im Teillager Jupiter, Schuppen oberhalb des Teillagers, Kiosk, Kühlcontainer und Aufenthaltsraum Küchenvorplatz, Schwedenhäuser, Schuppen beim Werkraum). Der bestehende parkartige Charakter bleibt auch künftig erhalten. Für eine Verträglichkeit mit dem Schutzzweck des LSG spricht auch der Umstand, dass das Zeltlager der naturverträglichen Erholung dient und auch weiterhin einen hohen Grünflächenanteil und einen prägenden Baumbestand aufweist. Das Zeltlager wird lediglich zwischen Mai und September betrieben. Durch die sommerliche Nutzung als Zeltlager wird der Naturhaushalt und der Schutzzweck des Gebietes nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Eine

negative Wirkung auf das Landschaftsbild oder eine Fernwirkung wird durch den parkartigen Baumbestand vermieden. Das parkartige Bild der Uferlandschaft wird durch das Zeltlager nicht beeinträchtigt. Die öffentliche Durchwegung durch den Königsweg bleibt dauerhaft gewährleistet. Seitens der Stadt Friedrichshafen ist vorgesehen, den Königsweg attraktiver zu gestalten. Des Weiteren wird eine Verbesserung des öffentlichen Uferzugangs erwogen.

Bislang befanden sich folgende bauliche Anlagen im Plangebiet

a) entlang der Möwenstraße

- Jugend- und Bildungshaus, Speisesaal, Nassräume, Kursräume, Belegzimmer, Küche, WC, Kühlraum, Müllzelt, Stellplätze
- Westlich und nördlich des Gebäudes befinden sich Stellplätze für Pkw;

b) weitere bauliche Anlagen schließen sich südlich an das Hauptgebäude an:

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

c) Bereich unterhalb der Böschung

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.

- Zeltlager Jupiter Saturn und Pluto, zwei Großzelte,
- Wiesenflächen mit teilweise altem Baumbestand,
- freiraumbezogene Spiel- und Bewegungsflächen, Beachvolleyball, Fußball, Tischtennis etc.
- befestigte Wege, Einfriedung, Beleuchtung
- Mobile Wasch- und WC-Anlagen

d) Bereich südlich des Königsweges

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

Innerhalb der LSG-Kulisse befanden sich bisher folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Teile der massiven Gebäude an der Möwenstraße und unmittelbar zugeordnete Nebenanlagen,
- Treppen, Wege- und Platzflächen zumeist in Verbundpflaster sowie Zäune, Palisadenwände und andere Böschungsbefestigungen,
- Arenen, Werkstattschuppen und Wohngebäude sowie ein Steinaltar und eine Lagerglocke im Böschungsbereich
- 4 Großzelte dienten in der Vergangenheit als Winterlager
- Bade- und Bootsanlegestelle am Bodensee mit Steg- und Slipanlage
- Spielfelder für Volleyball, Basketball und ein Bolzplatz.

Das aktuelle Nutzungskonzept sieht auch weiterhin bauliche Anlagen innerhalb der LSG-Kulisse vor. In den letzten Jahren wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde zunehmend darauf hingewirkt, südlich der Böschungskante nur noch temporäre Bauten zuzulassen. Die Großzelte, die bisher im Winterhalbjahr als Lager benutzt wurden, werden künftig außerhalb der Lagersaison abgebaut.



Bestand Gebäude, Nebenanlagen und Bäume 2017 (Abbildung aus VUB 365°)

1.4 Nutzungskonzept und Ergebnis des Architektenwettbewerbs

Seit einigen Jahren wird seitens der Betreiber das Nutzungskonzept für den Zeltlagerbetrieb aktualisiert und konkretisiert. Die Zeltlagersaison beginnt üblicherweise mit den Pfingstferien und endet mit den Sommerferien. Wechselnde Besucher (zumeist Jugendgruppen) verbringen einen Teil des Frühjahrs und des Sommers in Zelten. Eine Ferienfreizeit dauert ca. 15 Tage. Die Kinder (ca. 8-14(16) Jahre) werden nach Altersgruppen in die Teillager aufgeteilt. Maximal können 30 Zeltgruppen á 10 Leute Platz finden. Neben dem Betreuersteam (fast ausschließlich ehrenamtlich) sind weitere Mitarbeiter wie z.B. Leitungspersonen, Lagerseelsorger, Bademeister, Segellehrer, Werklehrer und Küchenpersonal im Zeltlager beschäftigt.

Vereinzelt finden Schulungen für die Freizeitleiter / -leiterinnen der BDKJ Ferienwelt der Diözese Rottenburg (Seemoos, Schwende und Benistobel) an Wochenenden außerhalb der Zeltlagersaison statt. Eine Teamtagung findet üblicherweise über die Pfingstfeiertage statt. Einige Wochen nach Ende der Sommerferien wird ein Nachtreffen veranstaltet. In einer Teamleiter-Auswertungstagung, üblicherweise im Oktober, wird die Lagersaison ausgewertet.

Im Rahmen der Vorplanung (2012-2016) wurden verschiedene Nutzungsvarianten geprüft, jeweils mit dem Ziel, alle notwendigen Gebäude entlang der Möwenstraße und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes unterzubringen. Teilweise ergaben sich funktionale Nachteile aufgrund der Trennung von Teillager und Schutzhütten oder in Bezug auf die Lärmemissionen, wenn lärmintensive Nutzungen nach Norden verlagert werden müssen und damit schalldämmende (massive) Außenbauteile erfordert hätten. Auch im Hinblick auf die Finanzierbarkeit der Neukonzeption entschieden sich die Betreiber schließlich für eine Reduzierung des Lagerbetriebes. Die nun vorgelegte Planung ist wirt-

schaftlich darstellbar, die baulichen Anlagen im LSG werden auf ein Minimum reduziert und die Lärmbelastung der benachbarten Wohnbebauung wird vermindert. Das seitens des Vorhabenträgers nunmehr vorgelegte Nutzungskonzept sieht vor, alle Zelte im Winterhalbjahr abzubauen und in neu zu errichtenden Gebäuden an der Möwenstraße einzulagern. Die Neubauten werden teilweise im Sommerhalbjahr als Schutzhütten bei Unwettern benötigt.

Im Zuge der Neukonzeption wird der Lagerbetrieb angesichts der demographischen Entwicklung und der veränderten pädagogischen Anforderungen von derzeit ca. 440 auf 300 Kinder und Jugendliche reduziert. Es erfolgt eine Umstellung auf einen Halbjahresbetrieb, einige Teilfunktionen werden aufgegeben.

- Lagerbetrieb nur noch von Pfingsten bis Ende der Sommerferien (Mai bis September);
- das Jugendhaus und das Wohngebäude entfallen;
- Es werden Schutzräume benötigt, die für den Unwetterfall zur Evakuierung der Zelte bereitstehen (Sicherheit gegen Blitzschlag, Starkregen, Sturm, herabfallende Äste etc.)
- Erneuerung der Gebäude und der Stellplätze entlang der Möwenstraße; die neuen Mehrzweckgebäude sollen sich an den benachbarten Bauformen orientieren (ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Schrägdächern): Schutzhütten, Winterlager, Sanitärräume, Lager, Nebenräume; die Konzentration der Gebäude an der Möwenstraße und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes dient auch dem Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Möwenstraße;
- der Lieferverkehr erfolgt über die Möwenstraße und die Andienung künftig weitestgehend über die Gebäudesüdseite (Lärmschutz);
- Aufgabe des Lagers Mars im Nordosten des Geländes; alle Zeltlager befinden sich künftig unterhalb der Böschungskante.
- Rückbau der sog. Schwedenhäuser und der Werkstatt- und der Lagergebäude im Böschungsbereich; diese besaßen ohnehin nur zeitlich begrenzte Nutzungsgenehmigungen;
- die Arenen Saturn und Mars verbleiben erhalten, hier wurden bereits Maßnahmen zum Lärmschutz realisiert;
- südlich der Böschungskante sollen nur temporäre Bauten zu entstehen, die Großzelte erhalten eine befestigte Aufstellfläche, werden aber im Winter abgebaut, die Kleinzelte werden auf einem Holzboden oder direkt auf dem Rasen errichtet und ebenfalls im Winter abgebaut;
- Flächen für Sport und Spiel sowie die notwendige Infrastruktur wie Wege, Zisternen, Drainagen, Kiesflächen für Materialzelte und Feuerstellen werden soweit erforderlich erneuert;
- Eine Rettungszufahrt zwischen Möwenstraße und Königsweg wurde bereits realisiert;
- Planungsrechtliche Sicherung aller für den Zeltlagerbetrieb erforderlicher baulicher Anlagen und Nebenanlagen einschließlich der Badestelle am Seeufer.

Die Vorgaben für den nördlichen Teil des Grundstücks wurden mit Hilfe eines Architektenwettbewerbs konkretisiert. 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 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.

Die geplante Neubebauung an der Möwenstraße bleibt ca. 2,5-3 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 Aussicht auf den Bodensee von den Obergeschossen der Gebäude.

Südlich des Königsweges auf dem Flurstück 37/5 befindet sich die Badestelle des Zeltlagers. Für den Bereich wurde der Plan des Regierungspräsidiums Tübingen - Landesbetrieb Gewässer - zur Renaturierung des Bodenseeufer im Bereich des Zeltlagers Seemoos (Büro 365° freiraum+umwelt, Überlingen) am 12.10.2011 durch das Landratsamt Bodensee genehmigt und im Jahr 2016/17 eine realisiert. Durch die Umsetzung der Uferrenaturierung wurde bereits eine erhebliche ökologische Aufwertung erreicht. Ziel der Maßnahme war eine naturnahe Gestaltung und ökologische Aufwertung des Uferbereichs zwischen Mittel- und Hochwasserlinie und eine dauerhafte Nutzung als Bade- und Bootsanlegestelle durch das Zeltlager Seemoos. Mit der Uferrenaturierung wurden der Boots- und Badesteg des Zeltlagers und die Slipanlage mit Seilwinde für teilweise schwere Boote (z.B. der sog. Schleusenrammler) erneuert. Die Maßnahme beinhaltet weiterhin zwei Schwimmplattformen, eine Ankerboje für das Badeboot („Schleusenrammler“), zwei Ankerbojen für Jollen sowie drei Materialzelte, Lagerflächen für Boote und Surfbretter sowie eine Lagerfeuerstelle. Desweiteren wird eine Stranddusche für das Zeltlager benötigt. Für die Materialzelte bzw. abschließbare Bauwagen sind im Hinblick auf eine trockene Lagerung ein Kiesunterbau erforderlich. Hier werden im Sommer beispielsweise die Schwimmwesten und Segel gelagert (die Boote werden täglich abgetakelt). Bademeister übernachten im Materialzelt damit nachts die Kinder nicht schwimmen gehen oder Bootsausflüge machen.

Ein Freiflächengestaltungsplan für das Zeltlager Seemoos wurde vom Büro freiraumwerkstadt, Überlingen erstellt. Der Freiflächenplan ist Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne.



Freiflächenplan Sommernutzung (Vorentwurf 03/18 Büro Freiraumwerkstadt)

2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet ‚Zeltlager Seemoos‘ dient zu Zwecken der landschaftsbezogenen Erholung von Kindern und Jugendlichen. Das Zeltlager wird ab den Pfingstferien (Mai) bis zum Ende der Sommerferien (September) zumeist in den Ferienwochen mit wechselnden Besuchern (häufig Schulklassen) 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 geräumt. Im Winterhalbjahr werden Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Anlagen durchgeführt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das seit Mai 2015 durch die Lagerverwaltung für die Gesamtfläche erstellte Nutzungs- und Gestaltungskonzept und das Ergebnis des vorgeschalteten Architektenwettbewerbs (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Büro Oberschelp). Die Gebäude enthalten neben Räumen für die Lagerverwaltung auch Schutzhütten, Lager- und Sanitärräume, zwei Küchen und Technikräume, Erste-Hilfe-Raum, Kiosk, ein Werkraum und eine Werkstatt für Hausmeister, einen Andachtsraum. Darüber hinaus ein Müll- und ein Flaschenlager.

Desweiteren beinhaltet der Bebauungsplan die bereits umgesetzte Uferrenaturierung (Büro 365°) und den Freiflächengestaltungsplan für das Zeltlagergelände (Büro Freiraumwerkstadt, Überlingen).

2.2 Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung ‚Zeltlager‘ festgesetzt. Die Festsetzung dieses Gebietstyps erfolgt, um Formen des zeitweiligen Freizeitwohnens wechselnder Personenkreise städtebaulich zu ordnen. Ein Planungsbedarf besteht insbesondere auch, da auf dem Gelände dauerhaft bestehende Gebäude zum Betrieb und zur Verwaltung des Zeltlagers erforderlich sind. Die zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen im Sondergebiet werden benannt und entsprechen dem Gebietstyp und der Zweckbestimmung Zeltlager. Es handelt sich um Gebäude und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltlagers sowie für die Ver- und Entsorgung. Im Hauptgebäude an der Möwenstraße sind ebenfalls Schutz- und Lagerräume, Freizeiteinrichtungen für den allgemeinen Lagerbetrieb sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Gebäude und die erforderlichen Stellplätze entstehen entlang der Möwenstraße. Die Baukörper erscheinen von Norden aus eingeschossig und schirmen den Schall von den Sportflächen und der Badestelle ab. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Nach § 19 BauNVO sind Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darin enthalten. Die Baugebietsausweisung wird im Sinne des Landschaftsschutzes lediglich auf einer begrenzten Fläche im Norden des Areals konzentriert. In diesem Bereich werden Gebäude, Stellplätze und Zufahrten angeordnet. Der südlich angrenzende Bereich ist hingegen durch Freiflächen und nutzungstypische zumeist temporäre Nebenanlagen geprägt und behält seinen landschaftlichen Charakter.

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Baufeld entlang der Möwenstraße befinden sich die Gebäude für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltlagers. Das Winterlager dient bei Sturm und Unwetter als Schutzraum für die Lagerbewohner. Die geplanten Gebäude haben eine Grundfläche von ca. 1350 qm. Das Baufeld wurde im Vergleich zur Bestandsbebauung um einige Meter nach Norden verlegt. Dadurch wird das Gebäude weitestgehend aus der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets herausgehalten.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Grünflächen

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

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

Eine Rettungszufahrt bietet einen Seezugang von der Möwenstraße für die Seenotrettung und beinhalten die erforderlichen Zuwege und Aufstellflächen für die Feuerwehr. Auch hier sind wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.

Das Zeltlager benötigt zum Schutz der Kinder und Jugendlichen und als Sichtschutz eine wirksame Einzäunung. Diese muss auch einen ausreichenden Schutz gegen Vandalismus bieten.

Entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan sind im Bereich der privaten Grünfläche (ca. 17000 qm) Nebenanlagen für die Durchführung des Zeltlagerbetriebes erforderlich und im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig. Dies sind insbesondere

- befahrbare Hauptwege mit tragfähigem Unterbau
- Nebenwege fußläufig und für Rollstuhlbenutzer geeignet
- Arenen mit Lärmschutzwänden, Böschungsbefestigungen und Sitzstufen
- befestigte Flächen für Großzelte
- gekieste Flächen für Spül- und Materialzelte (evtl. in Bauwagen untergebracht)
- Rasenflächen für die Schlafzelte (Drainage erforderlich)
- Spielfelder und Bewegungsflächen, Flächen für Gottesdienste
- Zaunanlage
- Anlagen im Bereich der Badestelle (Slip- und Steganlage etc.)

Die genannten Nebenanlagen entsprechen der Eigenart einer Grünanlage mit dem Nutzungszweck ‚Zeltlager‘. Die Anlagen treten aufgrund des hohen Grünanteils und der Gehölze nur untergeordnet in Erscheinung, da sie sich nicht als Gebäude darstellen oder da die Zelte nur temporär im Sommer genutzt werden. Eine Ausnahme bilden die dauerhaft errichteten Lärmschutzwände der beiden Arenen. Die Einrichtungen für Sport und Spiel sowie die Bade- und Bootsanlegestelle sind ebenso wie

die Wege und transparente Einfriedungen typisch für Grünanlagen in Ufernähe. Der parkartige Charakter der Fläche und die prägenden Einzelbäume bleiben erhalten. Die geschützten Feldgehölze am Ufer und die geschützte Flachwasserzone bleiben erhalten. Die unmittelbare Umgebung der Ufergrundstücke wird durch Privatgärten geprägt. Diese sind nur teilweise einsehbar.

2.4 Erschließung

Die Möwenstraße dient als äußere Erschließung. Es bestehen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen keine Parkplätze und keine Wendemöglichkeiten.

Entsprechend dem vorgelegten Nutzungskonzept werden im nordwestlichen Teil des Grundstücks ca. 20 Pkw-Stellplätze errichtet. Diese Anzahl gewährleistet einen reibungslosen Betrieb. Die westliche Zufahrt dient zugleich als Rettungszufahrt und wird über den Königsweg bis in Ufernähe geführt. Die Zufahrt im Osten des Grundstücks dient der Andienung auf der Südseite des Gebäudes und der Müllentsorgung. Diese Fahrzeuge können im Bereich des Wirtschaftshofes wenden.

Die Auswirkungen auf den Verkehr und die Lärmentwicklung wurde in einem entsprechenden Gutachten (GSB 04/2016) untersucht (siehe 3.2 Auswirkungen auf den Verkehr).

Der Königsweg stellt einen öffentlichen Fußweg entlang des Bodenseeufers 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) lediglich ca. 1,40 m breit. Im weiteren Verlauf wird diese Breite teilweise noch unterschritten. Im Rahmen der Uferrenaturierung wurde eine Zurückversetzung und Eingrünung der Zaunanlage angeregt, um eine optische Verbreiterung und Aufwertung zumindest in diesem Teilabschnitt zu erreichen. Die beiden Übergänge zum Zeltlager sollen durch Querbügel vor zu schnellen Radfahrern geschützt werden. Ebenso wurde eine Öffnung des Uferbereichs in den Wintermonaten für die Öffentlichkeit diskutiert. Voraussetzung ist u.a. die Übernahme der Verkehrssicherungspflichten durch die Stadt Friedrichshafen.

Sonstige technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser sowie die schadlose Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind sichergestellt und erfolgen über das vorhandene Netz.

Das Gelände wird von Westen nach Südosten von einem städtischen Abwasserkanal (DN 1200) durchquert. Der Kanal verläuft im Bereich der vorhandenen Böschungskante und durch das Lager Pluto. Das östliche Lager Pluto wird ebenfalls von einer Regenwasserleitung durchquert. 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. Entsprechend des vorgelegten Nutzungskonzeptes befinden sich das Mülllager und die Container zur Sammlung der Grünabfälle des Zeltlagers 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 wird schadlos entsorgt. Um für das Aufstellen der Zelte eine trockene Rasenfläche zu erhalten ist eine Flächendrainage erforderlich. Das anfallende Drainagewasser wird in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet. Das überschüssige Niederschlagswasser wird schadlos in den Bodensee eingeleitet. In

unmittelbarer Nachbarschaft zum Bodensee erlangt der Gewässerschutz eine höhere Bedeutung als die Pufferung von Niederschlagswasser in Retentionsanlagen. Einleitungen in den Bodensee erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis.

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

2.5 Bodenordnung / Flächenbilanz

Die überplanten Flurstücke Nr. 391 (ca. 18300 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 22.070 qm.

Flächenbilanz:

Sondergebiet (Zeltlager)	ca.	4.770 qm
Private Grünfläche (Zeltlager)	ca.	17.000 qm
Verkehrsfläche / Königsweg		300 qm
Plangebiet		22.070 qm



2.6 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen erlassen. Diese dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene Bau- und landschaftsstruktur im Erholungsraum des Bodenseeuferes.

Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen, der bestehenden Bebauung sowie angesichts des Gehölzbestandes und der vorgesehenen Pflanzungen nicht zu erwarten.

Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen wird darüber hinaus durch die Vorhaben- und Erschließungspläne genauer definiert.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Immissionsschutz

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

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

Aufgrund von Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft wurden in den Jahren 2006 und 2011 im Auftrag des Landratsamtes Bodenseekreis bzw. der Diözese Stuttgart Lärmgutachten (Ingenieurbüro tecum, Kempten) erstellt. Daraufhin erfolgten jeweils verschiedene bauliche, technische und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen um sicherzustellen, dass sich der Lärm aus dem Zeltlager Seemoos für die benachbarte Wohnnutzung im zumutbaren Rahmen hält. Unter anderem wurden die zwei Arenen als Verursacher der wesentlichen Geräusche mit Schallschutzwänden versehen. In den Jahren davor wurden Maßnahmen zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen auf die Wohnbebauung in der Folge der schalltechnischen Untersuchungen von 2006 und 2011 umgesetzt. Beispielsweise wurden die sogenannten Jupiter- und Pluto-Arena zurückgebaut. Die bisher dort durchgeführten Veranstaltungen wurden daraufhin in den mit Schutzeinrichtungen (Schallschutzwände) versehenen Saturn- und Mars-Arenen abgehalten. Es erfolgte eine Pegelbegrenzung der Musikanlage bei Beach-Partys und zeitliche Beschränkungen von sportlichen Aktivitäten. Der Pkw-Verkehr an An- und Abreisetagen wurde begrenzt. Daneben erfolgten weitere lärmmindernde Maßnahmen an technischen Einrichtungen. Durch Einhaltung der im Jahr 2007 ergangenen immissionsschutz-

rechtlichen Anordnung konnte man davon ausgehen, dass ein jahrelanger Konflikt zwischen dem Zeltlager und der nachbarlichen Wohnnutzung beigelegt wurde und Rechtssicherheit für die Beteiligten eingetreten ist. Durch die anstehenden Umgestaltungen 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. Im künftigen Zeltlager wird sich die Lärmemission weiter verringern. Der Lagerbetrieb wird zeitlich reduziert und von ca. 400 auf ca. 300 Kinder verkleinert. Daraus resultiert ein Rückbau des Lagers Mars, das bisher direkt an der Möwenstraße gelegen war. Künftig entfällt das Müllzelt als Lärmquelle, die Andienung und die Müllentsorgung finden künftig an der Südseite des Gebäudes statt. Der Geräusche aus dem Wirtschaftshof werden durch den Neubau abgeschirmt.

- Es handelt sich um ein über Jahrzehnte entstandenes Zeltlager mit zugeordneter Badestelle am Bodensee, das seit 1949 in Betrieb ist. Seit 1964 rückt zunächst in der nördlichen Nachbarschaft zunehmend eine Wohnbebauung heran
- Eine Lärmbelastung durch sommerlichen Badebetrieb ist typisch für viele Badestellen am Bodensee und für Wohngebiete in Randlage zum Außenbereich. Es handelt sich um Freizeitlärm von Kindern und Jugendlichen, die Lärmquelle ist einer Gemeinbedarfseinrichtung ähnlich, hier kann seitens der Bevölkerung eine höhere Akzeptanz als gegenüber beispielsweise Gewerbelärm erwartet werden. Der entstehende Lärm im Wohngebiet ist vergleichbar mit dem Lärm von Kinderspielflächen. Kinderlärm gilt seit dem Jahr 2011 im Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall nicht mehr als schädliche Umwelteinwirkung. Geräusche spielender Kinder sind Ausdruck der kindlichen Entwicklung sind grundsätzlich zumutbar.
- Die Lärmemissionen treten über einen sehr begrenzten Zeitraum vorwiegend in den Pfingst- und Sommerferien (ca. 8 Wochen im Jahr) auf. In den übrigen Jahreszeiten und auch bei schlechtem Wetter treten deutlich geringere Belastungen auf.
- Die berechneten Lärmwerte basieren auf der Annahme von lauten Ereignissen, die zwar typisch sind aber während des Zeltlagerbetriebes nur temporär und keineswegs täglich auftreten. Ruhezeiten und Nachtruhe werden eingehalten.
- Weitere lärmindernde Maßnahmen (z.B. Zufahrt der Eltern über die Bodenseeschule, strengere Kontrolle der nächtlichen Ruhe durch die Betreuer etc.) wurden bereits in den vergangenen Jahren praktiziert.

Das Planverfahren wird auch weiterhin durch das Ingenieurbüro tecum gutachterlich begleitet. Im Frühjahr 2018 werden Lärmberechnungen unter konkreter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des Neubaus erstellt.

3.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Planung verursacht keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen in der Möwenstraße. Durch den Rückbau von 7 Stellplätzen an der Möwenstraße und durch die Verlegung der von Andienung und Betriebshof nach Osten und an die Südseite des Gebäudes sowie im Rahmen der Umstrukturierung des Zeltlagers wird sich die Verkehrsbelastung in der Möwenstraße verringern.

Die Auswirkungen auf den Verkehr und die Lärmentwicklung wurde in einem entsprechenden Gutachten (GSB 04/2016) untersucht. Dazu wurden die Fahrzeugbewegungen auf der Möwenstraße betrachtet. Als Normalverkehr in der Möwenstraße wurden aufgrund der bestehenden Nutzung tagsüber 118 Pkw-Fahrten und 2 Lkw-Fahrten angenommen. Aus dem Lagerbetrieb resultieren an normalen Tagen 20 Zu- und Abfahrten von Pkw (Betreuer und Servicepersonal) und 4 Zu- und Abfahrten von Lkw (Lieferverkehr). In einem Maximalszenario wurde angenommen, dass zusätzlich

zum Normalverkehr an 6 Tagen im Jahr (3 Freizeiten) jeweils 300 Kinder an den An- und Abreisetagen einzeln mit dem Pkw gebracht und geholt werden.

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

Fazit: Die Zunahme des Verkehrs bzw. des Verkehrslärms durch den Betrieb des Zeltlagers Seemoos ist auf der Beurteilungsbasis der TA-Lärm als nicht wesentlich einzustufen. Bei Zugrundelegung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke ist keine Zunahme des Lärms durch das Zeltlager Seemoos zu verzeichnen.

Die An- und Abreise während des Sommer-Lagerbetriebes wird allerdings in der Realität weitestgehend über den Parkplatz an der Bodenseeschule (nördlich der B 31) abgewickelt, so dass die Verkehrsbelastung in der Möwenstraße geringer ist als im Maximalszenario angenommen. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Prüfung

Es liegt ein vorbereitender Umweltbericht (VUB) des Büros 365°, Überlingen vor (03/2018):

Fazit: Die aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht sinnvolle bauliche Neuordnung und Umgestaltung des Zeltlagers Seemoos ist gegenüber dem realen Bestand lediglich mit geringfügigen Eingriffen verbunden. Demgegenüber steht eine Reduzierung auf eine reine Sommernutzung. Bei geringen zusätzlichen Versiegelungen sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die wertvollen Bäume bleiben erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Durch die Bündelung der baulichen Anlagen entlang der Möwenstraße sind bei entsprechender Gestaltung für den südlichen Bereich Aufwertungen für Tiere / Pflanzen, Boden und das Landschaftsbild (Landschaftsschutzgebiet) möglich.

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Baugesetzbuch erstellt und eventuell erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt durch das Büro 365° nach dem Bewertungsmodell des Bodenseekreises auf Grundlage der Planung des Büros Freiraum-Werkstadt, 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. Als derzeit abschätzbare Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können benannt werden

- Erhalt und ergänzende Pflanzung von vorwiegend heimischen Gehölzen
- Reduzierung der Eingriffe in den Boden (Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung) auf das notwendige Maß
- Beachtung des Artenschutzes (insbesondere Vögel und Fledermäuse) bei Abriss von Gebäuden oder Rodung von Gehölzen
- Insektenschonende Außenbeleuchtung

Artenschutz

Im Jahr 2018 wird durch das Büro 365°, Überlingen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, um zu ermitteln, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können. Die Prüfung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Nach einer ersten Potentialabschätzung im Winter 2017/2018 gibt es keine Hinweise auf empfindliche Wintergäste.