

# **Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad**

## **Begründung**

**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 9  
„Zeltlager Seemoos“**

Entwurf

Stand: 14.05.2020

## **Inhaltsübersicht**

<b>Teil A Begründung.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrecht.....</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtsstand und Verfahren .....	3
3.2 Belange der Raumordnung .....	4
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
4.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen .....	5
<b>5. Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>

# **Begründung**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 liegt zwischen Möwenstraße und dem Bodenseeufer und beinhaltet die Flurstücke 391, 37/5 und 30 (Teilfläche Königsweg siehe Lageplan).

## **2. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

## **3. Planungsrecht**

### **3.1 Rechtsstand und Verfahren**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Zeltlager-Seemoos“ geändert.

Der Änderungsbereich entlang der Möwenstraße wird derzeit vom Baulinienplan Nr. 73 „Seemoos-Windhag“ sowie der dazugehörigen Ortsbausatzung abgedeckt. Der Baulinienplan Nr. 73 sowie die Ortsbausatzung wurden am 31.07.1959 genehmigt und am 14.08.1959 rechtskräftig.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat im Urteil von 17.04.1986 festgestellt, dass Bestandteile der Ortsbausatzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unwirksam sind. Aufgrund der teilweisen Unwirksamkeit der Ortsbausatzung ist der Baulinienplan als einfacher Bebauungsplan anzuwenden.

Der überwiegende Flächenanteil des Zeltlager-Flurstücks Nr. 391 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Württembergisches Bodenseeufer“. Die Flurstücke 37/5 und 30 (Teilfläche Königsweg) befinden sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet.

## **3.2 Belange der Raumordnung**

### **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Der Teilort Seemoos liegt laut LEP (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002) im Verdichtungsraum Friedrichshafen. Aufgrund der "stark überdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und intensiven inneren Verflechtung" in diesem Raum soll der Verbrauch von Freiflächen für Siedlungszwecke auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden. Friedrichshafen ist als Oberzentrum ausgewiesen. Seemoos liegt innerhalb der Entwicklungsachse Friedrichshafen-Konstanz. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 216 "Zeltlager Seemoos" sind keine raumordnerischen Beeinträchtigungen der Kernstadt Friedrichshafen und der umliegenden Gemeinden zu erwarten.

### **Regionalplan**

Im Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996) ist Friedrichshafen als Bereich mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen, in dem qualifizierte Arbeitsplätze, ausreichend Wohnfläche für den Eigenbedarf sowie zur Aufnahme von Wandernergewinnen zu entwickeln sind. Das Bodenseeufer südlich des "Königswegs" liegt außerdem innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Bereiche sind von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Hiervon unberührt bleiben Formen naturbezogener Erholungsnutzung samt der zugehörigen Einrichtungen. Standortgebundene Einrichtungen der Infrastruktur, die nicht in der Raumnutzungskarte enthalten sind, sind nur dann zulässig, wenn mit Planungsalternativen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme nachgewiesen ist. Das Plangebiet liegt außerhalb von Regionalen Grünzügen.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Fläche wird seit 1949 als Zeltlager der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit genutzt. Der größte Teil des Zeltlagergeländes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Württembergisches Bodenseeufer“, so dass sich die bestehenden Anlagen teilweise auf befristeten Genehmigungen und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen begründen. Diese Basis bietet keine ausreichende Grundlage für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Zeltlagers sowie der notwendigen Betriebsgebäude.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher die rechtliche Bestandssicherung. Es sollen die befristeten bauordnungs- und naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen in einen gesicherten Genehmigungsstand überführt werden.

Ein weiteres Ziel ist die konzeptionelle Optimierung des Zeltlagers mit einer Neuorganisation des Lagerbetriebes durch Abriss alter Anlagen, Neubau von Gebäuden sowie durch Um- und Neugestaltung der Freianlagen und einen neu organisierten reduzierten Lagerbetrieb. Auf der Grundlage des zukünftigen Nutzungskonzeptes sowie durch gutachterliche Untersuchungen soll dauerhaft der Zeltlagerbetrieb verträglich in das bauliche und landschaftliche Umfeld, insbesondere in das Landschaftsschutzgebiet, eingefügt werden. Der parkartige Charakter und der Baumbestand sollen erhalten werden. Mit dem neuen Kon-

zept , wird auf Grundlage von schalltechnischen und umweltbezogenen Untersuchungen ein klarer Nutzungsrahmen gesetzt, der sich verträglich in das Wohnumfeld einfügt.

Durch die spezifische Nutzung als Freizeitfläche kann die baurechtliche Sicherung nur in der Ausweisung eines Sondergebietes „Zeltlager“ erfolgen. Der geplante Bebauungsplan ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren erforderlich wird.

Zur Sicherung einer gestalterisch hochwertigen Entwicklung wurde 2017 vorgeschaltet ein nichtoffener Planungswettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für die Vorhaben- und Erschließungsplanung dient.

#### **4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad stellt das Plangebiet entlang der Möwenstraße als Wohnbaufläche dar. Der südliche Teil liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Württembergisches Bodenseeufer“. Die Grünfläche ist 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.

#### **4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan**

Um eine Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 216 „Zeltlager-Seemoos“ in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, soll die derzeit dargestellte Wohnbaufläche in eine Sonderfläche mit der Nutzungsangabe „Zeltlager“ umgewandelt werden. Die bestehende Kennzeichnung (FR) der Grünfläche als „sonstige Freizeiteinrichtung / Sondersporteinrichtung“ wird wie im Flächennutzungsplan 2015 beibehalten.

#### **4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen**

Der Betrieb des Zeltlagers stellt seit 1949 eine regelmäßig ausgeübte Nutzung an diesem Standort dar. Das Ziel der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit besteht seit einigen Jahrzehnten darin, eine Möglichkeit für freiraumbezogene Ferientaufenthalte anzubieten. Das Zeltlager dient der Erholung und Naturerfahrung. Die Wassersportangebote Rudern und Segeln, Naturerfahrung am Wasser und weitere erlebnis- und freizeitpädagogische Aktivitäten sind nur durch die einzigartige Lage am Bodenseeufer möglich. Die Entwicklung als Freizeitanlage ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet und entspricht somit dessen Entwicklungsgebot. Daher kann eine Standortalternativenprüfung entfallen.

## **5. Umweltbericht**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad muss aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Jugendzeltlager Seemoos“ geändert werden.

Das Plangebiet charakterisiert sich als sensibler Standort, der einerseits durch das bauliche Umfeld immissionsrechtliche Standards erfüllen und andererseits hohe ökologische Schutzziele einhalten muss. Der Umweltbericht ist mit den nachfolgend genannten Gutachten und Untersuchungen aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit maßgeblich für das Bebauungsplanverfahren.

Die Inhalte werden aus den entsprechenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren generiert.

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt:

- Umweltbericht mit Vereinbarkeitsbewertung zum Landschaftsschutzgebiet (Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet)
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Lärm- und Immissionsgutachten
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Bestandteil Umweltbericht)

### **Beschreibung des Plangebietes**

Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Der 2,2 ha große Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtgebiets von Friedrichshafen im Ortsteil Seemoos am Bodenseeufer. Er erstreckt sich über das Flurstück 391 (oberhalb des Königswegs) und das Ufer-Flurstück 37/5 (unterhalb des Königswegs) auf der Gemarkung Friedrichshafen. Das Plangebiet ist geprägt durch die langjährige Nutzung als Zeltlager. An der Möwenstraße befinden sich zwei ältere einstöckige Gebäude, in welchen Wohnungen sowie die Infrastruktur (Nassräume, Speisesaal, Schlafräume, Kühlraum etc.) untergebracht sind. Die Fläche westlich und nördlich der Gebäude wird als Parkplatz genutzt. Südlich befindet sich ein gepflasterter, von Gebäuden und Zelten gerahmter Hof. Südlich des Hofes stehen entlang einer Böschung vier Zeltdachhäuser und ein überdachter Werkraum sowie in die Böschung integrierte Arenen (im Halbkreis angeordnete Sitzstufen aus Blocksteinen). Die übrige Fläche ist von einem alten Baumbestand, Rasenflächen und mit Betonpflastern befestigten

Bereichen geprägt. Zwei Palisadenwände gliedern das Gelände, zentral liegt ein Beachvolleyball-Feld. Zwei Großzelte sind permanent aufgebaut. Ganz im Westen des Geländes sind zwei Garagenzelte und ein Schuppen vorhanden. Das Ufergrundstück wird durch den "Königsweg", einen parallel zum Bodenseeufer verlaufenden öffentlichen Fußweg, vom restlichen Gelände getrennt. Die Zeltlager-Areale sind eingezäunt, durch Tore kann der Königsweg gequert werden. Das Ufer wurde 2016 renaturiert, Steg und Slipanlage neu gebaut.

**Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet gemäß § 67 BNatSchG**

Es besteht ein Widerspruch zwischen der Zeltlagernutzung, insbesondere den dauerhaften baulichen Anlagen auf den Flurstücken 391 und 37/5, und der Landschaftsschutzgebietsverordnung (§ 2a, wonach Bauwerke aller Art im LSG verboten sind). Es wird in eine Befreiungslage hineingeplant, da die erheblichen Beeinträchtigungen durch den VEP nicht durch Auflagen und Bedingungen abgewendet werden können.

Durch eine erste Genehmigung des Zeltlagers wurde die Grundsatzentscheidung getroffen, dass das Zeltlager an dieser Stelle zulässig ist. Die Duldung wurde durch die Genehmigung weiterer baulicher Anlagen unterstrichen. Die Freihaltung der seenahen Flächen sowie eine schonende Entwicklung und landschaftliche Einbindung waren immer Voraussetzung der Erweiterungen.

Auch die Nachbargrundstücke haben sich von einem naturnahen Seeufer hin zu eingezäunten Gärten und Freizeitgrundstücken entwickelt. Diese parkartigen, weitgehend unbebauten Flächen prägen im Umfeld den Charakter und haben im Siedlungsbereich durchaus einen zumindest optischen Wert für die Landschaft und Erholungseignung. Der Schutzzweck der Verordnung ist somit zwar eingeschränkt, aber nicht hinfällig.

Nicht der Bebauungsplan an sich widerspricht den Verboten der Schutzverordnung, sondern die Errichtung von Gebäuden und Anlagen.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist somit eine Befreiung möglich, wenn...

- ...Schutzverordnungen der Verwirklichung von Bauleitplänen nicht als dauernde, unüberwindbare Hindernisse im Weg stehen und eine Abweichungen in Form einer Befreiung (Befreiungslage objektiv gegeben) denkbar ist. Dies ist der Fall, wenn die Landschaftsschutzverordnung durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Veränderungen des Schutzgebiets wenigstens teilweise ihre Funktion behält.
- ...die Verwirklichung des Schutzzwecks der Verordnung durch die Umsetzung der Planung nicht auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen wäre und die Verordnung funktionslos würde.
- ...das Schutzgebiet nur punktuell berührt wird (einzelne Grundstücke).

Eine Befreiung von den Geboten und Verboten des BNatSchG sowie des NatSchG BW gemäß § 67 BNatSchG kann auf Antrag gewährt werden, wenn...

- ...dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder...

- ...die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Die Zielsetzung und Intention des Zeltlagers liegt insofern im öffentlichem Interesse, als dass das Zeltlager allen Kindern und Jugendlichen im entsprechenden Alter offen steht, um als Teilnehmende oder Betreuende Erfahrungen im sozialen Bereich sowie im Naturerlebnis sammeln zu können. Das Zeltlager kommt dem im Sozialgesetzbuch (SGB VIII, §11) sowie im Kinder- und Jugendhilfegesetz Baden-Württemberg (§ 14) genannten Auftrag zur Jugendarbeit langfristig nach. Da viele berufstätige Eltern auf eine Ferienbetreuung ihrer Kinder angewiesen sind, welche das Lager für alle offen anbietet, ist auch hier ein öffentliches Interesse gegeben

Wirtschaftliche Interessen sind nicht in erster Linie vorhanden.

Beim Zeltlager handelt es sich um einen Einzelfall, einen punktuellen Eingriff, der sich nicht beliebig wiederholen kann. Die Zeltlagernutzung hat sich bereits seit den fünfziger Jahren an dieser Stelle am Bodensee etabliert und seitdem stetig weiterentwickelt. Grundzüge und Intentionen des Zeltlagers haben sich über die Jahre nicht geändert.

Im Umfeld hat sich vorwiegend eine Wohnbebauung entwickelt, die Privatgrundstücke (Gärten) sind nicht öffentlich zugänglich, teilweise sind bauliche Anlagen vorhanden. Sie widersprechen damit ebenfalls den in der LSG-Verordnung festgelegten Verboten.

Die geplante Umgestaltung und Modernisierung des Zeltlagers ist zur Einhaltung der aktuellen Standards (v.a. Hygiene, Sicherheit) unabdingbar, da die Anlagen aus den 1950er und 1960er Jahren nicht mehr den heutigen Vorschriften entsprechen. Ohne die Maßnahmen könnte das Zeltlager mittelfristig nicht weiter betrieben werden. Die Beendigung des Zeltlagers wäre nicht im öffentlichen Interesse und würde zu einer unzumutbaren Belastung für den Betreiber und die Nutzer des Zeltlagers führen.

Ein Großteil der baulichen Anlagen ist bereits genehmigt, die Nutzung soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geordnet werden. Durch die geplante landschaftsarchitektonische Umgestaltung sind außerdem Verbesserungen bezüglich der Ziele des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten wie z.B. die optische Aufwertung des Geländes (siehe oben) oder die Öffnung weiterer Flächen für die Öffentlichkeit (Aufweitung und Aufwertung des Königswegs sowie Öffnung des Ufergrundstücks im Winterhalbjahr). Im Zuge der Planung wurden die Eingriffe auf ein unvermeidliches Minimum reduziert (z.B. Reduzierung der Pflasterflächen zugunsten von Rasengitter, Reduzierung der Zaunhöhen von 1,4 m auf 1,2 m südlich des Königswegs, Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft).

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch diese Umgestaltung nicht funktionslos, da sich an den Grundzügen der bisherigen Nutzung und des bisherigen Erscheinungsbilds nichts ändert. Nur ein kleiner Teil des Schutzgebietes ist betroffen. Außerdem handelt es sich bei diesem Zeltlager um einen atypischen Sonderfall. Ähnliche Einrichtungen sind im weiten Umfeld nicht vorhanden.

## **Fazit**

Eine Befreiung erscheint gemäß § 67 BNatSchG sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung prinzipiell möglich.

Aus diesem Grund plant der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in eine Befreiungslage hinein. Voraussetzung ist eine Umsetzung aller Vorgaben und Maßnahmen. Dies beinhaltet z.B. den Rückbau aller nicht mehr im VEP enthaltenen Anlagen.

Die untere Naturschutzbehörde stellt eine Befreiung in Aussicht.

## **Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten**

Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Das Zeltlager Seemoos befindet sich seit fast 70 Jahren (1949) an dieser Stelle und wird seitdem jeden Sommer genutzt, die Gebäude und Anlagen wurden überwiegend zwischen 1956 bis 1973 sukzessive hinzugefügt. Um das Zeltlager langfristig an dieser Stelle zu sichern, sind vielfältige Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden notwendig.

Es wurde ein neues Nutzungskonzept erarbeitet, welches die Voraussetzung für eine planungsrechtliche Absicherung bildet. Tatsächliche Verhältnisse, die Interessen der Anwohner sowie die Nutzungsinteressen der Diözese Rottenburg-Stuttgart sollen in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Alternative Standorte wurden nicht in Erwägung gezogen, da sie für dieses Nutzungskonzept nicht verfügbar sind.

## **Artenschutzrechtliche Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die untersuchten Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie für sonstige streng geschützte Arten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der in Kapitel 12 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

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. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung wird das Gelände für die bestehende Zeltlagernutzung neu strukturiert. Die baulichen Anlagen werden im nördlichen Bereich an der Möwenstraße konzentriert, der Bereich unterhalb der Böschung wird möglichst naturnah gestaltet (außer einer zentralen Rettungszufahrt Befestigung nur mit Rasen-

gittersteinen, die Zelte werden im Winter komplett abgebaut). Insgesamt bleibt der prägende Teil des Baumbestandes bestehen, die Versiegelungsrate wird nur minimal erhöht. Das Landschaftsbild wird durch die Neustrukturierung verbessert. Die Nutzung als Zeltlager wird langfristig gesichert.

### Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Die Nutzung des Zeltlagers wäre aufgrund der veralteten Infrastruktur sowie dem rechtlich teilweise nicht gesicherten Bestand langfristig nicht gesichert. Nach einer Weiterführung für einige Jahre würde das Gelände entweder brachfallen oder in eine Wohnbebauung gemäß Baulinienplan Nr. 73 von 1959 übergehen.

In beiden Fällen wären negative Auswirkungen, vor allem auf das Landschaftsbild, nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen auf den Menschen würden durch den Wegfall des hochwertigen Freizeit-Angebotes für Kinder und Jugendliche entstehen. Dafür würden Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung wegfallen.

Bei Einhaltung der Vorgaben des Baulinienplanes im Falle einer Wohnbebauung sowie im Falle einer Nutzungsaufgabe wäre nicht mit sonstigen negativen Auswirkungen zu rechnen.

### **Eingriffs-Kompensationsbilanz**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den geplanten Eingriff wird gemäß gemeinsamem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) erstellt. Maßgeblich ist das Schutzgut Pflanzen/Biotope. Hierfür wird der Kompensationsbedarf in Ökopunkten ermittelt, addiert und funktionsübergreifend kompensiert.

Der Boden ist im Plangebiet durchweg anthropogen vorbelastet durch Überbauung, Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung. Der Anteil der beanspruchten Flächen ändert sich unwesentlich, das heißt es werden etwa in gleichem Umfang Böden rekultiviert wie versiegelt (Neuversiegelung + 310 qm, Reduzierung Teilversiegelung um 135 qm). Aus diesem Grund wird auf eine differenzierte Bilanzierung des Bodens verzichtet.

Das Schutzgut Landschaft wird verbal-argumentativ bewertet. Für die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden entsprechende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert.

### **Fazit**

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Werden die genannten Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, sind verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen in vollem Umfang ausgeglichen. Das Vorhaben ist in diesem Falle in naturschutzrechtlichem Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten.

## **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Friedrichshafen stellt als Verfahrensträgerin für den Bereich "Zeltlager Seemoos" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Sicherung aller notwendigen Anlagen und Nutzungen zu erreichen. Da erheblicher Sanierungsbedarf an den bestehenden Gebäuden (v.a. Sanitäranlagen und Küche) besteht, wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt.

Der 2,2 ha große Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtgebiets von Friedrichshafen im Ortsteil Seemoos am Bodenseeufer.

### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet wird aktuell geprägt von den Gebäuden aus den 1950er Jahren an der Möwenstraße sowie Schuppen und Zelthäuser an der Böschungskante sowie den Gebäuden zugeordnete Parkplätze und südlich angrenzende Platzflächen. Die offenen Flächen im südlichen Bereich unterhalb der Böschungskante stellen sich als Trittrasen mit altem, parkartigen Baumbestand dar. Neben den Rettungswegen sind auch Zugangswege und Stellflächen für die Großzelte mit Betonpflaster befestigt. Teilbereiche werden als Sportflächen (Bolzplatz, Beach-Volleyball) genutzt. Teilweise stehen die Zelte sowie Toilettenwagen und Kühlcontainer das ganze Jahr. Zwei Arenen aus Blocksteinen sind in die Böschung intergriert und mit Schallschutzwänden versehen. Der untere Bereich wird durch Palisadenwände unterteilt. Das Gelände wirkt ungeordnet.

Das Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche, welche durch den parallel zum Bodenseeufer verlaufenden Königsweg (öffentlicher Fußweg) durchschnitten werden. Beide Teilbereiche sind von einem Maschendrahtzaun (Höhe ca. 1,90 m - 1,40 m) umgeben, welcher zum Königsweg locker mit Sträuchern bepflanzt ist.

Der Uferbereich wurde 2016/2017 renaturiert, bestehende Ufermauern sowie drei Slipanlagen und ein Holzsteg wurden abgerissen und durch eine naturnah wirkende Kiesschüttung mit einer betonierten Slipanlage und einer Steganlage ersetzt. Der Höhenunterschied wird durch eine ins Gelände integrierte Gabionen-Sitzmauer abgefangen.

Durch den Zeltlagerbetrieb besteht eine Lärmbelastung für die Anwohner (Mai bis September, hauptsächlich in den Sommerferien von Baden Württemberg). Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden nicht überschritten.

Die alten Bäume sind von hoher Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, aufgrund ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion sowie aufgrund ihrer landschaftlichen Wirkungen und Prägung des Gebietes. Bei weitgehendem Erhalt und Nachpflanzung des Baumbestandes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Boden im Plangebiet ist durch die langjährige Nutzung als Zeltlager sowie durch zahlreiche Anbauten und Geländemodellierungen vorbelastet und kaum mehr in seinem natürlichen Aufbau vorhanden.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer". Durch die Lage am Seeufer mit der prägenden Gehölzkulisse hat es eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

### Auswirkungen

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zeltlager Seemoos" können die Lärmbelastungen durch den Zeltlagerbetrieb weiter reduziert werden.

Durch den Verlust von 22 von ca. 150 Bäumen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Bedeutende Baumhöhlen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. In den Gebäuden wurden keine Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen nachgewiesen.

Negative Auswirkungen auf den Baumbestand durch Abgrabungen und mögliche Drainagen sind nicht auszuschließen.

Bei der Neuordnung der Bebauung und Nutzung wird die Versiegelung im Bereich entlang der Möwenstraße konzentriert. Es werden insgesamt 310 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Da der Boden anthropogen vorbelastet ist, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

Das Regenwasser im unteren Bereich wird versickert oder über ein Rigolen-System gepuffert in den Bodensee eingeleitet. Das Niederschlagswasser von den Dächern und Plätzen wird in Zisternen gesammelt und genutzt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Erhalt und die Ergänzung der Baumpflanzung dienen der Klimaanpassung. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Der prägende Baumbestand bleibt zu einem überwiegenden Teil erhalten. Durch die Neuordnung der Nutzung wird das aktuell ungeordnet wirkende Plangebiet optisch aufgewertet. Die Zelte werden im Winter vollständig abgebaut.

Die Gebäude und der anschließende zentrale Platz werden durch die Geländemodellierung eingebunden, die Zäune werden begrünt. Der Zaun zum Seegrundstück ist maximal 1,2 m hoch, so dass Blickbezüge zum See vom Königsweg bestehen bleiben.

Aufgrund der direkten Nähe zur Pfahlbausiedlung Friedrichshafen Seemoos-Königsweg, deren Ausdehnung unter Wasser, am Seeufer und auch an Land noch nicht abschließend geklärt ist, sind bisher unbekannte Bodendenkmale (§2 DSchG) im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Daher sind archäologische Geländeinspektionen im Vorfeld der Baumaßnahmen erforderlich.

Wechselwirkungen durch eine lokale Änderung des Wasserhaushaltes, was Auswirkungen auf die v.a. unterhalb liegende Vegetation (v.a Bäume) haben kann, sind nicht ausgeschlossen.

### Maßnahmen und Eingriffs-Kompensationsbilanz

Der Eingriffsschwerpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet im Verlust von Bäumen sowie der Versiegelungen und Geländemodellierungen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Dies sind zum einen Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zum Lärmschutz, zur Minimierung von Lichtemissionen, zur Gestaltung der Einfriedungen sowie zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Tiere (Vö-

gel, Fledermäuse, xylobionte Käfer). Als plangebietsinterne Kompensationsmaßnahme wird der Baumbestand ergänzt sowie das Gebiet durch Strauchpflanzungen eingegrünt und gegliedert, die Gehölze dienen zudem als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

### Kompensationsmaßnahme

Um den erheblichen Eingriff durch den Baumverlust und die zusätzliche Versiegelung (gegenüber dem genehmigten Bestand) vollständig auszugleichen, ist eine weitere Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Hierfür wird anteilig eine Maßnahme aus dem ReKo-Pool, aus der die Stadt Friedrichshafen Ökospunkte erworben hat, dem Eingriff zugeordnet ("Maßnahmenkomplex "Biberwald", Gemarkung Ochsenhausen bei Biberach).

Mit der Durchführung der beschriebenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft in vollem Umfang ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Ergebnisse der artenschutzfachlichen Prüfung nicht zu erwarten.

### Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für die Überwachung und zur Funktionskontrolle der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird folgendes Monitoringkonzept vorgeschlagen: Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen und die Überprüfung möglicherweise unvorhergesehener Umweltauswirkungen wird von der Stadt Friedrichshafen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Falls unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

### Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen:

Bei Anwendung des Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme kann von zumutbaren Geräuscheinwirkungen ausgegangen werden. Gegen eine Nutzung des Zeltplatzes über das in der schalltechnischen Untersuchung beschriebene Maß hinaus bestehen unter diesen Voraussetzungen dann keine Bedenken.

Das beschriebene Maß der schalltechnischen Untersuchungen wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie durch Regelungen sowohl im Durchführungsvertrag als auch in der Nutzungskonzeption der Diözese eingehalten.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen  
SU-PL-FN / Se 14.05.2020