

## Begründung

## Entwurf

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Yacht- und Bootswerft Martin“

### Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
  - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 3.2 Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee
4. Örtliche Planungen
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Bebauungsplan „Mettnau“
  - 4.3 Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung“
  - 4.4 Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung - 1. Änderung“
  - 4.5 Bebauungsplan „Mettnau - 6. Änderung“
  - 4.6 Satzung über den Schutz von Grünbeständen „Markelfinger Winkel“
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
  - 5.3 Überflutungsflächen
6. Umweltverträglichkeit
  - 6.1 Umweltbericht
  - 6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Schallimmissionen
7. Städtebauliche Konzeption
  - 7.1 Bau- und Nutzungsstruktur
  - 7.2 Erschließung und Außenanlagen
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 8.1 Hochwasserabfluss
  - 8.2 Versorgungstechnische Einrichtung
  - 8.3 Regenwasserableitung
  - 8.4 Müllentsorgung
  - 8.5 Bodenordnung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 9.1 Art der baulichen Nutzung
  - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 9.3 Besucher-Aussichtsturm
  - 9.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 9.5 Überflutungsfläche HQ100
  - 9.6 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
  - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 10.2 Einfriedungen
  - 10.3 Gestaltung der unbebauten Fläche
11. Flächenbilanz

**Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungstext (Anlage 1)**

**Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 2)**

**Schalltechnisches Gutachten (Anlage 3)**

## 1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Radolfzell liegt im Landkreis Konstanz. Die Fläche der Stadt mit seinen 6 Stadtteilen umfasst ca. 5.857 ha. Die Einwohnerzahl von Radolfzell beträgt 31.216 Einwohner (Quelle: Rechenzentrum Stadt Radolfzell, Stand: 31.12.2017).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Radolfzell.

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

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. Hierfür werden Flächen benötigt, die sich im Eigentum der Stadt Radolfzell befinden und in Erbpacht der Firma überlassen werden.

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.

## 3. **Überörtliche Planungen**

### 3.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) weist die Stadt Radolfzell als Mittelzentrum aus und ordnet sie dem „Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ zu.

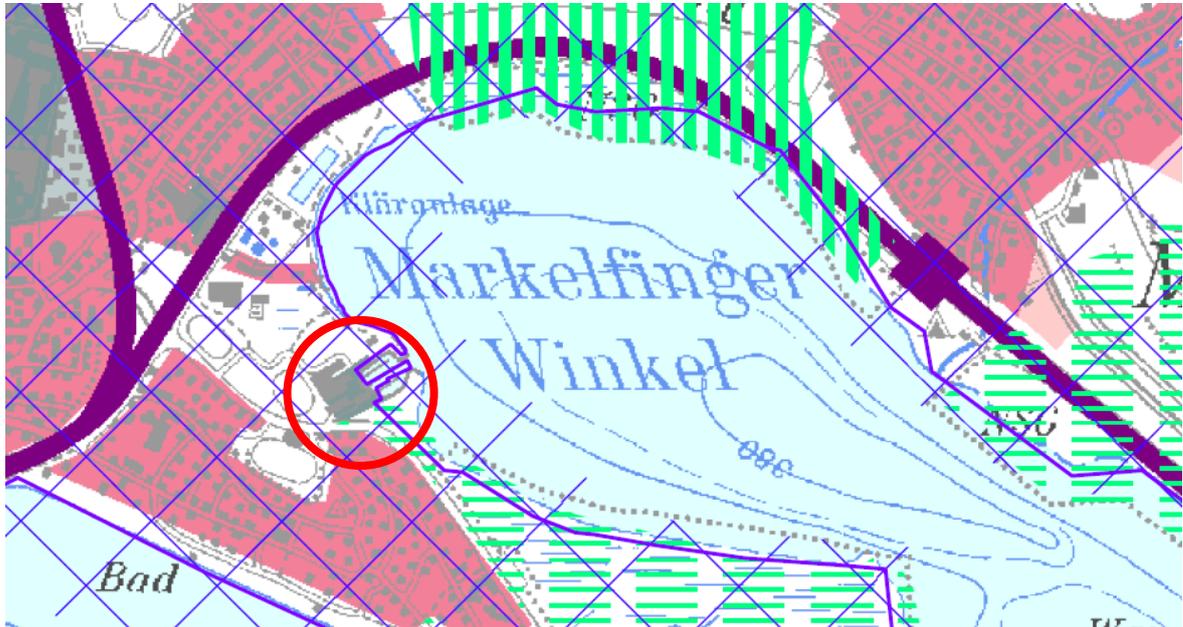
Folgende allgemeine Ziele und Grundsätze sind für diesen Raum formuliert (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

- *Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.*
- *Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Führungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.*

### 3.2 **Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee**

Die Stadt Radolfzell liegt in der Region Hochrhein-Bodensee und ist gemäß LEP 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt auf der Entwicklungsachse Konstanz - Radolfzell a. B. - Singen (Hohentwiel) - Engen - (Donaueschingen). Das Betriebsgelände der Yacht- und Bootswerft Martin befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe hat die Stadt Radolfzell das dezentrale regionale Arbeitsplatzangebot zu sichern und zu verbessern sowie die Wirtschaft weiterzuentwickeln und strukturell anzupassen. Das Arbeitsplatzangebot soll im Rahmen der Bestandssicherung erhalten werden und angesichts des erforderlichen wirtschaftli-

chen Strukturwandels in seiner Struktur verbessert und weiterentwickelt werden (Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Kap. 2.6)  
Südlich, direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Regionaler Grünzug.



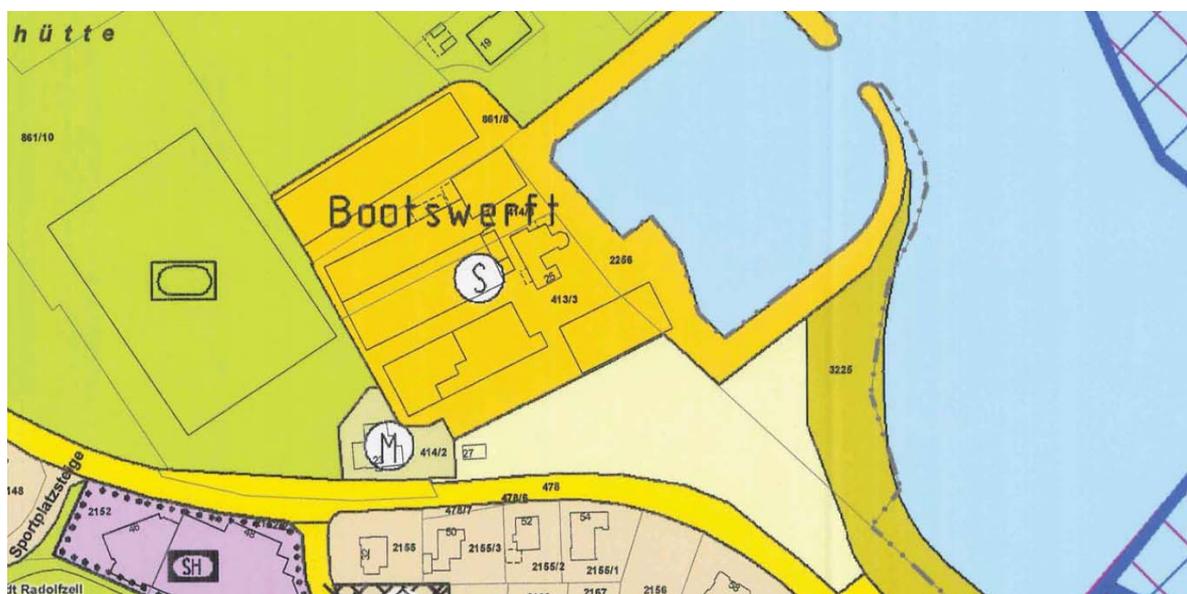
Quelle: Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee, Karte 3: Raumnutzungskarte Ost, Stand November 2014

#### 4. Örtliche Planungen

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell ist die Fläche der Bootswerft Martin als Sonderbaufläche „Bootswerft“ ausgezeichnet. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im nördlichen Teil die Sonderbaufläche, im südlichen Teilbereich ist die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich angrenzend befindet sich eine gemischte Baufläche. Östlich, entlang des Seeufers ist eine Riedfläche ausgewiesen. Gegenüber der Hauptverkehrsstraße im Süden befinden sich Wohnbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: „Sporthalle“).

Ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Umwandlung der Fläche in Sonderbaufläche wird durchgeführt.



Quelle: Stadt Radolfzell, FNP 2015, rechtskräftig seit 13.07.2006

#### **4.2 Bebauungsplan „Mettnau“**

Im Bereich des Betriebsgeländes befindet sich ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan „Mettnau“ (rechtskräftig seit 1967) setzt für diesen Bereich die Nutzungsart „privatwirtschaftliche Zwecke (Bootswerft)“ sowie eine Grundflächenzahl von 0,4; Baumassenzahl von 2,0 sowie maximal zwei Geschosse fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft Martin“ treten im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mettnau“ (rechtskräftig seit 1967) außer Kraft.

#### **4.3 Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung“**

Der Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung“ (rechtskräftig seit 16.12.1999) wird vom Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft Martin“ überlagert. Der Bereich des Plangebiets ist im Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung“ (rechtskräftig seit 16.12.1999) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher wurde eine Pflanzbindung festgelegt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft Martin“ treten im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mettnau - Änderung und Überarbeitung“ (rechtskräftig seit 16.12.1999) außer Kraft.

#### **4.4 Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung - 1. Änderung“**

Südlich des Geltungsbereiches, auf gegenüberliegender Straßenseite der Strandbadstraße, befindet sich der Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung - 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 2000). Die Änderung innerhalb dieses Geltungsbereichs umfasst lediglich die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,36. Der Bereich südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise und zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### **4.5 Bebauungsplan „Mettnau - 6. Änderung“**

Westlich des Geltungsbereiches besteht der Bebauungsplan „Mettnau - 6. Änderung“ (rechtskräftig seit 1986). Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans war eine konkrete Bauvoranfrage zur Erweiterung einer Imbissstube. Die Änderung des Bebauungsplans betraf die Umwandlung der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

#### 4.6 **Satzung über den Schutz von Grünbeständen „Markelfinger Winkel“**

Die „Satzung über den Schutz von Grünbeständen“ umgibt das Gelände der Yacht- und Bootswerft Martin und ist mit seiner Änderung seit 01.01.2001 rechtswirksam. Der Schutzzweck dieser Satzung ist die Ausweisung von Grünbeständen im Sinne des § 25 Abs. 1 NatSchG für die Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushalts, von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Naherholung auf der Mettnau. Der besondere Schutzzweck ist die Sicherung einer naturgemäßen Landverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet „Halbinsel Mettnau“ süd-östlich des Plangebiets und dem Naturschutzgebiet „Bodenseeufer Markelfingen“ auf der gegenüberliegenden Uferseite für wandernde Tierarten.

Gemäß § 4 der Satzung ist eine maßvolle bauliche Erweiterung bestehender baulicher Anlagen, sofern dem besonderen Schutzzweck nach § 1 Rechnung getragen wird. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Durchwanderbarkeit des Grünbestandes entlang des Wertgeländes nicht verschlechtert wird.



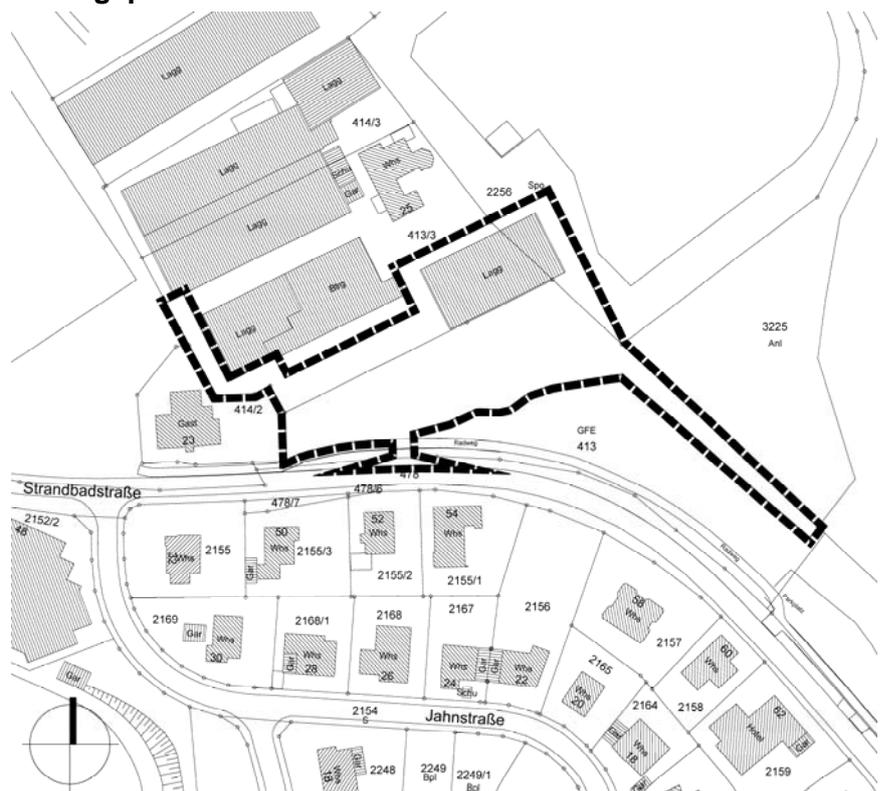
Quelle: Stadt Radolfzell, Abgrenzung Satzung über den Schutz von Grünbeständen (rot), rechtskräftig seit 01.01.2001

### 5. **Angaben zum Plangebiet**

#### 5.1 **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich befindet sich auf Gemarkung Radolfzell, am sog. Markelfinger Winkel des Bodensees (Untersee), zwischen dem bestehendem Betriebsgelände der Werft und der Strandbadstraße. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst jeweils Teilstücke der Flurstücke 413/3; 413 und 2256 und beträgt in dieser Abmessung etwa 0,54 ha.

Das Plangebiet wird wie in folgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Quelle: Künster Architektur + Stadtplanung, Geltungsbereich, Stand 18.04.2018

## 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Der Betrieb der Yacht- und Bootswerft Martin besteht aus zwei Werkhallen, einigen Winterlager-Hallen, Büroräumen innerhalb der im Plangebiet befindlichen Halle sowie aus dem Wohnhaus des Betriebsinhabers.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Betriebserweiterung durch einen Anbau erweitert werden soll. In westlicher Verlängerung zu diesem Gebäude befinden sich auf dem Flurstück 413/3 versiegelte Flächen, welche derzeit als Abstellflächen für PKW und Yachten bzw. Boote genutzt werden.

Direkt nord-östlich dem Plangebiet schließt das Hafenbecken der Werft an. Süd-östlich, hin zur Strandbadstraße, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche mit einem Bestand an Bäumen, Gestrüpp und Büschen.

## 5.3 Überflutungsflächen

Das Plangebiet grenzt an den Bodensee an (Gewässer I. Ordnung) und befindet sich innerhalb einer HQ100 Überflutungsfläche. Bei dieser Überflutungsfläche handelt es sich um eine nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg getroffenen Festsetzung. Das Plangebiet wird bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ100) überflutet, hierbei wird eine Wasserspiegellage von 397,30 m üNN angenommen.

## 6. Umweltverträglichkeit

### 6.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage U1) beigefügt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zu beachtenden Schutzgüter in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Punkt 7 BauGB beschrieben. Im Umweltbericht sind neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan dargestellt.

### 6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen erfolgt in Anlehnung an die Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). In der Bilanz werden lediglich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 BNatSchG berücksichtigt. Es erfolgt jeweils eine Bewertung des Ausgangszustandes und des Zielzustandes nach der Ökokontoverordnung. Dadurch ist der Nachweis erbracht, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ausreichen. Im vorliegenden Fall sind die Beeinträchtigungen durch direkten Flächenverlust ausschlaggebend.

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 ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen werden dem Eingriff die Maßnahmen Nr. 23 und Nr. 89 aus dem Ökokonto der Stadt Radolfzell zugeordnet. Bei den Maßnahmen handelt es sich um abgeschlossene Maßnahmen, die von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt sind.

Die Maßnahme Nr. 23 „Gewässeraufwertung – Rückbau von Verrohrungen“ generiert insgesamt 5.112 Ökopunkte. Hierbei handelt es sich um die Verbesserung der Durchgängigkeit durch die Entfernung von drei Durchlassbauwerken am Hardlachen und Mögginger Ortsbach. Diese Maßnahme führt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung und wurde in das Ökokonto der Stadt Radolfzell eigestellt.

Die Maßnahme Nr. 89 „Artenschutz – Erwerb und Erstinstallation Amphibienschutzzaun“ generiert insgesamt 20.978 Ökopunkte, wovon bereits 10.672 Ökopunkte für andere Eingriffe abgebucht wurden. Der verbleibende Restbetrag von 10.306 Ökopunkten wird dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Yacht- und Bootswerft Martin“ zugeordnet. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Errichtung von Amphibienschutzzäunen entlang der Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Stahringen und Güttingen (381 m) sowie entlang der Landesstraße L220 (60 m). Diese Maßnahme verhindert, dass Amphibien auf ihrem Weg zu einem Laichbiotop auf der gegenüberliegenden Straßenseite dem Verkehr zum Opfer fallen. Sie dient dem Artenschutz und wurde in das Ökokonto der Stadt Radolfzell eingestellt.

### 6.3 Artenschutz

Im Untersuchungsgebiet wurden Brutstätten von gehölzbrütenden Vogelarten festgestellt. Alle der sieben festgestellten Arten sind den häufigen Gehölzbrütern Baden-Württembergs zuzuordnen, landesweit verbreitet und ungefährdet. Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz (Arten der landes- und bundesweiten Roten Liste, Vorwarnliste und Arten nach Artikel 4 der Vogelschutzrichtlinie) sind aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten.

Die Gehölze im Plangebiet stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten dar. Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat.

Um Verstöße gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen alle Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Brutperiode erfolgen.

Das Plangebiet ist bereits jetzt stark durch die bestehende und angrenzende Nutzung durch den Menschen geprägt. Die vorkommende Artengemeinschaft setzt sich aus relativ störungsunempfindlichen Arten zusammen. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das zur Bebauung vorgesehene Areal zeigt ein üppiges Wachstum der Ruderalvegetation, was die Habitatausstattung der Fläche für Zauneidechsen sehr stark mindert. Ein Vorkommen von Zauneidechsen in der näheren Umgebung ist nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen FFH- und Vogelschutzgebieten. Im Bereich des geplanten Baugebietes kommen keine FFH-Lebensraumtypen und keine Lebensstätten geschützter Arten im Sinne des § 19 BNatSchG vor.

Bezüglich der Lebensstätten der FFH-Arten und der Wasservögel können direkte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, sofern – insbesondere hinsichtlich der Gruppe der Wasservögel – aus der Bebauung keine erhöhten Aktivitäten resultieren, die sich störend auf die Lebensstätten auswirken.

Durch das Vorhaben werden die Erhaltungszustände der in den angrenzenden FFH-Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen nach aktuellem Kenntnisstand auf absehbare Zeit nicht erheblich beeinträchtigt. Eine langfristig wirksame Erhöhung des Aussterberisikos charakteristischer Tierarten von Auwäldern mit Erle, Esche, Weide (91E0) oder von Hartholzauwäldern auf Grund genetischer Defekte durch Isolation wird nicht zuletzt auf Grund der bestehenden Vorbelastungen als extrem unwahrscheinlich eingestuft.

Im Ergebnis 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 wird der Verbesserung der Verbundfunktion des Grünbestandes entlang des Betriebsgeländes und der Stützung des Wanderkorridors besonderen Wert beigemessen.

## 6.4 Schallimmissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt und ist als Anlage beigefügt. Vorbelastungen durch andere Anlagen oder Betriebe wurden nicht erhoben, es wurde ein pauschaler Ansatz gewählt. 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. Es wurde ein Rechenmodell anhand von Literaturangaben und Messwerten erarbeitet sowie der Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung ermittelt. Die Ergebnisse wurden in Form von Lärmkarten dargestellt. In die Berechnungen wurden bereits im Vorfeld konzipierte Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte berücksichtigt.

Folgende Tätigkeiten und Angaben sind für die schalltechnische Untersuchung von Bedeutung:

- Betriebszeiten Bootsbau (Schreinerei 7:00 bis 18:00 Uhr)
- Hafenbetrieb (7:00 bis max. 22:00 Uhr)
- Gaststättenbetrieb (6:00 bis 22:00 Uhr)
- Kommunikation Außenbewirtschaftung
- Anlieferung Gaststätte (Sprinter)
- Arbeiten in den Bootbauhallen (z.B. Sagen, Schleifen etc.)
- Lkw-Verkehr (Mobilkran, Anlieferung, Abfallentsorgung)
- Verladetätigkeiten bzw. Yachttransport (Traktor mit Hydraulikhebebühne)
- Pkw-Verkehr auf dem Hafentparkplatz
- Technische Einrichtungen

Den Berechnungen wurden folgende Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- In den Bootsbauhallen sowie der Lackier- und Schleifhalle sind die Tore bzw. Fenster während des Betriebs von geräuschintensiven Maschinen geschlossen zu halten (Innenpegel  $L_I \geq 75$  dB(A)).
- Die Absaugung der Lackiereinheit darf max. einen anlagenbezogenen Schallleistungspegel von 80 dB(A) zzgl. eines Zuschlages für Tonhaltigkeit von 3 dB zu aufweisen.
- Die Erstellung des neuen Parkplatzes mit 15 Stellplätzen für die Gaststätte wird entsprechend nach Nordosten verlagert/erweitert. Die drei ursprünglich geplanten südwestlichen Stellplätze werden entsprechend nicht realisiert.

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.

## 7. Städtebauliche Konzeption

### 7.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Winterlagerhalle für Yachten und Boote, in der sich in einem zweiten Geschoss auch Büroräume befinden.

Durch die geplante Betriebserweiterung sind Schleif- und Lackierräume in separaten Bereichen unterzubringen. Für diesen Zweck wird die bestehende Winterlagerhalle in Teilen umgebaut. Es entsteht eine separat abgetrennte Schleifhalle sowie eine Kabine, in der Lackierarbeiten entsprechend den aktuellen Sicherheitsstandards durchgeführt werden können.

Direkt im Anbau, an der südlichen Längsseite des Bestandsgebäudes, werden für den Betrieb der Schleif- und Lackierräume der Technikraum, das Lager für Lacke, Epoxidharze und andere Gefahrenstoffe sowie ein Mastlager zur Winterlagerung der Holzmasten untergebracht.

Südlich, im direkten Anschluss an die bestehende Halle entsteht ein untergeordneter, zwei-geschossiger Anbau als Quergiebel mit Walmdach. In diesem wird die Betriebsleiterwohnung mit separatem Eingang untergebracht. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes sind Garage, Abstell- und Nebenräume untergebracht. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss und liegt teilweise über den Technik- und Lagerraum der Schleif- und Lackierhalle. Über eine Terrasse wird eine direkte Verbindung mit den Büroräumen innerhalb des Hallengebäudes hergestellt. Zwischen den Neubauten entsteht ein begrünter Gartenhof, welcher der Betriebsleiterwohnung zur privaten Nutzung zugeordnet ist.

Süd-östlich der bestehenden Halle entsteht ein drei-geschossiger Neubau mit Zeltdach. Innerhalb diesem Gebäude wird das Hafenrestaurant untergebracht, welches dem Hafen zugeordnet ist und den Bootsbesitzern und Werft-Besuchern dient. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befinden sich das Foyer, Lagerraum und Sozialräume für das Personal. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist das Restaurant vorgesehen, welches auch barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen ist.

Neue sanitäre Anlagen entstehen im Erdgeschoss dieses östlichen Neubaus (Restaurantgebäude) und sind über einen separaten Eingang zu erreichen. Diese Räume dienen den Nutzern des Yachthafens und ersetzen die vorhandenen Anlagen des Werftgeländes, da sie den aktuellen Anforderungen nicht mehr entsprechen.

Die zusätzlich notwendige Winterlagerhalle für die erforderliche saisonbedingte Unterbringung der Yachten bzw. Boote wird als Neubau im Anschluss an die Gebäudeerweiterung Richtung Westen realisiert. Innerhalb diesem Gebäude mit Pultdach werden auch einfache Wartungs- und Pflegearbeiten durchgeführt.

Die geplanten Gebäude der Betriebserweiterung orientieren sich in Richtung Betriebsgelände, somit werden mögliche betriebsbedingte Immissionen in Richtung Wohnbebauung zusätzlich abgeschirmt.

### 7.2 Erschließung und Außenanlagen

Die Haupteerschließung des Betriebsgeländes und somit auch die des Plangebietes erfolgt weiterhin über die nördlich des Betriebsgeländes zuführende Strandbadstraße. Die zusätzliche Erschließung südlich des Plangebiets dient zur Anbindung der Besucherstellplätze und der Betriebsleiterwohnung. Die Stellplätze südlich des Plangebiets sind dem Restaurant zugeordnet. Für die Betriebsleiterwohnung ist im Neubau eine Garage vorgesehen. Eine Wegeverbindung von Süden auf das Werftgelände besteht, betriebliche Verkehrsbewegungen finden hier nicht statt.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Hochwasserabfluss**

Gemäß § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in einem Überschwemmungsgebiet im Einzelfall zugelassen werden. Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein:

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden.
- Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser darf nicht nachteilig verändert werden.
- Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die baulichen Anlagen müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Da es sich hier um ein Bauvorhaben am Bodensee handelt ist laut dem Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt - Technische Fachabteilung Wasser und Abfall - kein Ausgleich des Retentionsvolumens erforderlich.

### **8.2 Versorgungstechnische Einrichtung**

Die Strom-, Gas-, Wasser- sowie fernmeldetechnische Versorgung und die Schmutzwasserableitung sind gewährleistet. Da es sich hier um eine Betriebserweiterung handelt, sind entsprechende Anschlüsse bereits vorhanden. Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, die geplante Bebauung ordnungsgemäß auszustatten.

### **8.3 Regenwasserableitung**

Ein Regenwasseranschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Das unbelastete Niederschlagswasser des Baugrundstücks ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Bei der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtung ist sicherzustellen, dass sich der Gebietsabfluss gegenüber dem unbebauten Bestand nicht erhöht. Die Festsetzung der Maßnahme 2 „Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers“ dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Das Regenwasser der Oberflächen wird direkt in den Bodensee eingeleitet. Betriebsbedingt entstehen im Bereich der Hofflächen des Werftgeländes keine schädlichen Substanzen, somit kann das gesamte Oberflächenregenwasser in den Bodensee eingeleitet werden.

### **8.4 Müllentsorgung**

Der bestehende Betrieb ist bereits an das System der Müllentsorgung angebunden. Die Müllentsorgung der geplanten Erweiterung des Betriebs ist somit gewährleistet.

### **8.5 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hafengebiet“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets „Yacht- und Bootswerft Martin“ ist die Betriebserweiterung der dort ansässigen Yacht- und Bootswerft Martin geplant. Entsprechend dem Bauvorhaben sind Werften, Lagenhalle und Werkhallen sowie dem Betrieb zugeordnete Wohnungen zulässig. Zudem sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Gebäudehöhe und die Grundfläche ausreichend bestimmt.

### 9.3 Besucher-Aussichtsturm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Aussichtsturm für Besucher. Die Festsetzung einer entsprechenden Fläche, innerhalb der die Errichtung eines Aussichtsturms zulässig ist, gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung auf diesem Areal sowie die künftige Zulässigkeit dieser Attraktion.

### 9.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Eine Unterschreitung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist nicht zulässig, da sich das Plangebiet innerhalb einer HQ100 Überflutungsfläche befindet. In diesem Bereich wird eine Wasserspiegellage eines 100-jährigen Hochwassers von 397,30m üNN angenommen. Die künftige Bebauung ist hochwasserangepasst auszuführen, daher wurde die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf minimal 397,50m üNN, dies bedeutet mindestens 30 cm über den zu erwartenden Hochwasserpegel festgesetzt.

### 9.5 Überflutungsfläche HQ100

Die Wasserspiegellage bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ100) wird im Plangebiet bei 397,30 m üNN angenommen. Um eine hochwasserangepasste Ausführung der baulichen Anlagen zu gewährleisten darf die festgesetzte minimale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH min.) von 397,50 m üNN nicht unterschritten werden. Zudem muss das Bauvorhaben gegen nach oben drückendes Wasser gesichert werden. 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.

Wie bereits erwähnt ist für die Inanspruchnahme des Rückhalteriums durch das Bauvorhaben kein Ausgleich des Retentionsvolumens erforderlich. Der Bauherr hat lediglich die hochwasserangepasste Ausführung seines Bauvorhabens nachzuweisen.

### 9.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wie Pflanzgebote werden aus dem Umweltbericht in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Um sicherzustellen, dass Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden, sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Die Kombination der Maßnahmen Nr. 3 bis Nr. 5 dient zur Stützung der Verbundfunktion des geschützten Grünbestandes auf der Mettnau und stellen sicher, dass eine Unterbrechung des Wanderkorridors vermieden wird. Durch die Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur im Wanderkorridor auf Flst. Nr. 413 wird der Verbundcharakter zusätzlich gestützt und der Eingriff durch die Planung zusätzlich ausgeglichen.

Das festgesetzte Pflanzgebot zur Pflanzung von Einzelbäumen am Rand des Werftgeländes sowie die Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen dienen der landschaftsge-rechten Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebung.

Die Verbote und Einschränkungen des § 3 Abs. 2 bis 5 der Satzung über den Schutz von Grünbeständen „Markelfinger Winkel“ sind einzuhalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Yacht- und Bootswerft Martin“ werden die Verbote und Einschränkungen der Satzung übernommen. Durch die Entwicklung der Maßnahmen zur Stützung der Verbundfunktion des geschützten Grünbestands entlang des Bauvorhabens der Betriebserweiterung, bleibt der besondere Schutzzweck zur Sicherung einer naturgemäßen Land-verbinding zwischen dem Naturschutzgebiet „Halbinsel Mettnau“ süd-östlich des Plangebiets und dem Naturschutzgebiet „Bodenseeufer Markelfingen“ auf der gegenüberliegenden Uferseite für wandernde Tierarten gewährleistet.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Die äußere Gestaltung der geplanten Baukörper wird dem bestehenden Ensemble angeglichen. Die Festsetzungen zu Dachneigung und Dacheindeckung ergeben sich aus der Gestaltung der geplanten Baukörper in Anlehnung an die Kubatur der Bestandsbebauung.

Das Bauvorhaben liegt direkt am geschützten Grünbestand „Markelfinger Winkel“, zwischen dem Naturschutzgebiet „Halbinsel Mettnau“ und dem Naturschutzgebiet „Bodenseeufer Markelfingen“. Dementsprechend sind wandernde Tierarten, insbesondere diverse Vogelarten zu erwarten. Um Vogelschlag zu minimieren wurden bezüglich spiegelnder und transparenter Fassaden gestalterische Festsetzungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind Dachbeläge aus unbeschichteten Metallen, wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink, nicht zulässig.

### **10.2 Einfriedungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind nur lebende Einfriedungen oder eingewachsene Draht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Südlich des Plangebiets befindet sich im direkten Anschluss der geschützte Grünbestand „Markelfinger Winkel“. Um einen gestalterisch ansprechenden Übergang zwischen dem bebauten Bereich der Werft und dem geschützten Grünbestand zu schaffen wird das Grundstück der Werft landschaftlich eingebunden.

### **10.3 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Aus ökologischen Gründen sind die Hofflächen, die dem Betrieb der Lager- und Werkhallen zugeordnet sind, wasserundurchlässig zu versiegeln, somit ist gewährleistet, dass mögliche umweltgefährdende Stoffe nicht direkt in den Untergrund gelangen. Stellplatzbereiche und Zufahrten sind mit einem Wassergebundenen Belag zu versehen.

Grundsätzlich sind aber die befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

---

|                          |     |           |        |
|--------------------------|-----|-----------|--------|
| <b>11. Flächenbilanz</b> |     |           |        |
| Sondergebiet             | ca. | 0,42 ha   | 81,4 % |
| Verkehrsfläche           | ca. | < 0,01 ha | 0,8 %  |
| Grünfläche               | ca. | 0,09 ha   | 17,9 % |

---

|              |     |         |         |
|--------------|-----|---------|---------|
| Gesamtgebiet | ca. | 0,52 ha | 100,0 % |
|--------------|-----|---------|---------|

Reutlingen, den

Radolfzell, den

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

Martin Staab  
Oberbürgermeister