

GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

GEMARKUNG RADOLFZELL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG
GEM. § 12 BauGB

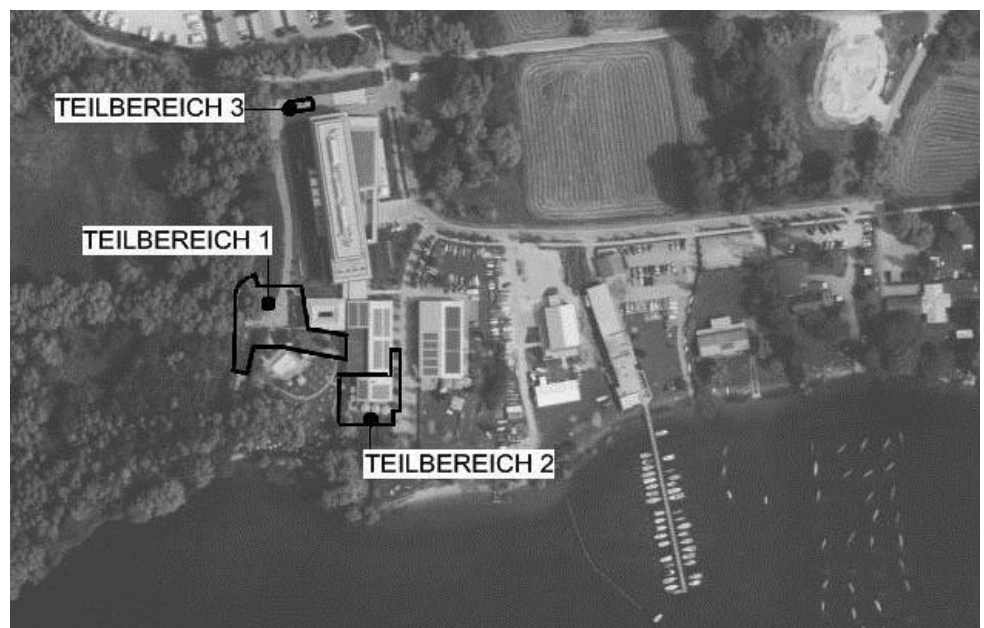
VORHABENTRÄGER:

Für Teilbereiche 1 und 2:	Für Teilbereich 3:
Bora Sauna Bodensee GmbH & Co. KG	Hotel bora GmbH & Co KG
Karl-Wolf-Straße 33 78315 Radolfzell	Karl-Wolf-Str. 35 78315 Radolfzell

VORHABEN PLANUNG:

BIQUADRA	Bernd Schuler
Alpinistraße 29	Karl-Wolf-Str. 33
I-39012 Meran BZ	78315 Radolfzell

BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT, EINGRIFFS - AUSGLEICHSBILANZ
UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER UNTERSUCHUNG (ANLAGE)
ZUM PLANSTAND ENTWURF 20.07.2018



INHALT

1. Lage des Plangebiets
2. Entwicklung des bestehenden Planungsrechts / Anlass und Ziel der Planung
3. Anlass und Ziel der Planung / Vorhabenträger
4. Geltungsbereich der Planänderungen und Eigentumsverhältnisse
5. Vorhabenplan und - Vorhabenbeschreibung
6. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan / bestehendes Planungsrecht
7. Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Nutzung innerhalb der Grünflächen
 - 7.3 Maß der baulichen Nutzung
8. Umweltbericht / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz
 - 8.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
 - 8.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung
9. Umgang mit dem Waldabstand / Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung
10. Hochwasserschutz / HQ 100
11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
12. Örtliche Bauvorschriften

ANLAGE:

Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtliche Einschätzung,
SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Frank Nowotne, Waldweg 28,
88690 Uhdingen, Stand 20.07.2018

1. Lage des Plangebiets

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.

2. Entwicklung des bestehenden Planungsrechts

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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ wurden im Jahr 2003 unter Berücksichtigung des seinerzeitigen landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung einer Saunalandschaft („bora sauna“), sowie zur Bündelung der Aktivitäten mehrerer Wassersportvereine geschaffen. Durch Flächenentsiegelungen und Gebäudeabbruch konnte insgesamt eine deutliche Extensivierung der Flächennutzung erreicht werden.

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

Für eine erste Erweiterung der „bora sauna“ ist 2008 mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ der ursprünglichen Plan 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. Für das in diesem Rahmen errichtete 4 Sterne superior - Hotel „bora HotSpaResort“ ist die „bora sauna“ ein essentiellen Bestandteil des Angebotes.

3. Anlass und Ziel der Planung und Vorhabenträger

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bodenseesauna - Franzosenbad“ wurden die Voraussetzungen für die erste Erweiterung der „bora - sauna“ geschaffen. Auf Grundlage des Bebauungsplans „Hotel an der Bora“ ist später ein zusätzliches Saunagebäude („Japansauna“) in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bau des Hotels errichtet worden.

Um die kontinuierlich wachsenden Ansprüche und Wünsche der Besucher an Qualität, Ausstattung und Angebot der Saunaanlagen auch längerfristig erfüllen zu können und die Konkurrenzfähigkeit der Anlage auch für die nächsten Jahre sicherzustellen, sind nun Veränderungen, Erneuerungen und weitere Ergänzungen der „bora - sauna“ dringend erforderlich. Das Gesamtvorhaben zur Fortentwicklung der Saunaanlage umfasst dabei zwei wesentliche Maßnahmen:

- Ersatz des bestehenden Ruhehauses durch einen größeren Neubau mit Hamam
- Erweiterung der bestehenden Restaurantfläche, Vergrößerung des Sauna-Eingangsbereichs

Diese Entwicklungen sind auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts derzeit jedoch nicht genehmigungsfähig. Deshalb ist es erforderlich, das vorhabenbezogene Planungsrecht entsprechend anzupassen. Parallel zu den Entwicklungsplanungen der Sauna hat sich die Notwendigkeit ergeben, die heute vorhandenen, oberirdisch freistehenden haustechnischen Anlagen unmittelbar nordwestlich neben dem Hotelgebäude aus technischen und optischen Gründen einzuhausen und gleichzeitig einen dringend notwendigen Fahrradabstellraum einzurichten, was aber auf Grundlage des bestehenden Rechts ebenfalls nicht genehmigungsfähig ist.

Daher soll die hierzu erforderliche Anpassung des Planungsrechts im Zusammenhang mit der durch die Fortentwicklung der Sauna bedingten Änderung erfolgen.

Ursprünglich war neben den oben genannten Maßnahmen als ergänzendes Sauna-Angebot die Errichtung einer in den Gehölzbestand eingebetteten, über das Gelände aufgeständerten „Nests sauna“ süd-

westlich der bestehenden Sauna-Freifläche geplant. Diese „Nestsauna“ war noch Bestandteil des Bebauungsplanvorentwurfs. Auf Grund der Thematik „Waldabstand“ (siehe hierzu Ziff. 9, „Umgang mit dem Waldabstand / Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung“) wird nun jedoch auf diesen Teil der Planung verzichtet.

Der Vorhabenträger für die Änderungen / Ergänzungen der Sauna ist die Bora Sauna Bodensee GmbH & Co. KG; für das Nebengebäude zum Hotel ist der Vorhabenträger die Hotel bora GmbH & Co KG.

Die Vorhabenträger haben die Aufstellung einer vorhabenbezogenen Änderung des bestehenden Planungsrechts beantragt.

4. Geltungsbereich der Planänderungen und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Planänderungen umfasst die für die Verwirklichung des aus den drei Einzelvorhaben bestehenden Gesamtvorhabens erforderlichen, sehr eng gefassten Teilbereiche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs mit den drei Teilbereichen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

TEILBEREICH	Vorhaben	Vorhabenträger	Flurst. Nrn.	Gültiges Planungsrecht	Fläche ca.
1	Abbruch und Ersatz des bestehenden Ruhehauses durch einen größeren Neubau	Bora Sauna Bodensee GmbH & Co. KG Karl-Wolf-Straße 33 78315 Radolfzell	Teilflächen von Flst.Nrn. 1596/11, 1597, 1597/2, 1607, 1608, 1609	1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel an der Bora“, sowie bisher nicht überplante Fläche von ca. 112 qm	ca. 1.304 qm
2	Erweiterung der bestehenden Restaurantfläche und Vergrößerung des Sauna-Eingangsbereichs	Bora Sauna Bodensee GmbH & Co. KG Karl-Wolf-Straße 33 78315 Radolfzell	Teilflächen von Flst.Nrn. 1596/4, 1597/2	1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“	ca. 697 qm
3	Neubau Nebengebäude zur Einhausung Haustechnik und als Fahrradraum	Hotel bora GmbH & Co KG Karl-Wolf-Str. 35 78315 Radolfzell	Teilfläche von Flst.Nr. 1609/1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel an der Bora“	ca. 42 qm

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Radolfzell und sind mit Ausnahme der kleinen Teilfläche im Teilbereich 1, welche seither noch nicht überplant ist, über entsprechende Erbpachtverträge an die Vorhabenträger verpachtet. Der Pachtvertrag mit der Bora Sauna Bodensee GmbH & Co. KG ist im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung anzupassen.

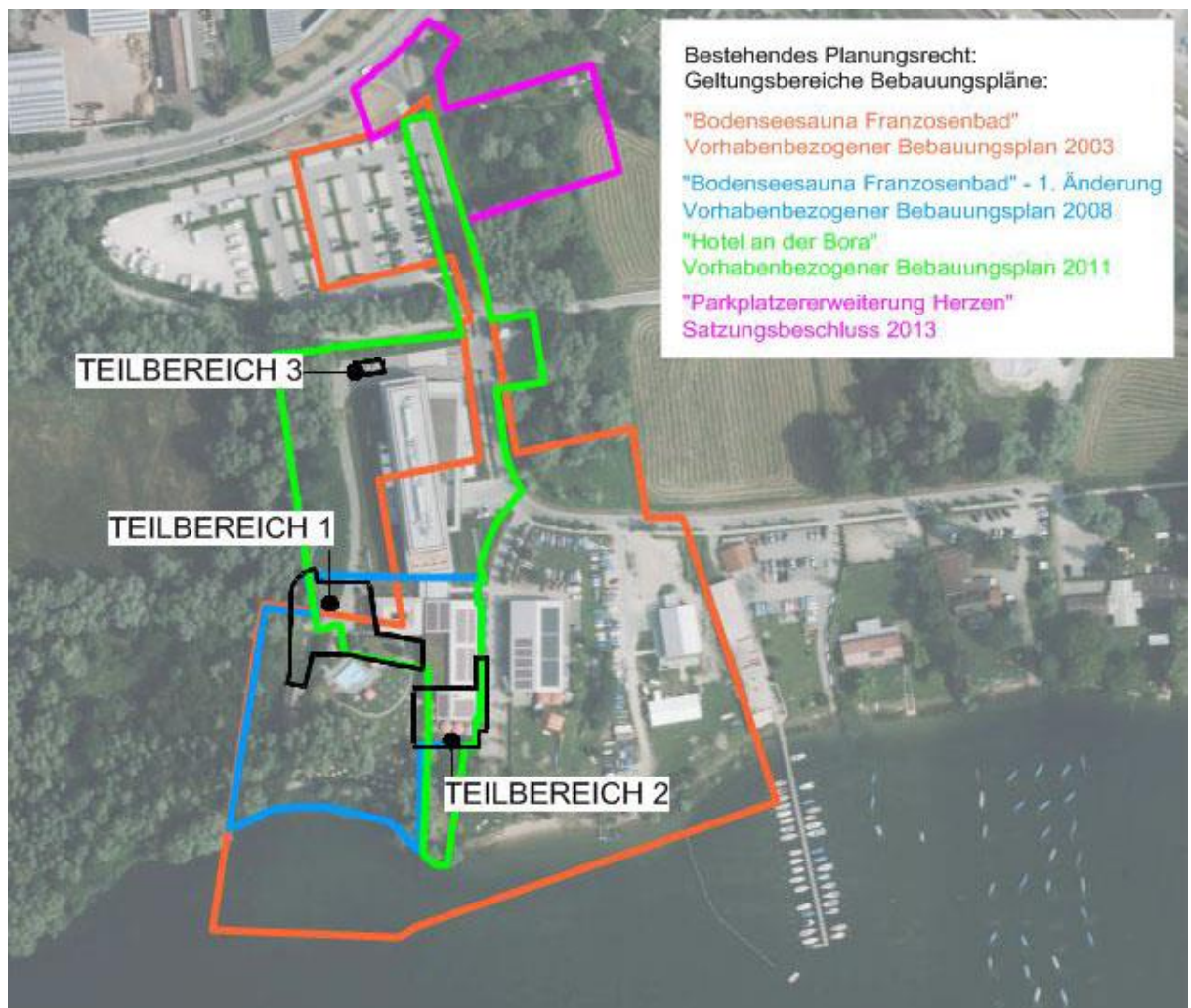


Abb.: Übersicht Abgrenzungen bestehendes Planungsrecht und Geltungsbereich Plangebiet, Teilbereiche 1 - 3 (ohne Maßstab)

5. Vorhabenplan und - Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenpläne sind verbindlicher Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung. Der Vorhabenträger hat das Architekturbüro BIQUADRA aus Meran mit der Ausarbeitung der Vorplanung für die Teilbereiche 1 und 2 als Grundlage des Vorhabenplans beauftragt.

Vorhabenbeschreibung:

TEILBEREICH 1: Ersatz des bestehenden Ruhehauses durch einen größeren Neubau

Das bestehende Ruhehaus südlich der Japansauna wird abgebrochen; die damit frei werdende Fläche wird als Freifläche in die Außenanlagengestaltung der Saunaanlage eingebunden.

Das neue Ruhehaus mit Hamam wird im Westen der bestehenden Japansauna errichtet. Durch entsprechende Geländemodellierung im Norden und Westen und die Einbindung der bestehenden Erdsauna wird das Volumen des neuen Gebäudes nur etwa zur Hälfte sichtbar. Die geschlossenen Teile der Fassade werden mit vertikalen Holzlatten verkleidet.

TEILBEREICH 2: Erweiterung der bestehenden Restaurantfläche und Vergrößerung des Sauna-Eingangsbereichs

Das bestehende Gebäude wird zur Erweiterung des Restaurantbereichs im Bereich der heute vorhandenen Holzterrasse im Westen erweitert und für eine zweite Restaurantebene aufgestockt. Die Terrassenfläche selbst wird in diesem Zusammenhang nach Westen verschoben.

Der heutige Eingang in den Sauna - Empfangsbereich wird bis auf die Flucht des bestehenden Biergarten-Anbaus eingeschossig vorgezogen. In der Ansicht wird sich diese Erweiterung als selbstverständliche Verlängerung des bestehenden, holzverkleideten Flachdach-Anbaus darstellen.

TEILBEREICH 3: Neubau Nebengebäude zur Einhausung Haustechnik und als Fahrradraum

Die heute freistehenden haustechnischen Anlagen (Lüftungsanlage Hotel) werden mit einem eingeschossigen Holzgebäude mit flach geneigtem Pultdach eingehaust. Das Nebengebäude nimmt zusätzlich einen Fahrradraum auf.

6. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan / bestehendes Planungsrecht

Gemäß § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen des Hotels und des Hauptgebäudes der Sauna als Sonderbauflächen (bestehend bzw. geplant) dargestellt. Innerhalb der südwestlich und südlich der Sonderbaufläche im FNP dargestellten Grünfläche liegt - auf der planungsrechtlichen Grundlage der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ und „Hotel an der Bora“ errichtete Saunanlage mit ihren Gebäuden und Freiflächen.

Die Abgrenzung der Sondergebietsflächen im Bebauungsplan „Hotel an der Bora“ weichen von der nicht parzellenscharfen Darstellung des FNP bereits ab. Tatsächlich wird mit der Planänderung die heutige Fläche der Saunalandschaft nur sehr geringfügig vergrößert. Mit dem Ersatz des bestehenden Ruhehauses durch einen etwas größeren Ersatzbau wird diese Nutzung zwar verlagert, bleibt jedoch in unmittelbarem Zusammenhang mit den bereits bestehenden Saunanlagen innerhalb des im FNP als Grünfläche dargestellten Bereichs. Insofern geht es nicht darum, eine neue Nutzung zu etablieren, sondern lediglich darum, im Rahmen des Spielraums des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die vorhandene Nutzung fortzuentwickeln. Die im FNP vorgegebenen Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form der Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung sind hier nicht beeinträchtigt. Die Abweichung ist begründet mit dem Übergang von der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen des FNP in die verbindliche Bauleitplanung durch den Bebauungsplan; hier in Form von sehr eng begrenzten punktuellen Änderungen bzw. Anpassungen des bereits bestehenden Planungsrechts.



Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich Planänderungen ohne Maßstab



Rechtsverbindliches Planungsrecht mit Geltungsbereich Planänderungen ohne Maßstab



Rechtsverbindliches Planungsrecht mit Festsetzungen Nutzungsart Planänderungen ohne Maßstab

Die Teilbereiche 1 und 2 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der „1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“, teilweise innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel an der Bora“. Eine kleine Fläche des Teilbereichs 1 (ca. 112 qm) kommt im bisher unbeplanten Bereich zu liegen. Diese Fläche bleibt aber weitestgehend unbebaut und ist für Geländemodellierung und eine geänderte Zuwegung zum Saunagelände notwendig. Mit dem Teilbereich 3 wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel an der Bora“ punktuell geändert.

7. Festsetzungen

Die Vorhabenplanung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und legt die städtebaulich relevanten Parameter der Planung fest. Mit den Durchführungsverträgen werden die Einzelheiten der Durchführung und die Fristen geregelt. Da das bestehende, vorhabenbezogene Planungsrecht nur punktuell geändert bzw. ergänzt wird, erfolgen die Planänderungen im gleichen Festsetzungsduktus des rechtsverbindlichen Planungsrechts. Außerhalb der eng abgegrenzten Teilbereiche des Geltungsbereichs behält das bestehende Planungsrecht seine Verbindlichkeit.

Die Überarbeitung bzw. Änderungen der Festsetzungen und Regelungen beschränken sich darauf, die Umsetzung der Vorhabenplanung zu ermöglichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Teilbereiche 1 und 2 kann die Festsetzung des geltenden Planungsrechts unverändert bleiben: Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, das wie folgt definiert ist:

„Saunalandschaft mit allen erforderlichen Einrichtungen wie: - Saunen - Bädereinrichtungen - Einrichtungen für Seminare, Fitness, Gesundheit und Kosmetik - Gastronomie - Hausmeisterwohnung - Erforderliche Nebenräume“.

Für den Teilbereich 3 bleibt die Festsetzung des geltenden Planungsrechts ebenfalls bestehen:

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, „Sondergebiet „Hotel“.

Zugelassen ist hier entsprechend der Vorhabenplanung jedoch nur eine Nutzung mit Nebenanlagen des Hotels.

7.2 Nutzung innerhalb der Grünflächen

Der Bebauungsplan 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ definiert die Grünflächen allgemein als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen“. Diese Festsetzung ist aus dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ unverändert übernommen, der jedoch neben dem Saunagelände auch die westlich gelegenen Vereinsflächen in dieser Form festsetzt.

Es erscheint hier sinnvoll und möglich, diese Festsetzung für die eng gefassten, und für die Fortentwicklung der Saunaanlage relevanten Teilbereiche zu konkretisieren und als „Grünfläche als Bestandteil der Saunaanlagen“ zu definieren. Es ist festgesetzt, dass innerhalb dieser Grünfläche auch der Saunanutzung dienende Zuwegungen und Nebennutzungen zulässig sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, maximaler Gebäudehöhen über NN und maximaler Grundflächen bestimmt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen erfolgt in Abstimmung mit der Vorhabenplanung durch konkrete Maßzahlen. Die lediglich punktuelle Änderung des bestehenden Planungsrechts führt dazu, dass im Teilbereich 2 (Erweiterung Restaurant und Vergrößerung des Sauna-Eingangsbereichs) die GRZ-Obergrenze der BauNVO für sonstige Sondergebiete (SO) von 0,8 überschritten ist, und faktisch hier 1,0 beträgt. Eine theoretisch mögliche Ausweitung der SO- Fläche zu Lasten der umgebenden Grünfläche, nur um die GRZ-Obergrenze einzuhalten, ist hier planerisch jedoch nicht sinnvoll.

8. Umweltbericht / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz

Mit der Erstellung des Umweltberichts mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Einschätzung ist das Büro für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept, Frank Nowotne beauftragt. Die Unterlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

8.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu folgendem Schluss (VIII, „allgemeinverständliche Zusammenfassung“, Seite 59):

„Auswirkungen:

Insgesamt sind aus naturschutzfachlicher Sicht, im Zuge des Vorhabens, keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Zum einen handelt es sich um sehr kleinflächige Eingriffsbereiche und zum anderen

wird in zwei Fällen der wertgebende Sukzessionswald nur kleinflächig bzw. randlich betroffen (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Unter Einbeziehung von Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen (z.B. Trennung von Oberboden und kulturfähigem Boden), können, aufgrund der Geringfügigkeit der Eingriffsflächen, der zumeist nur durchschnittlichen Empfindlichkeit derselben sowie der vorhandenen Vorbelastungen, auch für die übrigen betroffenen Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen insgesamt ausgeschlossen werden. Zum anderen erfährt das Schutzgut Mensch durch die geplante Ergänzung eine Aufwertung ihrer Attraktivität für Besucher der Bodenseesauna.

Unter V. „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“, Seite 54, Ziff. 5.4, „Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen“ ist formuliert:

„Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen: Im Sinne eines externen „Ausgleichs“ sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die in ihrer Funktion geeignet sind, die verbleibenden Eingriffsfolgen außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Externe Kompensation: Der bestehende Kompensationsbedarf von rd. 17.000 (16.613) Ökopunkten ist extern auszugleichen.

1. Schritt (Nachweis eigener Flächen zum Ausgleich):

Da der Auftraggeber nach eigenen Angaben über keine entsprechenden Flächen zum Ausgleich verfügt, erfolgt ein Ankauf von freien externen Ökopunkten.

2. Schritt (Ankauf von Ökopunkten zum Ausgleich):

Da keine eigenen Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, sollen die fehlenden 16.613 Ökopunkte erworben werden. Hierzu liegen beispielsweise aktuell zwei Angebote (ortsansässiger Landwirt, Douglas'sche Forstverwaltung) vor. Letzte Abstimmungen hierzu werden von der Stadt / Vorhabensträger geführt werden.“

8.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu folgendem Schluss (Seite 25, V. „Fazit“):

„Infolge der im Rahmen des geplanten Vorhabens (3 Teilbereiche) zu erwartenden Auswirkungen (v.a. kleinflächiger Verlust von Sukzessionsgehölzen) für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten muss eine Erfüllung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG, nicht befürchtet werden.

Da davon im vorliegenden Fall ausgegangen wird, daß im Zuge des geplanten Neubaus des Ruhehauses die erforderlichen Gehölz-entnahmen (westlicher Randbereich und Ziersträucher im Bereich bestehender Erdsauna) außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) vorgesehen ist, muss eine Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG somit nicht befürchtet werden.

Durch die Entwicklung eines „Niederwaldes“ im Randbereich um das Vorhabensgebiet (Waldabstände) können wesentliche Beeinträchtigungen für das vorhandene Artenspektrum ausgeschlossen werden. Vielmehr ist im Zuge dieser Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht prinzipiell von einer Aufwertung auszugehen.“

9. Umgang mit dem Waldabstand / Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung

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.“*

Zwischenzeitlich hat sich der Gehölzbestand jedoch sukzessiv zum „Wald“ nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) entwickelt. Das Kreisforstamt hat daher sehr deutliche Bedenken wegen der Nichteinhaltung des Waldabstands durch das geplante Ruhehaus mit Hamam und die (ursprünglich geplante) Nestsauna erhoben. Gegen die Unterschreitung des Waldabstands durch die geplante Technischeinhausung mit Fahrradraum bestehen diese Bedenken nicht, da das Gebäude nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient und keine Feuerstätte beinhaltet.

Tatsächlich besteht durch die Entwicklung zum „Wald“ heute das Problem, dass auch auf Grundlage des seither bestehenden Planungsrechts genehmigte und vorhandene Gebäude den 30 m-Waldabstand nicht einhalten. 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.

Die Gesamtfläche der Überschneidung durch die bereits bestehenden Gebäude beträgt ca. 2.900 qm: ca. 400 qm im Bereich nordwestlich des Hotels, und ca. 2.500 qm um die „Erdsauna“, „Rauchsauna“ und das „Teehaus“. Der Waldabstand zum „Teehaus“ überschneidet sich zusätzlich mit der Fläche des dort erst 2016 kartierten Waldbiotops Nr. 282193354551, „Naturnahes Ufer des Bodensees Radolfzell“.

Innerhalb dieser Fläche kommt auch die Fläche von ca. 430 qm zu liegen, für die zur Umsetzung des neuen Ruhehauses einschließlich Wegeführung ein Waldumwandlungsantrag gestellt wird.

Das geplante Ruhehaus mit Hamam bedingt eine neue, zusätzliche Überschneidung der Waldabstandsfläche mit dem „Wald“ von ca. 750 qm.

Der Umgang mit dem Waldabstand - für die bestehenden und die geplanten - Gebäude soll wie nachfolgend stichwortartig dargestellt, erfolgen:

- 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.
- Regelmäßige Pflege der betroffenen Waldfläche dahingehend, dass die Bäume vor Erreichen der Gefährdungshöhe für die Gebäude wieder auf Stock gesetzt werden.
- Abschluss der erforderlichen Vereinbarungen, Regelungen zur Durchführung und Kostentragung, durch Grundbuch- oder Baulasteintrag gesicherte Haftungsverzichtserklärung etc. zwischen der Stadt Radolfzell und dem Vorhabensträger.

Ziel ist die Entwicklung eines dauerhaften „Niederwaldes“. Die Fläche, auf der die Entwicklung des Niederwalds vorgesehen ist, beträgt ca.:

- ca. 400 qm im Bereich nordwestlich des bestehenden Hotels,
- ca. 2.500 qm um die bestehende „Erdsauna“, „Rauchsauna“ und das „Teehaus“, abzüglich der ca. 430 qm, für die der Waldumwandlungsantrag gestellt wird, und
- ca. 750 qm um das geplante Ruhehaus mit Hamam,
- somit insgesamt ca. 3.220 qm (vgl. nachfolgende Darstellung)

Mit dem Kreisforstamt ist folgende Formulierung für eine erforderliche Vereinbarung zur Herstellung und dauerhaften Pflege des Niederwalds abgestimmt:

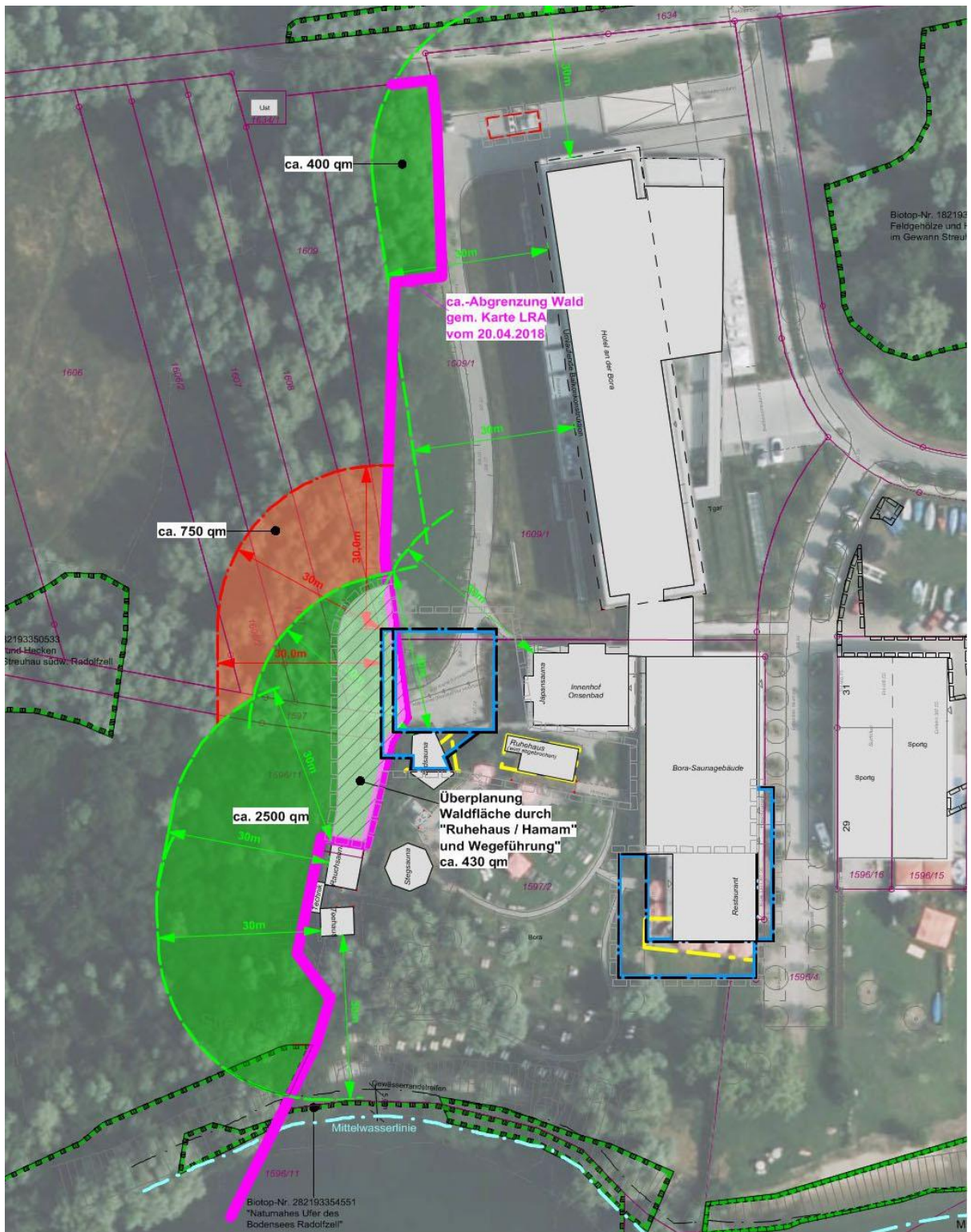
„Die regenerationsfähigen Gehölze sind am Standort v.a. Weiden, die in einem Zyklus von ca. 10 Jahren einzelstammweise oder in Abschnitten je nach Bedarf gefällt werden. Dadurch entsteht eine lichte und inhomogene Fläche, die mit strauchartigen Bäumen bzw. Büschen von etwa 3 bis 10 m Höhe bestanden ist.

In Abstimmung mit dem Forstamt wurde vereinbart, dass hinsichtlich der Pflege des Bestandes, darauf zu achten ist, dass die sich entwickelnden Baumhöhen etwa 10 m (Gefährdungshöhe) nicht überschreiten. Aus diesem Grunde sollte alle fünf Jahre im Gebiet ein Kontrollgang erfolgen und mögliche Gehölze wieder auf Stock gesetzt werden.“

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.

Ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung wird nur für die Waldfläche gestellt, 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 im Rahmen des erforderlichen Waldumwandlungsverfahrens eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle erforderlich. Zuständig für den Waldumwandlungsantrag ist die Stadt Radolfzell als Eigentümer der betroffenen Waldfläche.

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.



- Neu überplante Waldflächen
 - (Antrag auf Waldumwandlung)
- Waldabstand
 - zu bestehenden Gebäuden
 - zu geplanten Gebäuden
- Überlagerung Waldabst.fläche mit Wald
 - durch bestehende Gebäude
 - durch geplante Gebäude

GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE GEMARKUNG RADOLFZELL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BODENSEESAUNA FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG
GEM. § 12 BauGB

Darstellung Waldabstand
- zu bestehenden Gebäuden
- zu geplanten Gebäuden (OHNE "NESTSAUNA")
Neu überplante Waldflächen
03.05.2018 / 11.06.2018

10. Hochwasserschutz / HQ 100

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist auf Grundlage der Darstellung der Hochwassergefahrenkarte die Abgrenzungslinie des Überflutungsbereichs bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) gekennzeichnet. Der Wasserspiegel bei HQ 100 liegt bei 397,30 ü.NN.

Die geplante Technischeinhausung mit Fahrradraum tangiert die HQ 100- Linie nicht. Die Erweiterung des Restaurants wird analog des Bestands aufgeständert. Mit einer Höhenlage Unterkante Bodenplatte von ca. 397,70 ü.NN (OK Fußboden ca. 398,10 ü.NN) greift die Erweiterung nicht in den Hochwasserquerschnitt ein.

Das geplante Ruhehaus / Hamam liegt im Grenzbereich der HQ 100- Linie. Die Überschneidung mit der HQ-100- Fläche beträgt grob ca. 85 qm. Mit dem Abbruch des bestehenden Ruhehauses wird jedoch als „Ausgleich“ gleichzeitig mit einer Fläche von ca. 81 qm ein vergleichbarer Retentionsraum wieder „freigegeben“.

11. 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, auf die Regelungen zur Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie zum Grundwasserschutz wird hingewiesen. Die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Biotope sind nachrichtlich dargestellt. Schilfflächen fallen grundsätzlich unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG. Die Flächen sind auf Grundlage der Darstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Bodenseesauna-Franzosenbad“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schematisch dargestellt.

12. Örtliche Bauvorschriften

Die seitherigen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ beschränken sich auf wenige Regelungen zu Dachform, Dachneigung, zur Zulässigkeit von Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern, sowie zu Einfriedigungen, Sichtschutzelementen. Diese Regelungen sind für die sehr eng abgegrenzten Teilbereiche des Geltungsbereichs nicht zwingend erforderlich, da die äußere Gestaltung der geplanten Anlagen über die Vorhabenplanung bestimmt sind. Außerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung bleiben die bestehenden örtlichen Bauvorschriften verbindlich.

Daher wird im Rahmen der punktuellen Änderung des Planungsrechts auf örtliche Bauvorschriften verzichtet.

Stuttgart, den 04.09.2017
geändert, Stand: 20.07.2018
LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

ANLAGE:

Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtliche Einschätzung, SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Frank Nowotne, Waldweg 28, 88690 Uhdingen, Stand 20.07.2018