

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG“ GEM. § 12 BauGB  
 ZUSAMMENSTELLUNG DER ANREGUNGEN AUS DER *FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG* VON ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

20.07.2018 BLATT NR. 1

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen / Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Frist bis zum bis zum 24.11.2017\* um Stellungnahme gebeten:

- RP Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- RP Stuttgart, Referat 85 - Archäologische Denkmalpflege: Grundsatz, Schwerpunktgrabungen, Feuchtbodenarchäologie
- Landratsamt Konstanz (betroffene Ämter wurden durch Baurechtsamt intern beteiligt)
- Regionalverband Hochrhein-Bodensee
- Polizeipräsidium Konstanz
- Unitymedia
- Telekom
- Stadtwerke Radolfzell
- BUND
- NABU
- Abteilung Sicherheit und Ordnung der Stadt Radolfzell, Straßenverkehrsbehörde
- Umwelt- und Klimaschutzbeauftragter der Stadt Radolfzell

An Stellungnahmen sind eingegangen:

(\*ANMERKUNG: vom Kreisforstamt wurde im Nachgang zu einem Ortstermin die Stellungnahme vom 24.04.18 abgegeben)

Nr.	Datum / Behörde	Eingegangene Anregung / Stellungnahme	Stellungnahme / Behandlungsvorschlag
1	19.12.17 Landratsamt Konstanz	<p><b>Flurneuordnung und Landentwicklung, Abfallrecht und Gewerbeaufsicht / Landwirtschaft / Vermessung</b> Keine Bedenken</p> <p><b>Kreisarchäologie</b> Keine Bedenken. Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Bebauungsplan ist korrekt.</p> <p><b>Naturschutz:</b> <u>Zu Teilbereich 1 - Ersatzbau für bestehendes Ruhehaus:</u> Es wird um Information darüber gebeten, in wie weit die über den „alten“ Geltungsbereich hinaus gehende Fläche von 112 qm (für Geländemodellierung und Zufahrt) in die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden berücksichtigt ist. Sollte beabsichtigt sein, hier Ziergehölze zu pflanzen, wird auf die Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplans „Bodenseesauna- Franzosenbad“ vom 23.09.2002 hingewiesen. Unter der Nummer 18 finden sich die Pflanzgebote, die Ziergehölze allerdings nicht vorsehen. Es wird empfohlen, sich an den dort vorgegebenen Gehölzen bei Pflanzungen zu orientieren.</p> <p><u>Zu Teilbereich 2 - Erweiter. Restaurant u. Vergrößer. Sauna-Eingangsbereich:</u> Sollte in Erwägung gezogen werden, eine neue bzw. erweiterte Terrasse einzurichten, wird darum gebeten, diese Erweiterung im Rahmen der Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ auf Seite 49 des Umweltberichts zur Bebauungsplanänderung „Hotel an der Bora“ mit einfließen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>H. Nowotne, SeeConcept: Eine Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in diesem Bereich wurde vorgenommen.</p> <p>H. Nowotne, SeeConcept: Die entsprechenden Formulierungen hierzu wurden im Umweltbericht (S. 17) präzisiert. Die Neuversiegelung (rd. 217 m2, infolge der Erweiterung der Terrasse, ist in der Bilanz (Tab. 11) bereits berücksichtigt.</p>

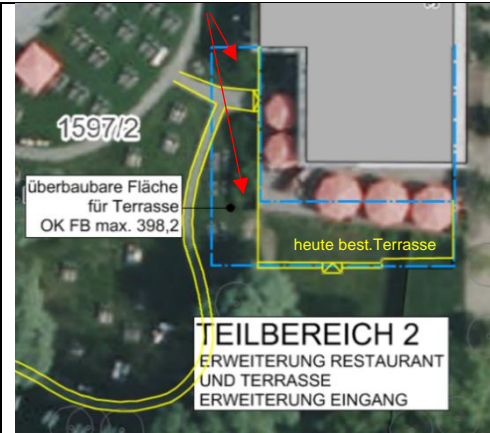
# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG“ GEM. § 12 BauGB  
ZUSAMMENSTELLUNG DER ANREGUNGEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

20.07.2018 BLATT NR. 2

## Zu Teilbereich 3 - Neueinrichtung einer „Nests sauna“

Der Standort für die „Nests sauna“ wird als fachlich nicht geeignet angesehen. Die „Nests sauna“ würde an das gesetzlich geschützte Wald-Biotop „Silberweiden-Auwald“ anschließen. Ein solches Biotop ist nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützt. Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieses Biotops ist nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Die Wertigkeit dieser Teilfläche ist entgegen der Beurteilung im Umweltbericht nicht mit „mittel bis hoch“, sondern ausschließlich mit dem Attribut „hoch“ zu gewichten. Für eine solche Einschätzung spricht ebenso der naturnahe nicht vorbelastete Uferbereich (renaturiert), auf dem die Nests sauna errichtet werden soll. Auch vor dem Hintergrund, dass die Verankerung der Sauna in den Boden, welches einen Eingriff in das Schutzgut „Boden“ in diesem empfindlichen Uferbereich nach sich ziehen würde, bittet die Untere Naturschutzbehörde um einen Ortstermin mit dem Vorhabenträger. Es wird empfohlen, am Vorhabensort einen weniger neuralgischen Standort zu eruieren.



Das (Wald-)Biotop-Nr. 282193354551 "Naturnahes Ufer des Bodensees Radolfzell" war seither in den Karten der LUBW nicht enthalten; kartiert wurde das Biotop erst im August 2016. Das Biotop ist nachrichtlich in den Planentwurf übernommen. Die Lage der „Nests sauna“ wurde nach einem Ortstermin mit Vertretern des Landratsamtes verschoben, sodass die ursprünglich vorhandene geringfügige Überschneidung mit dem Biotop vermieden werden konnte. Da jedoch eine flächige Ausstockung im Bereich des Waldbiotops nicht zulässig ist, welche zur Sicherstellung des Waldabstandes erforderlich wäre, wird auf diesen Teil der Planung verzichtet. Insofern ist die Stellungnahme des Landratsamtes zur „Nests sauna“ nicht mehr relevant.



Geplante Lage „Nests sauna“ - im Planentwurf nicht mehr enthalten

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG“ GEM. § 12 BauGB  
ZUSAMMENSTELLUNG DER ANREGUNGEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

20.07.2018 BLATT NR. 3

	<p><u>Zu Teilbereich 4 - Neubau Nebengeb. zur Einhausung Haustechnik u.Fahrradraum</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Einschätzung (Stand 30.08.2017)</u> In Anbetracht der Tatsache, dass in einem von der Stadt Radolfzell im September 2017 in Auftrag gegeben faunistischen Gutachten zum Bereich „Streuhaue“ die streng geschützte Haselmaus über eine Population von lokaler Bedeutung verfügt, wird darum gebeten, die Artenschutzrechtliche Einschätzung entsprechend zu ergänzen (für die Teilbereiche, die sich in Waldnähe befinden).</p> <p><b>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b> Keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p><u>Abwassertechnik</u> Die Entwässerungskonzeption ist mit dem LRA Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.</p> <p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Das Thema Altlasten wurde in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind noch zu benennen, zu bilanzieren und im Bebauungsplan festzuschreiben.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Es wird um Aufnahme folgenden Hinweises gebeten: „Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird insbesondere auf § 50 Abs. 1 AwSV (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen. Danach dürfen Anlagen nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt und auch nicht auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. Die Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor Inbetriebnahme (und wiederkehrend) durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV zu prüfen. Mit Inkrafttreten wesentlicher Teile des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 wird das WHG geändert. Mit dem neuen § 78 c werden dann neue gesetzliche Regelungen für Heizölverbrauchsanlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten gelten.“</p>	<p>Kenntnisnahme (ANMERKUNG: durch Entfall der Planung „Nests sauna“ ist der Neubau Nebengebäude im Planentwurf jetzt „Teilbereich 3“)</p> <p>H. Nowotne, SeeConcept: Die Ergänzung in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme; Abstimmung erfolgt durch den Vorhabenträger</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die als Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Ausgleich erforderlichen Ökologische Punkte werden nach aktuellem Stand der Abstimmungen durch den Vorhabenträger erworben. Im Umweltbericht mit E.-A.-Bilanz sind bereits entsprechende Vorschläge enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird in den Textteil übernommen.</p>
--	--	---

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG“ GEM. § 12 BauGB  
ZUSAMMENSTELLUNG DER ANREGUNGEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

20.07.2018 BLATT NR. 4

1a	24.04.18 LRA KN, Kreisforst- amt	<p>Die geplanten Änderungen betreffen auch forstrechtliche Belange. Auf den von den Bebauungsplanänderungen betroffenen Flurstücken 1596/11, 1597, 1607, 1608, 1609 und 1609/1 befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG). Eine Zustimmung bzw. Umwandlungserklärung der höheren Forstbehörde ist zwingend erforderlich, wenn für tatsächlich vorhandene in Bauleitplänen eine andere Nutzungsart werden soll. Die diesbezüglich geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes können erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gem. § 10 i.V.m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Die Antragstellung erfolgt durch den Träger der Bauleitplanung mit den erforderlichen Unterlagen über die Untere Forstbehörde (Kreisforstamt).</p> <p>Für sämtliche Waldflächen in den Bebauungsplänen „Franzosenbad 1. und 2. Änderung“ und „Hotel an der Bora“ ist eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG erforderlich um die Rechtssicherheit der Bauleitplanung in diesem Bereich herzustellen. Es handelt sich hierbei um Wald auf den Flurstücken 1596/11, 1597, 16009/2, 1607, 1608 und 1609/1 Gem. Radolfzell mit einer Gesamtfläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup>.</p> <p>Für die Waldinanspruchnahme ist gemäß § 9 LWaldG ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser bemisst sich nach der Größe der beanspruchten Waldfläche, deren Funktionen, Alter und Baumarten des Waldbestandes. Im Süden beträgt die Umwandlungsfläche ca. 1.750 m<sup>2</sup> und im Norden ca. 970 m<sup>2</sup>, insgesamt ca. 2.720 m<sup>2</sup>. Hierfür könnte der Ausgleich auch durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Stadtwald Radolfzell erbracht werden. Der Antrag auf Umwandlungserklärung sollte bereits eine mit den Forstbehörden abgestimmte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz enthalten.</p> <p>Da sowohl die o.a. Flurstücke wie auch die benachbarten Flurstücke Wald im Sinne des LWaldG sind, ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO eine Prüfung auf Einhaltung des erforderlichen Mindestwaldabstandes erforderlich.</p> <p>Das Gelände im südlichen Teil wurde ehemals aufgefüllt, die dort abgelagerten Beton- und Mauerteile sind noch im Gelände deutlich sichtbar. Im Übrigen hat die Untere Forstbehörde schon in der Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz vom 10.09.2008 Az.: 99910427/BPL auf die Waldeigenschaft der Flächen im Gewann „Streuhaus“ hingewiesen. Bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bodenseesauna-Franzosenbad“ wurden verschiedene Gebäude mit und ohne Feuerstätten im 30-m-Waldabstand, zum Teil bis an den Wald, im Bebauungsplan aufgeführt und baurechtlich genehmigt.</p> <p>Der geplante Teilbereich 1 „Neubau Ruhehaus“ unterschreitet den Mindestwaldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO erheblich. Bei der geplanten Unterschreitung des Mindestwaldabstandes besteht Gefahr für „Leib und Leben“. Es besteht auch keine „atypische Gefahrensituation“ wie es für eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO erforderlich wäre. Das Kreisforstamt hat deshalb Bedenken.</p> <p>Der Teilbereich 3 „Neubau Nests sauna“ soll durch Waldflächeninanspruchnahme (siehe Ziffer 1) direkt in den angrenzenden Wald gebaut werden. Es gibt keinen Abstand des Gebäudes mit Feuerstätte zum Wald. Eine Ausnahmegewährung nach § 56 Abs. 3 LBO scheidet wegen „Gefahr für Leib und Leben“ und nicht „atypischer Gefahrensituation“ aus. Das Kreisforstamt hat deshalb Bedenken.</p>
----	---	--

<p>Noch In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel an der Bora“ vom Juli 2011 ist zum Thema „Wald“ folgende Aussage getroffen: „Nach Norden und Westen grenzen die Flächen des Streuhaus mit den Weidensukzessionsbeständen an. Die Gehölze rund um die Bora-Sauna sind nicht als Wald anzusehen. Forstliche Belange sind somit von dem Bauvorhaben nicht betroffen.“</p> <p>(ANMERKUNG: Insofern ist unter Bezugnahme auf den Hinweis des Kreisforstamtes auf die Stellungnahme aus 2008 unklar, weshalb im bestehenden Planungsrecht die Waldeigenschaft nicht berücksichtigt wurde)</p> <p>Zwischenzeitlich hat sich der Gehölzbestand jedoch faktisch zum „Wald“ nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) entwickelt. Tatsächlich besteht durch die sukzessive Entwicklung zum „Wald“ heute das Problem, dass auch auf Grundlage des seither bestehenden Planungsrechts genehmigte und vorhandene Gebäude den 30 m-Waldabstand nicht einhalten.</p> <p>Auf Basis der in der Karte des Kreisforstamtes vom 20.04.2018 dargestellten Waldbegrenzungslinie sind die Überschneidungen des 30 m-Waldabstands mit der Waldfläche des Gebäudebestands, sowie der geplanten Gebäude ermittelt worden.</p> <p>Die Gesamtfläche der Überschneidung beträgt ca. 2.900 qm: ca. 400 qm im Bereich nordwestlich des Hotels, und ca. 2.500 qm um die „Erd-sauna“, Rauchsauna“ und das „Teehaus“.</p> <p>Das geplante Ruhehaus / Hamam bedingt eine zusätzliche Überschneidung der Waldabstandsfläche mit dem „Wald“ von ca. 750 qm.</p> <p>Der Umgang mit dem Waldabstand - für die bestehenden und die geplanten - Gebäude soll wie nachfolgend stichwortartig dargestellt, erfolgen:</p>	
---	--

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG“ GEM. § 12 BauGB  
 ZUSAMMENSTELLUNG DER ANREGUNGEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

20.07.2018 BLATT NR. 5

		<p>Der Teilbereich 4 „Neubau Technikumhausung mit Fahrradraum“ liegt im Mindestwaldabstand mit ca. 25 m zum Wald. Da die Technikanlagen baurechtlich genehmigt sind, besteht durch die Umhausung keine zusätzliche Gefährdung mehr. Ein Fahrradabstellraum dient auch nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen und ist ohne Feuerstätte. Hier bestehen von Seiten der Unteren Forstbehörde keine Bedenken.</p> <p>Der geplante Teilbereich § „Neubau Nests sauna“ grenzt direkt an/beeinträchtigt das nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützte Biotop „Naturnahes Ufer des Bodensees W Radolfzell Biotopnummer 282193354551 auf Flst. 1595/11 und 1596/11.</p> <p>Hinweis: Die Bedenken des Kreisforstamtes können unter Umständen zurückgestellt werden, wenn zugunsten der betroffenen Waldbesitzer und deren Einverständnis eine Haftungsverzichtserklärung, durch Grundbuch- oder Baulasteintrag gesichert, von Seiten des Vorhabenträgers gestellt wird. Die Mehrkosten und Mindererträge sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Waldbesitzer verpflichten sich die Bäume vor Erreichen der Gefährdungshöhe für die Gebäude zu entfernen (Niederwald!).</p>	<p>- Zur Vermeidung von Gefahrensituationen werden innerhalb der Waldabstandsflächen die Weidengehölze auf Stock gesetzt; ggf. können in direkter Abstimmung mit dem Kreisforstamt größere Einzelbäume erhalten bleiben.</p> <p>- Regelmäßige Pflege der betroffenen Waldfläche dahingehend, dass die Bäume vor Erreichen der Gefährdungshöhe für die Gebäude wieder auf Stock gesetzt werden.</p> <p>- Abschluss der erforderlichen Vereinbarungen, Regelungen zur Durchführung und Kostentragung, durch Grundbuch- oder Baulasteintrag gesicherte Haftungsverzichtserklärung etc. zwischen der Stadt Radolfzell und dem Vorhabenträger.</p> <p>Ziel ist die Entwicklung eines vom Kreisforstamt vorgeschlagenen, dauerhaften „Niederwaldes“. Mit dem Kreisforstamt ist dieses Vorgehen dem Grundsatz nach bereits abgestimmt.</p> <p>Für die ursprüngliche Planung der „Nests sauna“ ist dieses Vorgehen nicht möglich, da eine flächige Ausstockung im Bereich des Waldbiotops nicht zulässig ist. Da der notwendige Waldabstand damit nicht sichergestellt werden kann, wird auf diesen Teil der Planung verzichtet.</p> <p>Der Waldabstand zum bestehenden „Teehaus“ überschneidet sich mit der Fläche des Waldbiotops, innerhalb dessen die flächige Ausstockung nicht möglich ist. Der minimale Abstand zwischen Gebäude und südlich gelegener Biotopabgrenzung beträgt ca. 20 m; damit ist der 30m-Waldabstand zum Waldbiotop um ca. 10 m unterschritten.</p> <p>Ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung wird nur gestellt für die Waldfläche, welche tatsächlich überplant wird, d.h. für die überschneidende überbaubare Fläche Ruhehaus und die Fläche für die geänderte Wegeführung. Für die betroffene Waldfläche von ca. 430 qm wird ein Ersatz hergestellt.</p> <p>Die Einzelheiten zur Schaffung und zum dauerhaften Erhalt des „Niederwaldes“ werden ergänzend zum Waldumwandlungsverfahren in den Durchführungsverträgen zum Bebauungsplan geregelt. Da die Durchführungsverträge Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, ist die Verbindlichkeit der Umsetzung der Maßnahmen mit dessen Rechtsverbindlichkeit gesichert.</p>
2	18.10.17 RP Stuttg., Ref. 85	Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind im Vorentwurf (Textteil) berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Stellungnahme ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
3	13.10.17 Polizeipräsidium Konstanz	Keine grundsätzlichen Einwände.  Da mit der Erweiterung höhere Besucherzahlen zu erwarten sind, wird um Nachweis gebeten, dass die im Umfeld befindlichen Parkmöglichkeiten für den Mehrbedarf ausreichen.	Kenntnisnahme  Die Ermittlung der baurechtlich erforderlichen Anzahl der Stellplätze für die Sauna erfolgt gemäß Stellplatzverordnung unter Zugrundelegung der Anzahl der Spinde für die Gäste (analog zur Ermittlung für Schwimmbäder). Mit dem Vorhaben Neubau Ruhehaus / Hamam und Erweiterung Restaurant und Eingangsbereich wird die Anzahl der den Gästen zur Verfügung stehenden Spinde nicht

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG“ GEM. § 12 BauGB  
 ZUSAMMENSTELLUNG DER ANREGUNGEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

20.07.2018 BLATT NR. 6

			erhöht; somit entsteht baurechtlich kein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen für die Sauna. Die notwendigen Stellplätze für die Sauna und das Hotel sind auf dem Grundstück des Hotels hergestellt.
4	03.11.17 Stadt Radolfzell, Baurechts- amt	Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist zu konkretisieren, auch hinsichtlich des Umgangs mit den mitzurechnenden Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.	Nach Klärung mit dem Baurechtsamt wird im Bebauungsplanentwurf die Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung wie folgt konkretisiert: Für die Teilbereiche werden analog des bestehenden Planungsrechts konkrete maximale Grundflächen festgesetzt. Ergänzend sind für die mitzurechnenden Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ebenfalls maximale Grundflächen festgesetzt.
5	26.10.17 / 21.11.17 BUND Ortsgruppe Radolfzell	Hingewiesen wird auf die Erfordernis zur Beachtung von Maßnahmen gegen Vogelschlag. Die am Bestand (Restaurant, Eingang, auch Hotel) durchgeführten Maßnahmen sind teilweise unwirksam. Vorgeschlagen wird eine Konkretisierung der hierzu vorgesehenen, aber nach Ansicht des BUND nicht ausreichenden bzw. möglicherweise missverständlichen Festsetzungen unter Ziff. 4.3 des Textteils (z.B. dass reflexionsarme Verglasungen noch keinen wirksamen Schutz gegen Vogelschlag darstellen) im Rahmen der Bebauungsplanänderung.  Hingewiesen wird weiterhin darauf, dass auch Fledermäuse glatte, senkrechte Flächen wie Glasfassaden nicht als Hindernisse erkennen, und es zu Kollisionen kommt. Auch hier gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 44 BnatSchG Abs. 1 Nr. 1. <i>(GESETZESTEXT: „Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. (1) Es ist verboten, 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ..“)</i>  Die Chance, den bislang mangelhaften Vogelschutz an den Glasfassaden der Anlage zu korrigieren, muss jetzt vollumfänglich genutzt werden.	Grundsätzlich beschränken sich die Festsetzungen formal nur auf den Geltungsbe- reich (hier die 3 Teilbereiche) der Bebauungsplanänderung. Die Bestimmungen des § 44 BnatSchG Abs. 1 Nr. 1 gelten generell unabhängig vom Planungs- oder Bauord- nungsrecht.  Im Vorentwurf der Bebauungsplanänderung ist zur Thematik Schutz vor Vogelschlag bereits eine entsprechende Festsetzung enthalten. Die bisherige Formulierung wird jedoch ersetzt durch: <i>„Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden müssen Verglasungen mit hochwirksamen Vogelschutzvorrichtungen, wie z.B. geprüften Markierungen oder anderen geeigneten Strukturierungen, gemäß den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Semp- ach (siehe Broschüre 2012, Wiener Umwelthanwaltschaft) für Vögel sichtbar gemacht (verwendet ?) werden. Großflächige Verglasungen, Sonnenschutzgläser oder andere reflektierende Gläser, sowie verglaste Eckbereiche und transparente Balkon und Ter- rassenbereiche sollten vermieden werden. Weitere geeignete Maßnahmen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen“ der Vogelwarte CH Sempach von 2012, 2018 (Seiten 18/19 Nr. 1-12) aufgeführt (vgl. auch SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE.CH 2008)*. Hinweis: Reflexionsarmes Glas (unter 15 %) reduziert zwar Spiegelungen ist jedoch nur eine Mi- nimierungsmaßnahme, aber noch kein wirksamer Vogelanzprallschutz und kann hochwirksame Vo- gelschutzmaßnahmen, wie Markierungen u.a. nicht ersetzen! (Dies wird gerade für die Neuauflage der Sempacher Broschüre 2018 überarbeitet und neu formuliert.) Auf Transparenz wie bei Eck- verglasungen, gläsernen Windschutzwänden, Glasverbindungsgängen u.a. sollte verzichtet wer- den oder diese müssen durch wirksame Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Siehe: <a href="http://www.vogelsicherheit-an-glas.de">www.vogelsicherheit-an-glas.de</a>“</i>
6	25.11.2017 NABU- Gruppe Radolfzell- Singen- Stockach	Es werden keine gravierenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planungen gesehen. Der NABU gibt aber zu bedenken, dass vor allem die Nests sauna den ge- schützten Grünbestand Streuhau / „Naturbereich Streuhau“ tangiert, der gem. Stadt- entwicklungskonzept zum Erhalt bestimmt ist.	Im Flächennutzungsplan ist der Bereich „Streuhau“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Bereich des geplanten Neubaus des Ruhehauses ragt nach Norden nur sehr ge- ringfügig in diese Fläche hinein. Mit dem Verzicht auf die „Nests sauna“ auf Grund der Waldabstandsthematik sind die diesbezüglichen Bedenken des NABU hinfällig.

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG“ GEM. § 12 BauGB  
ZUSAMMENSTELLUNG DER ANREGUNGEN AUS DER *FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG* VON ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

20.07.2018 BLATT NR. 7

		Der NABU hat signalisiert, dass der Schutz des Streuhaus aufgehoben werden kann, allerdings erst nachdem das NSG Radolfzeller Aachried eine entsprechende Schutzzone in Form eines LSG erhalten hat. Umso mehr wird um eine sorgsame Entwicklung in diesem Bereich gemäß Umweltbericht gebeten.	
7	06.11.2017 Unitymedia BW GmbH	Gegen die Planung bestehen keine Einwände	Kenntnisnahme

Aufgestellt: Lutz Partner Stadtplaner Architekten / Büro für Landschafts- und Umweltplanung „SeeConcept“ in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Radolfzell 20.07.2018