raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119

„Campingpark Gitzenweiler Hof“ Stadt Lindau (Bodensee)

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze 3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes 3
1.2) Verfahren 3
1.3) Planungserfordernis / Ziele der Planung 3
1.3.1) Planungserfordernis 3
1.3.2) Ziele der Planung 4
1.4) Übergeordnete Planungen 4
1.4.1) Flächennutzungsplanung 4
1.4.2) Rahmenplan 5
1.5) Bestandsaufnahme 6
1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 6
1.5.2) Wald im Sinne des Waldgesetzes 6
1.5.3) Fließgewässer 6
1.5.4) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 7
1.5.5) Altlasten und Bodenschutz 7
2) Städtebauliche Planung 8
2.1) Nutzungskonzept 8
2.2) Begründung wesentlicher Festsetzungen 12
2.2.1) Art der baulichen Nutzung 12
2.2.2) Maß der baulichen Nutzung 15
2.2.3) Überbaubare Grundstücksflächen 15
2.2.4) Grünflächen 16
2.2.5) Wald 16
2.2.6) Grünordnung 18
2.2.7) Schallschutzmaßnahmen 19
2.2.8) Vermeidung von Lichtimmissionen 24
2.3) Erschließung 24
2.3.1) Verkehrliche Erschließung 24
2.3.2) Ver- und Entsorgung 25
2.4) Geh- Fahr- und Leitungsrechte 25
2.5) Flächenbilanz 26
3) Auswirkungen / Abwägungsrelevante Belange 27

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Lindau.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die LI 6,
- im Süden und Westen durch Waldflächen,
- im Osten durch Grünflächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke des Grundbuchs Oberreitnau 832/3, 838, 838/1, 838/2, 838/3, 838/4, 838/5, 838/6, 838/7, 838/8, 838/11, 842/3, 843, 843/1, 843/1, 844, 844/1, 844/3, und 846 mit ca. 13,7 ha.

Das Plangebiet wird aktuell als Campingplatz genutzt und in Form einer GmbH, der Campingpark Gitzenweiler Hof GmbH, geführt. Geschäftsführerin ist Frau Heidrun Müller. Die Grundstücke des Plangebietes sind im Eigentum der GmbH. Der Stadt Lindau (B) entstehen durch die Planung keine Kosten, diese werden von der Gitzenweiler Hof GmbH übernommen.

Die Plangrundlage beruht auf einer Luftbildauswertung des Plangebietes durch das Vermessungsbüro Geoplana, Marbach am Neckar, vom 17.03.2017.

1.2) Verfahren

Auf Grund der Lage des Plangebietes im derzeitigen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3,4 (1,2) BauGB durchgeführt.

1.3) Planungserfordernis / Ziele der Planung

1.3.1) Planungserfordernis

Der Standort Gitzenweiler Hof wird seit 1962 als Campingplatz genutzt und hat sich im Laufe der 55 Jahre seines Bestandes immer weiter bis zu einer der führenden Campingplatzdestinationen in Deutschland und darüber hinaus entwickelt. Im Landkreis Lindau (B) beherbergt der Campingplatz 30% aller Übernachtungen und stellt somit einen wichtigen und gewichtigen Baustein in der örtlichen Tourismusbranche dar. Zahlreiche Auszeichnungen (Deutscher Campingclub, ADAC, 5 Sterne) belegen die Beliebtheit und Wertschätzung des Campingclubs sowohl bei deutschen wie auch ausländischen Urlaubern.

Wie bei vielen dieser in den 50er und 60er Jahren etablierten Anlagen ist auch für den Gitzenweiler Hof zu keiner Zeit ein Bebauungsplan erstellt worden. Um das Angebotsniveau zu halten und auszubauen, müssen neue Investitionen in die Attraktivität und die Infrastruktur des Campingplatzes getätigt werden. In einigen Bereichen gerät der Campingplatz bereits ins Hintertreffen. Die vom ADAC verliehene Klassifizierung „Superplatz“ (in Deutschland wurde dieses Prädikat nur an 17 von insgesamt 5.400 Campingplätzen verliehen) wurde bereits entzogen. Die 5-Sterne-Auszeichnung des Deutschen Tourismusverbandes wird künftig nur vergeben, wenn entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Auch der Partner Eurocamp (nur noch auf 10 weiteren Plätzen in Deutschland vertreten) mahnt Indoor-Angebote bei schlechtem Wetter an.

Auch wenn die Anlage bislang ohne öffentliches Planungsrecht wachsen konnte, so stoßen die nun notwendig gewordenen Änderungen an die Grenzen des Bestandschutzes bzw. der erteilbaren Baugenehmigung. Schließlich liegt die Anlage im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich. Eine Privilegierung der Gesamtanlage nach § 35 BauGB scheidet ebenfalls regelmäßig aus. Baurecht besteht daher derzeitig nicht. Um die notwendigen Investitionen tätigen zu können, bedarf es der Planungssicherheit, die durch einen Bebauungsplan hergestellt werden soll. Mit der Ausweisung eines „Sondergebietes, das der Erholung dient: SO-Campingplatz“ hat die Stadt Lindau in ihrem Flächennutzungsplan bereits einen ersten Schritt getan. Nunmehr ist es für den weiteren Bestand des

Platzes erforderlich, im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.3.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der Standort gefestigt und die touristische Infrastruktur der Gemeinde weiterhin gesichert werden. Der Campingpark Gitzenweiler Hof ist seit Jahrzenten fester Bestandteil des Lindauer und Bodensee Tourismus. Seine Lage hat zu einer guten Vernetzung mit weiteren touristischen Destinationen in der Region geführt. Der Campingplatz vereint verschiedene sich ergänzende Nutzungen und lädt damit zu einem abwechslungsreichen Aufenthalt mit Erholung und Aktivität ein. Durch die regionale Vernetzung des Campingplatzes werden Mehrfachnutzungen möglich, die den regional-touristischen Effekt der Angebote stärken und eine wirtschaftliche Betreibung erleichtern. Dieses Angebot soll nunmehr mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

Ein Ziel der Planung ist ein landschafts- und bedarfsgerechter Ausbau entsprechend den qualitativen nationalen Standards der Camping- und Wohnmobilplatznutzung. Dabei soll die Bestandsentwicklung grundsätzlich Vorrang vor einer quantitativen Erweiterung in den Außenbereich haben. Die bisherigen Grenzen des Campingplatzes werden daher nicht verändert.

Mit der Planung werden darüber hinaus die auf dem Campingplatz bestehenden Nutzungen räumlich neu geordnet. Aber auch bauliche Erneuerungsmaßnahmen (Bebauung im zentralen Bereich für saisonverlängernde Maßnahmen, Aufstellung von Kleinwochenendhäusern) sollen mit der Planung erleichtert werden.

Im Einzelnen ist geplant,

- die bestehenden Nutzungen zu sichern,
- die bestehende Anlage und ihre Nutzungen teilweise neu zu ordnen,
- die planungsrechtliche Legalisierung von Bauten, insbesondere ehemals mobiler Unterkünfte,
- die Darstellung von Aufstellflächen für Kleinwochenendhäuser (transportable Mobilheime) zur Differenzierung des Beherbergungsangebots auf dem Campingplatz,
- die Anzahl der vorhanden Standplätze (Caravan / Camping) leicht zu reduzieren und
- die Sicherung umweltrelevanter Belange wie der Uferzonen und der Baumstandorte.

Die Bewirtschaftung des Camping- und Wohnmobilplatzes soll umweltgerecht erfolgen, Versiegelungen auf das nötigste beschränkt bleiben.

1.4) Übergeordnete Planungen

1.4.1) Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lindau (B) wurde am 13.07.2013 bekanntgemacht. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), Campingplatz“ dargestellt. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Camping- und Wochenendplatzgebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Der Begriff ‚Entwickeln‘ ermöglicht es, innerhalb des durch den FNP vorgegebenen Rahmens eigenständig zu planen. Sofern sich der B-Plan innerhalb der Grundzüge der Planung hält, kann die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) von den Darstellungen hinsichtlich der Art der Nutzung

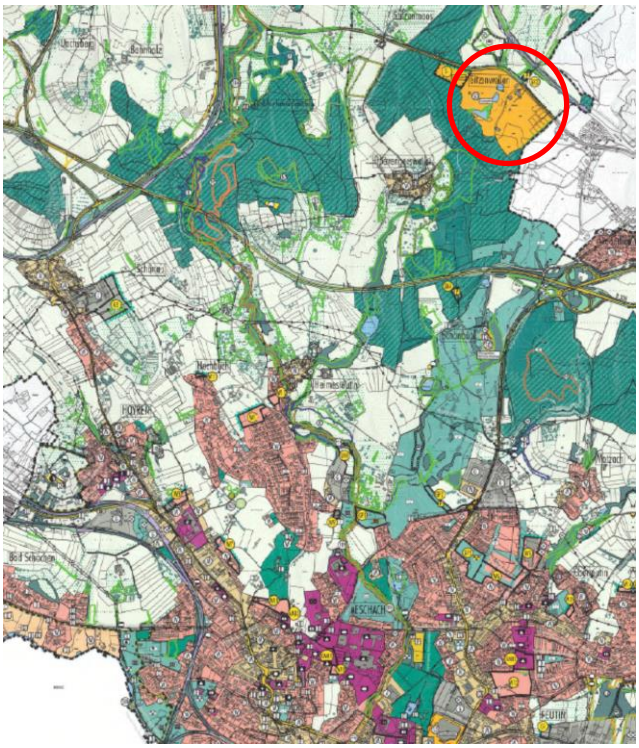


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lindau mit Lage des Plangebiets (roter Kreis)

in einem gewissen Maße abweichen.

§ 10 (1) BauNVO kennt beispielhaft drei Sondergebiete. Es handelt sich um die geläufigsten Gebiete zur Verbringung der Freizeit. Zu ihnen zählen ferner die in der Rechtsprechung anerkannt der Erholung dienenden Wochenendplatzgebiete und die Mischformen der verschiedenen Freizeitwohngebiete. Bei allen Gebieten handelt es sich um Freizeitwohngelegenheiten als Oberbegriff der verschiedenen für Erholungszwecke vorübergehend genutzten Unterkünfte. Für die Darstellung im FNP reicht die Angabe der Zweckbestimmung des SO-Gebietes aus (Brügelmann, § 10 Rn. 14). Bei der Darstellung im FNP müssen daher – so die allgemeine Kommentarlage - vor allem die Grundzüge der Planung erkennbar sein. Das wird durch die Darstellung der jeweiligen Zweckbestimmung gegebenenfalls auch allein der Hauptnutzungsart erreicht (Fickert/Fieseler, 12.Aufl., § 10 Rn. 8). Die Darstellung im FNP als SO Campingplatz stellt, da offensichtlich weitere Nutzungen wie zentrale Versorgungsbereiche, Einrichtungen für sportliche Betätigung, Aufstellplätze für Mobilheime (Eurocamp) zum Zeitpunkt der FNP-Erstellung bestanden, deutlich auf die Hauptnutzung im Plangebiet ab.

Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, hier als SO Camping- und Wochenendplatz, ist sachlich gerechtfertigt und als ein Entwickeln aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans zu bejahen.

1.4.2) Rahmenplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. zu berücksichtigen die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen Planung (§1 (6) Nr.11 BauGB). Als Grundlage für eine künftige verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde ein Rahmenkonzept für den Bereich des Campingplatzes Gitzenweiler Hof entwickelt, um so langfristig den Standort des Campingparks „Gitzenweiler Hof“ sowie die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung an diesem Standort planungsrechtlich zu sichern. Als sogenannte informelle Planung gehen die Ergebnisse des Rahmenkonzepts als Abwägungsmaterial in die Abwä-

Abbildung 2: Rahmenkonzept „Gitzenweiler Hof“; Planwerkstatt a. B., 2016

gung des Bebauungsplanes ein.

1.5) Bestandsaufnahme

1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Auf Grund der Außenbereichslage des Plangebietes bestehen die angrenzenden Nutzungen überwiegend aus Wald (Süden und Südwesten) und aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Nordwesten und Osten). Im Norden wird die Freizeitanlage durch die Landesstraße LI 6 begrenzt, die ihrerseits im Norden an Landwirtschaftsflächen, einen Parkplatz mit Busschleife und geschützte Biotope grenzt.

Mit der Erstellung des Rahmenkonzeptes Campingpark Gitzenweiler Hof wurde eine Bestandserhebung der ausgeübten Nutzungen im Plangebiet durchgeführt und grafisch aufgearbeitet. Dieser Plan diente als Grundlage für die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen innerhalb des Campingparks. Dabei wurden die jeweiligen Nutzungen flächenweise erhoben, farbig dargestellt und die jeweiligen Nutzungen schriftlich festgehalten. Dargestellt wurden auch die vorhandenen Hochbauten, für die jeweils Baugenehmigungen vorliegen.

Die unterschiedlich vorhandenen und im Bestandsplan farbig dargestellten Nutzungen sind:

- Touristenplätze Camping: 314 Plätze
- Jahresplätze Camping / Mietwohnwagen: 377 Plätze
- Mobilheime: 23 Plätze
- Zeltwiese
- Bereich für Spiel und Freizeit
- Einrichtungen, Anlagen des Campingparks
- Wasserflächen, Schwimmbad
- Parkierung intern (PKW + Reisemobile), ca. 164 Plätze.

Zusätzlich kartiert wurden die nördlich des Campingparks gelegenen externen Parkplatzflächen mit 45 Stellplätzen, die Wege, private Grünflächen sowie der Baum- und Gehölzbestand. Diese Bereiche sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, da die LI 6 als nördliche Begrenzung der Siedlungsentwicklung betrachtet wird.

1.5.2) Wald im Sinne des Waldgesetzes

Das Plangebiet wird von Staatswald (Forstbetrieb Sonthofen) im Westen und Süden sowie zusätzlich durch Privatwald begrenzt. Der Staatswald hat nach dem Waldfunktionsplan (WFP) am Standort eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, für die Erholungsfunktion und entlang von Fließgewässern in geringerem Umfang für den Bodenschutz. Zur Realisierung der Bauvorhaben sind laut der vorliegenden Planunterlagen Rodungen im Sinne von Art. 9 BayWaldG nicht erforderlich. Es bestehen auch außerhalb des Geltungsbereiches keine gesetzlich geschützten Waldbiotope nach § 30 BNatSchG, auf die durch die Planung Auswirkungen entstehen. Das Bauvorhaben liegt auch nicht in einer wald- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebietskategorie.

Um den örtlichen Waldstatus unter Berücksichtigung des Bestehens der Campingplatzanlage seit 55 Jahren angemessen einschätzen zu können, wurde mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten im August 2015 eine Ortsbegehung des Platzes im Hinblick auf Einhaltung erforderlicher Waldabstände durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden protokollarisch festgehalten und werden in den Festsetzungen berücksichtigt (s.u. Begründung wesentlicher Festsetzungen).

1.5.3) Fließgewässer

Der Campingplatz wird von Nord nach Süd von einem teilweise verdolten Bachlauf gequert, der gleichzeitig die drei auf dem Campingplatz gelegenen Weiher mit Wasser speist und im Süden als

„Wolfbach“ seinen Weg nach Süden fortsetzt.

1.5.4) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Unmittelbar südlich des Platzes liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 22 *„Moränenhügelgebiet nördlich Lindau (Bodensee)“.* Konsequenzen für die Ausweisungen des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht bzw. sind mit den Waldabstandsflächen bereits berücksichtigt.

1.5.5) Altlasten und Bodenschutz

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren. Des Weiteren sind die folgenden Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Allgemeines

Grundsätzlich hat sich das Camping- und Wochenendplatzwesen im Laufe der Zeit zu einer häufig sehr komfortablen Freizeitwohnform entwickelt und beschränkt sich nicht mehr auf das ursprüngliche Übernachten in einfachen Unterkünften. Die Übergänge des Campingwesens zu anderen Freizeit-Wohnformen - insbesondere zu Wochenendplatzgebieten - sind dabei fließend. Dies gilt auch für den Campingplatz Gitzenweiler Hof. Eine entsprechende Bandbreite an Freizeitwohnformen findet sich auch hier.

Sicherung und Ausbau des Übernachtungsangebotes

Zur Differenzierung des Beherbergungsangebotes ist eine Gliederung des Campingplatzes in mehreren funktional voneinander getrennten Bereichen vorgesehen, und zwar in dem Maße, wie dies auf Grund der über Jahrzehnten verfestigten Nutzungsstruktur überhaupt möglich erscheint.

Das Nutzungskonzept des Bebauungsplanes stützt sich daher im Wesentlichen auf das o.g. Rahmenkonzept. Um den Campingplatzbestand nunmehr in Planungsrecht zu überführen, unterscheidet das Konzept zunächst nach der Verweildauer der Gäste. So werden im Sinne ähnlicher Nutzungsansprüche die Dauercamper in zwei zentralen großflächigen Bereichen (im Osten und im Westen) zusammengefasst. Dauercamper verfügen über einen ganzjährig gepachteten Standplatz, den sie in unterschiedlichen Zeitabständen und Zeitspannen nutzen können. Gerade weil das Dauercampen auf längere Zeiträume und wiederkehrende Nutzung am selben Ort angelegt ist, wird die Infrastruktur ganzjährig bereitgehalten. Da die Bereiche für Dauercamper von einem relativ konstanten Personenkreis genutzt werden, besteht hier wenig Fluktuation, es haben sich über die Jahre regelrechte Nachbarschaften herausgebildet. Eine Durchmischung mit Flächen für den ständig wechselnden Personenkreis von Feriencampern ist kaum vorhanden und zukünftig nicht beabsichtigt.

Beide, Dauercamper einerseits und Ferien- bzw. Touristikcamper andererseits, stellen im Allgemeinen unterschiedliche Ruheansprüche an ihren Aufenthalt auf dem Campingplatz, so dass auch aus diesem Grund eine räumliche Trennung beider Arten von Aufstellflächen sinnvoll ist.

Die Unterscheidung von Ferien- und Touristikcamper besteht im Wesentlichen aus deren Aufenthaltsdauer: Beim Feriencamping beträgt die Aufenthaltsdauer auf einem Campingplatz i.d.R. ein bis drei Wochen, beim Touristikcamping hingegen im Zuge des „Wohnwanderns“ i.d.R. ein bis drei Tage (Fickert / Fieseler in: Baunutzungsverordnung, 2014 §10 Rn 39). Die Flächen für die Ferien- und Touristikcamper sind dezentral auf dem Campingplatz vorgesehen und liegen teilweise näher an den zentralen Einrichtungen, aber auch angrenzend an die emissionsreicheren Ballsportflächen im Nordosten sowie den Grünflächen für Freizeit- und Spielaktivitäten.

Eine dritte Kategorie bildet eine Wiese im Nordosten des Platzes für das Aufstellen von Zelten. Hier bildet insbesondere die Übernachtungsart in Zelten das „Alleinstellungsmerkmal“. Bei den Zeltern handelt es sich um einen eher häufiger wechselnden tendenziell jüngeren Personenkreis von Freizeitcampern. Auf Grund der erfahrungsgemäß etwas emissionsintensiveren Klientel erscheint die randliche Lage im Zusammenhang gerade mit den Ballsportflächen als sinnvoll.

Nach der Unterscheidung der Unterkunftsart werden auch die Kleinwochenendhäuser (Mobilheime) zusammengefasst. Sie entsprechen mit jeweils maximal 40qm Grundfläche zzgl. maximal 10qm Terrasse mit ihrer Größe in etwa den häufig angebotenen Mietwohnwagen mit Vorzelt. Sie sind angesichts einer dauerhaften Aufstellung nur auf baurechtlich dafür vorgesehenen Flächen, den sogenannten Wochenendplätzen zulässig. Die in der Planung dafür vorgesehenen Bereiche liegen leicht erhöht und bieten sich besonders gut für die Aufstellung von Mobilheimen an. Mit ihrer ansprechenden Architektur ergeben sie entlang der bestehenden Hangkante leicht erhöht stehend eine gute Visitenkarte innerhalb des Platzes ab, gleichzeitig haben diese Unterkünfte selbst hervorragende Aufstellflächen mit Wasserblick. Außerdem sind sie in dieser Lage sehr gut erschließbar, da ausgebaute Wege hier bereits bestehen und Mobilheime grundsätzlich höhere Anforderungen an die Erschließung als Zelte und Caravans stellen.

Einrichtungen, Anlagen des Campingparkes - Sanitärgebäude

Ergänzt werden die Bereiche für das Ferienwohnen mit vier dezentralen Infrastruktureinrichtungen. Neben der alltäglichen Sanitärversorgung sind hier auch saisonverlängernde Einrichtungen vorgesehen (Aufenthaltsräume, Wellness, Tischtennis etc.). Die Raumhöhen und Platzverhältnisse der bestehenden Sanitärgebäude entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Standard und müssen saniert bzw. neu errichtet werden. Aber auch für die Sanitärgebäude, die z.Z. ohne weiteres nutzbar sind, soll in Zukunft die Möglichkeit bestehen, sie zumindest in geringem Umfang zu erweitern. Gleichzeitig soll die Chance genutzt werden, die Infrastruktur dem aktuellen Standard, was Ressourcenverbrauch und Energiegewinn anbelangt, umweltverträglich auszugestalten.

Ausbau und Sicherung zentraler Einrichtungen mit Außenanlagen

Das eigentliche infrastrukturelle Zentrum wird selbständig ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen großen Versorgungsbereich im Eingangsbereich und in südlicher Verlängerung im Anschluss an den Eingangsbereich. Hier stehen heute schon die meisten baulichen Anlagen. Mit der Planung werden die Sicherung und der Ausbau zentraler Einrichtungen sowie deren Außenanlagen verfolgt. Neben den für die Aufrechterhaltung des Betriebes notwendigen Anlagen für die Verwaltung, den Wirtschaftshof, den für die Nutzung notwendigen PKW-Stellplatzbedarf, die Sanitäranlagen und die Betriebswohnungen soll hier die Infrastruktur des 5-Sternestandards entwickelt und gesichert werden.

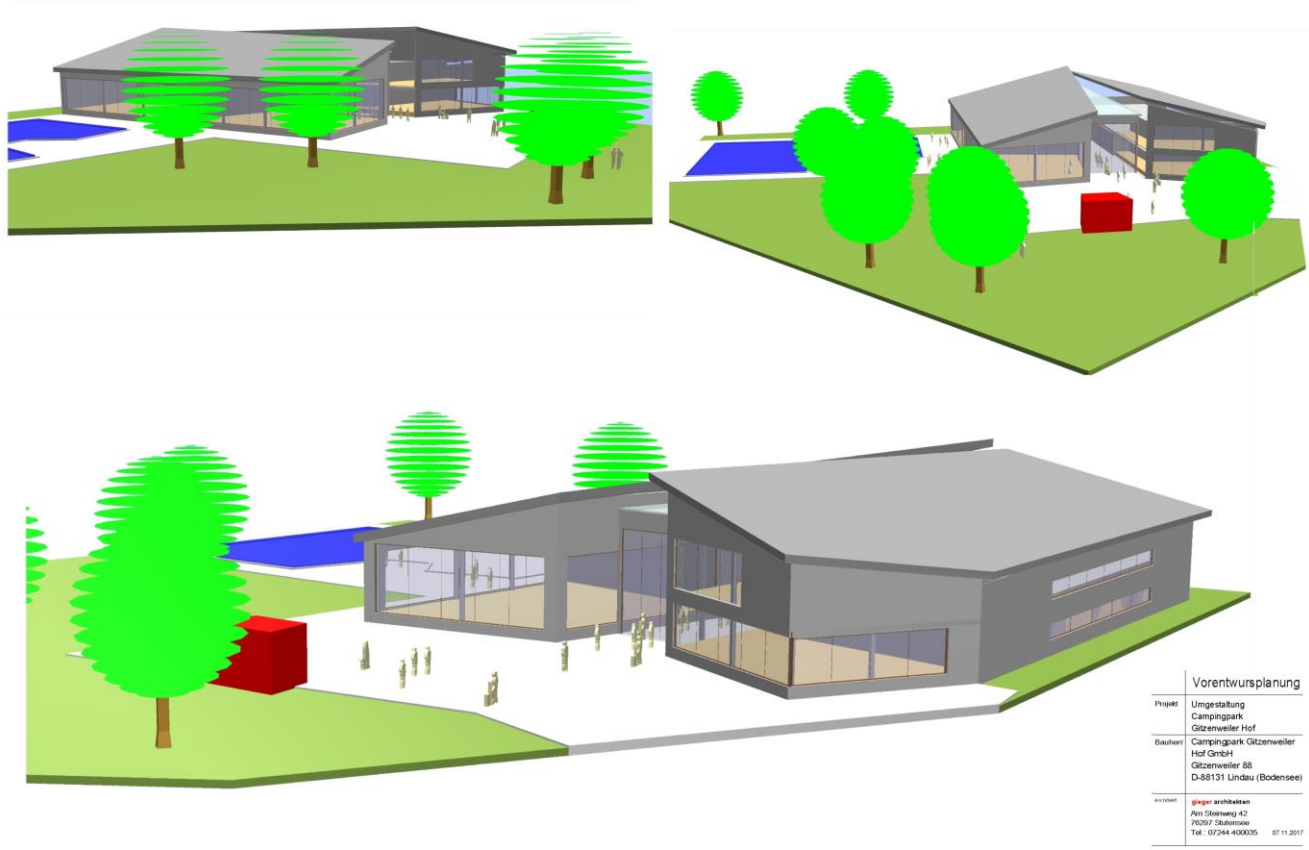


Abbildung 3: 3-D-Animation des geplanten Zentralgebäudes, Vorentwurf gieger architekten Planstand 2017

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude, das Haupthaus mit Restaurant „Wirtshaus Gitzenweiler Hof“ sowie das Nebengebäude mit Sanitäranlagen, Tagungsraum, Bibliothek und Entsorgungsstation rückzubauen und den Bereich neu zu konzipieren. Geplant ist die Errichtung eines zentralen Freizeithauses mit Dorfplatz und zusätzlichen zentralen Einrichtungen (s.a. Abb. 3).

Der Neubau eines Freizeithauses soll eine ganzjährige und wetterunabhängige Nutzung auch für große Reisegruppen sicherstellen. Gleichzeitig sind damit saisonverlängernde Maßnahmen und bessere Auslastungen des Campingplatzes verbunden. Im Sommer können zukünftig angesichts der circa 2.000 Feriengäste die neuen Räumlichkeiten für zusätzliche Indoor-Freizeitangebote wie Musik- und Tanzveranstaltungen genutzt werden. Integriert in das Freizeithaus und als Bindeglied zum Freibad ist eine neue Wasseranlage mit Wellness-Einrichtung vorgesehen. Als Ersatz für die beiden Bestandsgebäude (Haupthaus und Nebengebäude) soll ein Restaurant mit gehobenem Anspruch in das Freizeithaus eingebunden werden. Darüber hinaus sieht die Konzeption die Errichtung einer neuen Hausmeisterwohnung mit Büro vor, die bislang in dem zum Abbruch vorgesehenen Haupthaus enthalten ist.

Zusammenfassend sollen folgende Einrichtungen das bestehende Angebot ergänzen:

- Zentrale Sanitäreinheit für Campinggäste,
- Erweiterung- und Optimierung der vorgesehenen Wasseranlage mit Wellness-Einrichtung,
- Clubraum für Gruppen bis zu 120 Personen mit Gastronomie / Barbereich,
- Restaurant mit gehobenem Anspruch und Ambiente,
- Zentrale Kücheneinheit zur Versorgung der Bereiche Restaurant, Club und Wasseranlage,
- Saal für Veranstaltungen und Indoor-Freizeiteinrichtungen,
- Terrassierung mit Ruhebereichen,
- Hausmeisterunterkunft und Büro.

Ergänzt wird das bauliche Freizeitangebot durch angegliederte Freibereiche. Dazu zählen Dorfplatz, Spielplatz und Spielwiese. Eine Liegewiese, ein Kinderclub und ein Außenbecken bestehen bereits und werden mit den neuen Anlagen zu einer kompakten Gesamtanlage vereint. Grundsätzlich sind alle Einrichtungen für den sich aus der Campingplatznutzung ergebenden Bedarf projektiert. Es soll keine Konkurrenz zu externen Veranstaltungen entstehen.

Ergänzungen zum Rahmenplan

Grundsätzlich bietet der Rahmenplan die Grundlage für die Bauleitplanung, allerdings ergaben sich bei der weiteren Durcharbeitung Abweichungen in vier Teilbereichen vom Rahmenkonzept.

- (A1) Im Westen wurden Aufstellplätze für Mobilheime und Caravans getauscht. Das ursprünglich für das Aufstellen von Mobilheimen vorgesehene Areal war in den letzten Jahren aufwendig für das Aufstellen von Caravans hergestellt worden. Dies betraf insbesondere den Bodenaufbau und die Versorgungsanschlüsse. Der Untergrund hält einer Belastung von mehreren Tonnen stand. Dies ist notwendig, damit Caravans der neuesten schwereren Baureihe in dem Bereich rangieren können, ohne dass der Bodenaufbau durch die Reifen dabei zerstört wird. Für das Aufstellen von Mobilheimen ist ein entsprechender Bodenaufbau nicht notwendig, so dass eine „Belegung“ der sanierten Bodenfläche mit Kleinwochenendhäusern die gemachten Investitionen ins Leere laufen lässt. Als alternativer Standort für die Mobilheime ist der Bereich nordöstlich des jetzigen Standorts vorgesehen. Hier sind die Mobilheime ebenfalls gut erschlossen und sie liegen in unmittelbarer Nähe zu den Dauercampern, in deren Bereich ebenfalls Mobilheime zulässig sind. Lediglich ein südlich gelegener Randstreifen bleibt als Aufstellplatz erhalten, da dieser mit Kleinwochenendhäusern des Eurocamps inklusive der notwendigen Anschlüsse bereits vorhanden ist.

- (A2) Nordöstlich angrenzend an den Änderungsbereich A1 soll ein weiteres Sanitärgebäude vorgesehen werden, dass den Gastbereichen zugeordnet wird, die im Nordwesten des Plangebietes Ihre Aufstellplätze haben. Eine ursprüngliche Idee, diese Sanitäranlagen auch im neuen zentralen Gebäude unterzubringen, wurde aus funktionalen und organisatorischen Gründen aufgegeben. Das neue Zentralgebäude soll ausschließlich den Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sportlichen Betätigung für die Freizeitgestaltung der Gäste, dienen. Eine überlagernde Nutzung mit einer Sanitäranlage (Körperhygiene, Geschirrspülen) scheint für die Einrichtung eines Zentralgebäudes nicht passend, eine funktionale Trennung eher geboten.

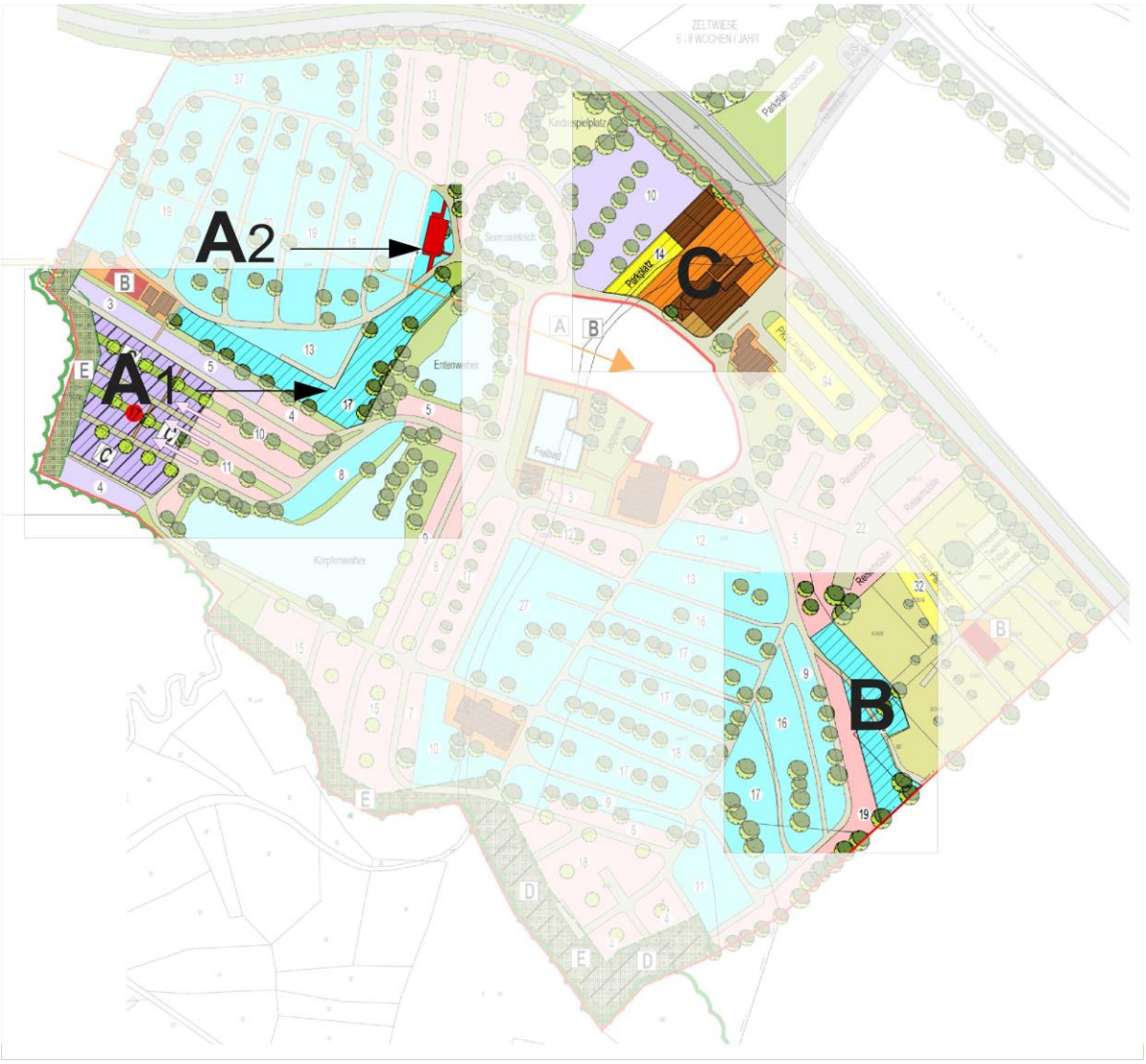
- 

Abbildung 4: Lage der vier gegenüber dem Rahmenkonzept geänderten Teilbereiche

- (B) Im östlichen Bereich wurden zwei schmale einreihige Flächen für Aufstellplätze für Dauercamper und Touristikcamper grundsätzlich den Touristikcampern zugeordnet. Hier hatte sich im Laufe der Betriebsjahre eine kleinteilige Nutzungsmischung zwischen Dauercampern und der Zeltwiese verfestigt, die sich auch im Rahmenplan in streifenförmigen Nutzungsausweisungen abbildet. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche von Dauercampern zu Touristikcamper und Zeltplatznutzern und die daraus zu erwartenden Konfliktfelder insbesondere der unterschiedlichen Ruhebedürfnisse sollen durch eine Vereinheitlichung bzw. Neuordnung der Nutzungszulässigkeit gemindert werden. Im Sinne einer besseren Verträglichkeit soll der für die Dauercamper vorgesehene Streifen in den Bereich der Touristikcamper integriert werden. Dies wird sich nur sukzessive ergeben, da die aufgegebenen Aufstellflächen für Dauercamper nunmehr nach und nach mit Touristikcampern belegt werden können.

- (C) Der Rahmenplan weist in manchen Bereichen gesonderte PKW-Stellplätze aus. Für die zukünftige Nutzung wirkt diese dezidierte Ausweisung im Rahmen der Bauleitplanung als zu eng und auch nicht notwendig. Da die im Rahmenkonzept ausgewiesenen PKW-Stellplätze den sie umgebenen Campingflächen zugeordnet sind, ist eine gesonderte Ausweisung nicht notwendig. Dasselbe gilt auch für die PKW-Stellplätze für die Mobilheime. Diese stehen bereits den Mobilheimnutzern zur Verfügung. Auch soll der Gebäudebestand in diesem Bereich veränderbar sein, weil insbesondere hier Wirtschaftshof, Läden und der Restaurantbereich liegen und diese den jeweiligen Anforderungen anpassbar sein sollten.

Sicherung des Gehölzbestandes

Mit der Überplanung des Campingplatzes soll auch der Gehölzbestand grundsätzlich gesichert werden. Dies gilt sowohl in den randlichen Bereichen wie auch entlang der Uferböschungen der Weiher.

2.2) Begründung wesentlicher Festsetzungen

2.2.1) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt auf Grund des langjährigen Betriebs ein am Bestand orientiertes Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz nach § 10 BauNVO fest. Die Ausweisung als ein SO Camping- und Wochenendplatz entspricht der bestehenden Nutzung. Eine Standortwahl erübrigt sich angesichts der vorhandenen Nutzung. Auf eine Erweiterung der Anlage nach Nordwesten entlang der LI 6, wie dies durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan (FNP) möglich wäre, wird auf Grund der schwierigen topografischen Verhältnisse zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet, ist aber zukünftig auf Grund der FNP-Darstellung grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Systematik und Rechtliche Einordnung

Bei Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach § 1 (4)–(10) BauNVO keine Anwendung. Im Rahmen der Planung werden besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung direkt nach § 10 BauNVO getroffen. Dabei folgt die Systematik, dass der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, durchaus der Festsetzungsstruktur der Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO. Die Darstellung der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen baulichen und sonstigen Anlagen sind bei Festsetzungen eines Sondergebiets, das der Erholung dient, ausdrücklich zu benennen, weil dem Bebauungsplan sonst die notwendige Bestimmtheit fehlt.

Das Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz ist als eine zu genehmigende Gesamtanlage zu verstehen, die ihrerseits in fünf unterschiedliche Bereiche von SO1 bis SO5 unterschieden wird. Dabei werden in den Textlichen Festsetzungen gebietsweise die zulässigen Nutzungen genannt sowie gegebenenfalls auch die unter Ausnahmevorbehalt stehenden zulässigen Nutzungen.

Die zulässigen Nutzungen unterscheiden sich in der Art der Nutzung und sind teilweise auch nach der Dauer des Aufenthaltes und ihrer spezifischen Störanfälligkeit unterschieden. Die jeweils unterschiedlichen Nutzungen werden als untergeordnete Sondergebiete mit entsprechenden zulässigen Nutzungen festgesetzt und von SO1 bis SO5 nummeriert. Grundsätzlich sind folgende Nutzungsbereiche vorgesehen: Bereiche für Freizeitcamper (SO1) und Langzeitcamper (SO2), Bereiche für Zelte (SO3), Bereiche für die Aufstellung von Mobilheimen / Kleinwochenendhäusern (SO4) sowie Bereiche für zentrale Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (SO5). Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, für sonstige Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für die Verwaltung und Unterkünfte für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber sind als Querschnittsnutzungen gegebenenfalls zur Vermeidung langer Wege im Plangebiet auch in anderen SO-Bereichen zulässig.

Das Sondergebiet SO-Camping- und Wochenendplatz dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen auf Campingplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind sowie der Errichtung von Mobilheimen / Kleinwochenendhäusern. Und es dient den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, für sonstige Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für die Verwaltung und Unterkünfte für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber.

Im B-Plan werden nur Nutzungen zugelassen, die innerhalb des allgemeinen Zwecks der Erholung zu dienen, liegen. Auf Grund der unterschiedlichen Anforderungen an die Gästeprofile bzw. dem sich weiterhin differenzierenden Erholungsmarkt sollen verschiedene sich gegenseitig ergänzende Sondergebietsflächen innerhalb der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebiets SO Camping- und Wochenendplatz entwickelt werden. Dabei werden sowohl eher ruheorientierte im westlichen

Bereich des Gebiets ausgebildet und erlebnisorientiertere weniger störanfällige Bereiche im Osten des Plangebietes angeboten werden.

Campingplätze

Campingplätze sind bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB und bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, dagegen unterliegt das Aufstellen oder das Abbauen der jeweiligen mobilen Unterkünfte auf zugelassenen Campingplätzen keiner Genehmigung. Als zulässige Freizeitunterkünfte auf Standplätzen der Campingplätze sind – so die vorherrschende Meinung- nur mobile Unterkünfte zulässig. Die Freizeitunterkünfte müssen dabei so beschaffen sein, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Zu dieser Art Unterkünfte zählen insbesondere Zelte, Wohnwagen (Caravans) oder Faltanhänger.

Im Freistaat Bayern kann diese Aufzählung noch um die Ferienunterkünfte der sogenannten Mobilheime ergänzt werden, da dort ausdrücklich im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern die Ansicht vertreten wird, dass zusätzlich zu den oben genannten Unterkünften auf Campingplätzen grundsätzlich auch Mobilheime / Kleinwochenendhäuser zulässig sind.

Der Bayerische Staatsminister des Innern stellt in einem Schreiben vom 22.12.2009 an den ersten Vorsitzenden des Landesverbandes der Campingplatzunternehmer in Bayern e. V. klar, dass die Errichtung eines Campingplatzes regelmäßig „einer entsprechenden Ausweisung des Gebiets durch einen Bebauungsplan“ (s.o.) bedürfe und folgert: „Welche Übernachtungsmöglichkeiten auf einem konkreten Campingplatz baurechtlich zulässig sind, richtet sich deshalb in erster Linie nach den Festsetzungen des jeweils maßgeblichen Bebauungsplans. Sieht der maßgebliche Bebauungsplan nur Flächen für Zelte und Wohnwagen vor, wird das Aufstellen von Mobilheimen möglich sein: Aus baurechtlicher Sicht spielt es keine Rolle, ob auf dem Platz Unterkünfte vom Betreiber des Campingplatzes zur Verfügung gestellt oder aber von den Nutzern mitgebracht werden.“

Vertiefend ergänzt wird diese Ansicht im Beitrag *Bauleitplanerische Aspekte der Modernisierung von Campingplätzen in: KommunalPraxis BY - Zeitschrift für Verwaltung, Organisation und Recht.* Es bestehe „… weitgehend Einigkeit darüber, dass die Regelung (für Campingplätze) in § 10 Abs. 5 BauNVO insbesondere in Abgrenzung zu den in § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO geregelten Anlagen zu sehen ist, die in (dauerhaft errichteten) Ferien- und Wochenendhausgebieten zulässig sind“. Vernünftigerweise könne „es keine Rolle spielen, ob der Erholungssuchende seine Unterkunft selbst mitführt oder ob er vor Ort vom Betreiber des Campingplatzes eine solche Unterkunft gegen … Entgelt zur Verfügung gestellt bekommt. Mit anderen Worten: In Campingplatzgebieten sind transportable mobile Unterkünfte zulässig, in Ferien- und Wochenendhausgebieten sind feste, dauerhaft errichtete Gebäude zu Unterkunftszwecken zulässig … Im klassischen „Sondergebiet Campingplatz“ sind also, wenn dort Flächen für Zelte und Wohnwagen ausgewiesen sind, nur mobile Unterkünfte zulässig. Mobilheime sind umfasst.“ (RD Stefan Kraus, 2010)

In diesem Sinne könnten Mobilheime im gesamten Plangebiet des Campingplatzes Gitzenweiler Hof (bis auf den Bereich der zentralen Einrichtungen) aufgestellt werden. Die Planung verfolgt jedoch das Ziel, Nutzungseinheiten zu bündeln (s.o.) und somit auch die Aufstellflächen für die Mobilheime / Kleinwochenendhäuser (Wochenendplätze, s.u.) grundsätzlich zusammenzufassen und so zumindest bereichsweise einen wochenendplatzähnlichen Charakter zu erzeugen. Außerhalb dieser Bereiche soll das Aufstellen von Mobilheimen / Kleinwochenendhäusern nur unter Ausnahmevorbehalt in SO2-Gebieten (Dauercamper) zulässig sein.

Denn in wie weit im Laufe der Zeit eingehauste Wohnwagen und Zelte insbesondere in Bereichen der Dauercamper noch als mobil bezeichnet werden können oder vielmehr als auf Wochenendplätzen zulässige Kleinwochenendhäuser anzusprechen sind, ist steter Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Um diese zukünftig zu vermeiden, sollen durch das Bauleitplanverfahren Kleinwochenendhäuser unter dem genannten Ausnahmevorbehalt im SO2 zulässig sein. Dabei ist wichtig, dass der mobile Charakter der Unterkünfte in den SO2-Gebieten trotz der nutzungsspezifischen Nähe von Dauercamperunterkünften / Kleinwochenendhäusern und deren Nutzungen grundsätzlich erhalten bleibt.

Die Nähe von Anlagen für Dauercamper zu Aufstellplätzen für Kleinwochenendhäuser diskutiert auch das Rechtsgutachten „*Bedingungen für das Aufstellen von Mobilheimen auf Campingplätzen. Recht-*

liche Voraussetzungen in den deutschen Bundesländern - Vorschläge zur Veränderung und Harmonisierung der einschlägigen Rechtsvorschriften (RA Florian Riechey, Hamburg 2014) an Hand eines Urteils des OVG Berlin-Brandenburg: Hinsichtlich eines „aus dem Ruder gelaufenen" Campingplatzes „mit zahlreichen, durch carportartige Überdachungen eingehausten Wohnwagen sowie mit Verbindungsbauten zwischen den Wohnwagen und Vorzelten aus Zeltbahnen und Bretterwänden mit teilweise massiven Türen und Fenstern" hat das OVG Berlin Brandenburg (20. April 2009, Az. OVG 10 S 35.08) entschieden, dass diese Anlagen erkennbar auf ein Dauercamping ausgerichtet seien. Die Anlagen erreichten „durch ihren provisorischen Charakter aber keine *Wochenendhaus*qualität." Auch wenn das Gericht sich hierzu nicht explizit äußert, sei ersichtlich – so der Rechtsgutachter - davon ausgegangen worden, dass die eingehausten Wohnwagen nach Ansicht des Gerichts Kleinwochenendhäuser darstellen.

Wochenendplätze

Wochenend*plätze* als Anlagen gehören zu den anerkannten Sondergebieten, die der Erholung dienen, aber nicht in § 10 Abs. 1 aufgeführt werden. Nach Zweckbestimmung und Gebietscharakter sind sie zwischen Wochenend*hausgebieten* und Campingplatzgebieten einzuordnen. (Fickert/Fieseler BauNVO, 11 Aufl. 2008, § 10 Rn. 30). Dem Begriff nach sind Wochenend*plätze* solche „Plätze, die - auf Dauer angelegt - ausschließlich zum dauerhaften Aufstellen oder Errichten der in Wochenend*platzgebieten* zulässigen oder zulassungsfähigen Anlagen und Nutzungen dienen und die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden."(Fickert/Fieseler BauNVO, 11 Aufl. 2008, § 10 Rz. 30.1)

Auf den Aufstellplätzen von Wochenend*plätzen* dürfen nur Kleinwochenendhäuser errichtet werden. Unter Kleinwochenendhäusern sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 40 m² zu verstehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt. Bei Kleinwochenendhäusern werden - nach der MusterWochVO u. § 14 CWVO NW - Anforderungen an die lichte Raumhöhe, an den Wärmeschutz, den Schallschutz und die Beheizbarkeit nicht gestellt. Das Aufstellen von Kleinwochenendhäusern auf genehmigten Wochenendplätzen ist … genehmigungsfrei." (Fickert/Fieseler BauNVO, 11 Aufl. 2008, § 10 Rz. 32)

Die Grundfläche wird - anders als bei Wochenend*haus*gebieten und Ferien*haus*gebieten - nicht ausdrücklich festgesetzt, weil sie sich aus der zulässigen Größe der Kleinwochenendhäuser von selbst ergibt. Die Größe der Kleinwochenendhäuser ist daher nicht nur Indiz für das Maß der baulichen Nutzung, sondern in erster Linie eine Aussage zur Art der Nutzung. Zu den Kleinwochenendhäusern, die auf Wochenendplätzen errichtet werden dürfen, gehören auch andere bauliche Anlagen, wie:

- Mobilheime, die zu den Kleinwochenendhäusern und damit zu der Wohnform Wochenendhäuser gehören; sie weisen jeweils eine Länge bis zu 12,50 m auf, verfügen über ein Transportfahrgestell, sind im Straßenverkehr nicht zugelassen und dürfen nur mit Tieflader transportiert werden,

- Container, ohne Transportfahrgestell, nur mittels Kran aufstellbar,

- Caravans (Wohnwagen), wenn sie nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind, etwa durch Aufbocken und Abnahme der Räder oder durch Um- bzw. Überbauungen.

Tabellarische Gegenüberstellung der zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten SO1 bis SO5

Sondergebiete Camping- und Wochenendplatz Zulässige Nutzungen sind:	***Sondergebiet SO1***	***Sondergebiet SO2***	***Sondergebiet SO3***	***Sondergebiet SO4***	***Sondergebiet SO5***
Zelte	x	als Ausnahme	x		
Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans)	x	x	als Ausnahme		
Mobilheime (Kleinwochenendhäuser)		x		x	
Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Betreuung und sportliche Betätigung für die Freizeitgestaltung der Gäste		*SO2a / SO2b*	x		x
Anlagen für die Verwaltung					x
Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets		x			x

Sondergebiete Camping- und Wochenendplatz Zulässige Nutzungen sind:	***Sondergebiet SO1***	***Sondergebiet SO2***	***Sondergebiet SO3***	***Sondergebiet SO4***	***Sondergebiet SO5***
Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen					x
die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften					x
Garagen für die der Bewirtschaftung dienende Nutzfahrzeuge sowie Garagen, die im Zusammenhang mit Betriebswohnungen stehen					x
Sanitärgebäude	x	x	x	x	x
PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf	x	x	x	x	x

2.2.2) Maß der baulichen Nutzung

Im Wesentlichen orientiert sich die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung an der Bestandsbebauung, dabei ist jedoch immer auf Grund des Eigentumsschutzes durch Art. 14 GG ein gewisses Maß für die zukünftige Weiterentwicklung des Bestandes zu berücksichtigen. Dieses wurde im Wesentlichen bereits mit dem Rahmenplan dargestellt, sodass dieser bis auf den zentralen Bereich zur Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen wird. Im zentralen Bereich (Schwimmbecken, Treffpunkt, zentraler Platz) soll der Planbereich im Sinne der Saisonverlängerung ein umfangreiches Indoor-Angebot bereithalten. Die hierfür notwendigen Flächen werden in der Planung berücksichtigt. Die Grundflächen der Bebauung werden in absoluten Zahlen angegeben, da bei der Größe der Bauflächen die Angaben in Verhältnis- bzw. mehrstelligen Dezimalzahlen wenig Sinn machen. Für die SO4-Gebiete a bis d werden ergänzend die Grundflächen für die Mobilheime / Kleinwochenendhäuser angegeben. Hierbei wird im SO4 a die Grundfläche noch zusätzlich um die Grundfläche des Sanitärhauses und dessen Erweiterungsflächen ergänzt.

Die Höhe der Bebauung wird in absoluten Höhenmaßen in Bezug auf NHN angegeben. Die Angabe absoluter Gebäudehöhen ist zweckmäßig, da auf Grund des topografisch bewegten Geländeverlaufs die Angabe von absoluten Höhenangaben zu keinem Missverständnis bezüglich der Höhenbezugspunkte führt. Die Höhenangaben sind dabei so bemessen, dass maximal eine eingeschossige Bebauung mit Dachausbau bzw. eine zweigeschossige Bebauung ohne Dach entstehen kann.

2.2.3) Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baufenstern dargestellt. Die Sanitäranlagen werden – da sie teilweise auch zusätzliche Funktionen für das Plangebiet enthalten können – wie Hauptanlagen behandelt und erhalten Baufenster. Die Aufstellflächen für Zelte, Caravans, Mobilheime, Anhänger usw. werden in den jeweiligen Bereichen als Gesamtfläche ausgewiesen (Planzeichen 1.5.1 der Legende). Die innere Organisation ist lediglich in SO2-Gebieten vorgegeben, da hier auf Grund der ganzjährigen dauerhaften Flächenbelegung die Brandschutzauflagen besonders zu beachten sind.

Die kleinteiligen Flächenfestlegungen westlich des Eingangs werden im Gegensatz zum Rahmenkonzept zu Gunsten einer großzügigeren und somit innerhalb der Fläche variabel nutzbaren Baufensterausweisung geändert. Die Darstellung der Hochbauten bildet im Rahmenplan den aktuellen baulichen Bestand der gastronomischen Einrichtung, den Versorgungsbereich für den täglichen Bedarf und den Bauhof ab. Um zukünftig organisatorisch und funktional geänderten Ansprüchen baulich Rechnung tragen zu können, sollte eine Baufensterausweisung über den Bestand hinaus erfolgen. Anpassungen, Änderungen, Erweiterungen der Bausubstanz finden somit in der jetzigen Plandarstellung mit großzügigen Baufenstern schon Berücksichtigung.

Hingegen in gewisser Weise einschränkend wirken die stellenweise überlagernden Darstellungen

von Baufenstern und Baumstandorten. Zwar dient die großzügige Darstellung von Baufenstern einer variablen Bebaubarkeit (zumindest im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung s. Pkt. 2.2.2). Gleichermaßen berücksichtigt der Bebauungsplan aber auch die umfangreiche Baumausstattung der Anlage als deren charakterisierendes Merkmal (s. Pkt. 2.2.6). In Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen ist grundsätzlich für jeden abgängigen Baum ein Ersatzstandort zu finden, je nach Festsetzung in unmittelbarer Nähe zum aktuell eingezeichneten Standort (um maximal fünf Meter versetzt) oder im Bereich derjenigen Sondergebietsfläche, in der zuvor der zu ersetzende Baum gestanden hat. Eine die Baumstandorte aussparende Baufensterausweisung würde die Baumstandorte allerdings auf Dauer fixieren. Dies ist nicht beabsichtigt, vielmehr soll gleichermaßen an der Grundausstattung der Bäume festgehalten wie auch eine variable Bebaubarkeit angestrebt werden. Dies ist mit der überlagernden Darstellung in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen möglich.

2.2.4) Grünflächen

Im Plangebiet werden Grünflächen ausgewiesen, auf denen teilweise spezifische Freizeitaktivitäten zulässig sind. Ziel der die Grünfläche ergänzenden Nutzung ist die Aufwertung der Flächen als ein Gewinn für die touristische Infrastruktur.

Der nicht durch bauliche Anlagen geprägte dargestellte Bereich wird als private Grünfläche normiert. Bei der Ausweisung als öffentliche / private Grünfläche kommt es auf den überwiegenden Nutzerkreis an. Kann eine Grünfläche von einem zumindest in der Theorie nicht begrenzten Kreis von Personen genutzt werden, ist die Grünfläche öffentlich. Da es sich bei der Planung um einen privaten Campingplatz mit kontrolliertem Zugang und Nutzungsauflagen (Campingplatzordnung) handelt, wird von einer beschränkten Anzahl an Nutzern ausgegangen und eine private Grünfläche ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Grünflächen am Waldrand sollen ergänzend dem bestehenden Campingplatz für grundsätzlich nicht störende sportliche Freizeitbetätigung und den damit verbundenen Einrichtungen zur Verfügung stehen. Nicht vorgesehen sind laute Freizeitaktivitäten wie Bolzen oder Kinderspielplätze. Diese scheiden als Nutzung zum Schutze bereits bestehender und zukünftiger (Freizeit-) Wohnnutzungen aus. Denkbar sind Aktivitäten und Sportflächen beispielsweise für Kricket, Fußballgolf, Adventuregolf, Frisbeegolf oder eine Kletterwand. Alle Grünflächen am Waldrand müssen bei aufkommendem Starkwind auf Grund von möglichem Astbruch und bestehender Baumsturzgefahr schnell zu räumen sein.

Für die Grünflächen an der LI 6 wird überlagernd der Bewuchs zum Erhalt festgesetzt, bzw. ist dieser bei Abgang nachzupflanzen. Er bietet einen Sichtschutz in beide Richtungen und trägt zur Landschaftsgestaltung bei. In diesem Bereich sind auch Anlagen für den Schallschutz grundsätzlich möglich. Zwar geht das bestehende Schallschutzgutachten von keiner weiteren notwendigen Maßnahme in diesem Bereich aus, jedoch unterliegt die Einschätzung der Schallschutzbedürftigkeit auch einem Wandel. Mit der Zulässigkeit von Schallschutzmaßnahmen kann in Zukunft auf eine geänderte Schutzbedürftigkeit reagiert werden.

2.2.5) Wald

Im Plangebiet befindet sich kein nach Waldgesetz zu bezeichnender Wald. Durch den Campingplatzbetrieb kann es jedoch zu Handlungen kommen, welche die Bestimmungen des Art. 17 Abs. 1, 2 und 3 BayWaldG („Feuergefahr und Rauchen im Wald“) betreffen. Da die Waldflächen außerhalb des Campingplatzes liegen, entfalten Maßnahmen zum Schutz der Waldfläche auf der Basis des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB keine Wirkung. Notwendige Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen für den Schutz des Waldes sind als privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Forstbetrieb Sonthofen und dem Campingplatzbetreiber möglich.

Auf Grund der einzuhaltenden Waldabstandsflächen wirken die Waldflächen auf die Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets ein.

Abbildung 5: Anlage zur Aktennotiz Campingplatz Gitzenweiler Hof: Planskizze mit abgegrenzten Waldrandbereichen; die Bereiche Nr.1 und 2 sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Quelle: Büro Stadt Land See. Herr Stern

Am 07.08.2015 fand daher eine Begehung u.a. durch den Bayerische Staatsforsten-Forstbetrieb Sonthofen der Waldflächen statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der bestehende Wald unterschiedlich auf die Nutzungsmöglichkeiten der Campingplatzflächen einwirkt. Die von den externen Waldflächen betroffene Planungsgrenze wurde in sieben Teilbereiche eingeteilt. Die abschnittsweise spezifischen Nutzungseinschränkungen für den Campingplatz wurden in einer Aktennotiz festgehalten. Mit der Begehung wurden Waldflächen dokumentiert, die zwar im Flächennutzungsplan an die SO-Ausweisung angrenzen, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen. Die Teilflächen (Nr. 3 bis 7) sind im neuen Konzept (Rahmenkonzept) als Grünflächen ausgewiesen.

Hinsichtlich der Verkehrssicherung empfiehlt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Forstbetrieb Sonthofen und dem Campingplatzbetreiber. Zielstellung der Vereinbarung sollte ein Waldbrandmonitoring sein, das die Besucher informieren, Kontrollen durch den Campingplatzbetreiber umfassen als auch waldbauliche Maßnahmen wie Pflege und Gestaltung von Waldrandbereichen (Sträucher, Laubbäume) zur Verringerung der Brandgefahr beinhalten. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind diese Maßnahmen nicht umsetzbar, da der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zu Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens keine Festsetzungen treffen kann.

2.2.6) Grünordnung

Maßnahmen zum Baumbestand

Zum langfristigen Erhalt des platzprägenden Baumbestands ist ein allmählicher Umbau des Bestandes erforderlich. Stark geschädigte Bäume sind zu entfernen und sofort durch Nachpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Der Umbau wird voraussichtlich 20-30 Jahre in Anspruch nehmen. Baumstandorte sind alle unbebauten Flächen der Gebiete SO1-4 sowie die Grünflächen A, B, D und E. Der Sichtschutzwall an der LI 6 wird aufgrund seiner geschlossenen Gehölzstruktur, die dauerhaft zu erhalten ist, nicht in die Baumbilanzierung einbezogen. Insgesamt sind auf den zuvor bezeichneten Flächen 448 Bäume zu pflanzen. Dies entspricht im Durchschnitt pro angefangenen 250 qm Fläche der Pflanzung eines Baums. Dabei sind auf manchen Flächen aus Belegungsgründen keine oder weniger Bäume vorgesehen (SO1). Zum Ausgleich wird auf den Teich- und Geländeböschungen eine höhere Anzahl an Bäumen festgesetzt. Die Bäume sind innerhalb der einzelnen Flächen möglichst gleichmäßig zu verteilen. Folgende Anzahlen werden festgesetzt:

Fläche	**Größe (Planung) ***	**Anzahl Bäume**
unbebaute Bereiche SO1	32.500 qm	50
unbebaute Bereiche SO2 (Dauercamper):	38.400 qm	160
unbebaute Bereiche SO3 (Zeltwiese):	9.000 qm	40
unbebaute Bereiche SO4 (Mobilheime):	6.100 qm	30
unbebaute Bereiche SO5 (zentraler Bereich):	5.400 qm	18
Grünflächen A1 und A2 (Waldabstandsflächen)	17.300 qm	70
Grünfläche B (Spielplatz)	1.000 qm	10
*Grünflächen C1 und C2 (Sichtschutzwall) **	*(3.300 qm)*	*Gehölz*
Grünflächen D (Uferböschungen Teiche und Gewässer)	1.100 qm	40
Grünflächen E (Geländeböschungen in SO1 und SO4a)	1.000 qm	30
Summe Pflanzflächen Bäume	**111.800 qm**	**448**

* *Werte auf 100 qm gerundet*

** *Sichtschutzwall wird aufgrund seiner geschlossenen Gehölzstruktur, die dauerhaft zu erhalten ist, nicht in die Baumbilanzierung einbezogen*

Zur Erhaltung des Baumbestands auf den SO1 bis SO4-Flächen werden spezifische Maßnahmen getroffen.

Einige <u>bestehende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten</u>. Hierbei handelt es sich um alle standortgerechten Laubbäume guter Vitalität mit einer prognostizierten Reststandzeit über 20 Jahre (Stand 2017). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind die DIN 18920 und die RAS LP 4 einzuhalten. Die Bäume sind in der Planzeichnung eingetragen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen aus der Pflanzliste A im Verhältnis 1:1 mit derselben Art und am selben Standort vorzunehmen, dabei sind bis zu 5 m Abweichung möglich.

Einige <u>Bäume sind nach Absterben als stehendes Totholz im Ganzen oder in Teilen zu erhalten</u>, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherung oder aus ökonomischen Gründen möglich ist. Diese Bäume dienen als Habitate. Die aktuellen Standorte sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Sofern die Verkehrssicherung problematisch wird, ist zu prüfen, inwieweit durch Pflege- und Rückschnitte die Verkehrssicherung wieder hergestellt werden kann. Bei vollständigem Abgang ist am selben Standort eine Ersatzpflanzung aus Pflanzliste A vorzunehmen. Der Standort kann bis zu max. 5m abweichen.

Die mit <u>bedingtem Baumerhalt</u> gekennzeichneten Baumstandorte sind zunächst zu erhalten, soweit dies verkehrssicherungstechnisch möglich und der hierfür erforderliche Aufwand wirtschaftlich zu-

mutbar ist. Bei diesen Bäumen handelt es sich um nicht standortgerechte Nadelgehölze sowie Bäume geringer Vitalität mit einer prognostizierten Reststandzeit unter 20 Jahren (Stand 2017). Nach Abgang sind sie durch Bäume der Pflanzliste A (Laubbaum I./II. Ordnung) im Bereich derselben SO-Flächen außerhalb von Erschließungsflächen zu ersetzen. Da die Entwicklung der Campingbewirtschaftung generellen, nicht vorhersehbaren Trends unterliegt, kann die Einteilung und Größe der in Zukunft erforderlichen Parzellen derzeit nicht festgelegt werden. Um auf die sich aus zukünftigen Strukturveränderungen ergebenden Ansprüche flexibel reagieren zu können, müssen die Standorte der Nachpflanzungen nicht zwingend am eingetragenen Standort sein. Es ist jedoch auf eine gleichmäßige Verteilung der Baumstandorte über das jeweilige SO-Gebiet zu achten. Die Baumpflanzungen sind gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie ergänzend den Empfehlungen der FLL („Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und Teil 2) vorzunehmen.

Auf den Privaten Grünflächen A1 und A2 (*Waldabstandsflächen*) werden insgesamt 70 Bäume aus den oben aufgeführten Pflanzlisten festgesetzt. Alternativ können auch Bestände aus Hochstamm-Obstbäumen gepflanzt werden (Hochstamm StU 14-16 cm, Pflanzen mit Dreibock, Schutzdraht, Rindenmulch). Es dürfen nur gegen Feuerbrand resistente Sorten nach Empfehlungsliste der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau LWG – Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau verwendet werden (siehe Anlage).

Auf der Privaten Grünfläche B (*Spielplatz*) werden insgesamt 10 Bäume festgesetzt.

Die Privaten Grünflächen C1 und C2 (*Gehölzbestand auf Sichtschutzwall Kreisstraße LI 6*): Zur Erhaltung des Landschaftsbilds und zur Erosionsverhinderung ist der bestehende geschlossene Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Fichten sind aus dem Bestand zu entfernen, sobald dies aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist. Hochwachsende Laubgehölze sind aus verkehrssicherungstechnischen Gründen auf Stock zu setzen. Bei Abgang oder bei Entnahme von Gehölzen sind entsprechende Arten aus der in der Festsetzung dargestellten Liste zum Erhalt des geschlossenen Bestandscharakters nach zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Privaten Grünflächen D1, D2 und D3 (*Uferböschungen Gewässer)* fassen den Bachlauf und die Teiche. Zur Erosionsverhinderung und zur Biotopentwicklung sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze aus den in den Textlichen Festsetzungen genannten Listen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Insgesamt werden auf den Uferböschungen 40 Bäume festgesetzt, die über die Bereiche D1 – D3 zu verteilen sind. Im Bereich der Biotopfläche des südlichen Teichs sind geschlossene Gehölzbestände aus Baum- und Straucharten herzustellen. Auf den Böschungen des nördlichen und des mittleren Teichs können auch Baumreihen gepflanzt werden.

Private Grünfläche E (*Geländeböschungen)*: Auf den Geländeböschungen werden insgesamt 30 Bäume festgesetzt. Es sind auf Grund des schrägen Geländeverlaufs und der daraus resultierenden erforderlichen Standfestigkeit ausschließlich Tiefwurzler zu verwenden.

2.2.7) Schallschutzmaßnahmen

Schutzgüter im Umfeld der Planung

Entsprechend § 15 BauNVO sind die in einem Baugebiet baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall „unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebiets … in dessen Umgebung unzumutbar sind.“

Bereits im Rahmen der Erstellung des Rahmenplans wurde ein schalltechnisches Gutachten bei dem Ingenieurbüro LOOS & PARTNER - Sachverständiger für Lärmmessung, Lärmbekämpfung und Bauakustik aus Allmendingen erstellt (s. Anhang). Mit dem Gutachten sollte der Schallschutznachweis für den Campingplatzbetrieb geführt werden. Zu diesem Zweck wurden die Immissionswerte an baulichen Anlagen in der Umgebung des Campingplatzes ermittelt bzw. zunächst deren Schutzwürdigkeit durch Zuordnung zu den Baugebieten der BauNVO festgestellt:

„Über die Jahre hat sich die Nutzung in der nahegelegenen Umgebung des Campingparks verändert. Zu nennen ist das Baugebiet Hirschbinde und die geplante Nutzungsänderung von dem Ortsteil Rehlings. Beide Gebiete liegen am westlichen Ortsrand der Gemeinde Weißensberg. Die Nutzung für diese Wohngebiete ist lt. Flächennutzungsplan mit WA *Allgemeines Wohngebiet* (vgl. § 4 BauNVO) vorgegeben. Der Bebauungsplan Hirschbinde ist rechtskräftig.

Die Nutzung des bäuerlichen Anwesens Meßmer (an die östliche Grundstücksgrenze zum Campingpark angrenzend) ist etwas unklar. Der Flächennutzungsplan weist hier die Nutzung "Golfplatz" aus. Die landwirtschaftliche Fläche des Bauernhofs ist in den Golfplatz ‚übergegangen' – im Wohngebäude wohnen aber noch mehrere Parteien."

Für dieses Anwesen Meßmer setzt das Gutachten daher ebenso wie für die weiter entfernt liegenden Dörfer Sulzemoos, Waltersberg und Oberrengersweiler die Nutzung MD Dorfgebiet (vgl. § 5 BauNVO) an.

Auf der Basis der TA-Lärm wurden als Emittenten untersucht die Außenbewirtung der Gaststätten, die Parkplätze innerhalb und außerhalb des Campingparks sowie die Fahrbewegungen innerhalb des Campingparks.

Im Ergebnis der Untersuchung bleiben die jeweils zulässigen Immissionsrichtpegel in den Beurteilungszeiträumen *Tag* und *Nacht* an allen betrachteten nächstgelegenen Immissionsorten weit unterschritten.

Zusätzlich wurde auf der Beurteilungsgrundlage der Freizeitlärmrichtlinie der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) die Emissionen der Außenbewirtung der Gaststätten, der Bühnenveranstaltungen (Blas- und Tanzmusik, Mittelalter- und Weinfest), des Schwimmbad mit Liegewiese, des DFB-Minispielfelds sowie die Emissionen, die von den Aktivitäten Beachvolleyball, Tischtennis und vom Waldspielplatz ausgehen, untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung bleiben die jeweils zulässigen Immissionsrichtpegel in den Beurteilungszeiträumen *morgens*, *mittags*, *tags außerhalb der Ruhezeit* und *nachts* an allen betrachteten nächstgelegenen Immissionsorten unterschritten. Eine Beurteilung der Freizeitanlagen des Campingplatzes Gitzenweiler Hof nach der 18. BImSchV, entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt-und Verbraucherschutz vom 08.08.2019, führt zu keiner geänderten immissionsschutztechnischen Beurteilung.

Jedoch werden die jeweils zulässigen Immissionsrichtpegel im Beurteilungszeitraum *abends* an den Immissionsorten in der Nachbarschaft in den Bereichen Anwesen Meßmer, Hirschbinde und Rehlings überschritten. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme werden daher anlagenbezogene Festsetzungen als Lärmschutzmaßnahmen im Planbereich selbst notwendig. Verursacher für die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte sind die lärmintensiven Bühnenveranstaltungen in den Abendstunden. Mit einer Bühnenaußenhaut von R'w ≥ 25 dB und einer Begrenzung der Bühnenöffnung auf 20 m² kann entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens ein wirkungsvoller Lärmschutz erreicht werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in die Planung aufgenommen, *im Rahmen der schallschutztechnischen Nachrüstung wird eine nachträgliche Baugenehmigung zu beantragen sein.*

Zusätzlich wird der Betriebsablauf durch ein Verbot von Bühnenveranstaltungen in den Zeiten der Nachtruhe von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr eingeschränkt. Die Betriebszeiten sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lindau (B) und den Betreibern des Campingplatzes zu regeln. Alternativ bzw. ergänzend zum städtebaulichen Vertrag können Festlegungen durch Auflagen in der Baugenehmigung getroffen werden.

Mit diesen Maßnahmen besteht eine nachbarverträgliche Nutzung des Campingplatzes. Grundlage ist § 9(1) 24 BauGB: „Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, … die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen."

Schutzstatus Campingplatz

Neben der Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung ist auch die Störanfälligkeit des Campingplatzes selbst zu untersuchen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden die Störanfälligkeit bzw. Orientierungswerte eines Campingplatzes mit der Störanfälligkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt. Es ist jedoch nicht zwingend, die Störanfälligkeit/Orientierungswerte von Allgemeinen Wohngebieten und Campingplatzgebieten gleichzustellen. Vielmehr stellt der Mustererlass der ARGEBAU ergänzend fest: *Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „unterliegen auch nach der Rechtsprechung voll der gemeindlichen Abwägung“.* Nach Rechtsprechung des OVG Lüneburg und der darauf aufbauenden Kommentarlage ist konkret auf den jeweiligen Gebietscharakter des Campingplatzes bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Campingplatzes abzustellen. Erst daraus kann die jeweilige Störanfälligkeit eines Campingplatzes beurteilt werden. *„Gebiete, die -neben dem Freizeitwohnen- zur Ausübung unterschiedlicher Sportarten im Freien, wie Fußballplätze ggf. gekoppelt mit entsprechenden Einrichtungen festgesetzt sind, kommen wegen der bei der Ausübung des Sports bekannten Begleiterscheinungen eher der Störanfälligkeit von MI-Gebieten als derjenigen von WA-Gebieten nahe.“ (Fickert/Fieseler, 2014 / s.a. OVG Lüneburg, VKBl.1996, 543).* Die mit der vorliegenden Planung zulässigen Einrichtungen wie ein Spaßbad, ein Beachvolleyballfeld, Tischtennisplatten oder ein Kleinfußballfeld im Gitzenweiler Campingpark oder auch die mit der Bühne verbundenen Veranstaltungen sind vergleichbar zur zitierten Rechtsprechung geeignet, bestimmte Bereiche des Campingplatzes der Störanfälligkeit eines Mischgebietes zuzuordnen.

Die unterschiedlichen Ruheansprüche sollen von einander möglichst getrennt im Geltungsbereich untergebracht werden (Trennungsgebot). Hier begründet sich u.a. die Gliederung des Campingplatzes. Einerseits gehören zu den Gästen Dauercamper und langfristige Touristikcamper mit einem Anspruch auf Erholungsurlaub bzw. hohen Schutzanspruch. Bei diesen Nutzungen ist von einer wohngebietsähnlichen Störanfälligkeit auszugehen. Die Nutzungsbereiche mit einer solchen höheren Störanfälligkeit sind in der Planung überwiegend westlich der Teichanlagen, im südlichen und südwestlichen Bereich des Campingplatzes zu finden.

Andererseits ist der Charakter des Campingplatzes auch für sein erlebnisorientiertes und in Verbindung damit emittierendes Angebot bekannt. Hierfür hält die Planung Bereiche mit entsprechenden Nutzungsangeboten (Minifußball, Beachvolleyball, Veranstaltung etc.) vor. Zusätzlich bietet der Campingplatz Angebote für Campingwanderer, deren Aufenthalt auf 2-4 Tage (Kurzzeitcamper) beschränkt ist oder auch für Jugendgruppen, die in kleinen Zeltlagern untergebracht sind. Diese durch ihr Verhalten selbst stärker emittierenden Nutzergruppen sind östlich des zentralen -selbst stark emittierenden- Bereich angesiedelt und besitzen auf Grund ihres eigenen Verhaltens einen geringeren Schutzanspruch als die Erholungscamper. Als Nutzer mit geringerem Schutzanspruch sind hier zu nennen die Gruppenreisenden auf der Zeltwiese und durchreisende Fahrradfahrer / Motorradfahrer (Kurzzeitcamping). Auch das häufige Auf- und Abbauen der Zelte bedingt durch einen kürzeren Aufenthalt ist hier in die Bewertung und Betrachtung einzustellen. Gewerbliche Nutzung (Schank- und Speisewirtschaft, Veranstaltungen, Sport, Büro) und Betriebswohnen im Sondergebiet SO 5 nehmen ebenfalls nicht teil am hohen Schutzanspruch.

Wegen der bei der Ausübung der zulässigen Nutzungen bekannten Begleiterscheinungen sind diese Bereiche *„eher der Störanfälligkeit von MI-Gebieten als derjenigen von WA-Gebieten nahe*“. Daher sollen bei der Beurteilung des Störungsgrades hier die höheren und ebenfalls wohnverträglichen Werte eines Mischgebiets als Obergrenzen für gesunde Wohnverhältnisse angesetzt werden. Denn neben der gewerblichen Nutzung ist auch die Wohnnutzung in Mischgebieten zulässigerweise etabliert. Gesunde Wohnverhältnisse können somit auch in Mischgebieten vorausgesetzt werden.

Somit ergeben sich folgende Beurteilungspegel und Orientierungswerte insbesondere in den Sondergebieten, die entlang der LI6 liegen.

Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel (dB(A))		Orientierungswert (dB(A))		Überschreitung (dB(A))	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
SO 3	59	50	60	50	-	-
SO 1 *(Ost)*	59	49	60	50	-	-
SO 5a	63	53	60	50	3	3

SO 4d	59	50	55	45	4	5
SO 1 *(Nord)*	60	51	55	45	5	6
SO 2	61	52	55	45	6	7

Diese sind neben der Eigenverlärmung zusätzlich den Emissionen der Landesstraße ausgesetzt. Dabei wird in den erstgenannten drei Sondergebieten von einer Störanfälligkeit eines Mischgebiets ausgegangen. Für die genannten und an die LI6 angrenzenden Gebiete SO 4d, SO1 und SO2 werden die Tabellenwerte eines WA-Gebiets zu Grunde gelegt.

Mit einer Einhaltung des Tagesorientierungswertes ist entsprechend der Tabelle für die Gebiete SO 4d, SO1 und SO2 ab einem Abstand 31 m und mit der Einhaltung des Nachtorientierungswertes ab einem Abstand von 35 m zu Fahrbahnmitte zu rechnen. Für die Bereiche kann grundsätzlich von einer schützenden Wirkung des bestehenden Schutzwalls ausgegangen werden. Da der bestehende Sichtschutzwall aber keinen ausreichenden Flankenschutz im nordwestlichen (SO 2) Bereich darstellt, wird der bestehende abknickende Wall auf eine Länge von 35 m gemessen von der südlichen Fahrbahnmitte entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlängert.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	35	53.4 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	2 %	
Höchstgeschwindigkeit	60 km/h	-4.4 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	35 m	0 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,6 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.1 dB(A)
	Mittelungspegel	44.9 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je		m einsehen können!

Abbildung 6: Mittelungspegel für die störanfälligeren Bereiche SO 4d, SO 1 (West) und SO 2 Entsprechend: http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/tab_dtv_m.html

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	35	53.4 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	2 %	
Höchstgeschwindigkeit	60 km/h	-4.4 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	16 m	3.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,6 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-2.6 dB(A)
	Mittelungspegel	50 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je	71	m einsehen können!

Abbildung 7: Mittelungspegel für die weniger störanfälligen Bereiche SO 5a, SO 3 und SO 1 (Ost) Entsprechend: http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/tab_dtv_m.html

Das SO 5a bildet den zentralen Versorgungsbereichen des Campingplatzes mit den genannten Nutzungen. Diese Nutzungen dienen nicht dem Erholungswohnen. Die im SO 5a zulässigen Nutzungen dienen vielmehr der Aufrechterhaltung des Betriebs und dem Erlebniswert des Aufenthaltes (Verwaltung, Betriebshof, Veranstaltungen, Versorgungen, Spaßbad usw.). Das in diesem Zusammenhang zulässige Betriebswohnen besitzt keinen eigenen Schutzanspruch, dies gilt auch für die als Verwaltung / Büro genutzten Räume. Das zulässige Betriebswohnen oder Wohnen von Aufsichtspersonen besitzt nicht den Schutzstatus wie das in Wohngebieten zulässige Wohnen. *„Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf Grund der tatgegenständlichen Einschränkungen (ein bestimmter, sich dafür bereitfindender Personenkreis) ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen zugemutet werden als sonstigen Wohnungsberechtigten“ (Fickert/Fieseler, 2014).*

Entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zur Kreisstraße befindet sich der oben genannte Sichtschutzwall, der im Bereich der Einfahrt und des Sondergebietes SO- 5a unterbrochen ist. Unter Berücksichtigung einer angenommenen Höhe des Walls von 2,5 m über der Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße und eines Abstandes der Beugungskante des Walls von der Fahrbahnmitte von 10 bis 11 m ergibt sich bei einer abschätzenden Prognose nach DIN 18005 an den o.g. Sondergebieten in Immissionshöhen von 1,6 m bzw. 2 m eine Abschirmwirkung durch den Wall von 14 bis 11 dB(A). Demzufolge kann der Sichtschutzwall bei einer ausreichenden Höhe einen ausreichenden Lärmschutz sicherstellen. Zum Abgleich der bestehenden Bestandshöhen mit den zur Erzielung einer ausreichenden Abschirmwirkung notwenigen Höhen wurden Schnittzeichnungen angelegt. Diese werden zusätzlich in der Planzeichnung abgebildet. Dabei sind in der Planzeichnung die Mindestzielhöhen dargestellt.

In der Begründung werden ergänzend die Bestandhöhen der Lärmschutzwand angegeben. Diese werden tabellarisch den Soll-Werten gegenüber gestellt. So ist erkennbar, in welchen Bereichen zusätzlich Maßnahmen für den Lärmschutz ergriffen werden müssen. Basis für die Höhenangaben sind die der Planzeichnung zugrunde liegende Vermessung sowie die vom Straßenbauamt der Stadt Lindau überlassenen Höhenpunkte der Li 6.

Schnitt	***Fahrbahnhöhe Bestand ****	***Lärmschutzhöhe Soll ****	***Lärmschutzhöhe Ist ****	***Differenz***
A - A	481,95 m	484,45 m	485,12 m	ausreichend
B - B	482,27 m	483,77 m	484,50 m	ausreichend
C - C	481,15 m	483,65 m	**483,09 m**	**0,56 m****
D - D	480,36 m	482,86 m	483,09 m	ausreichend
E - E	479,91 m	482,41 m	**482,22 m**	**0,19 m****
F - F	479,08 m	481,58 m	482,52 m	ausreichend
G – G	478,80 m	481,30 m	482,83 m	ausreichend
H – H	479,66 m	482,16 m	483,15 m	ausreichend
I – I	481,65 m	484,15 m	**484,06 m**	**0,09 m****
J – J	483,64 m	486,14 m	486,26 m	ausreichend
K - K	485,69 m	488,19 m	488,52 m	ausreichend
L - L	486,49 m	488,99 m	489,32 m	ausreichend

* Meterangaben in NHN
** in diesem Bereich ist die Lärmschutzwand um die angegebene Differenz so zu erhöhen, dass sich eine durchgehende Höhendifferenz zur Fahrbahn der Li 6 von mindestens 2,50m ergibt.

Im Ergebnis ist die Lärmschutzwand in ihrer Höhe im gesamten Verlauf fast ausreichend dimensioniert. Lediglich in der Umgebung von drei Punkten ist die Lärmschutzwand geringfügig so anzupassen, dass ein durchgehender Schutz durch die Lärmschutzwand erfolgt, und zwar in den Bereichen der Schnittebenen C – C (um zusätzlich 0,56 m), E – E (um zusätzlich 0,19 m) und I – I (um zusätzlich 0,09 m).

2.2.8) Vermeidung von Lichtimmissionen

Eine Festsetzung der Leuchtmittel lässt sich aus dem Festsetzungskanon des § 9 BauGB nicht ableiten. Dennoch wird auf Grund ihrer Wichtigkeit die Thematik in der Begründung dargelegt. Im Plangebiet ist eine Verwendung warmweißer LED-Beleuchtung grundsätzlich zulässig.

Die Lichtemissionen der Beleuchtung der Außenraumflächen können dämmerungs- und nachtaktive Insekten, wie Nachtfalter, Käfer, Zweiflügler oder Köcherfliegen beeinträchtigen und töten. So können an einer Lichtquelle in einer Nacht mehrere Tausend Insekten zu Grunde gehen. Damit wiederum wird eine wichtige Nahrungsgrundlage für Vögel und für Fledermäuse reduziert. Zur Vermeidung kann eine „insektenfreundliche“ Wege-/Straßenbeleuchtung verwendet werden mit geringer Strahlung in den für die Insektenaugen besonders empfindlichen Frequenzbereichen. In Frage kommen warm-weiße LED-Leuchten, da ihr Licht nur sehr gering in den für Insektenaugen besonders empfindlichen Frequenzbereichen strahlt. Zudem verursachen Leuchtdioden weniger Streulicht.

Bei der Installation der Beleuchtung sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Lichtquellen werden möglichst niedrig installiert, so dass großräumige Anlockeffekte verringert werden (bei Halbierung der Aufstellhöhe kommt es zu einer Reduzierung der Anlockwirkung von Insekten um 50 bis 100 Prozent). Grundsätzlich ist eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser, als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten.
- Großflächig hell angeleuchtete Fassaden werden vermieden..
- Generell sind geschlossene, nach unten strahlende Leuchten zu verwenden (Lichtabschirmung nach oben und zur Seite). Eine Lichtbündelung ist anzustreben, so dass nur die tatsächlich benötigte Fläche beleuchtet wird.
- Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen, dabei sind selbstverständlich Aspekte der Verkehrssicherheit und der Anforderungen der Feuerwehr zu beachten. Kann während der Aktivitätsphase der Insekten (März bis Oktober) nach 22.00/23.00 Uhr nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden, kommt der Einsatz von Bewegungsmeldern in Frage.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die LI 6, über die das Plangebiet erschlossen wird. Auf Grund des langjährigen Bestandes der Anlage ist die Erschließung den jeweiligen Bedürfnissen angepasst worden. Ein Linksabbieger auf der LI 6 besteht bereits und muss nicht im Rahmen der jetzigen Planung hergestellt werden. Zusätzliche Abfahrten von der LI 6 auf das Plangebiet sind nicht vorgesehen und dürfen entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Kempten nicht angelegt werden. Auf Grund der Grünflächenausweisungen im Plangebiet entlang der Li 6 sind auch keine zusätzlichen Zufahrten möglich. Auch eine Buswendeschleife ist im Nahbereich des Plangebiets vorhanden, sodass eine ausreichende Versorgung durch den ÖPNV besteht.

Im Plangebiet bestehen ausgebaute Erschließungsflächen, die den Campingplatz in mehreren Ringen vollständig erschließen. Die zentralen Hauptringe werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 3,50m dargestellt. Damit sind auch die Sondergebiete ausreichend erschlossen, in denen Mobilheime zulässig sind (SO2 und SO4).

Die Aufstellflächen für die zulässigen Nutzungen (Zelte, Caravans, Mobilheims etc.) sind, bis auf das SO2 nicht gegliedert. Die entsprechenden Zufahrten und ihre notwendigen Breiten sind mit dem Bauantrag nachzuweisen. Der Verzicht auf die Ausweisung der Verkehrsflächen innerhalb der Bauflächen SO1 und SO3 – SO5 ist sinnvoll, da sich die innere Gliederung zukünftig entsprechend den jeweiligen Ansprüchen zukünftig ändern kann. Eine heutige Fixierung der inneren Struktur würde

eine Bebauungsplanänderung notwendig machen, wenn die innere Organisation zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden muss. Dies wäre unverhältnismäßig, da es ich bei der inneren Organisation von Aufstellflächen nicht um die Grundzüge der Planung handelt. Im SO2-Gebiet kann bei Änderung der inneren Gliederung nach Absprache mit dem Planungsamt von den Festlegungen der inneren Wegegliederung befreit werden, solange die Erschließung für die Feuerwehr gesichert bleibt.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist prinzipiell erschlossen. Die Netze im Plangebiet sind im Bedarfsfall gebietsintern zu ergänzen. Sowohl die Trinkwasserver- als auch die Abwasserentsorgung sind im Bedarfsfall entsprechend den gültigen Satzungen zu ergänzen oder umzubauen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Derzeit erfolgt die *Trinkwasserversorgung* des Campingplatzes über eine örtliche, zentrale Wasserversorgungsanlage.

Das B-Plangebiet ist bezüglich der *Schmutzwasserentsorgung* an die örtliche Kläranlage *der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL)* angeschlossen. *Das Schmutzwasser wird dort dem Stand der Technik entsprechend gereinigt*.

Eine öffentliche *Regenwasserableitung* existiert im Einzugsbereich nicht. *Das Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den TRENGW, oder größer als 1.000 m² entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren).*

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m², kann auch erlaubnisfrei nach der NWFreiV und den TRENOG in den nächstgelegenen Vorfluter (Wolfsbach) eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist hierbei ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

Löschwasser kann nicht über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden.

Die Stromversorgung *geschieht z.Z. über die anliegenden Medien. Mit zukünftigen Umbaumaßnahmen sollen zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitstellung verstärkt erneuerbare Energien zum Einsatz gebracht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Installation von Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen grundsätzlich nicht entgegen. In seiner Stellungnahme weist der Bund Naturschutz in Bayern e.V. darauf hin, dass aufgrund der Nähe zu offenen Gewässern, auf die Insektenfreundlichkeit der Solarmodule (Abstrahlung geringer Anteile polarisierten Lichts) zu achten sei. In diesem Zusammenhang sollte bei der Campingplatzbeleuchtung auf die Verwendung warmweißer LED-Beleuchtung geachtet werden, da diese nachweislich am schonendsten für nachtaktive Insekten ist.*

Durch die Lage des Wirtschaftshofs unmittelbar in der Nähe zum Eingangsbereich kann der zentral gesammelte Müll problemlos abgeholt werden. Zusätzlich gibt es für die Campingplatznutzer eine zentrale Müllsammelstelle, die räumlich nah am Wirtschaftshof auf einer gesonderten Fläche des SO 5b liegt.

2.4) Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für die südlich an den Campingplatz angrenzenden Nachbargrundstücke bestehen grundbuchlich eingetragene Geh- und Fahrrechte. Dasselbe gilt für die im Osten des Plangebiets herausgemessenen Grundstücke 838/1-8. Da diese Rechte bereits grundbuchlich gesichert sind, werden sie in der Planung nicht dargestellt.

2.5) Flächenbilanz

Mit dem Rahmenkonzept wurden die Einrichtungen auf dem Campingplatz bereits bezüglich der Nutzungen quantifiziert (Seite 11, Pkt. 6.2.6). Grundsätzlich werden die zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Nutzungen als Bestand bewertet und alle zukünftigen Nutzungen und auch wegfallenden Nutzungen als Veränderung bewertet. In der Summe wurde von einer zusätzlichen Versiegelung für weitere 17 Mobilheimen / Kleinwochenendhäusern ausgegangen. Dem steht zwar ein Rückbau von 45 *Touristenplätzen Camping* gegenüber, die jedoch auf Grund ihrer Nichtversiegelung nicht den neuen Mobilheimen / Kleinwochenendhäusern gegenbilanziert werden können.

	BESTAND	PLANUNG	Veränderungen
Touristenplätze Camping	314	269	-45
Jahresplätze Camping / Mietwohnwagen	377	377	0
Mobil-Homes	23	40	17
Parkierung intern	164	164	0

Abbildung 7: Tabellarische Gegenüberstellung der Aufstellplätze sortiert nach Nutzungsart sowie unterschieden nach Bestand und Planung; Quelle: Gitzenweiler Hof. Rahmenkonzept, Planwerkstatt am Bodensee, Herr Waßmann.

Die im Rahmenplan angegebenen 23 Mobilheime / Kleinwochenendhäuser im Bestand liegen im SO4. Auch die zusätzlich geplanten 17 Mobilheime / Kleinwochenendhäuser werden im Sondergebiet SO4 aufgestellt werden. Das SO4 ist unterteilt in vier Bereiche (a bis d), die wie folgt genutzt bzw. beplant werden:

Nutzung SO 4	***Bestehende Mobilheime***	***Neu geplante Mobilheime***	***Zielsumme Mobilheime***	***Jeweilige Grundfläche ohne Terrassen***
SO 4 a	5	11	16	640 qm
SO 4 b	4	-	4	160 qm
SO 4 c	-	6	6	240 qm
SO 4 d	14	-	14	560 qm
	23	17	40	1.600 qm

Unter Mobilheimen / Kleinwochenendhäusern sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 40 m² zu verstehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt (s.o. unter 2.2.1 Art der baulichen Nutzung *Wochenendplätze*). Die Anzahl der Mobilheime im geplanten Endzustand multipliziert mit 40qm ergibt die zulässige Versiegelung durch die Mobilheime von 1.600 qm. Für die Bilanzierung sind dann zusätzlich 40 Terrassen mit jeweils 10qm zu addieren. Im SO4a wird die durch 16 Mobilheime versiegelte Fläche (640 qm zzgl. 160qm für Terrassen) zusätzlich durch die Flächen für ein(e) Sanitärhaus(-erweiterung) (370 qm) mit Außenanlagen (185 qm entsprechend § 19 (4) BauNVO) ergänzt.

Bezüglich eines flächenmäßigen Versiegelungsgrades im Bestand –auch z.B. der Hochbauten- trifft der Rahmenplan keine Aussage, sodass in der hier vorliegenden Flächenbilanzierung ebenfalls vom tatsächlichen Bestand auf der Basis der Vermessung ausgegangen wird. Dies bietet sich umso mehr an, da die bestehenden baulichen Anlagen und ihre Freibereiche auf der Basis von Baugenehmigungen errichtet wurden. Die Erschließung wird ebenfalls als bestehend angesehen. Als Neuversiegelung sind daher die entsprechend dem Rahmenplan neuen Mobilheime / Kleinwochenendhäuser mit jeweils 40qm Grundfläche (s.o.) in die Bilanzierung einzustellen. Zusätzlich sind Flächen für Erweite-

rungsmaßnahmen in den Bereichen der Sanitäranlagen und dem zentralen Versorgungsbereich in die Bilanzierung einzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum jetzigen Planungsstand (Vorentwurf nach §§ 3/4 (1) BauGB) noch Planungsänderungen möglich sind.

Der Gebäudebestand und die Außenanlagen im SO 5a versiegeln nahezu die gesamte SO 5a Fläche. Dabei halten sich die Anteile von Hauptnutzung (1.197 qm) und Nebenanlagen (1.274 qm) nahezu die Waage. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll es möglich sein, einen größeren Hochbauanteil zu erreichen. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht geplant.

Für den zentralen Bereich im SO 5b bestehen Baugenehmigungen für den Gebäudebestand einschließlich einer projektierten Freibadanlage. Die mit der Baugenehmigung zulässigen Versiegelungen werden als bestehendes Planungsrecht in die Bilanzierung aufgenommen, da auf die Versiegelung auf Grund der Baugenehmigung ein Rechtsanspruch besteht.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz (s.a. Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung):

Nutzung	***Fläche Planung***	***Bebauung / zus. Versiegelung* Planung***	***Bebauung / Versiegelung Bestand***	***Bebauung / Versiegelung Veränderung***
SO Camping- und Wochenendplatz				
Sondergebiet SO 1 **gesamt**	*32.489 qm* **32.497 qm**	-- / --	-- / --	-- / --
Sondergebiet SO 2 (Dauercamper) davon SO 2a davon SO 2b davon SO o. Versiegelung **gesamt**	*40.678 qm* *(5.537qm)* *(11.877qm)* *(22.232qm)* **40.678 qm**	 600 qm / 300 qm 250 qm / 125 qm -- / --	 469 qm / 102 qm -- / -- -- / --	 131 qm / 198 qm 250 qm / 125 qm -- / --
Sondergebiet SO 3 (Zeltwiese) **gesamt**	**8.963 qm**	150 qm / 75 qm	34 qm / 34 qm	116 qm / 41 qm
Sondergebiet SO 4 (Mobilheime) davon SO 4a davon SO 4b davon SO 4c davon SO 4d **gesamt**	*8.734 qm* *(3.924 qm)* *(526 qm)* *(816 qm)* *(3.468 qm)* **8.734 qm**	 1.010 qm / 345 qm ** 160 qm / 40 qm ** 240 qm / 60 qm ** 560 qm / 140 qm **	 323 qm / 90 qm 160 qm / 40 qm -- / -- 560 qm / 140 qm	 687 qm / 255 qm +- 0 qm / +- 0 qm 240 qm / 60 qm +- 0 qm / +- 0 qm
Sondergebiet SO 5 (zentr. Bereich) davon SO 5a davon SO 5b davon SO 5c **gesamt**	*11.979 qm* *(2.593 qm)* *(8.782 qm)* *(604 qm)* **11.979 qm**	 1.647 qm / 824 qm *** 4.500 qm / 2.250 qm 450 qm / 150 qm ****	 1.197 qm / 1.274 qm 3.241 qm / 1.904 qm 376 qm / 8 qm	 450 qm / - 450 qm 1.259 qm / 346 qm 74 qm / 142 qm
Sondergebiet **SO Camping- und Wochenendplatz**	**102.720 qm**	9.567 qm / 4.309 qm	6.360 qm / 3.592 qm	+3.207 qm / +713 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	10.490 qm		10.489 qm	---–
Verkehrsfläche	743 qm		743 qm	---–
Grünfläche	17.457 qm	---–	---–	---–
Wasserfläche	6.637 qm	---–	---	---
Abfallentsorgung	54 qm			
Gesamtfläche	**138.101 qm**			

* gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO
** Terrassen zu Mobilheimen / Kleinwochenendhäusern werden als Nebenanlagen mit jeweils 10 qm Grundfläche bilanziert
*** die bestehende 100% Versiegelung wird zu 2/3 Hauptanlage 1/3 Nebenanlage umverteilt
**** Auf Grund der geringen Gesamtfläche des SO 5c steht für Nebenanlagen entgegen § 19 (4) BauNVO eine Fläche von 154 qm zur Verfügung

3) Auswirkungen / Abwägungsrelevante Belange

Über die unter 1.2.1 genannten, ausdrücklichen Planungsziele der Gemeinde hinaus sind bei der Abwägung die folgenden städtebaulichen Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die *Belange des Naturschutzes*. Die bestehenden Biotope sowie der Baumbestand sind bei

der Planung zu berücksichtigen.

- *Die Belange von Freizeit und Erholung sowie des Tourismus als dominierendem Wirtschaftszweig.* Nicht zuletzt wegen der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört sowohl das Angebot touristischer Infrastruktur als auch differenzierter qualitätsvoller Übernachtungsangebote.
- Insofern durch den qualitativen Ausbau der Infrastrukturangebote bestehende Tourismusbetriebe gesichert werden, sind die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.
- *Die Belange der Forstwirtschaft* (Wald). Angrenzend an das Plangebiet bestehen Waldflächen nach BayWaldG. Der erforderliche Waldabstand wird für neue Anlagen und Nutzungen in der Planung berücksichtigt.
- Das Plangebiet wird von Nord nach Süd von einem Gewässer gequert und speist südlich der Anlage den Wolfbach. Da es sich um ein öffentliches Gewässer handelt, sind bei der Planung auch die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Ergebnis des von der Gemeinde beschlossenen Rahmenkonzepts „Gitzenweiler Hof“.

Darüber hinaus sind die öffentlichen und privaten Belange (z.B. Berücksichtigung bestehender Nutzungen bei der Anordnung emittierender Nutzungen, Erhalt des Bodenwerts) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Lindau am Bodensee, Oktober 2020

Es schließt an:

Umweltbericht, Stadt Lindau, Bebauungsplan 119 „Campingpark Gitzenweiler Hof“

Stefan Stern in Bürogemeinschaft für Stadt-Land-See

Anlagen

Vorentwurfsplanung Erdgeschoß und Obergeschoß

gieger architekten, Umgestaltung Campingpark Gitzenweiler Hof

Schalltechnischer Nachweis für den Betrieb des Campingparks „Gitzenweiler Hof“

Loos& Partner; Ingenieurbüro Sachverständiger für Lärmmessung, Lärmbekämpfung und Bauakustik– 88131 Lindau, Gitzenweiler 88