

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
BEHÖRDENBETEILIGUNG (27.04. bis 07.06.2018)	
<p>1. Polizeipräsidium Konstanz Sachbereich 13 – Verkehr Dienstsitz Ravensburg Gartenstraße 97 88212 Ravensburg vom 27.04.2018</p>	
<p>Das Polizeipräsidium Konstanz erhebt gegen den Bebauungsplan aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart vom 30.04.2018</p>	
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang.</p>	<p>Vor Baubeginn wird eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst BW durchgeführt. Ergänzung der Hinweise. Die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird zudem in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
<p>3. Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen vom 07.05.2018</p>	
<p>Keine Äußerung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg Institut für Seenforschung Argenweg 50/1 88085 Langenargen vom 16.05.2018</p>	
<p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216 „Zeltlager Seemoos“ soll eine Sanierung der vorhandenen Bebauung ermöglicht und eine Zusammenführung der Nutzung in den Außenanlagen erreicht werden. Das Gelände liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet und wird als Zeltlager genutzt. Im Jahr 2016 wurde das dort gelegene Bodenseeufer renaturiert. Im Gebiet südlich des Königsweges sind auf dem Vorentwurf des Freiflächenplanes mehrere (Betreuer- / Material-) Zelte und ein als Materiallager gekennzeichnete Bauwagen eingezeichnet.</p>	

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Grundsätzlich begrüßen wir ein Zusammenführen der Nutzungen, vor allem im Außenbereich. Wir möchten Sie aber bitten zu prüfen, ob die Anzahl und Ausdehnung der Einrichtungen reduziert bzw. nördlich des Weges realisiert werden können. Falls das nicht realisiert werden kann, bitten wir um eine plausible Argumentation, warum diese Einrichtungen unmittelbar am See im Landschaftsschutzgebiet gebaut werden müssen.</p>	<p>In der Überarbeitung des Freiflächenplans für den Sommerbetrieb wurden die Material- und Betreuerzelte herausgenommen und durch 4 Bauwagen ersetzt. Diese benötigen keinen vorbereiteten Unterbau und reduzieren damit den Eingriff. Die im Rahmen der Uferrenaturierung realisierten baulichen Anlagen (Boots- und Badesteg, Slipanlage, zwei Schwimmplattformen, Ankerboje für das Badeboot, zwei Ankerbojen für Jollen, Rettungszufahrt, Gabionenstützmauer) haben eine befristete Genehmigung bis zum 31.12.2023 erhalten. Über die bereits erstellten Anlagen hinaus sind südlich des Königsweges folgende Nebenanlagen für einen sicheren Badebetrieb während der Sommermonate erforderlich:</p> <p><u>Floßkatamaran</u> (temporär) liegt während der Lagersaison vor Anker und wird danach ins Winterlager gebracht. Der ‚Schleusenrammler‘ gilt als Aushängeschild für das Zeltlager Seemoos am Bodensee; das <u>Seilwindenhaus</u> mit Fundament in der Achse der Slipanlage (stationär) dient dem Herausziehen der Boote und des schweren Floßkatamarans. Die Anlagen sind unverzichtbar und müssen unmittelbaren im Uferbereich bzw. im Bodensee betrieben werden. Eine Verlagerung während der Badesaison nördlich des Königsweges ist nicht möglich.</p> <p><u>Lagerflächen für Surfbretter und Boote</u> (temporär in der Badesaison Pfingst- und Sommerferien) werden außerhalb der Badesaison in Winterlager an der Möwerstraße verbracht. Die Surfbretter bzw. Boote sind während der Badesaison insbesondere in den Sommerferien ständig in Benutzung. Ein Lager nördlich des Königsweges hätte die ständige Querung des öffentlichen Fußweges und das Verlassen des beaufsichtigten Badebereichs zur Folge und widerspricht einer klaren Funktionstrennung.</p> <p><u>Stranddusche</u> (Armaturen werden außerhalb der Badesaison soweit möglich demontiert) <u>Lagerfeuerstelle</u> stellt eine besondere Qualität des Zeltlagers am See dar. Eine missbräuchliche Benutzung durch Dritte soll durch die Einzäunung verhindert werden. Die Feuerstelle wird in einem Zustand gehalten, dass eine Überflutung keinen Schaden anrichten kann.</p> <p><u>Bau- bzw. Schäferwagen</u> (temporär zur Badesaison in den Pfingst- und Sommerferien) enthalten Schwimmwesten, Rettungs- und Verbandsmaterial und dienen der trockenen Lagerung der Segel; diese werden täglich abgetakelt und besitzen ein erhebliches Gewicht; ein Transport nördlich des Königsweges ist durch die Kinder kaum zu leisten. Die Aufstellungsorte werden so gewählt, dass das geschützte Ufergehölz nicht beeinträchtigt wird. Einer der 4 Wagen wird als Schlafplatz für Betreuer zur nächtlichen Absicherung des Badebereichs benötigt. Neben einem Diebstahlschutz muss durch die Betreuer z.B. verhindert werden, dass nächtliche Bootsausflüge, Badeaktionen, Lagerfeuer und Lärmbelästigungen stattfinden.</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	<p>Die Bauwagen dienen der klaren Funktionstrennung des Schlaf- und Spielbereichs zum Uferbereich. 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 (Pfingst- und Sommerferien) genutzt. Die Querung des Königswegs ist auf Dauer nicht zumutbar. Ziel des Nutzers ist es, alle erforderlichen Materialien direkt am Badestrand zu lagern um auch möglichst wenig ehrenamtliches Personal mit der Ausgabe und Aufsicht zu binden.</p> <p>Die Wagen dienen außerdem als örtlich naheliegende Möglichkeit, Teilnehmer/innen erstzuversorgen. Im Neubau ist der Erste-Hilfe-Raum im Gebäudekomplex an der Straße vorgesehen. Der Weg vom Strand bis dorthin ist daher sehr weit. Eine Erstversorgung, bspw. bei Bienenstichen, mit Kühlpads sightgeschützt direkt vor Ort ist erforderlich. Auf Grund der Diebstahlgefahr wird zumindest für die wertvollen Teile ein abschließbarer Bauwagen als nötig erachtet.</p> <p><u>Beleuchtung und Fahnenmasten.</u> Auf eine Beleuchtung des Badebereichs wird verzichtet. Fahnenmasten zeigen z.B. die Zeiten an, in denen nicht gebadet werden darf.</p>
<p>5. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 88214 Ravensburg vom 16.05.2018</p>	
<p>Zum o.g. Bebauungsplan bringt der Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 46.2 - Luftverkehr und Luftsicherheit Industriestraße 5, 70565 Stuttgart vom 17.05.2018</p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich ca. 30 m unterhalb des Bau- und Anlagenschutzbereichs des Flughafens Friedrichshafen. Keine Auflagen!</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7. Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen vom 30.05.2018</p>	
<p>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan geändert und im Bereich des Sondergebiets eine Sonderbaufläche dargestellt werden muss. Wir empfehlen ein Parallelverfahren, so dass auf die notwendigen Unterlagen wie z.B. Umweltbericht aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden kann. Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob das Landschaftschutzgebiet im Bereich der Sonderbaufläche zurückgenommen</p>	<p>Parallelverfahren wird vom Amt für Stadtplanung und Umwelt durchgeführt. Es ist vorgesehen nördlich der LSG-Grenze eine Sonderbaufläche auszuweisen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Bauflächen und baulichen Anlagen im landschaftlich sensiblen Bereich möglichst zu minimieren. Für bauliche Anlagen im LSG wurde eine</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann die Planung nur genehmigt werden, wenn vor der Genehmigung das Landschaftsschutzgebiet aufgehoben wurde (BVerwG 4 C 1/99 vom 21.10.1999).</p> <p>2. Belange des Gewässerschutzes Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf das Zeltlager Seemoos der Diözese Rottenburg. Es schließt den Bereich nördlich und südlich des Königswegs ein. Die Nutzung des Flurstücks 37/5, das unterhalb des Königswegs liegt, beinhaltet einen Badebetrieb zudem drei Materialzelte, eine Stranddusche, einen Steg und eine Slip-Anlage. Der Uferabschnitt des Flst. 37/5 wurde 2016 vom Landesbetrieb Gewässer renaturiert. Das Ziel einen ökologischen Zugewinn zu schaffen und die Nutzbarkeit als Zeltlager zu verbessern wurde erreicht. Die geduldete Nutzung soll im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Status der Rechtssicherheit für den Fortbestand erlangen.</p> <p>Wir empfehlen ein Konzept für die frühzeitige Evakuierung von Personen und Gegenständen vom Ufer für mögliche Hochwasserereignisse.</p> <p>Des Weiteren ist im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt, dass die Zelte auf Flst. 37/5 einen Kiesunterbau erhalten sollen. Es wird empfohlen den Unterbau aus Rundkorn, ähnlich der Fraktion der Uferanschüttung, herzustellen. Es verringert die Möglichkeit das allochthones Material das Ufer verunreinigt.</p> <p>3. Belange des Naturschutzes Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet wird eine FFH-Vorprüfung angeregt. Außerdem wird angeregt nochmals zu überprüfen, ob die artenschutzrechtlichen Untersuchungen auf xylobionte Käfer zu erstrecken sind.</p> <p>4. Belange des Hochwasserschutzes und der Fischereibehörde Keine Anregungen</p>	<p>naturschutzrechtliche Befreiung durch das LRA in Aussicht gestellt. Aus der Rechtsprechung (VHG-BW 3 S 1000/99, BVerwG 4C 15.01) kann entnommen werden, dass ein Bebauungsplan dann im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes möglich ist, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Schutzzweck des LSG nicht widersprechen. Das Ziel des Bebauungsplans bezieht die Schutzziele des LSG mit ein und beschreibt Maßnahmen, die die Schutzwürdigkeit des LSG erhalten. Es zeigt sich eine Befreiungslage, die objektiv gegeben ist und eine Befreiungsregelung in der Verordnung auch enthalten ist. Eine Überwindung der Verbotsregelung kann von der Gemeinde im Rahmen einer Prognose beurteilt werden. Nach dem Umweltbericht ist nur eine geringfügige Beeinträchtigung des LSG anzunehmen, die das Schutzgebiet nur punktuell berührt. Auf dieser Grundlage besteht die Möglichkeit einer Befreiung, die vom LRA in Aussicht gestellt wurde.</p> <p>Die Materialzelte wurden in der weiteren Planung durch Bauwagen ersetzt. Die befristeten wasserrechtlichen Genehmigungen wurden bis 31.12.2022 verlängert. Die Anlagen werden als zulässige Anlagen im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Da Hochwasserereignisse am Bodensee nicht mit schnellen Pegelanstiegen verbunden sind, ist ein Konzept zur Evakuierung nicht notwendig. Bei Starkregen und plötzlichen Unwettern werden die Schutzräume an der Möwenstraße genutzt.</p> <p>Zelte auf dem Flst. 37/5 sind entfallen. Vorgesehen ist die temporäre Aufstellung von 4 Bauwagen. Ein Unterbau ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Eine FFH-Vorprüfung wurde erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Durch den Betrieb des Zeltlagers sind keine relevanten Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten. Durch die Renaturierung 2016/17 wurde der Lebensraum erheblich aufgewertet. Eine Beeinträchtigung xylobionter (holzbewohnender) Käfer ist nicht zu erwarten. Es wurde eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>8. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 8 Postfach 20 01 52 73712 Esslingen am Neckar vom 05.06.2018</p>	
<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenk-</p>	

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>malpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: 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. Um die Situation genauer einschätzen zu können, sind archäologische Geländeprospektionen im Vorfeld der Baumaßnahmen unabdingbar. Die Kosten für die Prospektionsmaßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Vom Ergebnis der Prospektionsmaßnahmen hängt ab, ob eine Rettungsgrabung notwendig wird. Für Prospektion und Rettungsgrabung ist jeweils eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen geregelt werden.</p> <p>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. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger Deckschichten hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. 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 (Dienst-sitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Ansprechpartner ist Dr. Julia Goldhammer, E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird bei der Bauausführung berücksichtigt. Die Prospektionsmaßnahmen sind in den Hinweisen und im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>9. Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung und Baurecht Albrechtstraße 77, 88045 Friedrichshafen vom 06.06.2018</p>	
<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe <u>I. Belange des Planungsrechtes:</u> Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wie in Nummer 1.3 der Begründung und im vorbereitenden Umweltbericht korrekt erläutert wird, ist der im Norden an die Möwenstraße angrenzende räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wäre ein Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebietes „Zeltplatz“ gem. § 10 BauNVO derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir verweisen hierzu auch auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen als höhere Raumordnungsbehörde vom 30.05.2018.</p> <p><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Der Großteil des geplanten Geltungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer". Die eingetragene Abgrenzung hat nicht nach dem Flächennutzungsplan, wie im Freiflächenplan vermerkt, sondern nach der vom Umwelt-schutzamt bereits überlassenen Originalabgrenzung der Verord-</p>	<p>Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird vom Amt für Stadtplanung und Umwelt vorbereitet. Entlang der Möwenstraße wird eine Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.</p> <p>Es wird in den Planunterlagen eine einheitliche Abgrenzung verwendet. Es erfolgt eine Auseinandersetzung mit der LSG-Schutzverordnung im Umweltbericht. Die genehmigten, befristet genehmigten und ungenehmigten</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>nung zu erfolgen. Im noch zu erarbeitenden Umweltbericht ist eine in sich stimmige Auseinandersetzung mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung an einer Stelle konzentriert erforderlich. Für eine Entscheidung in Sachen Landschaftsschutzgebiet ist eine Aufteilung der vorhandenen und auf Seite 5 der Begründung aufgeführten baulichen Anlagen in genehmigte, befristet genehmigte und ungenehmigte Anlagen notwendig.</p> <p>Wir halten entgegen den Ausführungen in der Begründung (Seiten 1, 2, 4) ausdrücklich fest, dass ein Widerspruch zu der Verordnung von den Behörden gesehen wurde. Dieser wurde allerdings durch die erteilten Ausnahmen behoben. Daneben bestehen jedoch auch bauliche Anlagen, deren befristete Ausnahmen zwischenzeitlich abgelaufen sind, sowie Anlagen, die vor dem Hintergrund der anstehenden Gesamtüberplanung nur mit kurzen Befristungen genehmigt wurden.</p> <p>Im vorbereitenden Umweltbericht wird auf Seite 8 ausgeführt: „nach aktuellem Planungsstand sind keine zusätzlichen baulichen Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen. Die Planung dient der Erholung und Naturerfahrung und widerspricht nicht dem besonderen Schutzzweck und der natürlichen Eigenart der Landschaft“. Obwohl nach diesen Ausführungen kein Widerspruch zur Verordnung zu bestehen scheint, wird gleichzeitig eine Befreiung für erforderlich gehalten. Eine entsprechende Formulierung findet sich auch in der Begründung auf Seite 2 bei den beschriebenen städtebaulichen Zielen. Sollte ein Widerspruch vermieden werden können, so bitten wir dies entsprechend darzulegen. Anderenfalls sollten die über den genehmigten Bestand hinausgehenden Eingriffe eindeutig dokumentiert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die untere Naturschutzbehörde im Satzungsverfahren nur das Hineinplanen in eine Befreiungssituation bestätigen kann. Die derzeitigen Unterlagen reichen für eine Prüfung und Entscheidung hierzu noch nicht aus. Die eigentliche Befreiung/Ausnahme wird bei der Umsetzung erforderlich. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die planungsrechtliche Festsetzung Nummer 5 c) ist entsprechend in der Formulierung zu korrigieren.</p> <p>Die Festsetzung Sondergebiet wird auf den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs begrenzt, auch wenn die gesamte Fläche als Zeltlager genutzt wird. Die nutzungsbegleitenden baulichen Anlagen sind im Textteil beschrieben, im Rechtsplan aber kaum vorhanden. So ist beispielsweise das kleine Seilwindengehäuse enthalten, die Flächen für die Zelte etc. jedoch nicht. Nebenwege, wie in der Begründung auf Seite 11 erwähnt, sind im Rechtsplan nicht zu erkennen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Arenen bisher nur eine befristete Genehmigung besitzen.</p> <p>Auf Seite 9 der Begründung wird ausgeführt, dass der Freiflächengestaltungsplan Bestandteil des Vorhabens- und Erschließungsplans ist. Darin sind die vorgesehenen Nutzungen, allerdings auch nicht vollständig, z. B. Lagerfläche für Boote, enthalten. Ob die Spiel- und Bewegungsflächen dem Grünflächencharakter entsprechen, hängt auch mit dem Belag zusammen. Festsetzungen hierzu finden sich im Rechtsplan nicht, Aussagen dazu in der Begründung nur bedingt (keine Versiegelung). Wir regen daher an, die Nutzun-</p>	<p>Anlagen werden in einem gesonderten Plan dargestellt. Der Flächenplan wurde ergänzt. Die Flächenermittlung entsprechend aktualisiert</p> <p>Textänderung in der Begründung wie angemerkt:</p> <p>Es wurde auf der Basis der Freiraumplanung eine Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung vorgenommen. Diese berücksichtigt alle erforderlichen baulichen Anlagen und Lagerflächen innerhalb und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die geduldete Nutzung als Zeltlager einschließlich der Wege und Platzflächen und aller weiteren erforderlichen baulichen Anlagen soll im Zuge des Bebauungsplans dauerhaft planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus sind Befreiungen von der LSG-Schutzgebietsverordnung erforderlich, die das Umweltamt im Landratsamt Bodenseekreis ggf. erteilt. Hierfür dienen der Bebauungsplan und die Fachplanungen als Grundlage. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Textkorrektur wie vorgeschlagen: Die Planunterlagen werden ergänzt. Der Umweltbericht setzt sich mit der Problematik der Befreiung von der Schutzgebietsverordnung auseinander. Die Festsetzung Nr. 3f) (neue Nummerierung) wird angepasst: Bauliche Anlagen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sind als Ausnahme nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Zwischenzeitlich wurden in Abstimmung mit dem LRA Pläne ergänzt und Formulierungen konkretisiert.</p> <p>Die baulichen Hauptanlagen im Sondergebiet und die nutzungsbegleitenden Nebenanlagen im Sondergebiet und innerhalb der Grünflächen werden im Lageplan als Hinweis schematisch dargestellt und sind in detaillierter Form in den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Hochbau und Freiraumplanung) enthalten.</p> <p>Die Arenen sind als zulässige Anlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Die eigentliche naturschutzrechtliche Befreiung wird bei der Umsetzung erforderlich.</p> <p>Im Freiflächengestaltungsplan werden alle baulichen Anlagen (auch im Uferbereich) dargestellt. Die Bodenbeläge werden ebenfalls ergänzt. Im Bebauungsplan wird auf die Vorhaben- und Erschließungspläne (Freiflächenplan und Hochbauplanung Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Dachaufsicht) als Bestandteile der Satzung verwiesen. Die Pläne werden als Vorhaben- und Erschlie-</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>gen entweder vollständig in den Rechtsplan zu übernehmen oder in diesem in vollem Umfang auf den ergänzten Freiflächenplan verbindlich zu verweisen. Die Standorte der Biotope im Geltungsbereich sollten nachrichtlich übernommen werden.</p> <p>Ebenso bitten wir für den Geltungsbereich die Regelungen der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten und diese ggf. in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen. So sind darin Pflanzgebote enthalten, wie auch die Regelung, dass im Wurzelbereich der Bäume keine Maschinenbewegungen erfolgen und kein Material gelagert werden darf. Hier scheint ein Widerspruch, insbesondere bzgl. der Einzeichnungen im Freiflächenplan zu bestehen.</p> <p>Die Festsetzung unter Nummer 5 d) „die Erhaltung vorhandener Bäume ist vorrangig“ ist zu unbestimmt. Wir bitten um konkretisierte Erhaltungs- und Pflanzgebote. Die Freiraumplanung sollte im Übrigen in die planungsrechtlichen Festsetzungen einfließen.</p> <p>Die Entwässerungsanlagen (Drainagen der Zelte im Landschaftsschutzgebiet) sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Baumbestand zu prüfen.</p> <p>Weiterhin ist den Unterlagen nicht zu entnehmen warum, wie im Freiflächenplan entlang des Königsweges eingezeichnet, eine 1,80 m hohe Einzäunung erforderlich ist und gleichzeitig Bademeister im Materialzelt übernachten müssen, damit Kinder nachts nicht schwimmen gehen (Seite 9 der Begründung). Für die Einbindung des Zauns halten wir zusätzlich eine Vorpflanzung zwischen Königsweg und Zaun für erforderlich. Wie die Zaunanlage ansonsten einen Sichtschutz gewährleisten soll (S. 11), ist nicht nachvollziehbar. Gegebenenfalls ist die Ausführung der Einzäunung zu konkretisieren.</p> <p>Ob ein Raucherbereich in der Nähe des Königsweges erforderlich ist oder stattdessen der Bauwagen dort aufgestellt werden kann, wäre beispielsweise zu prüfen.</p>	<p>ßungspläne bezeichnet und im BPlan-Textteil aufgelistet.</p> <p>Die Standorte der Biotope wurden im Lageplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Pflanzgebote wurden im Freiflächenplan aktualisiert, mit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgeglichen und in den Lageplan zum Bebauungsplan übernommen. Die Regelung, dass im Wurzelbereich der Bäume keine Maschinenbewegungen erfolgen, bleibt auf den Uferbereich und das FFH-Gebiet beschränkt. Eine Bewirtschaftung des Zeltlagers ist nur unter Einsatz des Kleintraktors möglich.</p> <p>Die Erhaltungs- und Pflanzgebote wurden konkretisiert und in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Die Drainage der Zeltaufstellflächen wird unter Schonung der vorhandenen Gehölze konzipiert. Die Entwässerungsanlagen werden im Freiflächenstellungsplan dargestellt. Berücksichtigung im Umweltbericht und EK-Bilanz.</p> <p>Die Einzäunung wurde auf 1,6 m reduziert. Diese ist aus Sicherheitsgründen zumindest für den Zeltplatzbereich erforderlich. Aus den Erfahrungen des Betreibers ergibt sich, dass die Sicherungspflicht (gegen Diebstahl, sexuelle Belästigung etc.) und ein Schutz gegen Vandalismus nur durch einen ausreichend hohen stabilen Zaun und einen entsprechenden Sichtschutz erfüllt werden kann. Ein Sichtschutz wäre aus Sicht des Betreibers mit einer dichtwachsenden Hecke gegeben. Ziel ist es, dass der einfache Einblick auf badende oder spielende Kinder verwehrt wird, insbesondere die Fotografie. Im Vergleich zu Freibädern, in denen inzwischen Kameraverbote verhängt werden, ist dies auf dem Königsweg für den Betreiber nicht möglich. Die Zaunhöhe südlich des Königsweges wird auf 1,2 m abgesenkt.</p> <p>Die 4 Bauwagen/Schäferwagen dienen der klaren Funktionstrennung des Schlaf- und Spielbereichs und dem Uferbereich. 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 dauernde Querung des Königswegs ist auf Dauer nicht zumutbar. Ziel des Nutzers ist es, alle erforderlichen Materialien direkt am Badestrand zu haben, um auch möglichst wenig ehrenamtliches Personal mit der Ausgabe und Aufsicht zu binden. Die sog. Raucherbereiche sind Pausenräume für die ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen, wo sie blickgeschützt eine kurze Auszeit nehmen können. Diese müssen in Rufweite des jeweiligen Teillagers realisiert werden, damit die jeweiligen Zeltbetreuer bei einer Notlage von ihrer Zeltgruppe gerufen werden können. Der Bauwagen für die Bademeister ist u.a. auf Grund der Torhöhe</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Wie bereits mehrfach in Gesprächen ausgeführt, können auf den vom Königsweg seezugewandten Flächen, welche auch im FFH-Gebiet liegen, nur Anlagen erstellt werden, die zwingend auf den Standort direkt am See angewiesen sind und nicht im Widerspruch zur wasserrechtlichen Genehmigung stehen.</p> <p>Maßgeblich für das Fazit auf Seite 16 der Begründung darf nicht der reale, sondern der genehmigte Bestand sein. Wir bitten hierzu eine Aussage zu treffen (siehe oben, Seite 2, Absatz 1).</p> <p>Für die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch zu erstellende Eingriffs-Kompensationsbilanz bitten wir die bisher ohne Ausgleich erfolgten Nutzungen, wie vereinbart, ebenfalls zu berücksichtigen. Wesentlicher Punkt der Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wie letztlich auch mit der Verordnung, ist dabei die Eingriffsvermeidung und -minimierung.</p> <p><u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Der Bebauungsplan umfasst auch wasserrechtlich genehmigte Anlagen (Boots- und Badesteg, Slipanlage mit Seilwinde, zwei Schwimmpattformen, Ankerboje für das Badeboot, zwei Ankerbojen für Jollen). Diese Anlagen wurden mit Bescheid vom 12.10.2011 befristet bis zum 31.12.2023 wasserrechtlich gestattet. Eine über diese Befristung hinausgehende Zustimmung zur Festsetzung der Anlagen im Bebauungsplan kann nicht ausgesprochen werden.</p> <p>Rechtsgrundlage Zu I.: § 8 Abs. 2 BauGB Zu II.: § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, § 9 BauGB Verordnung über das LSG „Württembergisches Bodenseeufer“ Zu III.: § 36 WHG i. V. m. § 28 WG; § 9 Abs. 2 oder 6 BauGB</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu I.: Parallelverfahren Zu II.: Ordnungsgemäße Abwägung. Diese setzt eine fundierte Aufbereitung der Abwägungsunterlagen voraus. Sollte ein Widerspruch zu den Regelungen der Verordnung bestehen bedürfen diese einer Ausnahme (Erlaubnis/Befreiung). Zu III.: Nach Ablauf der in der wasserrechtlichen Genehmigung festgesetzten Frist wäre erneut zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für Erlaubnisse noch vorliegen. Diesbezüglich könnten befristete Festsetzungen oder eine Kennzeichnung dieser Anlagen als nachrichtliche Übernahme mit Be-</p>	<p>der genehmigten Toranlage erforderlich. Entgegen der seitens des Betreibers angestrebten Höhe ist hier lediglich ein Tor mit einer Höhe von 1,20 realisiert. Dies stellt weder für Diebe noch für Jugendliche, die nachts noch baden gehen wollen, ein Hindernis dar. Daher ist eine nahe Aufsicht notwendig.</p> <p>Über die wasserrechtliche Genehmigung hinaus sind für einen sicheren Badebetrieb weitere Anlagen erforderlich: Floßkatamaran (temporär), Seilwindenhaus mit Fundament in der Achse der Slipanlage (stationär), Lagerflächen für Surfbretter und Boote (temporär), Stranddusche /teilweise stationär), Lagerfeuerstelle (temporär), Bauwagen (temporär), Fahnenmasten. (siehe auch Erläuterungen unter Ziff. 4)</p> <p>Wird entsprechend der vorliegenden Flächenbilanz in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Eine E/K-Bilanz wurde erstellt und den Unterlagen beigefügt.</p> <p>Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und Fortbestand des Zeltlagers und des Badebetriebs als zulässige Nutzungen in die Festsetzungen aufgenommen. Der Bebauungsplan dient als Basis für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Befreiungen und wasserrechtlichen Genehmigungen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass wasserrechtlichen Genehmigungen, soweit diese befristet sind, jeweils verlängert bzw. erneuert werden müssen.</p> <p>Wird berücksichtigt Wird berücksichtigt</p> <p>Die befristet wasserrechtlich genehmigten Anlagen wurden im Lageplan gekennzeichnet. Der Uferabschnitt wurde vom Landesbetrieb Gewässer im Jahr 2016 renaturiert. Hierdurch wurde eine dauerhafte ökologische Aufwertung und eine Verbesserung des</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>zug auf die wasserrechtliche Plangenehmigung vom 12.10.2011 erfolgen.</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>----</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts:</u> Die derzeit vorgelegten Entwürfe der diversen Pläne stimmen in sich nicht überein. Auch besteht Abstimmungsbedarf mit dem Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes. So wird beispielsweise im Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne Büro Oberschelp) die Grenze des Landschaftsschutzgebietes durch den geplanten Neubau nicht überbaut, wie auch in der Begründung als Ziel und Neukonzeption auf den Seiten 6 und 7 ausgeführt. Im Freiflächenplan sowie ein mit blauen Linien gekennzeichnete Bereich im Rechtsplan überschreitet diese Grenze. Dabei geht aus der Planzeichenerklärung nicht hervor, ob es sich hier um die in Nummer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen erwähnte Baugrenze handelt. Auch andere Festsetzungen, z. B. die rot schraffierte Linie (Umgrenzung für Stellplatzflächen?), sind nicht in der Planzeichenerklärung des Vorentwurfes erläutert. Die im Textteil erwähnte Nutzungsschablone ist im Rechtsplan nicht enthalten, GRZ und Gebäudehöhen somit nicht festgesetzt. Wie auf Seite 10 der Begründung erwähnt soll die GRZ mit 0,8 festgesetzt werden, die „Baugebietsausweisung“ soll auf das nördliche Areal konzentriert werden. Dies lässt vermuten, dass gem. § 19 Abs. 3 BauNVO eine für die Ermittlung maßgebende Grundfläche dort mit festgesetzt werden wird. Die nach Nummer 1.2 darüberhinausgehenden zulässigen Ausnahmen sollten konkretisiert werden. Alternativ denkbar wäre statt der Verhältniszahl eine absolute maximale Grundflächenzahl entsprechend der Vorhabenplanung. Die in den Anlagen 3.1 und 3.2 dargestellte Höhenabwicklung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht eingeflossen.</p> <p>Für den Königsweg ist die Kennzeichnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerweg entsprechend Nummer 6.3 der PlanZVO zu wählen (schraffiert mit Symbol Fußgängerbereich).</p> <p>Die in der Begründung beschriebenen, den Geltungsbereich und die Nutzungen gliedernde Geländeböschungskante sollten zur Verdeutlichung im Rechtsplan erkennbar sein. Beim mittleren Teillager (Saturn) ist im Rechtsplan keine Angabe zu Zelten vorhanden.</p> <p>Teil B (Hinweise) und C (Örtliche Bauvorschriften) mit Aussagen z.B. zur vorgesehenen Zaunanlage sind im Entwurf noch nicht enthalten.</p> <p>Den Widerspruch zwischen der Bezeichnung in Ihren Anschreiben (Jugendzeltlager) und den Planentwurfsunterlagen (Zeltlager) bitten wir auszuräumen.</p> <p><u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Wir weisen darauf hin, dass mit der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 12.10.2011 (Uferrenaturierung und Anlagen am Gewässer) nicht über Materialzelte und Lagerflächen für Boote/Surfbretter entschieden wurde (siehe Seite 9 der Begründung).</p>	<p>Badebetriebs für die Diözese Rottenburg erreicht. Die Genehmigung wurde bis 31.12.2023 verlängert.</p> <p>Die Planunterlagen wurden aufeinander abgestimmt.</p> <p>Nachrichtliche Übernahme einer einheitlichen LSG-Grenze in allen Plänen</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung wurde auf Basis eines Vorkonzeptes durchgeführt. Die Pläne enthielten keinen fertigen Planstand. Die Plan- und Textunterlagen wurden vervollständigt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden konkretisiert. 1400 qm für die Hauptanlage (Gebäude an im Sondergebiet der Möwenstraße). Begrenzung auf GRZ 0,8 unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wirtschaftshof und Nebenanlagen. Überschreitungen durch nicht voll versiegelte Flächen sind zulässig. Hochbau und Freianlagen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.</p> <p>Plandarstellung, wie vorgeschlagen, wurde aufgenommen.</p> <p>Die Böschungsoberkante und Zeltaufstellflächen wurden im Lageplan kenntlich gemacht.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften wurden ergänzt. Die Ausführung der Zäune wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Einheitliche Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216 „Zeltlager Seemoos“</p> <p>Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Materialzelte durch Bauwagen ersetzt. Die Bauwagen und Lagerflächen für Boote und Surfbretter wurden im Umweltbericht bewertet und</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Auf die Aussagen des Naturschutzes wird verwiesen, siehe A.II letzter Absatz auf S. 2.</p> <p>Auf die Vorschriften zum Schutz des Gewässerrandstreifens wird hingewiesen. Gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG sind bauliche und sonstige Anlagen im Gewässerrandstreifen verboten. Die Material-/ Betreuerzelte mit gekieste Grundfläche sind Anlagen in diesem Sinne. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante und ist im Innenbereich 5 m breit. Anlagen sind außerhalb des Gewässerrandstreifens zu errichten.</p> <p><u>III. Belange der Landwirtschaft:</u> Wie auf Seite 3 der Begründung erwähnt, besteht angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurstück Nr. 401 eine Intensivobstanlage. Zum Nutzungskonflikt durch Spritzmittelabdrift ist nichts ausgesagt. Ob der angemessene Immissionschutzabstand von mindestens 20 m zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlage und Einrichtungen zum dauerhaften Aufenthalt (auch Zelte) eingehalten werden kann, ist darzulegen. Auf das Urteil des VGH Mannheim vom 20.05.1999, 8 S 1704/98, wird verwiesen.</p> <p><u>IV. Gesundheitliche Belange:</u> Das Gesundheitsamt bittet um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dafür werden naturschutzrechtliche Befreiungen erforderlich.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich in den Lageplan aufgenommen. Die Material- und Betreuerzelte wurden durch Bauwagen ersetzt. Sie werden außerhalb des Gewässerrandstreifens errichtet und werden im Winter abgebaut.</p> <p>Ergänzung der Begründung: Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu Wohnbebauung, Gärten und unbeteiligten Dritten einzuhaltenden Mindestabstände auf 2 m bei Flächenkulturen und 5 m bei Raumkulturen festgelegt (Bekanntmachung am 27.04.2016) Die Annahme, bei Applikation von Pflanzenschutzmitteln führe die Unterschreitung eines 20m-Abstandes auch bei Beachtung der guten fachlichen Praxis zu einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner ist nach der gegenwärtigen Erkenntnislage als überholt anzusehen. Sowohl die Schlafzelte als auch die Spiel- und Bewegungsflächen halten einen ausreichenden Abstand (5 m) zur Obstplantage ein. Zudem besitzen die Großzelte ihre offene Seite abgewandt von der Obstanlage Ergänzend erfolgt eine Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze, die darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz gegenüber der möglichen Abdrift von Spritzmitteln bietet. Durch die Einhaltung der erforderlichen Abstände ist eine Gesundheitsgefahr nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme Berücksichtigung durch die Stadt FN</p>
<p>10. Stadtwerk am See Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen</p>	
<p>Keine Rückmeldung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (07.05. bis 07.06.2018)	
<p>1. Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen vom 02.05.2018</p>	
<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenserservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email:Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauh</p>	<p>Wird bei der Bauausführung berücksichtigt</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers																																
<p>erren. Ein Lageplan ist beigefügt.</p>  <table border="1" data-bbox="454 712 885 795"> <tr> <td>AT/19b-Nr.</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/19b-Nr.</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>St.Nr.</td> <td>14/2018</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Donauschlingen</td> <td>Art</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>USt</td> <td>Fremdnutzungen</td> <td>USt</td> <td>75418</td> </tr> <tr> <td>Genehmigung</td> <td></td> <td>Name</td> <td>Grödenberg, Nimmer, PTI 02</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td>02.05.2018</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Skala</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/19b-Nr.	Kein aktiver Auftrag	AT/19b-Nr.	Kein aktiver Auftrag	St.Nr.	14/2018			PTI	Donauschlingen	Art	2	USt	Fremdnutzungen	USt	75418	Genehmigung		Name	Grödenberg, Nimmer, PTI 02			Datum	02.05.2018			Skala	1:1000			Blatt	1	
AT/19b-Nr.	Kein aktiver Auftrag	AT/19b-Nr.	Kein aktiver Auftrag																														
St.Nr.	14/2018																																
PTI	Donauschlingen	Art	2																														
USt	Fremdnutzungen	USt	75418																														
Genehmigung		Name	Grödenberg, Nimmer, PTI 02																														
		Datum	02.05.2018																														
		Skala	1:1000																														
		Blatt	1																														
<p>2. Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel vom 02.05.2018</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>																																
<p>3. Bürger 1 Möwenstraße vom 26.05.2018</p> <p>Wir begrüßen insgesamt die vorliegende Planung. Wir sind jedoch äußerst beunruhigt über die bisher öffentlich noch nicht thematisierte massive Ausweitung des Nutzungskonzepts (siehe Punkt 1), die in unseren Augen den Bestandsschutz der Gemengelage „Reines Wohngebiet / Zeltlager Seemoos“ untergräbt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Das neue Nutzungskonzept sollte Teil des Bebauungsplans sein <p>Im Rahmen einer Anwohner-Informationsveranstaltung am 26. April 2018 stellte der Vertreter des BDKJ fest, dass der Nutzungszeitraum für den Zeltlagerbetrieb von „Zeltlager Seemoos-Neubau“ erheblich ausgedehnt werden wird: in Zukunft auf die fünf Sommermonate von Mai bis einschließlich September, wogegen bislang ausschließlich die siebenwöchigen Sommerferien Ba-Wü als Kernzeit des Zeltlagerbetriebes galten. Zusätzlich werde in Zukunft das Zeltlager auch ausgewählten Externen in den Monaten Mai bis September (abzüglich der Sommerferien Ba-Wü) zur Fremdnutzung zugänglich gemacht werden. Für diese Fremdnutzung und ihre Organisation (Lagerleitung, Aufsicht) bestehe (noch) kein definiertes Konzept. Momentan sei für Externe auf dem Gelände des Zeltlagers Seemoos eine „Selbst-Organisation“ angedacht. Der Träger des Zeltlagers stelle ausschließlich das Gelände und die Infrastruktur zur Fremdnutzung zur Verfügung und erbringe keine weiteren Leistungen wie Aufsicht, Service und andere.</p> <p>Die Neudefinition des Nutzungskonzepts des Zeltlagers Seemoos kollidiert mit dem unter anderem in einem jüngeren Gerichtsurteil definierten Status quo: Wesentlicher Bestandteil der jetzigen Gemengelage ist das Reine Wohngebiet Seemoos. Der Charakter des</p>	<p>Der Zeltlagerbetrieb wird nicht ausgeweitet. Nach wie vor liegt die Kernzeit der Zeltlagernutzung in den Sommerferien. Während der Sommerferien beträgt die maximale Belegung 300 (bisher 440) Kindern und Jugendlichen zzgl. Betreuungspersonal. Außerhalb der Sommerferien finden zwischen Pfingsten und den Sommerferien Zeltlager mit max. 100 Personen statt. Weitere Einzelveranstaltungen finden an zusammengerechnet max. 6 Tagen mit max. 300 Personen (plus Betreuer) statt.</p> <p>In den Jahren 2017 und 2018 gab es außerhalb der Jugendzeltlager insgesamt 13 Belegungen (2-4 Tage) mit durchschnittlich 35 Teilnehmern aus zumeist kirchlichen Kreisen. Nicht kirchliche Gruppen waren z.B. das Amt für Familie FN mit 8 Teilnehmern an einem Tag und die Uhlandschule Tettnang mit 31 Teilnehmern an einem Tag am Wochenende. Diese Belegungen fanden zwischen Mai und Juli statt. Darüber hinaus gab es in früheren Jahren vereinzelt Belegungen mit größeren Gruppen. Zwei solcher Belegungen außerhalb der Jugendzeltlager sollen auch weiterhin stattfinden. Die Nutzergruppen und der Nutzungszeitraum ist im ‚Nutzungskonzept Zeltlager Seemoos‘ differenziert dargestellt.</p> <p>Das Nutzungskonzept sieht keine Ausweitung der Nutzungsintensität vor, sondern reduziert sogar die Belegung in den Sommermonaten. Mit der Neukonzeption entfällt auch das Jugendhaus und damit die</p>																																

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Reinen Wohngebietes sollte gewahrt bleiben. Entsprechende Adenda zum Bebauungsplan müssen implementiert werden (zB Parkregelung während der Monate Mai-September, Lagerleitung, Hausordnung für Externe, Berücksichtigung des vorliegenden Gerichtsurteils).</p> <p>• Die Planung der Zufahrtswege und der Parkplätze ist unrealistisch</p> <p>Die langjährige Beobachtung des Zeltlagerbetriebes während der Sommermonate hat gezeigt, dass mittelgroße LKWs nicht in der Lage sind, zum Be- oder Entladen ins Zeltlager hineinzufahren. Der Zufahrtsweg und die Möwenstraße selbst (mit einseitig parkenden PKWs) sind eindeutig zu eng: die Laster müssen auf der Straße parken und blockieren dadurch die Sackgasse Möwenstraße. Auch der geplante Zufahrtsweg Ost - zwischen dem Hausmeister/Müll/Lager-Gebäude und dem Hauptgebäude - ist viel zu eng konzipiert. Auch hier wird in Zukunft der größere Be- und Entladebetrieb auf der Straße erfolgen müssen. Dadurch werden Garagenausfahrten und die Straße blockiert.</p> <p>Zudem sind zusätzliche Parkplätze dringend erforderlich; die in der Planung ausgewiesenen Parkplätze reichen bei weitem nicht aus. Das zeigt die große Zahl der momentan auf dem Zeltplatzgelände parkenden PKWs (Familienfreizeit in den Pfingstferien und Betreuer-schulung nach Pfingsten). Die Parksituation ist heikel: schon jetzt wird die gesamte Möwenstraße von Anwohner-PKWs sehr eng einseitig beparkt. Ganz entscheidend ist, dass außerhalb der Sommerferien Ba-Wü für Externe keine Ausweichparkplätze auf dem Gelände der Bodensee-Schule zur Verfügung stehen.</p>	<p>bisherige Tagung im November.</p> <p>Als Lärmschutzniveau für die an das Zeltlager grenzende Wohnbebauung wurde das eines allgemeinen Wohngebietes vorgegeben, obwohl die in einen Bebauungsplan übergeleitete Ortsbaustatung i.V.m. dem Ortsplan das fragliche Baugebiet als ‚reines Wohngebiet‘ ausweist. Zwar haben die normativen Vorgaben Vorrang vor den tatsächlichen Verhältnissen, jedoch bestimmt sich die Schutzwürdigkeit eines Gebiets 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 Einstufung des Schutzniveaus auf ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ in angemessener und verhältnismäßiger Weise Rechnung getragen.</p> <p>Die Berücksichtigung des Wohnens in der Gemengelage ist erfolgt. Die ausführliche Auseinandersetzung mit dem Emissionsschutzanspruch der Bewohner an der Möwenstraße hat u.a. im Schallgutachten stattgefunden. Die wirksamen Schalleistungspegel in Richtung Wohnbebauung werden reduziert. Die Gruppengröße und die Zahl der Kinder, Jugendlichen und sonstigen Nutzer wurde reduziert, die Erschließung (Anlieferung und Müllentsorgung) wurde verbessert, der Lieferverkehr wird über den Wirtschaftshof abgewickelt. Das Nutzungskonzept fließt in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag mit ein. Die Regelungen zur Nutzung des Zeltlagers wurden in der Hausordnung verschärft.</p> <p>Die Möwenstraße besitzt mit ca. 6,5 m eine ausreichende Breite für eine Wohnstraße bzw. Mischfläche. Die Begegnung Lkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit ist gewährleistet. Bis zur Einmündung Schwanenweg befinden sich in der Möwenstraße lediglich 17 Wohngebäude. Die Verkehrsbelastung liegt an Normaltagen bei ca. 120 Fahrten und ist auch für eine Tempo-30-Zone vergleichsweise gering. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Lieferverkehr zum Zeltlager werden verbessert. Die Anlieferung erfolgt künftig über den Wirtschaftshof südlich des Gebäudes. Eine entsprechend dimensionierte Anfahrt wird geschaffen. LKWs können im Wirtschaftshof wenden. Ob zusätzliche Maßnahmen (Straßenausbau, verkehrsrechtliche Regelungen) erforderlich sind, wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren von der Stadt Friedrichshafen geprüft.</p> <p>Der Stellplatzbedarf ist auch bezüglich der Wohnnutzung grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück des Zeltlagers in ausreichender Zahl nachgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde in Absprache mit dem Bauordnungsamt und dem Amt für Stadtplanung und Umwelt mit 15 ermittelt. Dazu kommen 20 Fahrradstellplätze. Die notwendigen Stellplätze werden im Nordwesten des Grundstücks an der Möwenstraße angeordnet. Die Stellplätze werden benötigt für Bedienstete, Betreuer und für Dienstfahrzeuge. An Anreisetagen werden die Kinder an der Bodensee-</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>• Der ökologisch ausgewogene Charakter des Zeltlagers sollte erhalten bleiben</p> <p>Die ökologischen Eingriffe sind beträchtlich: Im Rahmen der Neubebauung wird die überbaute Grundfläche massiv ausgeweitet; wenigstens 10 große Bäume werden gefällt; die hohe, seit über 50 Jahren bestehende Buchenhecke wird zerstört. Damit verändert sich nicht nur der erfreuliche und bewährte „grüne“ Charakter des Zeltlagers – es fallen auch wichtige Biotope von Singvögeln und Insekten weg. Die biologische Vielfalt wird durch die Zerstörung von Grünflächen maßgeblich geschmälert. Hier sollte auf jeden Fall eine vernünftige Kompensation erfolgen – gerade auch im Sinne des städtischen Förderprogramms „Mehr Natur in Friedrichshafen“:</p> <p>Sinnvoll wäre eine Begrünung der flachen Dächer – wenigstens auf dem Hausmeister/Müll/Lager-Gebäude Ost – und ein weitgehender Erhalt der Buchenhecke. Diese Hecke ist ein wichtiges Biotop (Anwohner-Sichtung einer streng geschützten Art: Kiebitz - Vanellus vanellus) und zudem ein historischer Bestandteil des Zeltlagers Seemoos.</p>	<p>schule abgegeben und mittels eines Shuttleservices in die Möwenstraße gebracht. Die Eltern werden darauf hingewiesen, dass für eine direkte Anfahrt des Zeltlagers kein Platz zur Verfügung steht. Durch die Begrenzung der Stellplätze werden die Fahrbewegungen in der Möwenstraße reduziert. Während der Betreuerschulung in den Pfingstferien kann der Parkplatz der Bodenseeschule mitbenutzt werden.</p> <p>Eine relevante Erhöhung der überbauten Grundstücksfläche erfolgt lediglich in der Baufläche entlang der Möwenstraße. Mit dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Eingriffe ermittelt und bewertet werden. Die Möglichkeiten der Minimierung und Kompensation wurde aufgezeigt. Für geplante Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen realisiert.</p> <p>Dachform, Dachneigung und das stützenfreie Winterlager sind für ein Gründach ungeeignet. Diese sind nicht vorgesehen. Kiebitze sind Offenlandarten. Das Plangebiet ist laut Artenschutzgutachten kein Brutgebiet, das Gelände steht auch weiterhin als Nahrungsraum zur Verfügung.</p>
<p>4. Bürger 2 Kappellenweg, Immenstaad vom 06.06.2018</p> <p>Zu dem im Betreff angegebenen Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) tragen wir als Eigentümer der Möwenstraße 12 folgende Bedenken zu der beabsichtigten Planung des Vorhabenträgers wie folgt vor.</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>Die jetzige Nutzung des Zeltlagergeländes ist nicht genehmigt und wird von den Behörden lediglich geduldet und von den Anwohnern seit Jahrzehnten hingenommen. So ist der Begründung Ziffer 1.1. im 4. Absatz des Entwurfes zum Bebauungsplan auch klar zu entnehmen, dass bei Überplanung des Gebietes das Zeltlager bereits existierte. Der Satzungsgeber hätte seinerzeit, hätte er damals den Bestand legalisieren wollen, dies entsprechend in die Ortsbausatzung aufgenommen bzw. entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Bewohner hätten demzufolge schon immer diese Praxis der Nutzung des Geländes als Zeltlager rechtlich angreifen können. Ganz bewusst sah man allerdings die Bedürfnisse der Vorhabenträgerin, Kinder während der Baden-Württembergischen Sommerferien ein Gelände am Bodensee zur Verfügung zu stellen und erkannte gleichzeitig den Nutzen für die Kinder, die an den jeweiligen Lagern teilnehmen können.</p> <p>Gegen stückchenweise faktische Ausweitungen der Nutzung setzen sich die Anwohner allerdings jederzeit zur Wehr wie auch gegen anderweitige Nutzungsabsichten in Baugenehmigungsverfahren. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich die Anwohner bei jeder Nutzungserweiterung und Nutzungsintensivierung entweder über den</p>	<p>Es handelt sich bei dem Zeltlagerbetrieb um eine Nutzung, die nicht dem Ortsbauplan von 1956 und dem Baulinienplan von 1959 widerspricht. Bei der Aufstellung der Ortsbausatzung wurde offensichtlich kein Widerspruch zur bereits seit den 40er Jahren vorhandenen Zeltlagernutzung gesehen und es bestand aus damaliger Sicht kein Regelungsbedarf. Das Haus am Zeltplatz wurde 1957 errichtet. Die baulichen Anlagen wurden in den 60er und 70er Jahren erweitert. Mit der Ausdehnung des Zeltlagerbetriebs rückte auch die Wohnbebauung seit 1964 näher heran. Die Existenz des Zeltlagers und die Gemengelage waren den hinzuziehenden Bewohnern stets bekannt.</p> <p>Die Anordnung zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Amt für Immissionsschutz 15.10.2007) hat gezeigt, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen bei Einhaltung entsprechender technischer und organisatorischer Lärmschutzmaß-</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Behördenweg oder auch über die Verwaltungsgerichte erfolgreich zur Wehr gesetzt haben, da jederzeit klar vorangestellt wurde, dass sich das Grundstück der Vorhabenträgerin wie auch alle weiteren Grundstücke entlang der Möwenstraße in einem reinen Wohngebiet befinden. Es ist zwar zuzugeben (siehe hierzu Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans auf Seite 1), dass der Begriff in der Ortsbausatzung „reines Wohngebiet“ nicht mit einem reinen Wohngebiet der Baunutzungsverordnung gleichgestellt werden kann. Allerdings ist der Definition in der Ortsbausatzung klar zu entnehmen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes und als Gebietscharakter das Wohnen zulassen. Soweit neben den Wohngebäuden solche Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die den Bedürfnissen des Wohngebietes dienen und seinen Charakter nicht beeinträchtigen, ist klargestellt, dass dies keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter hat, sodass das reine Wohngebiet nach wie vor ausschließlich dem Wohnen dient. Das reine Wohngebiet bietet somit den umfassenden Schutz der Wohnruhe vor Störungen durch andere Nutzungen. So ist im Übrigen klargestellt, dass gewerbliche Anlagen im reinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Die Nutzung des Geländes als Zeltlager während der Baden-Württembergischen Sommerferien stand aber für die Anwohner der Möwenstraße nie zur Disposition bzw. Debatte, da dies ja, wie ausgeführt wurde, von den Anwohnern – gleichwohl es sich um eine rechtswidrige Nutzung handelt – hingenommen wurde.</p> <p>Die jetzige Überplanung des Gebietes des Zeltlagers möchte diese langjährige rechtswidrige Nutzung nicht nur rechtlich absichern, sondern massiv ausweiten. So sollen von Mai bis September – so der Hinweis des Vorhabenträgers – wenn möglich unter Ausnutzung der 300 Plätze – Kinder- und Jugendgruppen in Zelten untergebracht und versorgt werden. Darüber hinaus sollen Vorbereitungsveranstaltungen für die Betreuer der Zeltlager in den Pfingstferien stattfinden und sog. „Nachschauveranstaltungen“ im Oktober eines jeden Jahres. Dabei wurde ebenso mitgeteilt, dass die Versorgung der Kinder während der Baden-Württembergischen Sommerferien über ein Catering Service erfolgt. Für die weiteren Betriebszeiten, also außerhalb der Baden-Württembergischen Sommerferien, sollen die jeweiligen Gruppen sich selbst versorgen und sich selbst überlassen sein. Lediglich die Infrastruktur soll seitens des Vorhabenträgers vorgehalten werden. Überdies wurde vorgebracht, dass keine verantwortliche Person ständig auf dem Gelände weilt bzw. vor Ort ist. Eine Lagerleitung, mit Ausnahme während den Baden-Württembergischen Sommerferien, soll es nach Mitteilung des Vorhabenträgers nicht geben. Aus den Planzeichnungen ist auch zu entnehmen, dass eine entsprechende „Hausmeisterwohnung“ oder dergleichen nicht geplant ist.</p> <p>Im Ergebnis handelt es sich bei dieser Nutzung um eine gewerbliche Nutzung mit erheblichem Störpotenzial. Wie die Vergangenheit gezeigt hat ist eine Konfliktbewältigung nicht möglich. Bei dem Zeltlager handelt es sich um einen erheblich störenden Betrieb, vor</p>	<p>nahmen möglich ist. Die Immissionsschutzbehörde geht von der rechtmäßigen Errichtung der Anlagen aus. Die Inhalte der immissionsschutzrechtlichen Anordnung sind in das Schallgutachten (tecum) eingeflossen.</p> <p>Neben den bestehenden Wohngebäuden und dem Betriebsgebäude des Zeltlagers weist das Grundstück Fl.Nr. 39/1 unmittelbar westlich neben dem Plangebiet neben einer Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung auf. Der Handwerksbetrieb (Heizung/Sanitär) dient nicht ausschließlich der Deckung des Bedarfs für die Bewohner des Gebiets und trägt zur Prägung des Gebiets bei. Auch dieser Betrieb widerspricht nicht der Definition eines ‚reinen Wohngebietes‘ von 1956/59. Zuvor haben die Normativen Vorgaben, in diesem Fall „reines Wohngebiet“, Vorrang vor den tatsächlichen Verhältnissen, jedoch bestimmt sich die Schutzwürdigkeit eines Gebiets nicht ausschließlich nach der bauplanungsrechtlichen Festsetzung. Vielmehr verlangt das Gebot der Rücksichtnahme einen wechselseitigen Ausgleich. Vorliegend wird dem vor Errichtung der ersten Wohngebäude bereits vorhandenem Zeltplatz, zumindest aber den von der Diözese rechtmäßig errichteten Einzelanlagen durch die Absenkung des Schutzniveaus auf eine „allgemeines Wohngebiet“ in angemessener Weise Rechnung getragen. Es ist eine Gemengelage entstanden, die die gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. In Anlehnung an die bisherige Einstufung der Schutzbedürftigkeit durch die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Bodensee-Kreis wird eine Behandlung analog einem allgemeinen Wohngebiet für angemessen erachtet.</p> <p>Es handelt sich nicht um eine Ausweitung des Betriebes. Der Lagerbetrieb beschränkt sich nach wie vor im Wesentlichen auf die Pfingst- und Sommerferien und wird von 440 auf 300 Kinder verkleinert. (siehe gesondertes Nutzungskonzept des Betreibers) Das Jugendhaus entfällt. Die Vorbereitungs- und Nachschauveranstaltungen haben auch bisher bereits stattgefunden und stellen keine erhöhte Belastung für die Anwohner dar. Anlieferung, die Müllentsorgung und das Wenden von Lkw kann lärmgeschützt im südlich vorgelagerten Wirtschaftshof erfolgen.</p> <p>Der Betreiber des Zeltlagers nutzt das Grundstück im bisherigen Umfang auch außerhalb der Sommerferien. Die Nutzung außerhalb der BDJK Ferienwelt beschränkt sich auf Zeltlager der Jugendhilfe und Schulen in Trägerschaft der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen (ACK). Die Betriebskonzeption, die Nutzergruppen und die Nutzungszeiträume werden im Durchführungsvertrag detailliert geregelt.</p> <p>Das Zeltlager ist nicht mit einer gewerblichen Nutzung gleichzusetzen. Das Störpotential ähnelt einer Gemeinbedarfseinrichtung. Die Lärmbelastung der benachbarten Wohnnutzungen wurden im Lärmgut-</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>allem, wenn man bedenkt, dass die Aktivitäten zu nahezu 100 % im Freien stattfinden. Dem gegenüber stehen die Belange der angrenzenden Eigentümer bzw. Eigentümer der Möwenstraße auf Erhalt ihres Eigentums im vorhandenen Umfang/Umfeld (reines Wohngebiet) und deren Ruhebedürfnis.</p> <p>In der vom Landratsamt Bodenseekreis im Jahre 2006 eingeholten schalltechnischen Untersuchung der Firma Tecum GmbH vom 30.11.2006 (Bericht Nr. 06051.1/F) sind die vorhandenen und im Falle der Umsetzung der zukünftigen Nutzung noch intensive Belästigungen (Seite 8) im Einzelnen aufgeführt wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Glockengeläut der Lagerglocke 2. Schreispiele mit animateur 3. Transistormusik aus den einzelnen Zelten und der Großküche im Jugendhaus 4. Wecken mit lauter Musik 5. Filmvorführungen und Sportübertragungen in Großzelten 6. Disko- Abende mit Verstärkeranlagen 7. Vermietungen der Zelte an freie Gruppen 8. Nächtliche Veranstaltungen der Betreuer am See und im Jugendhaus 9. Lärmende und pöbelnde Jugendgruppen, die nachts durch die Straße ziehen 10. Aufstellen der Zelte, Zeltstangengeklapper 11. Rasenmähen 12. Traktorverkehr der Lagerarbeiter auf der Möwenstraße 13. Pkw- Verkehr auf der Möwenstraße 14. Anlieferverkehr 15. Busverkehr auf der Möwenstraße 16. Austauschen der Abfall-Container 17. Entsorgung von Glasflaschen <p>Diese Aufstellung ist freilich nicht abschließend, aber das Mindeste was an Störungen vorhanden ist und durch die Nutzungsausweitung intensiviert wird. Zwar ist in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 8 im vorerwähnten Bericht im letzten Absatz erwähnt, dass Transistormusik auf dem Gelände nicht mehr stattfindet (mit Ausnahme der Disko-Abende) sowie das Wecken mit lauter Musik wie auch Vermietung der Zelte an freie Gruppen und Busverkehr in der Möwenstraße, nicht mehr auftreten. Bei den genannten Punkten liegt allerdings klar auf der Hand, dass bei der Nutzungsausweitung und der Bereitstellung des Geländes an die unterschiedlichsten</p>	<p>achten berücksichtigt. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden geringfügig überschritten, die von allgemeinen Wohngebieten werden unterschritten. Gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme, ist ein wechselseitiger Ausgleich zu suchen. Diesem wird Rechnung getragen durch Absenkung des Schutzniveaus auf eine „allgemeines Wohngebiet“. Denn bereits vor Errichtung der ersten Wohngebäude, bestand der Zeltplatz einschließlich der rechtmäßig errichteten Einzelanlagen. Die Immissionen wurden vom Gutachter für die Dachgeschosse der Wohnbebauung ermittelt. In den unteren Geschossen und in den Gärten und erst recht in den lärmabgewandten Bereichen, liegen die Lärmbelastungen durch das Zeltlager deutlich darunter. In den Ruhezeiten (an Werktagen 6-7 Uhr und 20-22 Uhr / an Sonn- und Feiertagen 6-9 Uhr, 13-15 Uhr und 20-22 Uhr) wurde wegen der erhöhten Empfindlichkeit ein Zuschlag von 6 dB(A) berücksichtigt. Dabei wurden die relevanten Lärmereignisse auf der Basis des aktuellen Nutzungskonzeptes ebenso berücksichtigt wie die lärmabschirmende Wirkung des geplanten Gebäudes an der Möwenstraße. (siehe auch Stellungnahme zu Bürger 1).</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde aktualisiert (tecum 09/2018) und berücksichtigt alle lärmrelevanten Anlagen, Vorgänge und Ereignisse unter Berücksichtigung der Nacht- und Ruhezeiten. Dies sind u.a. allgemeines Lagerleben und sportliche Aktivitäten, der Arena Betrieb, die Ver- und Entsorgung sowie die besondere Lärmsituation an An- und Abreisetagen. Die genannten Lärmquellen, soweit diese nach der neuen Konzeption relevant sind, wurden berücksichtigt. Das Gutachten macht Vorschläge für die Lärmreduzierung, um für die Gebäude nördlich der Möwenstraße die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu gewährleisten. Die empfohlenen Lärmreduzierungen bei Beach-Partys und Verlegung von Pkw-Stellplätzen für die nächtliche Nutzung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die Bewohner der Möwenstraße sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Die organisatorischen Auflagen zur Lärmreduzierung gelten weiterhin.</p> <p>Eine Ausweitung der Nutzung ist nicht vorgesehen. Im Nutzungskonzept sind die Nutzergruppen der kirchlichen Jugendarbeit konkretisiert. Es erfolgt keine Vermietung an Familien, Senioren oder freie Gruppen. Der Nutzungszeitraum und die Nutzerzahlen sind mit Schwerpunkt auf die Pfingst- und Sommerferien eingeschränkt. Die vorgesehenen Lärmenschutzmaßnahmen berücksichtigen die An- und Abreise, die Nachtruhe, die Nutzung des Badestrands und den Lieferverkehr einschließlich der</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Gruppen mit solchen erheblichen Emissionen nicht nur gerechnet werden muss, sondern klar auf der Hand liegt, dass solche Emissionen auftreten. An dieser Stelle sei an den Tenor des Urteils des Verwaltungsgerichts Sigmaringen (vom VGH Mannheim bestätigt), dass die Vorhabenträgerin das Grundstück nicht einem freien Personenkreis zur Verfügung stellen darf. Genau dies hat allerdings die Vorhabenträgerin nun vor, um einen Kostendeckungsbeitrag für den Betrieb des Geländes zu erwirtschaften.</p> <p>Zu der schalltechnischen Untersuchung, welche vom Landratsamt Bodenseekreis eingeholt wurde, sei noch so viel erwähnt, als dass dort die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete herangezogen wurden. Einzuordnen ist das Gebiet allerdings als reines Wohngebiet, wonach die Werte der TA-Lärm einschlägig sind, welche das reine Wohngebiet betreffen mithin tags 50dB (A) und nachts 35 dB (A).</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>Im Unterschied zum Angebotsbebauungsplan muss bei projektbezogenen Planungen (VEP) bereits im Planungsstadium hinreichend abgeschätzt werden, ob sich gerade die angestrebte Nutzung am vorgesehenen Standort auch realisieren lässt. Dies bedeutet, dass eine Konfliktbewältigung nicht auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren oder künftiges Verwaltungshandeln verlagert werden darf. Ein Vertrauen auf das „Prinzip Hoffnung“ reicht nicht.</p> <p>So allerdings zeigen sich die Reaktionen der Beteiligten auf Seiten des Vorhabenträgers. Insbesondere das anlagenbezogene Störpotenzial wird offensichtlich falsch eingeschätzt. So wurde auf die Sorgen der Anwohner hinsichtlich der erheblichen Immissionen in der Vergangenheit vom Vorhabenträger an die Mithilfe der Anwohner appelliert. Dies gelte, nach Auffassung des Vorhabenträgers, umso mehr, als eine ständige Lagerleitung nicht mehr vor Ort sein wird. Es wurde angeregt, dass – freilich aber ständig wechselnd – eine Telefonnummer eines Verantwortlichen, der aber nicht vor Ort ist, „angeschlagen wird“, den die Anwohner ggf. anrufen könnten bei entsprechenden Störungen, welche durch die Nutzung vom Gelände ausgehen. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, dass bei nächtlich erheblichen Störungen niemand erreichbar ist. Ein direkter Angrenzender berichtete im Rahmen der Informationsveranstaltung, dass die örtliche Vollzugspolizei auf Anrufe nicht mehr ausrücke. Er habe die Erfahrung gemacht, dass man am Telefon mit der Bemerkung konfrontiert wird, dass man schon wisse, dass man neben einem Zeltlager wohne und daher Störungen hinzunehmen habe.</p>	<p>Müllentsorgung. Dies wird auch im Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p> <p>Anreisende mit Reisebussen werden im Vorfeld aufgefordert, bereits nördlich der Bahnlinie auf der alten Bushaltestelle auf die B31 vor dem Bahnübergang auszusteigen. Für den Notfall besteht Wendemöglichkeit auf der Rettungszufahrt.</p> <p>Die TA-Lärm trifft in Ziff. 6.7 Aussagen zu Gemengelage. Danach können in Fällen, in denen Nutzungen mit erheblichen Geräuschemissionen und zum Wohnen dienende Nutzungen aneinandergrenzen, die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Geht man bei der Wohnbebauung nördlich der Möwenstraße von der Gebietskategorie reines Wohngebiet und beim Zeltlager von der Kategorie Mischgebiet aus, so wäre eine Erhöhung der WR-Immissionsrichtwerte möglich. Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass bei Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen die Tag-Beurteilungspegel nördlich der Möwenstraße auf Werte von max. 52 dB(A) beschränkt werden können.</p> <p>Die zulässige Nutzung wird im Bebauungsplan planungsrechtlich definiert und im Durchführungsvertrag auf Basis des vorliegenden Nutzungskonzeptes konkretisiert. Als Ergebnis der vorliegenden Gutachten können sowohl die immissionsrechtlichen als auch die naturschutzrechtlichen wie auch die verkehrsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Die angestrebte Nutzung lässt sich am vorgesehenen Standort realisieren.</p> <p>Die Konfliktbewältigung wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelöst, da organisatorische Maßnahmen im Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Die Haus- und Zeltplatzordnung wird derzeit überarbeitet. Zuwiderhandlungen können Schadenersatzforderungen und Hausverbote zur Folge haben. Ein besonderer Schwerpunkt besteht in der Vermeidung von Störungen der Nachbarschaft (An- und Abreise, Einhaltung der Nachtruhe und Ruhezeiten, Parkkonzept). Schwerpunkt wird auf die Einhaltung der Nachtruhe gelegt. Organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Nutzungskonzeption beschreibt, welche Nutzergruppen (z.B. Jugendgruppen im Sinne des §75 SGB VIII) den Platz nutzen können. Hier ist auch mit einer organisierten Verantwortungsstruktur vor Ort durch haupt- und ehrenamtliches Personal zu erwarten. Diese Kontaktperson wird auf geeignete Weise bekannt gegeben. Ziel ist die Belegung mit maximal einer Gruppe gleichzeitig, so dass auch die Verantwortung klar ist. Im Nutzungskonzept und in der Hausordnung ist verankert, dass jeder Nutzer verpflichtet ist, den Namen der Gruppe, den Namen des hauptverantwortlichen vor Ort anwesenden Leiters und dessen Handynummer als Ansprech-</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2006 zeigt, dass dB (A) - Werte zwischen 58 – 63 dB (A) auftreten. Selbst nach Umsetzung der Verbesserungsvorschläge sind Werte, nach Auffassung der Firma Tecum GmbH zwischen 53 bis 57 dB (A) realisierbar, was zwangsläufig dazu führt, dass weitere organisatorische Maßnahmen seitens des Vorhabenträgers zu ergreifen sind.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung lässt allerdings völlig außer Betracht, dass die Art der vorhandenen Immissionen sich von bloßen Geräuschen klar abheben. So wird in dem Bericht weder die Impulshaltigkeit noch die Tonhaltigkeit und vor allen Dingen die Informationshaltigkeit der Immissionen nicht berücksichtigt.</p>	<p>person im bereitgestellten Schaukasten auszuhängen und bis zum Ende der Nutzung dort zu belassen. Der hauptverantwortliche Leiter vor Ort verpflichtet sich auf dieser Nummer rund um die Uhr erreichbar zu sein und bei etwaigen eingehenden Beschwerden auf diese umgehend angemessen zu reagieren.</p> <p>Schalltechnische Untersuchung von 2006 wurde durch das schalltechnische Gutachten von 2018 aktualisiert, da sich die Nutzung verändert hat. In der aktuellen Schallprognose sind alle Schallquellen und darüber hinaus die schallabschirmende Wirkung des geplanten Neubaus berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass bei Umsetzung konkreter Schallschutzmaßnahmen die Tag-Beurteilungspegel nördlich der Möwenstraße auf zumutbare Werte von max. 52 dB(A) beschränkt werden können. Organisatorische Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p><u>Berücksichtigung der Impulshaltigkeit von Geräuschen.</u> Die schalltechnische Untersuchung vom 30.01.2006, Bericht Nr. 06051.1/F, berücksichtigt bereits die Impulshaltigkeit der Geräusche. In Tabelle 1 des Berichts sind die Schalleistungspegel $L_{WA,FTeq}$ der relevanten Vorgänge angegeben, welche den Impulshaltigkeitszuschlag K_I mit beinhalten. Eine Erläuterung hierzu erfolgt im zweiten Absatz des Abschnitts 5.3 des Berichts. Mit Ausnahme der Schallquellen der lfd. Nrn. 1 und 2 wurden die Schalleistungspegel $L_{WA,FTeq}$ den Berechnungen zur Ermittlung der Beurteilungspegel zugrunde gelegt (siehe hierzu auch Ausführungen unter 7.1 des Berichts).</p> <p><u>Berücksichtigung der Ton- und Informationshaltigkeit von Geräuschen.</u> In Abschnitt 7.1 des Berichts wird angeführt, dass für die Geräusche der Beach-Party wegen der Musikwiedergabe über eine Verstärkeranlage ein Zuschlag für die Ton- und Informationshaltigkeit in Höhe von 3 dB(A) erfolgte. Geräusche mit hervortretenden Tönen sind bei den weiteren Geräuschquellen nicht zu erwarten. Ein Zuschlag für die Tonhaltigkeit erfolgte daher nicht. Nach den Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist ein Zuschlag für die Informationshaltigkeit von Geräuschen dann zu erheben, wenn menschliche Stimmen verstärkt werden. Dies ist beim Zeltlagerbetrieb in der Regel nicht der Fall. In Anlehnung an Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung wurde daher in seinerzeitigen Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Friedrichshafen für die weiteren Geräuschquellen kein Zuschlag für die Informationshaltigkeit berücksichtigt.</p> <p>Auffälligkeit der Geräusche Den Begriff der „Auffälligkeit“ verwendet die Beurteilungsvorschrift TA Lärm bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von nachträglichen Anordnungen nach § 17 Bundes-Immissionsschutzgesetz. In den Ziffern A.2.5.2 und A.3.3.5 des Anhangs der TA Lärm ist die Auffälligkeit in Form der Regelungen zur Berücksichtigung von ton- und informationshaltigen Geräuschen erwähnt. Wann konkret Geräusche als informationshaltig und auffällig zu bewerten</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Darüber hinaus werden nutzungstypische Störungen, welche mit der Durchführung des Zeltlagers verbunden sind, überhaupt nicht berücksichtigt, was insofern auch konsequent ist, da sich solche Störungen, wie nachfolgend beschrieben, schalltechnisch nicht erfassen lassen. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, sind die Störungen außerhalb des Geländes, also auf der Möwenstraße, erheblich. So kommt es häufig vor, dass Betreuer, welche auf dem Lagergelände offensichtlich nicht telefonieren dürfen bzw. um in Ruhe telefonieren zu können, dies abends und nachts auf der Möwenstraße entsprechend durchführen. Da in den allermeisten Gebäuden die Schlafräume Richtung Süden ausgerichtet sind, ist die Belästigung insofern erheblich, vor allem, weil die Umgebungsgeräusche zu dieser Zeit sehr reduziert sind. Überdies kam es sogar vor, dass sich Betreuer des Zeltlagers, die außerhalb des Geländes telefonierten, bei Regen unter Carports der angrenzenden Anwohner unterstellten bzw. während des Telefonats dort Schutz suchten.</p> <p>Insbesondere bei der Aufnahme von freien Gruppen, die im Lager nicht versorgt werden, sondern lediglich die Infrastruktur zur Verfügung gestellt erhalten, können sich jederzeit vom Lager wegbewegen und Ausflüge oder dergleichen unternehmen. Hiergegen ist nichts einzuwenden. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, als die Vorhabenträgerin an freie Gruppen vermietet hatte, dass die Rückkehr von solchen Gruppen mit erheblichen Störungen verbunden ist, vor allem wenn diese Gruppen am späten Abend oder nachts zum Zeltplatz, über die Möwenstraße, zurückkehren.</p> <p>Bei sog. Schrei- und Animationsspielen, welche zum täglichen Lagerbetrieb offensichtlich gehören, wie auch während der Diskoveranstaltungen und Filmaufführungen ist an Ruhe nicht zu denken. Ein Aufenthalt auf Balkonen und Terrassen sowie Musik hören in den eigenen vier Wänden ist nicht zumutbar bzw. letzteres nur bei voll verschlossenen Fenstern und Türen möglich. Bei solchen Veranstaltungen ist im Übrigen das ins Bett bringen der eigenen Kinder, bei offenen Fenstern (auch in gekippter Stellung) nicht möglich bzw. das Einschlafen aufgrund der impulshaltigen Immissionen sehr gestört.</p> <p>Der Anlieferverkehr bringt nicht nur starke Geräuschimmissionen mit sich, sondern vor allen Dingen verkehrstechnische Schwierigkeiten. Die Anlieferfahrzeuge, welche bis heute eingesetzt wurden, waren nicht dazu in der Lage auf das Gelände des Zeltlagers zu fahren. Solche Lkws sind auch zukünftig nicht in der Lage auf das Gelände zu fahren. Die eingesetzten Kühl-Lkws verursachten im Übrigen, auch solange sie standen, erhebliche Belästigungen. Unabhängig hiervon wurden Lkws auf der Möwenstraße zu Entladungszwecken abgestellt. Mitunter kam es vor, dass der Lkw-Fahrer keinen Ansprechpartner vor Ort unmittelbar auffand, sodass die Möwenstraße für bis zu 15 Minuten blockiert war und die Anwohner, obwohl entsprechende Termine wahrzunehmen waren, an der Ausfahrt aus der Möwenstraße hierdurch gehindert waren. Im Bebauungsplanverfahren kann einem Vorhabenträger nicht zur Auflage gemacht werden, dass die Belieferung nur mit solchen Lkws erfolgt, welche auch auf dem Gelände des Vorhabenträgers einfahren, rangieren und wieder ausfahren können. Der Vorhabenträger kann es selbst nämlich nicht bestimmen, mit welchen Fahrzeugen die Lieferanten ihre Waren abliefern.</p>	<p>sind, wird in der TA Lärm nicht explizit definiert. Zur Beurteilung der Informationshaltigkeit wurde daher auf die Regelungen der Sportanlagenlärmverordnung zurück gegriffen.</p> <p>Die verhaltensbezogenen Geräusche sind in der Tat kaum zu prognostizieren. Das Lärmgutachten geht von einer geregelten und nicht von einer missbräuchlichen Nutzung aus. Eine Reduzierung lässt sich durch organisatorische Maßnahmen erreichen.</p> <p>Es erfolgt keine Vermietung an Familien, Senioren oder freie Gruppen. Nutzergruppen der Jugendhilfe und Schulen in kirchlicher Trägerschaft werden im Nutzungsvertrag definiert. In der Haus- und Zeltplatzordnung wird die erforderliche Rücksichtnahme insbesondere gegenüber den benachbarten Wohngebäuden hervorgehoben. Die Regelungen beziehen sich u. a. auf die An- und Abreise, die einzuhaltende Nachtruhe. Für alle Gruppen sind verantwortliche Personen zu benennen. Zuwiderhandlungen werden geahndet.</p> <p>Die Nachtruhe während der eigenen Lager wird um spätestens 22:00 Uhr durch die Lagerglocke bekannt gegeben. Schrei- und Animationsspiele finden danach nicht mehr statt. Diskoveranstaltungen und Filmaufführungen finden nur im Rahmen von genehmigten, seltenen Ereignissen statt.</p> <p>Das Lärmgutachten berücksichtigt die relevanten Lärmquellen und zeigt die Möglichkeiten eines verträglichen Nebeneinanders auf. Danach werden die Lärmwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten und für reine Wohngebiete nur knapp überschritten. Darüber hinaus können nur organisatorische Maßnahmen wirken. Es wurde auch eine gutachterliche Untersuchung zum Verkehr durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass der Verkehrslärm als nicht wesentlich einzustufen ist.</p> <p>Die Möwenstraße besitzt mit ca. 6,5 m eine ausreichende Breite für eine Wohnstraße bzw. Mischfläche. Die Begegnung Lkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit ist gewährleistet. Nach dem Maximalszenario würde sich durch den Lagerbetrieb der Emissionspegel in der Möwenstraße an einem An- und Abreisetag um ca. 6 dB(A) erhöhen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung 6. BImSchV) werden nicht überschritten. Der zu berechnende Emissionspegel bezieht sich allerdings auf die im Jahresmittel vorhandene Verkehrsmenge.</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Soweit freie Gruppen das Gelände entsprechend nutzen können, ist wiederum damit zu rechnen, dass Reisebusse in der Möwenstraße die „freien Gruppen“ zu dem Zeltplatz bringen und auch wieder abholen, entweder zu Beginn und am Ende des Aufenthalts und/oder zu Ausflügen oder dergleichen.</p> <p>Selbst während der Baden-Württembergischen Sommerferien war es mitunter der Vorhabenträgerin unmöglich an Anreise-/Abreise und Besuchstagen Eltern von Kindern davon abzuhalten bis ans Zeltlagergelände zu fahren. So wurde bei der erwähnten Informationsveranstaltung dies auch zugestanden. Die Anwohner selbst können sich jedes Jahr aufs Neue davon überzeugen, dass verkehrsregelnde Maßnahmen eben nicht durch Betreuer der Zeltlager wirksam durchgeführt werden können. Natürlich sind Betreuer des Zeltlagers auch rechtlich nicht dazu in der Lage Fahrverbote durchzusetzen. Überdies kann die Vorhabenträgerin nicht davon ausgehen, dass der Parkplatz der Bodenseeschule dauerhaft und rechtlich abgesichert während solchen Tagen genutzt werden kann. Es handelt sich offensichtlich um ein Entgegenkommen der Bodensee Schule St. Martin, dass deren Parkplatz am Wochenende an Anreise-/Abreise und Besuchstagen genutzt werden kann. Eine sichere Rechtsposition hat die Vorhabenträgerin insofern nicht. Im Ergebnis bedeutet dies, dass, vor allem bei der Vermietung des Geländes an freie Gruppen, der Pkw-Verkehr erheblich zunehmen wird, der auch mit organisatorischen Maßnahmen nicht in den Griff zu bekommen ist. Die Möwenstraße ist bereits jetzt stark beparkt und ein Begegnungsverkehr schwer und unter Umständen (bei einseitiger Beparkung) gar nicht möglich. So zeigen auch die Vorbereitungsstage in den Pfingstferien, dass die Betreuer, die mit ihren Pkw anreisen, diese entweder auf der Möwenstraße abstellen oder auf dem gesamten Gelände verteilt in dem Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat offen zugestanden, dass eine örtliche Lagerleitung während der „freien Vermietung“ nicht vorhanden sein wird. Selbst wenn dies der Fall wäre, wären keine organisatorischen Maßnahmen denkbar, welche vom Vorhabenträger auch wirksam umgesetzt und durchgesetzt werden könnten.</p> <p>Auch der Hinweis, dass die Möwenstraße aufgrund der B31 vorbelastet wäre kann kein Argument dafür sein, dass nunmehr auch in der Zukunft, insofern stark ausgeweitet, die südlichen Gebäudeseiten entsprechend Immissionen ausgesetzt werden dürfen, zumal die Frequentierung der B31 in der Zukunft abnehmen wird.</p> <p>Aus diesem Grunde liegt klar auf der Hand, dass der Vorhabenträger auf das „Prinzip Hoffnung“ setzt und die Stadt Friedrichshafen als Satzungsgeberin nicht abwägungsfehlerfrei die Belange der Anwohner „wegwägen“ kann zu Gunsten der Interessen des Vorhabenträgers. Der sog. immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz ist vorliegend nicht umsetzbar. Der Nutzungskonflikt zwischen reinem Wohngebiet und Zeltlagerbetrieb mit erheblichem Störpotenzial kann abwägungsfehlerfrei nicht ausgeräumt werden.</p>	<p>Die dadurch bedingte maßgebliche Erhöhung des Emissionspegels durch den zusätzlichen Verkehr des Zeltlagers ist vernachlässigbar.</p> <p>Eine Nutzung durch freie Gruppen ist nicht vorgesehen. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Lieferverkehr zum Zeltlager werden verbessert. Die Anlieferung erfolgt künftig über den Wirtschaftshof südlich des Gebäudes. Eine entsprechend dimensionierte Zufahrt wird geschaffen. LKWs können im Wirtschaftshof wenden. Ob zusätzliche Maßnahmen (Straßenausbau, verkehrsrechtliche Regelungen) erforderlich sind, wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren von der Stadt Friedrichshafen geprüft.</p> <p>Die Nutzergruppen sind im Nutzungskonzept und im Durchführungsvertrag definiert. Es handelt sich nicht um ‚Freie Gruppen‘. Die Haus- und Zeltplatzordnung wird allen Nutzern übermittelt. Dort wird darauf hingewiesen, dass die Möwenstraße nicht mit Reisebussen befahrbar ist. Versehentlich eingefahrene Busse können künftig unter Nutzung der Rettungszufahrt wenden.</p> <p>Bezüglich der An- und Abreise enthält die Haus- und Zeltplatzordnung des Zeltlagers Seemoos folgende Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die An- und Abfahrt darf nicht zwischen 22 und 6.00 Uhr liegen. Um geräuscharmes Ein- und Aussteigen wird prinzipiell gebeten. - auf die begrenzten Parkmöglichkeiten wird hingewiesen; Pkws können nur nach vorheriger Rücksprache auf dem Gelände abgestellt werden. - Reisebusse können nicht in die Möwenstraße einfahren und müssen an der alten Bushaltestelle vor dem Bahnübergang halten. - Zuwiderhandlungen werden geahndet. - Veranstaltungen, die gegen die Hausordnung verstoßen, können durch die Zeltlagerleitung beendet werden. <p>Es erfolgt keine Vermietung an freie Gruppen. Während der Vermietung wird keine örtliche Lagerleitung ständig anwesend sein. Die Nutzung des Geländes hat entsprechend dem Nutzungskonzept (ständig erreichbarer Gruppenleiter), den Vorgaben des Bebauungsplans und der Zeltplatzordnung zu erfolgen. Die Nutzergruppen werden hierzu auch vertraglich verpflichtet.</p> <p>Eine solche Argumentation ist weder in der Begründung noch im Schallgutachten enthalten.</p> <p>Das Lärmgutachten berücksichtigt die relevanten Lärmquellen und zeigt die Möglichkeiten eines verträglichen Nebeneinanders auf. Danach werden die Lärmwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten und für reine Wohngebiete nur knapp überschritten. Darüber hinaus wurden organisatorische Maßnahmen aus dem Lärmgutachten in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Nach der Anordnung der Unteren Immissions-</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	<p>schutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis vom 15.10.2007 konnte die Betreiberin des Zeltlagers bisher darauf vertrauen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) für allgemeine Wohngebiete an allen betrachteten Wohngebäuden ausgeschöpft werden dürfen. Auf diese Werte wurden auch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Lärmschutzmaßnahmen abgestellt. Die Berechnungen zeigen, dass bei Einhaltung der im Gutachten dargestellten organisatorischen Maßnahmen der Tag-Immissionsrichtwert für WA von 55 dB(A) nördlich der Möwenstraße nicht überschritten wird.</p>
<p>5. Bürger 3, Möwenstraße vom 06.06.2018</p> <p>Als Nachbarn des Zeltlagers Seemoos möchten wir heute unsere Bedenken hinsichtlich der angedachten Neukonzeption des Zeltlagers Seemoos im Rahmen des damit verbundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt vortragen.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand ist die aktuelle Nutzung des Zeltlagergeländes nicht genehmigt, von den Behörden lediglich geduldet und von uns Anwohnern hingenommen, da wir als Anwohner grundsätzlich nichts gegen den Betrieb eines Zeltlagers während der Baden-Württembergischen Sommerferien haben.</p> <p>Nach unserem Wissen befinden sich die Grundstücke entlang der Möwenstraße, somit also auch das Zeltlagergelände, in einem reinen Wohngebiet.</p> <p>Die Idee des Vorhabenträgers ist die, den aktuellen, rechtswidrigen Zustand aufzuheben und für die Zukunft für Rechtssicherheit zu sorgen.</p> <p>Wie in der Anwohnerinformation durch den Vorhabenträger vorge-tragen, soll in der Zukunft für den Zeitraum von Anfang Mai bis Ende September, also für volle fünf Monate, ein Dauerlagerbetrieb ange-</p>	<p>Angesichts der vorhandenen Baugenehmigungen, Teilgenehmigungen und Ausnahmen kann nicht von einer ungenehmigten Zeltlagernutzung ausgegan-gen werden.</p> <p>Das ausgewiesene ‚reine Wohngebiet‘ in der Orts-bausatzung von 1956/1959 basiert u.a. auf der Verordnung zur Regelung der Bebauung von 1936 und ist nicht mit dem gleichnamigen Gebietstyp der Baunutzungsverordnung gleichzusetzen. Diese wurde 1962 erstmals erlassen und unterscheidet zwischen einem reinen und einem allgemeinen Wohngebiet. Als Lärmschutzniveau für die an das Zeltlager grenzende Wohnbebauung wurde dasje-nige eines ‚allgemeinen Wohngebiets‘ vorgegeben obwohl die in einem Bebauungsplan übergeleitete Ortsbausatzung i.V.m. dem Ortsplan das fragliche Baugebiet als ‚reines Wohngebiet‘ ausweist. Zwar haben die normativen Vorgaben Vorrang vor den tatsächlichen Verhältnissen, jedoch bestimmt sich das Schutzwürdigkeit eines Gebiets nicht aus-schließlich nach der bauplanungsrechtlichen Prä-gung. Vielmehr verlangt das Gebot der Rücksicht-nahme einen wechselseitigen Ausgleich. Vorliegend wird dem vor Errichtung der ersten Wohngebäude bereits vorhandenen Zeltplatz, zumindest aber den von der Diözese rechtmäßig errichteten Einzelan-lagen durch die Absenkung des Schutzniveaus auf ein ‚allgemeines Wohngebiet‘ in angemessener und verhältnismäßiger Weise Rechnung getragen.</p> <p>Da die vorliegenden Genehmigungen sowie der alte Bauleitplan keine ausreichende Rechtsgrundlage für die erforderlichen Sanierungen bieten, soll im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage von durchgeführten Untersuchungen und beschriebenen Schutzmaßnahmen die Verträglich-keit gewährleistet werden, um so den Fortbestand des Zeltlagers zu sichern.</p> <p>Der Zeltlagerbetrieb wird sich wie bisher auf die Pfingst- und Sommerferien konzentrieren. Es ist keine Ausdehnung zu einem Dauerlagerbetrieb</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>strebt werden, wenn möglich unter voller Ausnutzung der 300 dann vorhandenen Plätze. Für die Zeit außerhalb der Baden-Württembergischen Schulferien soll das Gelände von kirchenfremden Gruppen genutzt werden, ohne dass eine verantwortliche Person des Vorhabenträgers während der Abend- und Nachtstunden vor Ort ist. Diese Gruppen werden also sich selbst überlassen sein, ohne Aufsicht durch den Vorhabenträger. Während dieser Zeit soll seitens des Vorhabenträgers lediglich die Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Die Versorgung soll während der Baden-Württembergischen Schulferien über einen Catering-Service erfolgen. Für die übrige Zeit sollen sich die Gruppen selbst versorgen.</p> <p>Zusammenfassend handelt es sich bei der angedachten zukünftigen Nutzung also um eine gewerbliche Nutzung mit beträchtlichem Störpotential.</p> <p>Wie sich in der Vergangenheit bereits gezeigt hat, ergaben sich etliche Probleme für die Anwohner in der Nachbarschaft, welche anschließend nur unvollständig und stichwortartig aufgezeigt werden können, da dies sonst den Rahmen dieses Briefes sprengen würde. Zur Anlieferung und Entsorgung blockierten LKW den gesamten Verkehr in der Möwenstraße. Teilweise auch zu Zeitpunkten, als die Anwohner zur Arbeit bzw. zu Terminen mussten. Zeiträume von bis zu 15 Minuten waren hier keine Seltenheit. Die LKW-Fahrer waren zeitweise nicht vor Ort oder nicht zum Wegfahren zu bewegen. Öfters fand eine Anlieferung auch bereits vor 7 Uhr statt, dies dann regelmäßig mit ständig laufender, lauter Kühlung der Ware, direkt vor unserem Schlafzimmerfenster.</p> <p>Zur An- und Abreise der Kinder sowie zu Besuchstagen reisten die Eltern schon früh an, um in die Möwenstraße einfahren zu können und blockierten die wenigen vorhandenen Stellplätze entlang der Straße. Aufgrund der Tatsache, dass das Tor des Zeltlagergeländes zu dieser Zeit noch geschlossen war, belagerten die Familien unse-</p>	<p>unter voller Auslastung von Mai bis September vorgesehen. Nutzungsbeschränkungen werden über den Bebauungsplan hinaus im Durchführungsvertrag geregelt. Die Nutzungszeiten und die Teilnehmerzahl an den BDKJ-Ferienwelt-Zeltlagern werden beschränkt: Die Hauptnutzungszeit liegt in den Pfingst- und Sommerschulferien Baden-Württemberg. Während der Sommerferien (6 Wochen) und der Pfingstferien (2 Wochen) beträgt die maximale Belegung 300 Personen zzgl. Betreuungspersonal. Darüber hinaus finden zwischen Pfingsten und Ende Sommer Zeltlager von Trägern der Jugendhilfe oder Schulen in Trägerschaft der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen (ACK) mit einer Teilnehmerzahl von max. 100 Personen zuzüglich des Personals für die Betreuung statt. Weitere Großveranstaltungen (BDKJ/BJA und seiner Mitgliedsverbände und Einrichtungen) mit max. 300 Personen plus Betreuungspersonal dürfen zusätzlich an zusammenge-rechnet max. 6 Tagen stattfinden. Der jährliche Nutzungszeitraum des Zeltlagers wird durch den Aufbau 3 Wochen vor den Pfingstferien und den Abbau 3 Wochen nach den Sommerferien in Baden-Württemberg begrenzt. Bei den derzeit üblichen Ferienzeiten in Baden-Württemberg werden die Zelte frühestens am 10 April aufgebaut und am 4. Oktober abgebaut. Details regelt der Durchführungsvertrag. Im Rahmen der Betriebskonzeption wird das Grundstück genutzt. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt. Eine Aufsicht durch den Vorhabenträger ist, vergleichbar mit anderen Einrichtungen der außerschulischen Jugendbildung wie CVJM-Heime, Zeltplätze, Jugendherbergen oder sonstigen Selbstversorgerhäusern, nicht angemessen. Wie bereits ausgeführt wird der Platz ausschließlich an organisierte Gruppen mit eigener Aufsichtspflicht vergeben.</p> <p>Diese Einschätzung trifft nicht zu. Die Nutzungsfrei-gabe unterstützt die kirchliche Kinder- und Jugendhilfe in ihrer Tätigkeit. Sowohl die eingeschränkte Zielgruppe und der eingeschränkte Nutzungszeit-raum wie auch das Preisgefüge des Platzes wieder-sprechen einer gewerblichen Nutzung.</p> <p>Die Anlieferung wird auf dem Grundstück neu gere-gelt und über den südlich des Gebäudes gelegenen Wirtschaftshof abgewickelt. Dadurch wird die Mö-wenstraße entlastet. Hinzu kommt, dass der Wirt-schaftshof durch die neuen Gebäude von der Mö-wenstraße entkoppelt wird und diese zusätzlich als Schallschutzschirm wirken.</p> <p>Soweit es an An- und Abreisetagen zu größeren Verkehrsbelastungen in der Möwenstraße kommt, beschränken sich diese auf wenige Tage im Jahr und sind im Tagesverlauf zeitlich sehr begrenzt. Seitens des Nutzers wird mit organisatorischen</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>ren schattenspendenden Eingangsbereich unterhalb des Baumes und unseren Carport um unsere Autos. Der vorhandene Kies wurde durcheinander gebracht und Zigarettenskippen wurden auf unserem Grundstück hinterlassen. Im Zusammenhang mit An- und Abreise sowie Besuchstagen war die Zufahrtskontrolle zur Möwenstraße seitens des Zeltlagerbetreibers in der Regel zu spät errichtet worden und zu durchlässig bzw. zu lax kontrolliert, so dass, entgegen der Regelung, zahlreiche Eltern in die Möwenstraße einfahren konnten.</p> <p>Während der Vorbereitungswochenenden und ähnlichen Anlässen wurde seitens der Betreuer wild geparkt. So wurden zu solchen Events deutlich mehr als die fünf zugelassenen Parkplätze besetzt. Bis ca. 30 Fahrzeuge parkten auf dem Zeltlagergelände, stets auch im Landschaftsschutzbereich, teilweise bis in den Badebereich südlich des Königswegs. Die An- und Abreise fand oft hupend statt. Außerdem parkten die Betreuer ihre Fahrzeuge stets entlang der Möwenstraße auf den wenigen vorhandenen Stellplätzen.</p> <p>Während der Vorbereitungswochenenden und anlässlich freier Abende zu Blockwechsellern waren die Betreuer unter sich. Damit verbunden waren lärmende Abmärsche zum Abendessen und noch lärmendere Rückkehr in mehreren Gruppen in der Nacht, ebenso lautstarke Unterhaltungen im Strandbereich und während des Schwimmens bei Nacht.</p> <p>Zu Zeiten des Lagerbetriebes war für uns Nachbarn während der „Schreispiele“ in den Abendstunden ein Aufenthalt auf der Terrasse - trotz auf dem Lagergelände vorhandener Schallschutzzonen - nicht angenehm. Schlimmer noch war die tägliche Beschallung mit lauter Musik über Lautsprecherboxen während des Tages und am Abend. Diese Beschallung war leider nicht auf die Lagerdiscotermine begrenzt, sondern fand täglich statt.</p> <p>Ein positiver Aspekt aus der Vergangenheit sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt. Herr Althaus war als „Hausmeister“ stets als Ansprechpartner vor Ort und hat bei dem einen oder anderen Problem stets zuverlässig für Abhilfe gesorgt.</p> <p>Dieser positive Aspekt aus der Vergangenheit zeigt eines der Probleme, welche sich für die zukünftige Nutzung ergeben werden. Es ist seitens des Vorhabenträgers angedacht, auf einen Hausmeister, welcher auch nachts und in den Abendstunden vor Ort ist, zu verzichten. Dies ist aus unserer Sicht für die Nachbarschaft keinesfalls zumutbar. Es wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, in Notfällen bei Lärmbelästigung etc. während der Abend- und Nachtstunden Abhilfe schaffen zu können. Anlässlich der Informationsveranstaltung des Vorhabenträgers wurde argumentiert, man sei in diesem Zusammenhang auf die Hilfe der Nachbarn angewiesen, welche bitte Probleme an die Diözese melden sollen, um schwierige Gruppen für die Zukunft nicht mehr anzunehmen. Aus unserer Sicht darf es keinesfalls so weit kommen, dass wir Nachbarn so gestört werden, dass wir uns beschweren müssen. Der Vorhabenträger hat unbedingt selbst dafür Sorge zu tragen, dass es erst gar nicht zu Störungen der Nachbarschaft kommt. Dies ist im Rahmen der angedachten Neukonzeption in der Form, wie sie den Nachbarn erläutert wurde, seitens des Vorhabenträgers jedoch nicht gewährleistet.</p> <p>Fremde Gruppen werden sich in Zukunft sicherlich nicht an irgendwelche Regeln halten, sofern sie ohne Aufsicht sind. Sei es die An- und Abreise zum Zeltlagergelände, das Parken während des Aufenthaltes, Musik aus Lautsprecherboxen, Nachtruhe, etc. Nachdem fremde Gruppen sich selbst verpflegen müssen, werden diese abends auch ausgehen. In diesem Zusammenhang sind also lärmende Abmärsche und Anmärsche in den späten Abendstunden und der Nacht mit erheblichen Störungen der Nachtruhe vorprogrammiert.</p>	<p>Mitteln die Beeinträchtigungen in der Möwenstraße begrenzt z.B. Zubringer-Service, Nutzung Parkplatz an der B.-Schule, Einfahrtsperren, schärfere Regelungen an An- und Abfahrttagen. Die Neukonzeption sieht 17 Stellplätze an der Möwenstraße auf dem Grundstück vor.</p> <p>Die Neukonzeption sieht 17 Stellplätze an der Möwenstraße auf dem Grundstück vor. Parken im Grünbereich bleibt weiterhin unzulässig.</p> <p>Die Nutzungskonzeption sowie Zeltplatzordnung wurde auch im Hinblick auf den Lärmschutz konkretisiert und sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan. In diesem Rahmen wird das Grundstück genutzt. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt.</p> <p>Die Lärmbelastung aus dem allgemeinen Lagerbetrieb ist im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Die Anzahl der Nutzer im Zeltlager wird reduziert. Ein Hauptteil der Funktionsräume wird direkt in das Infrastrukturgebäude gezogen. Das künftige Gebäude wirkt deutlich mehr schallabschirmend als die Bestandsgebäude. Die Zeltlager befinden sich unterhalb der Böschungskante und rücken damit von der Wohnbebauung weiter weg als bisher. Sowohl im Nutzungskonzept als auch in der Zeltplatzordnung sind weitergehende Verhaltensregeln konkretisiert. Die Nacht- und Ruhezeiten sind generell einzuhalten. Genehmigte Ausnahmen werden bis zum 1. April des jeweiligen Jahres an die Anwohner und das Landratsamt gemeldet. In jeder Gruppe erhält ein Verantwortlicher ein Mobiltelefon und leibt auch für die Nachbarschaft erreichbar. Nutzungskonzeption und Zeltplatzordnung werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Nutzungskonzeption sowie Zeltplatzordnung wurden konkretisiert. In diesem Rahmen wird das Grundstück genutzt. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt.</p> <p>Die Verantwortlichen der einzelnen Freizeiten haben die bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten. Eine Überwachung durch den Vorhabenträger erfolgt nicht. Er wird aber Missbräuche nicht dulden und entsprechend ahnden.</p> <p>Es erfolgt keine Vermietung an Familien, Senioren oder freie Gruppen. Nutzergruppen der Jugendhilfe und Schulen in kirchlicher Trägerschaft werden im Nutzungsvertrag definiert. Bei allen Gruppen ist ein Verantwortlicher vorhanden, der die bestimmungsgemäße Nutzung sicherzustellen hat.</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Fremde Gruppen werden sich außerdem nicht an ein „Parkverbot“ entlang der heute bereits sehr stark von den Anwohnern beparkten Möwenstraße halten. Die Neukonzeption sieht 20 neue Stellplätze - also 15 mehr als bislang genehmigt - im nordwestlichen Bereich des Geländes vor. Aus den vorgestellten Plänen ist hier keinerlei Lärmschutz ersichtlich. Türenschnallen und An- und Abfahrten während der Abendstunden und der Nachtruhe können nicht verhindert werden. Ein weiteres Konfliktpotential, welches sich aus der Neukonzeption ergibt.</p> <p>Die zukünftig angedachte Nutzung von Mai bis September mit Kapazitäten von bis zu 300 Personen plus Betreuer zur gleichen Zeit macht eine massiv höhere Ver- und Entsorgung samt quantitativ massiv höherer Anlieferung/Entsorgung nötig. Es wird also zu einer deutlichen Zusatzbelastung durch Lieferverkehr kommen. Die größeren LKW werden nicht auf das Zeltlagergelände einfahren können, da dort keine Wendemöglichkeit besteht. Die bisherigen Probleme in diesem Bereich werden also auch die zukünftigen Probleme sein.</p> <p>Die bisherigen Lärmbelastigungen durch Schreispiele, laute Musik aus Lautsprecherboxen, nächtliche Partys von Betreuern am See, lärmende Betreuer- und andere Gruppen, welche nachts durch die Möwenstraße ziehen, An- und Abreisverkehr, etc. werden durch die Neukonzeption nicht vermindert sondern unseres Erachtens erheblich vermehrt werden.</p> <p>Zusammenfassend sehen wir als Nachbarn eine Nutzung des Geländes als Zeltlager in Form der angedachten Neukonzeption als nicht vereinbar mit dem vorhandenen reinen Wohngebiet!</p> <p>Gegen eine Nutzung in der bisherigen Form während der Baden-Württembergischen Sommerferien mit einem dauerhaft - also auch nachts - anwesenden Hausmeister besteht unsererseits, wie bereits eingangs ausgeführt, hingegen grundsätzlich kein Einwand.</p>	<p>Die Neukonzeption sieht in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt 17 Stellplätze vor. Die in der Nachtstunde nicht angefahren werden können. Dadurch wird sich der Parkdruck in der Möwenstraße verringern. Der Stellplatzbedarf des Zeltlagers wird auf dem eigenen Grundstück gedeckt. Das Lärmgutachten enthält Vorschläge, einzelne Pkw-Stellplätze, die nachts angefahren werden können, südlich des Gebäudes zu nutzen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Innerhalb der Pfingst- und Sommerferien werden die Nutzerzahlen auf 300 plus Betreuungspersonal begrenzt. Bisher waren dies bis zu 440. Außerhalb der Ferien können die Mitgliedsverbände und Jugendorganisationen des BDKJ/BJA den Platz an 6 Tagen nutzen. Die Nutzungszahlen wurden verringert. Eine durchgehende Nutzung von Mai bis September mit 300 Personen plus Betreuer ist nicht zulässig. Eine Erhöhung der Anlieferung /Entsorgung kann nicht ausgegangen werden.</p> <p>Im Rahmen der Betriebskonzeption sowie Zeltplatzordnung wird das Grundstück genutzt. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt. Die Parkkonzeption für An- und Abreisetage während und außerhalb der Ferien wird im Betriebskonzept dargestellt.</p> <p>Das vorgelegte Nutzungskonzept und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Die Lärmbelastung aus dem Lagerbetrieb ist im schalltechnischen Gutachten sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum berücksichtigt. Die Nutzungsintensität und der An- und Abreisverkehr werden sich vermindern. Die Möwenstraße ist mit 6,5 m ausreichend dimensioniert. Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist gewährleistet. Es wird eine Zufahrt mit Wendemöglichkeit auf dem Grundstück geschaffen. Es entsteht kein erhöhter Lieferverkehr für die Ver- und Entsorgung. 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 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.</p> <p>Gemäß Lärmgutachten ist bei Einhaltung der festgesetzten lärmindernden Maßnahmen die Nutzung des Zeltlagers mit der benachbarten Wohnnutzung verträglich und vereinbar.</p> <p>Der Hausmeister wohnt seit mindestens 2000 nicht mehr auf dem Gelände. Auch die Nutzung während der Baden-Württembergischen Ferien ist bereits seit mehreren Jahren Bestand. Die Nutzung durch organisierte Gruppen und durch die BDKJ Ferienwelt außerhalb der Ferien ist sehr begrenzt und bedeutet keine Ausweitung, sondern bereits seit mehreren Jahren Praxis. Im Gegenteil wird der Betrieb durch die Aufgabe des Jugendhauses und die Beschrän-</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	<p>kung auf Mai bis September stark eingeschränkt. Die Nutzung in der bisherigen Form wird nicht intensiviert, sondern reduziert. Ein Hausmeister steht weiterhin zur Verfügung, ist aber nicht im Zeltlager wohnhaft. Eine dauernde Anwesenheit ist nicht gegeben und nicht erforderlich. Bei allen Gruppen ist ein Verantwortlicher vorhanden, der die bestimmungsgemäße Nutzung sicherzustellen hat. Die Nutzer verpflichten sich, den Namen und die Mobilfunknummer, unter der die Erreichbarkeit sichergestellt ist im bereitgestellten Schaukasten auszuhängen.</p>
<p>6. Bürger 4 Möwenstraße vom 06.06.2018</p> <p>Hiermit möchten wir, als direkt angrenzenden Nachbarn Monika und Klaus Schöberl unsere Bedenken zum Bauvorhaben Zeltlager Seemoos äußern. Das Zeltlager wurde damals für Kinder errichtet, dass Sie dort Ihre Erholung während der Ferienzeit verbringen können, das war immer in den Sommerferien von Ende Juli bis Anfang September. Inzwischen werden die Zelte für die Kinder spätestens zu Ostern aufgestellt und nach der letzten Freizeit Anfang September wieder abgebaut. (Manche Zelte werden seit Jahren gar nicht abgebaut!) Auch vor den Sommerferien werden die Zelte an weiterer Gruppen / Personen vermietet.</p> <p>Es gibt aktuell keine Aufsicht vor Ort, die diese Personen beaufsichtigt oder in Ihre Schranken weist (Nichtbeachtung der Hausordnung und Zeltplatz). Das heißt für uns als direkte Anwohner, dass bisher sämtliche Gruppen, auch die Betreuer selbst, sich nicht ständig an diese Regeln halten. Der neue Hausmeister ist nur stundenweise vor Ort und wohnt nicht auf dem Gelände.</p> <p>Gerne führen wir hier diese Punkte auf.</p> <ol style="list-style-type: none"> Geräuschpegel am Tag, auch elektronische Musik über Musikanlagen weit über das Maß hinaus Geräuschpegel in der Nacht Es wird meistens keine Nachtruhe eingehalten Benutzung des Schiffsanlegestegs (Betreten nur für Berechtigte steht dort, aber es ist nicht abgesperrt, (nur ein Seil) sodass bisher alle Gruppen auch ohne Erlaubnis mit oder ohne Ihre Betreuer am Tag und auch vor allem nachts diesen Steg privat nutzen (als Badefloß und als Partysteg vor allem in der Nacht. Die Badezone und Badeflöße wurden extra auf die linke Strandseite verlegt, dass dadurch die Lärmbelastung entschärft wird und der Badebereich vom Bootsanlegesteg getrennt ist (Unfallverhütungsvorschrift). Der Schiffsanlegesteg, soll lt. Aussage vom Zeltlager nur für die Segelfreizeit sein, die dort Ihr 	<p>Die Zelte werden künftig 3 Wochen vor den Pfingstferien BW aufgebaut und spätestens 3 Wochen nach den Sommerferien abgebaut. in den übrigen Zeiten in das Winterlager (Obergeschoss des Neubaus) gebracht.</p> <p>Im Rahmen der Nutzungskonzeption wird das Grundstück genutzt. Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag konkretisiert. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt. Die Verantwortlichen der einzelnen Freizeiten haben die bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.</p> <p>Das Lärmgutachten berücksichtigt die relevanten Lärmquellen und zeigt die Möglichkeiten eines verträglichen Nebeneinanders auf. Danach werden die Lärmwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten und für reine Wohngebiete nur knapp überschritten. Auf dem Zeltplatz hat zwischen 22 und 7 Uhr Nachtruhe zu herrschen. Die Nachtruhe ist grundsätzlich einzuhalten Auf dem Zeltplatzgelände ist dann nur Zimmerlautstärke erlaubt. Darüber hinaus werden in der Zeltlagerordnung Ruhezeiten (abends 20-22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zusätzlich von 13-15 Uhr vorgeschrieben. Darüber hinaus ist die Nutzung der Sportflächen unter Publikumsbeteiligung eingeschränkt. Das Lärmgutachten macht folgende Aussagen zu den prognostizierten Lärmbelastungen nördlich der Möwenstraße an Normaltagen: Tags 51 dB(A) nachts 35 dB(A)</p> <p>Die Benutzung der Badestelle wird auch im Interesse des Vorhabenträgers zur Verhinderung von Vandalismus auf die im Nutzungskonzept genannten Gruppen und Zeiten beschränkt. Die Steganlage dient ausschließlich dem An- und Ablegen mit Booten während aller Freizeiten. Die Nutzung während der Nachtruhe ist allgemein untersagt. Der Schiffsanlegesteg soll, und dies ist auch so gekennzeichnet, nicht als Bademöglichkeit benutzt werden.</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Bodenseeschifferpatent absolvieren.</p> <p>4. Der Parkplatz am Eingang des Zeltlagers wurde ohne Genehmigung vor ein paar Jahren verändert und erweitert. Er wurde von dem ursprünglichen Niveau (da wo jetzt nebenan das Großzeit steht und die Müllmulden sind) auf eine extreme Höhe ca. 1,5 Meter aufgebaut / erhöht. Wir widersprechen dieser Baumaßnahme und erwarten, dass der Parkplatz auf seine ursprüngliche Höhe /Niveau zurückgebaut wird. Außerdem werden wir durch den Lärm der An- und abfahrenden Autos, oft mit Hupgeräuschen belästigt. Nach unserer Erkenntnis in den letzten 20 Jahren, hat sich das Parkverhalten ohnehin sehr stark verändert.</p> <p>Es wird nicht ausschließlich an der Bodenseeschule geparkt, sondern auf diesem Parkplatz. Da dieser Parkplatz derzeit ohnehin viel zu klein ist, parken die Gäste/Betreuer/Personal auf dem gesamten Zeltlagergelände - Naturschutzgebiet.</p> <p>Für die künftige Planung des neuen Parkplatzes muss vorab überlegt werden, wo alle Gäste parken, auch wenn außerhalb der Ferien nicht an der Bodenseeschule geparkt werden kann. Die Möwenstrasse ist eine Sackgasse und es kann nur an einer Straßenseite geparkt werden, dort sind meistens ohnehin schon alle Parkplätze belegt.</p> <p>5. Unsere Bedenken sind außerdem die Kapazität an Personen die von Frühjahr bis zum Herbst ohne Pause aufgenommen werden sollen. So war und ist dieses Zeltlager nie vorgesehen, da es in einem Wohngebiet ist, und dadurch über den gesamten Zeitraum von Frühjahr bis zum Herbst keine Ruhe mehr für alle Anwohner ist. Wir bitten um Stellungnahme wie Sie unsere Bedenken lösen werden.</p>	<p>In der vorliegenden Planung ist eine Weiternutzung des Parkplatzes etwa 1 m unter der Höhenlage der Möwenstraße vorgesehen. Hupen und anderes Fehlverhalten wird durch organisatorische Maßnahmen bekämpft. Allen Nutzern wird die Haus- und Zeltlagerordnung als Nutzungsbedingung zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Die Parkkonzeption für An- und Abreisetage während und außerhalb der Ferien wird im Betriebskonzept dargestellt. Die Parkplätze an der Möwenstraße sind für Parkbewegungen zwischen 22.00 und 6.00 gesperrt. Das Befahren des Landschaftsschutzgebietes mit privaten Pkw ist verboten. Pkw können nur nach vorheriger Rücksprache auf den zeltplatzeigenen Parkplätzen abgestellt werden.</p> <p>In der Nutzungskonzeption sind auch die Nutzerzahlen und Nutzungszeiten enthalten. Diese werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Innerhalb der Pfingst- und Sommerferien werden die Nutzerzahlen auf 300 plus Betreuungspersonal begrenzt. Bisher waren dies bis zu 440. Außerhalb der Ferien können die Mitgliedsverbände und Jugendorganisationen des BDKJ/BJA den Platz an 6 Tagen nutzen. Die Nutzungszahlen wurden verringert. Eine durchgehende Nutzung von Mai bis September mit 300 Personen plus Betreuer ist nicht zulässig.</p> <p>Die zulässigen Nutzergruppen, Nutzungszeiten und organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Durchführungsvertrag aufgenommen. In diesem Rahmen wird das Grundstück genutzt. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt</p>
<p>7. Bürger 5 Möwenstraße vom 07.06.2018</p> <p>Als direkte Anlieger des Zeltlagers Seemoos wollen wir Ihnen zunächst unsere Erfahrungen aus der nahen Vergangenheit vortragen. Wir bewohnen das Haus Möwenstraße 16/2 und sind somit direkte Nachbarn des Zeltlagers.</p> <p>In der jüngeren Vergangenheit haben sich bereits wieder deutliche Veränderungen in Organisation und Abwicklung gezeigt, die sich negativ durch Lärmentwicklung und Verkehrsfrequenz bemerkbar machen. In 2018 hat noch kein Ferienlager mit Kindern stattgefunden, sondern es waren bisher Gruppen und Vorbereitungsveranstaltungen für das Ferienlager, das in den Sommerferien von Baden-Württemberg des Zeltlagers stattfinden soll, auf dem Gelände. Hier werden diese Personen auf das Zeltlager vorbereitet, die Aufsicht führen und Verantwortung übernehmen sollen. Es ist davon auszugehen, dass diese Personen von den Verantwortlichen im Vorfeld über die Situation in der Möwenstraße und über das Vorhaben informiert wurden.</p> <p>Ungeachtet dessen wurde die Möwenstraße zugeparkt obwohl klar</p>	<p>Im Rahmen der Nutzungskonzeption sowie der Zeltplatzordnung wird das Grundstück genutzt. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt.</p> <p>Die Nutzungskonzeption sieht 17 Stellplätze an der</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>kommuniziert ist, dass die Teilnehmer an solchen Veranstaltungen ihre Fahrzeuge auf dem Parkplatz der Bodenseeschule abstellen sollen. Von der Vielzahl an PKW, die im Zeltlager/ Landschaftsschutzgebiet abgestellt wurden ganz zu schweigen.</p> <p>Eine freundliche Nachfrage nach einem zuständigen Verantwortlichen der Veranstaltung konnte von den Teilnehmern nicht beantwortet werden, erst mein Hinweis, dass ich eine Fotodokumentation gemacht habe hat dann dazu geführt, dass zwei Fahrzeuge umgeparkt wurden. Diese Situation hatten wir in den letzten beiden Jahren so nicht, wir konnten uns immer mit Herrn Althaus, der vor Ort wohnt verständigen, er hat sich gekümmert und wir hatten Einvernehmen. Herr Althaus ist nicht mehr zuständig.</p> <p>Auch können wir von Gruppen berichten, die nachts laut kommunicierend und singend das Gelände verlassen. Da in vielen Häusern der Möwenstraße die Schlafzimmer nach Süden ausgerichtet sind, ist das natürlich sehr störend.</p> <p>Am Sonntagabend nach Pfingsten wurde ich von einem Elternteil angesprochen, dessen Kind an einer Veranstaltung teilgenommen hatte, ob ich wüsste wer das Tor zum Zeltlager öffnen könne, da sein Fahrzeug noch dort geparkt sei und nun das Tor verschlossen ist. Leider konnte ich nicht weiterhelfen, es war niemand mehr vor Ort, Kontaktdaten: Fehlanzeige! Soweit zur Situation 2018 – ohne verantwortliche Lagerleitung.</p> <p>Größte Bedenken haben wir mit der geplanten Ausweitung der Nutzung der Anlage in den Zeitraum Mai bis September/Oktober. Die Nutzung des Areals als Zeltlager in den Sommerferien von Baden-Württemberg und den dazu notwendigen Vorbereitungsveranstaltungen für die Betreuer ist derzeit geduldet. Eine rechtliche Grundlage dafür ist uns nicht bekannt. Die festzustellende „Salami-taktik“ mit der die Nutzung Stück für Stück ausgeweitet wird haben wir in der Vergangenheit immer wieder festgestellt. Bereits vor dem Termin der öffentlichen Verhandlung vor dem VGH Mannheim in 2006 im technischen Rathaus der Stadt Friedrichshafen wurde dieses Ansinnen festgestellt und dokumentiert.</p> <p>In der Vergangenheit gibt die Diözese vor bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorgenommen zu haben. Diese Maßnahmen haben nicht dazu geführt, dass während der Baden-Württembergischen Sommerferien bei sommerlichen Temperaturen bei geöffneter Balkontür oder Fenster Nachrichten gehört werden können. Wenn das in diesem Zeitraum geduldet wird, um die Durchführung des Zeltlagers für die Kinder zu ermöglichen, ist das für einen erweiterten Zeitraum nicht akzeptabel.</p> <p>Eine Ausweitung der Nutzung über den Zeitraum der Sommerferien Baden-Württemberg mit Vorbereitungsveranstaltungen steht unserer Auffassung nach in krassm Widerspruch zum eindeutig definierten reinen Wohngebiet. Die Ausweitung bedeutet die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit erheblichem Störpotential für die Anwohner durch An- und Abreiseverkehr, Anlieferungsverkehr und Entsorgungsverkehr der mit schweren LKW teilweise vor 06:00 Uhr morgens lautstark abläuft.</p> <p>Wenn dann noch über 6-7 Monate der Schalldruck des Lagerbetriebes hinzukommt bedeutet das eine erhebliche Belastung und Beeinträchtigung, nicht zuletzt auch eine deutliche Wertminderung der Liegenschaften. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf bekannte schalltechnische Untersuchungen aus der Vergangenheit, die wir gerne aus den Akten hinzuziehen.</p> <p>Einer Ausweitung der Nutzung des Areals für den geplanten Gewerbebetrieb stehen wir aus den genannten Bedenken ablehnend</p>	<p>Möwenstraße vor. Dadurch wird sich der Parkdruck in der Möwenstraße reduzieren. Ein konkretisiertes Nutzungskonzept wurde erarbeitet und Regelungen zum Schallschutz und zu An- und Abreisemodalitäten wurden im Durchführungsvertrag verbindlich aufgenommen.</p> <p>Die Parkkonzeption für An- und Abreisetage während und außerhalb der Ferien wird im Betriebskonzept dargestellt. Die Nutzungskonzeption sowie die Zeltplatzordnung enthalten Regelungen zum Parken auf dem Gelände. Das Parken in der Möwenstraße unterliegt der verkehrsrechtlichen Regelung. Parken im Grünbereich ist unzulässig.</p> <p>Bei allen Gruppen wird ein Verantwortlicher benannt, der die bestimmungsgemäße Nutzung sicherzustellen hat. Die Nutzer verpflichten sich, den Namen und die Mobilfunknummer, unter der die Erreichbarkeit sichergestellt ist, im bereitgestellten Schaukasten auszuhängen.</p> <p>Bei allen Gruppen wird ein Verantwortlicher benannt, der die bestimmungsgemäße Nutzung sicherzustellen hat. Die Nutzer verpflichten sich, den Namen und die Mobilfunknummer, unter der die Erreichbarkeit sichergestellt ist im bereitgestellten Schaukasten auszuhängen.</p> <p>Die Nutzungskonzeption wurde konkretisiert. Darin sind reduzierte Nutzerzahlen und Nutzungszeiten enthalten. Die Nutzung erfolgt im Rahmen der Nutzungskonzeption und der Haus- und Zeltlagerordnung. Eine anderweitige oder missbräuchliche Nutzung ist untersagt..</p> <p>Das Lärmgutachten berücksichtigt die relevanten Lärmquellen und zeigt die Möglichkeiten eines verträglichen Nebeneinanders auf. Danach werden die Lärmwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten und für reine Wohngebiete nur knapp überschritten. Bei bestimmungsgemäßer Nutzung kommt das Lärmgutachten zum Ergebnis, dass die Zeltlagernutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Eine Ausweitung der Nutzung und eine gewerbliche Nutzung sind nicht vorgesehen. Der Lagerbetrieb hat auch bisher zwischen Pfingstferien und Sommerferien stattgefunden. Nutzungszeiten und Nutzerzahlen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Als Lärmschutzniveau für die an das Zeltlager grenzende Wohnbebauung wurde dasjenige eines „allgemeinen Wohngebiets“ vorgegeben, obwohl die in einem Bebauungsplan übergeleitet Ortsbausatzung i.V.m. dem Ortsplan das Fragliche Baugebiet als „reines Wohngebiet“ ausweist. Zwar haben die normativen Vorgaben Vorrang vor den tatsächlichen Verhältnissen, jedoch bestimmt sich die Schutzwürdigkeit eines Gebietes nicht ausschließlich nach der bauplanungsrechtlichen Prägung. Vielmehr verlangt das Gebot der</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 27.04. bis 07.06.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 07.05. bis 07.06.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</u>
gegenüber. Würde eine solche Ausweitung in Betracht kommen wäre eine juristische Prüfung und Klärung notwendig.	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.
8. TeleData Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1, 88046 Friedrichshafen	
Keine Rückmeldung	Kenntnisnahme
9. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19, 70182 Stuttgart	
Keine Rückmeldung.	Kenntnisnahme