

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN  
„VEREINSGELÄNDE HERZEN“  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

**BEGRÜNDUNG**  
MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER  
EINSCHÄTZUNG (ANLAGE)

ZUM PLANSTAND ENTWURF 16.12.2016



## INHALT

1. Lage des Plangebiets / bestehende Nutzungen
2. Entwicklung des bestehenden Planungsrechts / Anlass und Ziel der Planung
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
4. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
5. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan
6. Planungsrechtliche Festsetzungen / Vergleich mit bestehendem Planungsrecht
  - 6.1 Übersicht zeichnerischer Teil
  - 6.2 Art der Nutzung / überbaubare Flächen / Stellplätze
  - 6.3 Maß der Nutzung
  - 6.4 Öffentliche Grünflächen / Entdolung Wassergraben / Uferbereich
  - 6.5 Mit Rechten zu belastende Flächen
  - 6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.7 Anpflanzen u. Erhaltung von Bepflanzungen
7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz
8. Grobe Flächenbilanz / Vergleich mit bestehendem Planungsrecht
9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
10. Örtliche Bauvorschriften

### ANLAGE:

Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtliche Einschätzung  
SEECONCEPT, Frank Nowotne, Waldweg 28, 88690 Uhldingen

## 1. Lage des Plangebiets / bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt am Bodenseeufer im Gewann „Herzen“, ca. 0,8 km westlich der Radolfzeller Altstadt. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Karl-Wolf-Straße mit Anschluss an die nördlich gelegene Zeppelinstraße.

Die Flächen im Planbereich zwischen der Karl-Wolf-Straße und dem Bodenseeufer sind von der Stadt Radolfzell an folgende Vereine / Einrichtungen verpachtet:

- Wassersportclub Wäschbruck Radolfzell e. V.
- Motor-Yacht-Club Radolfzellersee e. V.
- Radolfzeller Windsurfer e. V.
- Surfschule Radolfzell

Die Vereine / Einrichtungen nutzen die Flächen zu deren Zwecken; die zulässigen Nutzungen sind auch in den jeweiligen Pachtverträgen festgehalten.

Unmittelbar westlich bzw. nordwestlich des Plangebiets liegen die „bora sauna“ und das Hotel „bora HotSpaResort“. Das Gelände des Eisenbahner Sportverein Radolfzell e.V. schließt unmittelbar östlich an den Planbereich an.

## 2. Entwicklung des bestehenden Planungsrechts / Anlass und Ziel der Planung

Das Seeufer wurde bis 1938 als Badestrand genutzt. In der Folgezeit bis 1971 wurde das Gelände im Planbereich durch die militärische Nutzung - durch die deutsche Wehrmacht bzw. SS-Einheiten, nach dem Krieg durch die französische Armee („Franzosenbad“) - in verschiedenster Art überformt, aufgefüllt und befestigt. Seit Ende der 70er Jahre werden Gelände und Gebäude privat und öffentlich genutzt; 1997 wurde das Bodenseeufer renaturiert.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ wurden im Jahr 2003 unter Berücksichtigung des seinerzeitigen landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bündelung der Vereinsaktivitäten und zur Ansiedlung einer Saunalandschaft („bora sauna“) geschaffen. Durch Flächenentsiegelungen und Gebäudeabbruch konnte insgesamt eine deutliche Extensivierung der Flächennutzung erreicht werden.

Für eine Erweiterung der „bora sauna“ ist 2008 mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ der östliche Bereich des ursprünglichen Plans (als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung) neu überplant worden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel an der Bora“ aus dem Jahr 2011 sind danach weitere Teilflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ sowie Teilflächen des Geltungsbereichs der 1. Änderung neu überplant worden.

Die derzeit letzte planungsrechtliche Entwicklung ist der Bebauungsplan „Parkplatzerweiterung Herzen“ unmittelbar südlich der Zeppelinstraße aus dem Jahr 2013, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ jedoch nur sehr geringfügig überschneidet.

Die Vorhabenbezogenheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ ist auf die Errichtung der Saunaanlage und die Erschließungsanlagen beschränkt; hierzu besteht ein entsprechender Durchführungsvertrag. Die Vereinsflächen selbst liegen außerhalb der Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans; die Festsetzungen haben den Charakter eines Angebotsbebauungsplans.

Da verschiedene aktuelle Entwicklungsabsichten auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar sind, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ erneut zu überarbeiten:

- Die Einrichtungen der „bora sauna“ sollen erweitert bzw. verändert und ergänzt werden; weiterhin besteht die Absicht, im Erdgeschoss des Hotels eine geringfügige Erweiterung vorzunehmen.
- Auf dem Vereinsgelände soll die Möglichkeit zur Anlage von KFZ- Stellplätzen für die ansässigen Vereine geschaffen werden, was nach bestehendem Planungsrecht derzeit nicht zulässig ist. Die Einrichtung der Stellplätze soll dazu beitragen, das wegen seither fehlenden Möglichkeiten entstandene Problem des widerrechtlichen und ungeordneten Parkens durch Besucher und Nutzer der Vereinseinrichtungen zu entschärfen. Im Vorfeld der Neuüberplanung fanden hierzu intensive Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und den Vereinen statt.

- An das Gebäude des Eisenbahner Sportvereins Radolfzell e.V. soll für die dort bestehende Vereinsgaststätte eine neue Kegelbahn gebaut werden. Die Anlagen des Eisenbahner Sportverein Radolfzell e.V. liegen zwar östlich angrenzend an das Plangebiet; die als Anbau an die Westseite des bestehenden Vereinsgebäudes geplante Kegelbahn kommt jedoch teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ zu liegen.
- Auf die öffentliche Wegeverbindung am östlichen Rand des Plangebiets, zwischen der Karl-Wolf-Straße und dem geplanten Uferweg entlang des geplanten Wassergrabens, soll verzichtet werden, gleichzeitig jedoch die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, den Uferweg langfristig weiter nach Osten entlang des Bodenseeuferes zu führen (für die Entdolung bzw. Verlegung / Öffnung des Wassergrabens liegt zwischenzeitlich eine wasserrechtliche Ausbaugenehmigung vor).

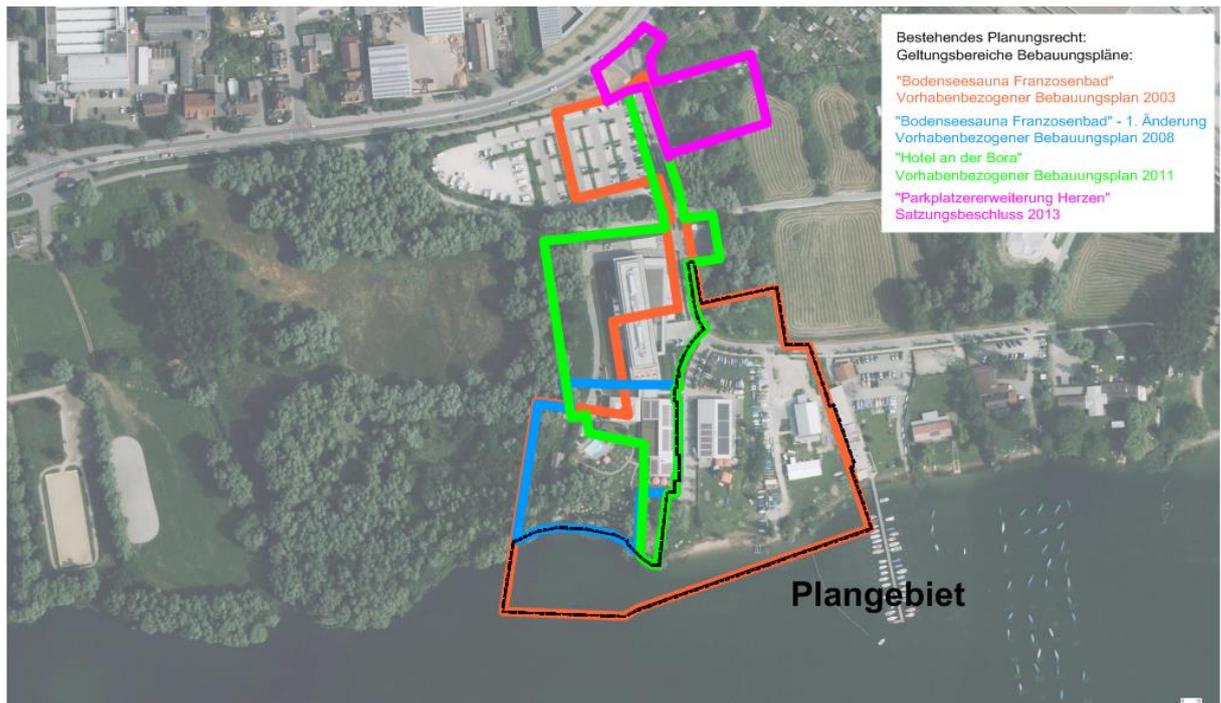


Abb.: Übersicht Abgrenzungen bestehendes Planungsrecht und Geltungsbereich Plangebiet (ohne Maßstab)

Für die geplanten Veränderungen im Bereich der „bora sauna“ und des Hotels wird ein eigenständiges, wieder vorhabenbezogenes Bauungsplan- Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Bereich der Vereinsflächen wird das bislang vorhabenbezogene Planungsrecht mit dem Bauungsplan „Vereinsgelände Herzen“ in einen „normalen“ Angebotsbauungsplan überführt, und die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Veränderungen geschaffen. Dabei bleibt die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ für den Bereich der Vereine grundsätzlich beibehalten.

### 3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, UVP-pflichtige Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet werden, und keine Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Vogelschutzgebieten erfolgt.

Mit der Änderung des bestehenden Planungsrechts durch den Bauungsplan „Vereinsgelände Herzen“ werden die Grundzüge der Planung des vorhabenbezogenen Bauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ nicht berührt; die Änderungen und Ergänzungen werden im Folgenden detailliert dargestellt.

FFH- Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Insofern sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt demnach keine Umweltprüfung, es wird kein Umweltbericht erstellt; von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, eine Überwachung nach § 4 c BauGB erfolgt nicht. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass kein Umweltbericht erstellt wird.

#### 4. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vereinsgelände Herzen“ ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ (siehe Abb. Übersicht Abgrenzungen bestehendes Planungsrecht und Geltungsbereich Plangebiet) mit einer Fläche von ca. 2,19 ha.

Die vom Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ erfasste Wasserfläche des Bodensees südlich der „bora sauna“, sowie die Teilflächen der Karl-Wolf-Straße und der nördlich angrenzenden Grünfläche sind lediglich deshalb mit einbezogen, um hier einheitlich neues Planungsrecht zu schaffen.

Eine kleine Teilfläche des Flst.Nr. 1596/14 mit ca. 104 qm (Fläche westlich am Vereinsgebäude Eisenbahner Sportverein) ist seither noch nicht überplant; diese wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vereinsgelände Herzen“ mit einbezogen, um hier die neue Kegelbahn errichten zu können.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke erfasst:

Flst.Nr. 1596/4	Teilfläche	Vereinsgelände
Flst.Nr. 1596/11	Teilfläche	Fläche Bodensee, vorgelagert der „bora sauna“
Flst.Nrn. 1596/15 + /16		Karl-Wolf-Str. 29, Gebäude Windsurfer
Flst.Nr. 1596/17		Karl-Wolf-Str. 27, Gebäude Wassersportclub Wäschbruck
Flst.Nr. 1597/1	Teilfläche	Karl-Wolf-Str.
Flst.Nr. 1597/2	Teilfläche	Grundst. „bora sauna“ (sehr geringfügig, nur an Mittelwasserlinie)
Flst.Nr. 1597/3	Teilfläche	Fläche nördlich Karl Wolf- Str.
	Teilfläche	Bodensee (Zeller See)
Flst.Nr. 1596/14	Teilfläche	Fläche westlich Vereinsgeb. Eisenbahner Sportverein

Mit Ausnahme der Flächen des Bodensees sind alle Flächen im Eigentum der Stadt Radolfzell. Für die Grundstücke, auf denen die Gebäude stehen, gibt es entsprechende Erbbaurechtsverträge; die Freiflächen sind an die Vereine und Nutzer verpachtet.

#### 5. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

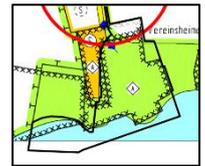
Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bebauungspläne sind gem § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP heraus zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) ist der wesentliche Teil der Fläche des Planbereichs als Grünfläche „Vereinsheime“ dargestellt; im nördlichen Planteil eine geplante Grünfläche.

Die Festsetzung des Bebauungsplans „Vereinsgelände Herzen“ zur Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“ entspricht inhaltlich der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“. Insofern besteht Übereinstimmung mit den Darstellungen es FNP.



Parallel zum Bebauungsplan „Parkplatzweiterung Herzen“ wurde das Verfahren zur Änderung des FNP durchgeführt; das Änderungsverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.



## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen / Vergleich mit bestehendem Planungsrecht

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vereinsgelände Herzen“ im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht, d.h. den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ dargestellt. Eine die Grundzüge der Planung betreffende Änderung bzw. Ergänzung erfolgt nicht. Es werden lediglich diejenigen Festsetzungen modifiziert bzw. ergänzt, die für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten im Bereich der Vereine zwingend erforderlich sind:

- Einrichtung von Stellplätzen für die Vereine
- Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck für die geplante Kegelbahn
- Modifizierung der öffentlichen Wegeführung

Darüber hinaus werden im Rahmen der Überführung in einen „normalen“ Angebotsbebauungsplan ursprünglich „vorhabenbezogene“ Festsetzungen unter Berücksichtigung des heutigen Bestands modifiziert; auf aus heutiger Sicht nicht (mehr) erforderliche Festsetzungen wird verzichtet. Das seither bereits zulässige Maß der Auswirkungen auf Umwelt und Natur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird durch die Überplanung insgesamt nicht vergrößert.

### 6.1 Übersicht zeichnerischer Teil



Ausschnitt vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ im Geltungsbereich Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“



Zum Vergleich:  
Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“

### 6.2 Art der Nutzung / überbaubare Flächen / Stellplätze

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ sind die Vereinsflächen durchweg als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“ festgesetzt. Die überbaubaren Flächen für die Gebäude liegen innerhalb dieser Grünfläche. Die Anlage von Stellplätzen ist im Bereich der Vereine bislang planungsrechtlich nicht zulässig.

Mit dem Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“ wird die Zweckbestimmung beibehalten, jedoch differenziert:

Für die südlich, dem Bodensee zugewandten Freiflächen bleibt die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“ bestehen. Die

Grünflächen- Festsetzung wird mit der Neuüberplanung jedoch dahingehend differenziert, dass der zulässige Grad der Versiegelung und die Intensität der zulässigen Nutzungen zum Bodenseeufer hin abnimmt.

Unmittelbar südlich an der Karl-Wolf-Straße werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, wobei Teile dieser Flächen bereits heute befestigt sind. Die überbaubaren Flächen bleiben unverändert; für die geplante Kegelbahn des Eisenbahner Sportverein Radolfzell e.V. wird ein entsprechendes Baufenster neu festgesetzt.

Im nördlichen Planbereich erfolgt eine Festsetzung als sonstige Sondergebietsfläche (SO) nach § 11 BauNVO, da es aus heutiger Sicht hier nicht sachgerecht erscheint, die teilweise intensiv genutzten Freiflächen und die von den Gebäuden bestandenen Flächen als Grünfläche festzusetzen. Die Abgrenzung der Sondergebietsfläche gegenüber der Grünfläche erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Situation. Die Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“ entspricht dabei der Nutzungsfestsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ bzw. der benachbarten Grünfläche.

Für die geplante Kegelbahn des Eisenbahner Sportverein Radolfzell e.V. wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgelegt. Die Kegelbahn als Bestandteil einer öffentlichen Vereinsgastronomie würde sich in ihrer Nutzung nicht in die Zweckbestimmung des Sondergebiets einfügen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass eine spätere Nutzungsänderung der Kegelbahn nicht realistisch ist, und insofern kein Konflikt mit der Festsetzung entstehen wird.

### 6.3 Maß der Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ sind seither lediglich innerhalb der Baufenster maximale Gebäudegrundflächen festgesetzt, ergänzt durch Beschränkungen der Gebäudehöhen. Der zulässige „Versiegelungsgrad“ der Grünfläche durch Zufahrten, Zugänge, befestigte Liegeplätze, Terrassen etc. im Sinne einer maximalen Grundfläche incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist jedoch bisher nicht geregelt.

Im SO bleiben die innerhalb der Baugrenzen bisher festgesetzten maximalen überbaubaren Grundstücksflächen unverändert. Mit der neu eingeführten Festsetzung einer Grundflächenzahl im SO unter Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird das zulässige Maß der Überdeckung durch bauliche Anlagen erstmals eindeutig geregelt. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,8. Ergänzend wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“ als absolute Zahl festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche dürfen zukünftig maximal 400 qm mit Zufahrten, Zugängen, befestigten Liegeplätzen, Terrassen etc. überdeckt werden.

Ein belastbarer Vergleich zwischen altem und neuem Planungsrecht der einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überdeckbaren Flächen ist auf Grund der seither fehlenden Regelung nicht möglich. Wird von der Annahme ausgegangen, dass gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ der Anteil dieser Flächen innerhalb der Grünfläche bis weniger als die Hälfte betragen darf, lässt sich folgender „Nachweis“ führen, dass das zulässige Maß der Nutzung mit der Neuüberplanung nicht vergrößert wird (siehe hierzu auch Ziff. 8, grobe Flächenbilanz):

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ im Geltungsbereich B-Plan „Vereinsgelände Herzen“	Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“
	SO - Fläche: ca. 4.220 qm, bei GRZ 0,8: <b>ca. 3.376 qm</b>
Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“: ca. 8.070 qm, <u>ANNAHME</u> : zulässig wären weniger als 50 %: <b>ca. 3.954 qm</b> (49 %):	Innerhalb Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“ zulässig: <b>400 qm</b>
	Fläche mit bes. Nutzungszweck (innerhalb Geltungsbereich „Bodenseesauna - Franzosenbad“): <b>ca. 80 qm</b>
<b>Gesamt ca.: 3.954 qm</b>	<b>Gesamt ca.: 3.856 qm</b>

Die seitherige Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen wird ersetzt durch eine Bestimmung der maximalen Gebäudeoberkante ü. NN. auf Höhe der bestehenden Firsthöhen bzw. In Abstimmung mit der Kegelbahnplanung, da zukünftig auf eine Regelung von Dachformen verzichtet werden soll.

#### **6.4 Öffentliche Grünflächen / Entdolung Wassergraben / Uferbereich**

Neben der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“ sind analog zum „alten“ Planungsrecht öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Grünfläche nördlich der Karl-Wolf-Straße - die Festsetzung wird unverändert beibehalten. Auf dieser Fläche wurden zwischenzeitlich Kompensationsmaßnahmen für die Errichtung des Hotels umgesetzt.
- Grünfläche im Bereich der Entdolung bzw. Verlegung / Öffnung des Grabens gemäß wasserrechtlicher Ausbaugenehmigung des Landratsamtes Konstanz vom 06.06.2016 - die Festsetzung bleibt grundsätzlich beibehalten; der hier ursprünglich geplante Verbindungsweg zwischen Uferweg und Karl-Wolf-Straße entfällt; für die Kegelbahn wird auf einem kleinen Teilbereich eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt.
- Grünfläche als Uferzone - analog der seitherigen Festsetzung; da aber die vorhabenbezogene Festsetzung „renaturierte Uferzone“ mit der Überführung in einen „normalen“ Bebauungsplan nicht möglich ist, wird diese in die öffentliche Grünfläche einbezogen. Der ursprüngliche Verlauf des geplanten Uferwegs innerhalb dieser Grünfläche wird dahingehend modifiziert, dass eine potentielle Weiterführung nach Osten planungsrechtlich gesichert ist. Die Lagedarstellung des Weges im zeichnerischen Teil bleibt unverbindlich, da erst im Rahmen einer Detailplanung die exakte Einfügung in den sensiblen Uferbereich geklärt werden kann.

#### **6.5 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Analog der Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplans sind Festsetzungen zu Leitungsrechten getroffen; diese sind jedoch stark vereinfacht.

#### **6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Verschiedene, bereits verbindliche Festsetzungen und Regelungen werden hier zusammengefasst (z.B. insektenverträgliche Beleuchtung, für Vögel wahrnehmbare Verglasungen etc.). Neu eingeführt wird die Festsetzung von entsprechenden Flächen, um den Erhalt und die Fortentwicklung der unmittelbaren Uferzone und der den neuen Wassergraben begleitenden Flächen sicherzustellen.

#### **6.7 Anpflanzen u. Erhaltung von Bepflanzungen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ sind über Planzeichnung und textliche Festsetzungen eine Vielzahl von Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bepflanzungen getroffen. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans haben sich im Baum- und Gehölzbestand zahlreiche Veränderungen ergeben: Bäume wurden entsprechend den Festsetzungen gepflanzt, andere, zum Erhalt festgesetzte, aber abgängige Bäume in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt und unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung durch Neupflanzungen ersetzt.

Eine grobe Bilanzierung hat ergeben, dass zwischen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ und dem heute vorhandenen, tatsächlichen Baumbestand eine Differenz von ca. 19 Bäumen besteht. Im Einzelnen lässt sich das Entstehen dieser Abweichung im Nachhinein nicht im Detail nachvollziehen. Über die Festsetzung von „Nachpflanzungen“ im Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“ ist die Ergänzung der Bäume gesichert.

Im Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“ sind die heute vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt; ebenso die bestehenden Hecken und Gehölzgruppen.

Die allgemeinen Pflanzgebote des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ (z.B. begleitende Bepflanzung des Uferwegs) bleiben beibehalten. Die Festsetzung zur Ausgestaltung der Randbereiche des neuen Wassergrabens erfolgt gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung, in der aber die entsprechenden Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplans wiedergegeben sind. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden in das neue Planungsrecht übernommen.

Die als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung des Hotels ausgeführte Bepflanzung auf der nördlich der Karl-Wolf-Straße gelegenen öffentlichen Grünfläche („Initialpflanzung Silberweiden - Auenwald“ unmittelbar im Anschluss an das Biotop) war seither noch nicht erfasst, und wird im Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“ mit einer Pflanzbindung belegt.

## 7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz

Wie unter Ziff. 6.3 dargelegt, wird mit der Neuüberplanung das auf den Vereinsgelände zulässige Maß der Nutzung und damit der Eingriffe gegenüber dem rechtsverbindlichem Planungsrecht nicht vergrößert. Vielmehr wird dies über den Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“ erstmals eindeutig festgesetzt und eingegrenzt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Für die faktisch neuen Inhalte der Planung - Entfall der Querverbindung des Fußwegs und die Errichtung der Kegelbahn - hat das Büro SEECONCEPT, Frank Nowotne, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz, sowie eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind.

## 8. Grobe Flächenbilanz / Vergleich mit bestehendem Planungsrecht

	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“</b> im Geltungsbereich B-Plan „Vereinsgelände Herzen“	<b>Bebauungsplan „Vereinsgelände Herzen“</b>
<b>Öffentliche Grünfläche ohne Wegefläche</b>	ca. 4.670 qm (incl. „renaturierte Uferzone)	ca. 4.820 qm
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> (incl. Verkehrsgrünflächen, ohne Wege in Grünflächen)	ca. 2.310 qm	ca. 2.050 qm
<b>Wasserfläche</b> (ohne Flächen Wassergräben)	ca. 6.480 qm	ca. 6.480 qm
<b>Grünfläche</b> mit Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“	ca. 8.070 qm	ca. 3.930 qm
<b>Sondergebiet</b> mit Zweckbestimmung „Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“	--	ca. 4.220 qm
<b>Fläche mit bes. Nutzungszweck</b> (innerhalb Geltungsbereich „Bodenseesauna - Franzosenbad“)	--	ca. 80 qm
<b>Mit baulichen Anlagen überdeck- bare Flächen</b> (gem. Ziff. 6.3)	<i>Gesamt ca. 3.954 qm</i>	<i>Gesamt ca. 3.856 qm</i>

## 9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gekennzeichnet sind die bestehenden Altlastenverdachtsflächen, sowie die HQ 100 - Grenzlinie gemäß Hochwassergefahrenkarte. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zur Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen.

Ein bestehendes, teilweise innerhalb des Planbereichs befindliches Biotop ist auf Basis der Karten der LUBW nachrichtlich dargestellt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ noch dargestellten Biotopflächen im Uferbereich sind in den aktuellen Biotop- Karten der LUBW nicht mehr enthalten. Die „ehemaligen“ Biotope befinden sich jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Zweck des Erhalts und der Fortentwicklung, und sind somit weiterhin gesichert.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften werden auf die - unter Berücksichtigung der besonderen Lage der Örtlichkeit am Bodenseeufer - als zwingend erforderlich angesehenen gestalterischen Regelungen beschränkt und weitestgehend aus den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ übernommen.

Stuttgart, den 16.12.2016

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

**ANLAGE:**

Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtliche Einschätzung  
SEECONCEPT, Frank Nowotne, Waldweg 28, 88690 Uhldingen