

# Stadt Radolfzell



## 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 Radolfzell

-  Geplante Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 (1) BauGB)  
Zweckbestimmung "Bootswerft"
-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 (1) BauGB)  
Zweckbestimmung "Bootswerft"
-  Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 (1) BauGB)
-  Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 (1) BauGB)
-  Fläche für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 (2) BauGB)  
Zweckbestimmung: Sporthalle
-  Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 (3) BauGB)
-  Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 (3) BauGB)  
Zweckbestimmung: Parkfläche ruhender Verkehr
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 (5) BauGB)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 (5) BauGB)  
Zweckbestimmung: Sportplatz
-  Landwirtschaftliche Fläche (§ 5 Abs. 2 (9a) BauGB)
-  Riedfläche
-  Wasserfläche (§ 5 (2) 7 BauGB)
- 413** Flurstücksnummern
-  Bestehendes Gebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenze

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 06.12.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 16.12.2016 - 27.01.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 16.12.2016 - 27.01.2017

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss des Gemeinderats

Das Genehmigungsverfahren gem § 6 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlass Nr. abgeschlossen.

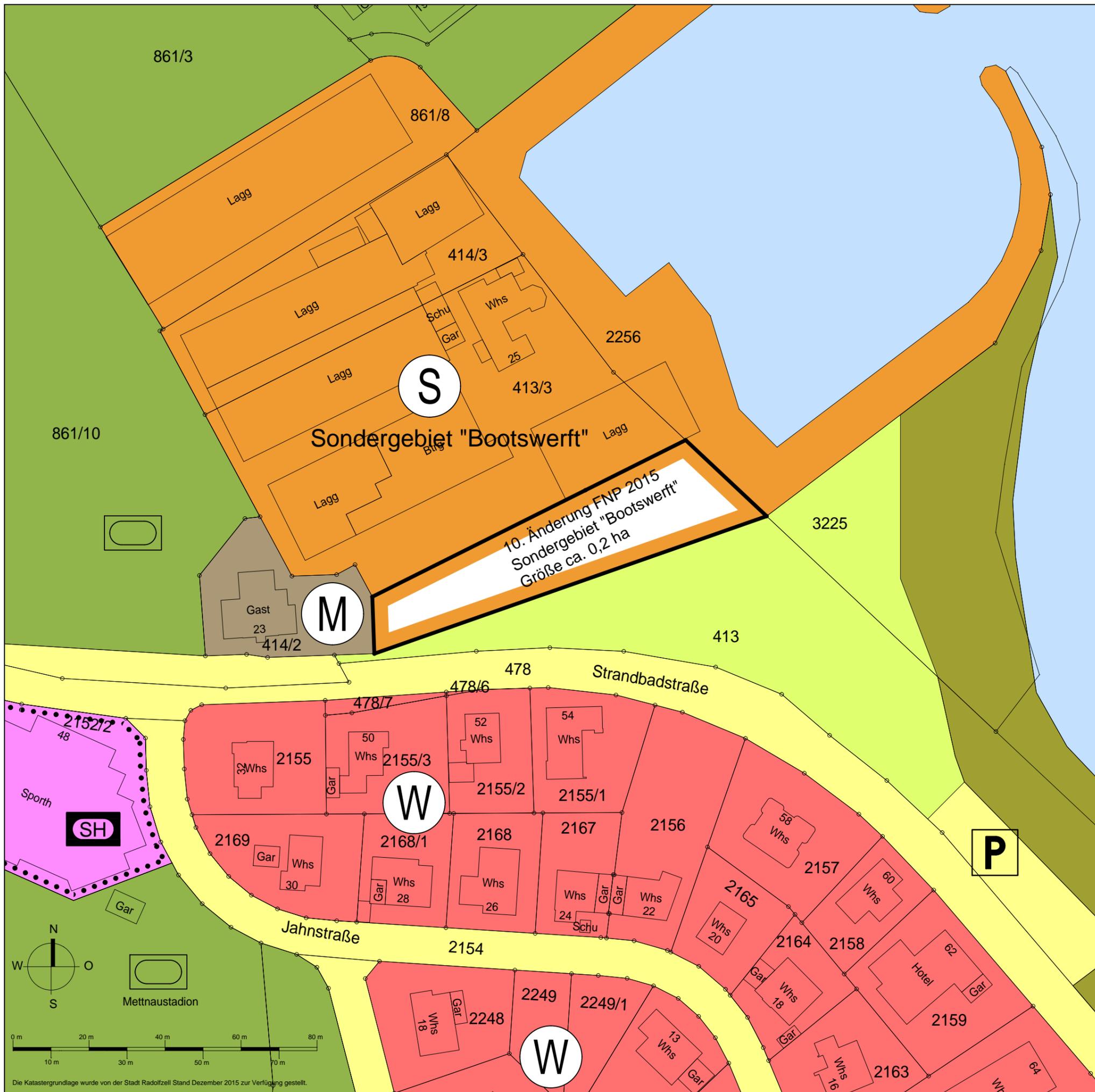
Ausgefertigt: Radolfzell, den

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: Radolfzell, den

Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bürgermeister

Kün-FM 0881 M 1: 1.000 18.04.2018 7



Die Katastergrundlage wurde von der Stadt Radolfzell Stand Dezember 2015 zur Verfügung gestellt.

**KÜNSTER** Architektur und Stadtplanung  
 Dipl.-Ing. Clemens Künster  
 Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL  
 Bismarckstraße 25  
 72764 Reutlingen  
 Tel 07121 9499-50  
 Fax 07121 9499-530  
 www.kuenster.de  
 mail@kuenster.de

---

**Begründung**

**Entwurf**

**10. Änderung des Flächennutzungsplans 2015**

**Ausweisung einer Sonderbaufläche entsprechend dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Yacht- und Bootswerft Martin“**

**Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Flächennutzungsplan
3. Angaben zum Plangebiet
4. Umweltverträglichkeit
5. Hinweise

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Radolfzell verfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Ziele (aus der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft Martin“ zitiert):

*„Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Yacht- und Bootswerft in Richtung Süd-Osten und die Grundlagen für eine zukunftsorientierte Betriebsanpassung geschaffen.*

*Die Yacht- und Bootswerft Martin ist ein international tätiger Betrieb mit rund 20 Mitarbeitern. Die jährliche Wartung und die erforderliche Einlagerung von Yachten und Booten über die Wintermonate sind für die Existenz der Werft von großer Bedeutung. Um den Betrieb den aktuellen Anforderungen an den Umwelt- bzw. Arbeitsschutz anpassen zu können und zugleich den technischen Erfordernissen entsprechend wettbewerbsfähig zu bleiben, ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes dringend notwendig.*

*Für die erforderlichen Modernisierungen und Betriebsanpassungen müssen Teile der vorhandenen Winterlagerhalle zu Werkhallen umgebaut werden. Durch einen Neubau müssen die wegfallenden Winterlagerplätze ersetzt werden, in denen auch einfache Wartungs- und Pflegearbeiten durchgeführt werden können.*

*Da auf dem Werftgelände selbst keine Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebserweiterung mehr vorhanden sind, muss sich der Betrieb in Richtung Süd-Osten hin zur Strandbadstraße entwickeln.“*

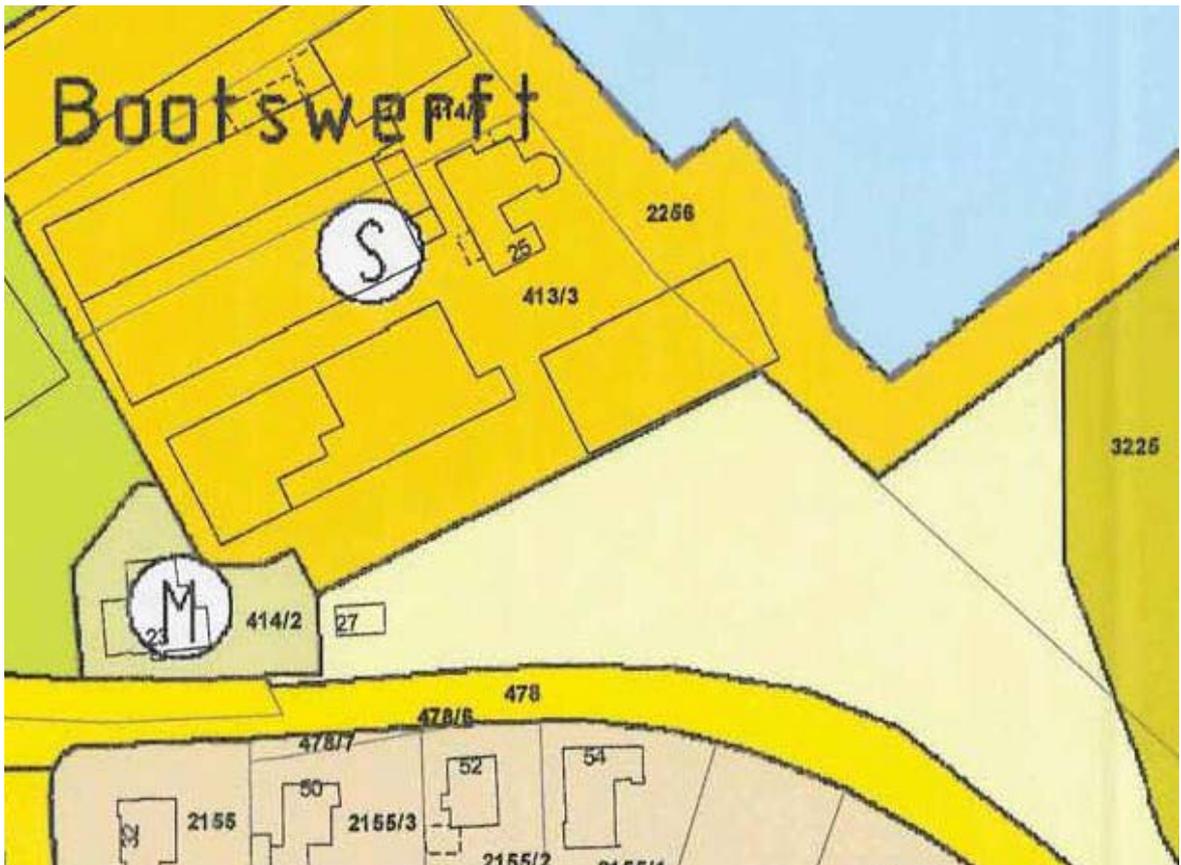
## 2. Flächennutzungsplan

Teile des Bebauungsplangebietes (0,2 ha) sind im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit der Flächennutzungsplanung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren angepasst.

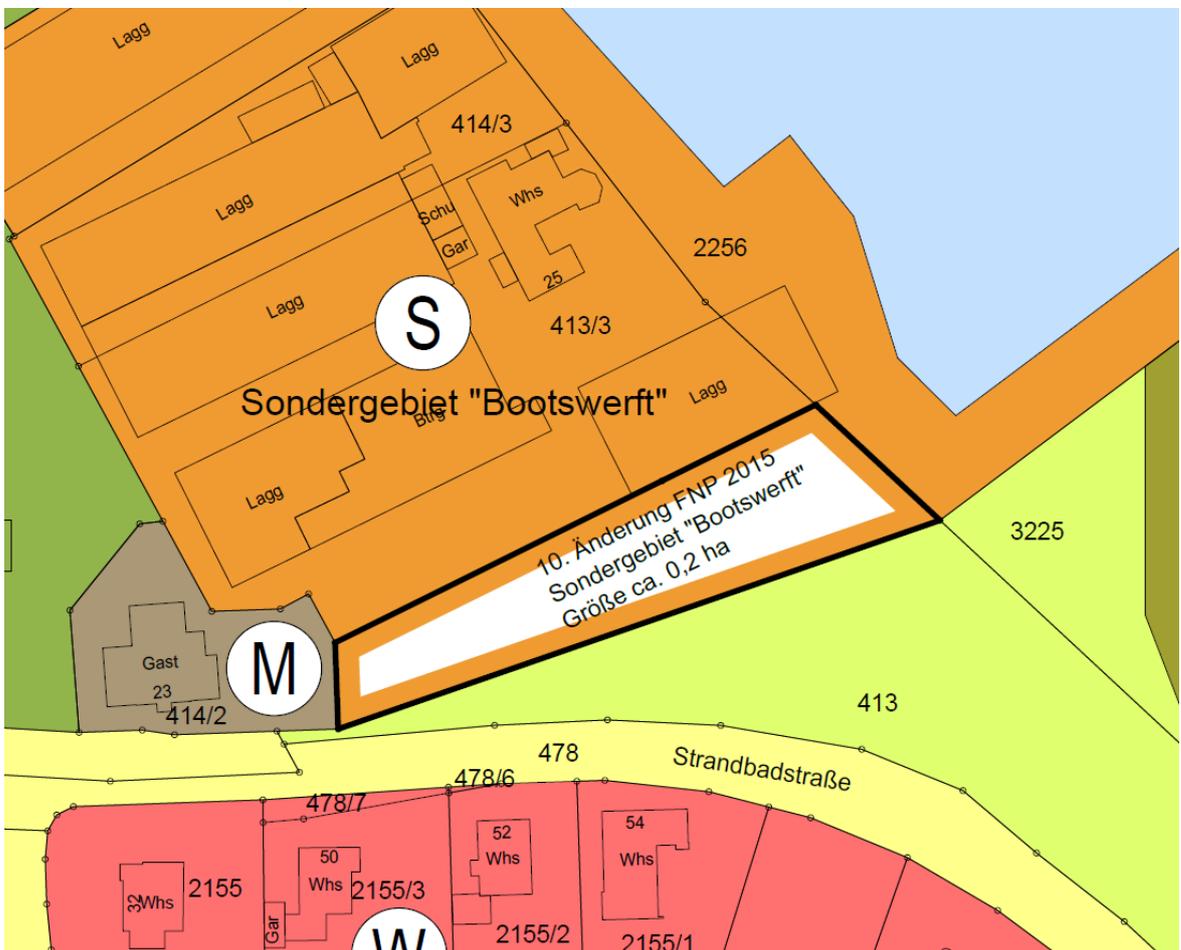
## 3. Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft Martin“ befindet sich auf Gemarkung Radolfzell, am sog. Markelfinger Winkel des Bodensees (Untersee), zwischen dem bestehendem Betriebsgelände der Werft und der Strandbadstraße. Die Fläche der FNP-Änderung umfasst ein Teilstück des Flurstücks 413 und beträgt in dieser Abmessung etwa 0,2 ha.

Innerhalb der FNP-Änderung befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Bestand an Bäumen, Gestrüpp und Büschen, welcher sich in Richtung Süd-Osten fortführt. Nördlich grenzt das Betriebsgelände der Yacht- und Bootswerft Martin mit vorwiegend Werk- und Winterlager-Hallen an. Direkt angrenzend befinden sich versiegelte Flächen des Betriebsgeländes, welche derzeit als Abstellflächen für PKW und Yachten bzw. Boote genutzt werden. Nord-östlich der Fläche der FNP-Änderung schließt das Hafenbecken der Werft an.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2015 Stadt Radolfzell



10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 Stadt Radolfzell

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1 Umweltbericht / Artenschutz

Ein Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Yacht- und Bootswerft Martin“, Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, erstellt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung und FFH-Vorprüfung beansprucht die Erweiterung des Betriebsgeländes überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Funktion im Biotopverbund ist jedoch von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Ausgleichskonzeption des Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft Martin“ wird der Verbesserung der Verbundfunktion des Grünbestandes entlang des Betriebsgeländes und der Stützung des Wanderkorridors besonderen Wert beigemessen. Entsprechend dem Umweltbericht besteht ein Gesamtdefizit von -15.260 Ökopunkten (Schutzgut Boden = -10.540 ÖP / Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt = -4.720 ÖP), das über entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft“ ausgeglichen werden muss.

Weitere Ausführungen sind vollinhaltlich dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Yacht- und Bootswerft Martin“, Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell zu entnehmen.

### 4.2 Schallimmissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Yacht- und Bootswerft Martin“, Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, erstellt.

Als Beurteilungsgrundlage dient die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Verkehrsgeräusche wurden ebenfalls nach den Vorgaben der TA Lärm erfasst. In die Berechnungen wurden bereits im Vorfeld konzipierte Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte berücksichtigt.

Durch den Gesamtbetrieb der Yacht- und Bootswerft Martin werden, unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Allgemeines Wohngebiet 85 dB(A) bzw. 60 dB(A), Mischgebiet 90 dB(A) bzw. 65 dB(A)), wird an allen Immissionsorten eingehalten. Auch unter der Berücksichtigung der Vorbelastung werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Lärmschutzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

## 5. Hinweise

### Hochwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben gegen nach oben drückendes Wasser zu sichern sind.

Kellerräume/Untergeschosse sind, soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern, gegen drückendes Wasser z. B. in Form einer „weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise wasserdicht auszuführen. Unter „weißer Wanne“ wird eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte „Wanne“ verstanden.

Im Einzelfall ist durch den Bauherrn entsprechend § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage gegeben sind. Zuständige Genehmigungsbehörde entsprechend § 65 (3) Wassergesetz Baden-Württemberg ist die Stadt Radolfzell.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 (2) WHG wird hingewiesen.

### **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

### **Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Markelfinger Winkel“. Sämtliche Tiefbauarbeiten sind gutachterlich begleiten zu lassen.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Konstanz umgehend zu benachrichtigen.

### **Archäologische Funde**

Das Plangebiet liegt größtenteils unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich. Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich weitere bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks, alte Seeuferlinien, Strandwälle) zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig.

Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitig archäologische Sondagen notwendig, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag moderner Auffüllschichten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: [renate.ebersbach@rps.bwl.de](mailto:renate.ebersbach@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen.

Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Kreisarchäologen (Dr. Jürgen Hald, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; [juergen.hald@LRAKN.de](mailto:juergen.hald@LRAKN.de)) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: [renate.ebersbach@rps.bwl.de](mailto:renate.ebersbach@rps.bwl.de)) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.“

**Untergrundverhältnisse**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Hasenweiler-Beckensedimente befindet, welche von lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung ) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Reutlingen, den

Radolfzell, den

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Staab  
Oberbürgermeister