

„Gewerbe- Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“

Textteil



Stadt Überlingen / Bodensee
- Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

- **Satzung**
- **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- **Begründung**
- **Örtliche Bauvorschriften**
- **Pflanzenliste**
- **Eingriff-Ausgleichsbilanzierung**
- **Rechtsplan**

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“ stimmt mit der Urschrift überein.

Überlingen, den 17. Dezember 2001

Ruhland
Bairechtsamt



Stadt Überlingen / Bodensee
- Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Satzung

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 12.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- 4.) **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 8. August 1995 (GVBl. S. 617)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581)

Stadt Überlingen / Bodensee
- Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 12.09.2001
2. den Bebauungsvorschriften vom 12.09.2001

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 12.09.2001

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

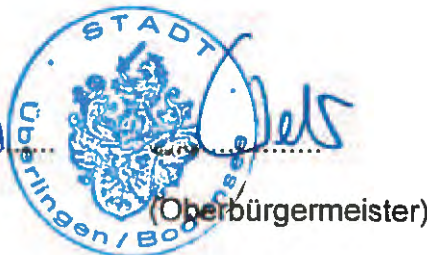
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 12.12.01



Stadt Überlingen / Bodensee
Behauungsplan "Gewerbe-, Schutz- und Sondergebiet Renquidshausen"

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

- **FGb = Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung

FGb 1 = Schule

FGb 2 = Schule

FGb 3 = Kirche

FGb 4 = Schule (Sportstätte)

FGb 5 = Schule, Therapie, Kindergarten, Ausbildung

- **SO = Sonstige Sondergebiete**
(§ 11 (1) BauNVO)

Zweckbestimmung

- Wohnstätte

- **GE = Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen

Die in § 8 (3) Nr. 1 + 2 aufgeführten Ausnahmen sind zulässig. Zulässig sind außerdem:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl

1.1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen der ausgewiesenen Baugebiete gem. § 1 (2) BauNVO maßgebend.

1.1.3.2 Grundflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

Für das ausgewiesene Sondergebiet ist eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen der ausgewiesenen Baugebiete gem. § 1 (2) BauNVO maßgebend.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist eine zwei-, drei und viergeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Festgesetzt sind:

FGB 1 = maximale Gebäudehöhe 12,50 m

FGB 2 = maximale Gebäudehöhe 12,50 m

FGB 3 = maximale Gebäudehöhe 12,50 m

FGB 4 = maximale Gebäudehöhe 10,50 m

FGB 5 = maximale Gebäudehöhe 8,50 m

GEe = maximale Gebäudehöhe 9,90 m

SO = maximale Gebäudehöhe 13,50 m

Das Überschreiten deutlich untergeordneter Bauteile (Treppenhäuser, Aufzugschächte) um max. 1 m über die maximale Gebäudehöhe ist zulässig.

**1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

1.2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO und die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

**1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten, nicht den Bestand betreffenden Baukörper haben lediglich exemplarischen Charakter.

**1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Durch Planeintrag sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Sichtdreiecke festgesetzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

**1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen und auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster und nur in gestalterischem Zusammenhang mit den Haupt-Baukörpern zulässig.

Einzelgaragen sind nicht zulässig.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Strassenverkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes -mit Ausnahme der als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen- zulässig.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der Trasse der zurückzubauenden ehem. "Rengoldshausener Strasse" und auf den Flächen zwischen der 'Friedrich-Biersch-Strasse' und der Landesstrasse 200a sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

Die Rechte sind im zeichnerischen Teil wie folgt gekennzeichnet:

A = zugunsten der Allgemeinheit

B = zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung BWV für die nachrichtlich übernommene Druck-Wasserleitung DN 200

1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer festgesetzten Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

Zweckbestimmung:

GF 1 = Sportanlage
GF 2 = Gartenbaugelände
GF 3 = Hochstamm-Obstwiese
GF 4 = Schulgelände, Garten, Park

**1.10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

1.10.1.1 Anpflanzen von Bäumen

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

1.10.1.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste festgesetzt.

**1.10.2.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.

**1.10.2.2 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen
und Sträuchern**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

1.11 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan ist die nachrichtlich übernommene Druckwasserleitung DN 200 der Bodensee-Wasserversorgung BWV dargestellt.

1.12 **Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes "Wohnstätte" sind durch Planeintrag Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- entlang der Landesstrasse 200a als bepflanzter Lärmschutzwall
- an den der Kreisstrasse 7763 zugewandten Gebäudeteilen als Lärmschutzwand oder Lärmschutzfenster. Ohne diese Maßnahmen dürfen innerhalb der gekennzeichneten Flächen ausschließlich untergeordnete Nebenräume angeordnet werden.

Überlingen, den 12.12.01



(Oberbürgermeister)

Hinweise:

1. Landwirtschaft:

Die Nutzer + Bewohner des Plangebietes haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

2. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschliessungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschliessungsstrasse beizufügen.

3. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01. Januar 1999 sind zu beachten. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 0.1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Nußdorf". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 sind zu beachten.

4. Freiflächen

Mit dem Bauantrag / der Kenntnisaufgabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

5. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden.

Stadt Überlingen / Bodensee
- Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Begründung

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Inhalt:

- 1.0. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
- 2.0. Planungserfordernis und Planungsziele
- 3.0. Einordnung in den Flächennutzungsplan
und bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.0. Bestand
 - 4.1. Städtebauliche Situation
 - 4.2. Erschliessung, Strassenverkehr
 - 4.3. Einrichtungen
- 5.0. Planung
 - 5.1. Freie Waldorfschule
 - 5.2. Kaspar-Hauser-Schule
 - 5.3. Bauflächen östlich der Kaspar-Hauser-Schule
 - 5.4. Gewerbliche Bauflächen nördlich der "Friedrich-Blersch-Strasse"
 - 5.5. Sondergebiet "Wohnstätte" südlich der L 200a
 - 5.6. Erschliessung, Strassenverkehr
 - 5.7. Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.8. Radwegenetz
 - 5.9. Ruhender Verkehr
- 6.0. Festsetzungen
 - 6.1. Art der Nutzung
 - 6.1.1. Grünflächen
 - 6.2. Maß der Nutzung
 - 6.3. Lärmschutz
 - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 6.5. Ver- und Entsorgung
 - 6.6. Freiflächengestaltung
- 7.0. Grünordnung
 - 7.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
- 8.0. Flächenbilanz
- 9.0. Bodenordnung
- 10.0. Kosten

Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Überlinger Stadtgebietes und grenzt an das Gewerbegebiet „Oberried III und IV A“ an.

Es wird begrenzt:

- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen des „Hofgutes Rengoldshausen“
- im Westen vom Spitalwald Distr. "Degenhardt",
- im Norden vom Gewerbegebiet "Oberried III"
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland + Acker)
- im Südosten vom „Hofgut Rengoldshausen“

Das Plangebiet umfaßt die Bereiche der bestehenden Gebäude und Einrichtungen:

- Freie Waldorfschule am Bodensee
- Kaspar Hauser Schule
- Turnhalle der o.a. Schulen
- Waldorfkindergarten
- Kirche der Christengemeinschaft
- Naturata

Die Gesamtfläche beträgt ca. 14 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Fl. St. Nr. 3372/4, 3372/10, 3372/14, 3372/15, 3372/17, 3372/19, 3372/20, 3372/21, 3337/1, 3353/8, 3354, 3354/3, 3354/4 und 3325.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Seit der Gründung der Freien Waldorfschule Überlingen vor über 25 Jahren hat sich das Plangebiet zu einem bedeutenden Schulstandort (insgesamt über 1100 Schüler) mit einem weit über das nahe Überlinger Umland hinausreichenden Einzugsgebiet entwickelt. Neben der Kaspar-Hauser-Schule finden sich weitere antroposophisch orientierte Einrichtungen, die durch ihre unverwechselbare Architektur das Gebiet prägen.

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Eine zielgerichtete städtebauliche Ordnung ist allerdings nicht erkennbar, die Bebauung erfolgte bislang ausschließlich entsprechend der Verfügbarkeit von Grundstücken, wobei mehrere Bauvorhaben nur durch baurechtliche Befreiungen realisierbar wurden.

Durch die zunehmende Verdichtung wirkt sich die stark belastete "Rengoldshauser Strasse" mittlerweile sehr nachteilig aus. Die beiden bestehenden Schulen „Waldorfschule“ mit Turnhalle und „Kaspar Hauser Schule“ werden durch diese Straße, die das Gewerbegebiet von Süden her erschließt, getrennt. Daher müssen die Schüler der Kaspar-Hauser-Schule zum Sportunterricht die vielbefahrene Straße queren.

Die insgesamt über 1100 Kinder, die beide Schulen und den Waldorfkindergarten besuchen, kommen größtenteils per Bus. Zu Schulbeginn und -ende entstehen durch die Vielzahl der an- und abfahrenden Busse und die gleichzeitig ankommenden Schüler chaotische und gefährliche Situationen.

Der Überlinger Gemeinderat faßte deshalb schon vor einigen Jahren den Grundsatzbeschluß, die "Rengoldshauser Strasse" aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Landesstrasse 200a abzuhängen und die Anbindung des Gewerbegebietes -auch im Zusammenhang mit der Erschliessung des Industriegebietes "Oberried V"- weiter östlich in Richtung Deisendorf zu verlegen.

Nachdem von dem seit 1993 eingetragenen Verein "Wohnstätte für sinnvolle Lebensgestaltung im Alter und bei Hilfsbedürftigkeit", der Wunsch an die Stadt herangetragen wurde, eine solche Wohnstätte in der Nähe der vorhandenen Einrichtungen zu verwirklichen, beschloss der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 16. Juli 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen". Vorausgegangen waren mehrjährige Überlegungen und Diskussionen über den möglichen Standort der Wohnstätte. Die ursprünglich favorisierte Fläche östlich der Kaspar-Hauser-Schule erwies sich als nicht realisierbar, da von den benachbarten Gewerbebetrieben Befürchtungen laut wurden, eine überwiegende Wohnnutzung in diesem Bereich könne die gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung längerfristig gefährden. Auch baurechtlich wäre die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes in direkter Nachbarschaft mit Gewerbeflächen problematisch geworden.

Schließlich erklärte sich das Hofgut Rengoldshausen bereit, das südlich der L 200a und westlich der K 7763 gelegene Grundstück Fl.St. Nr. 3325 zur Verfügung zu stellen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Überlingen das Ziel, nicht nur die Wohnstätte und die Änderung der Verkehrssituation baurechtlich zu ermöglichen, sondern auch, die weitere städtebauliche Entwicklung zu ordnen und positiv zu beeinflussen. Die vorhandenen Einrichtungen sollen Planungssicherheit erhalten, es werden zudem -soweit sinnvoll und vertretbar- Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Die planerische Intention der Stadt Überlingen wird mittlerweile durch die gegründete Initiative "Kulturgebiet Rengoldshausen" unterstützt, mit dem Ziel, die ökologische, kulturelle und städtebauliche Entwicklung des Gebietes aktiv zu fördern. Der Initiative gehören alle im Plangebiet vertretenen Einrichtungen und das Hofgut Rengoldshausen an.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen ist das Plangebiet ausgewiesen als:

- **Fläche für Gemeinbedarf**
(Waldorfschule, Kaspar Hauser Schule, Kirche)

- **Gewerbegebiet**
(nördlich der Friedrich-Blersch-Strasse - Naturata)

- **Sondergebiet**
(südlich der L 200a - Wohnstätte).

Nördlich der L 200a schließt an das Plangebiet eine ausgewiesene Fläche „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) an.

Das Grundstück Fl.St. Nr. 3372/4 liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Oberried III" (Satzungsbeschluß 02.06.1971), das Grundstück Fl.St. Nr. 3372/3 innerhalb des Bebauungsplanes "Oberried IV A". Die vorliegende Planung bedingt diesbezüglich die Teiländerung der genannten Bebauungspläne, wobei beide Grundstücke in diesen Plänen als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Die Änderung bezieht sich auf die Nicht-Zulässigkeit bestimmter Nutzungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Nußdorf" (Schutzgebietsverordnung v. 18.12.1992).

4. Bestand

4.1. Städtebauliche Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation wird geprägt durch stattliche Gebäude mit Solitärcharakter (Waldorf- und Kaspar-Hauser-Schule, Christengemeinschaft, Naturata) entlang der "Rengoldshausener Strasse", in denen sich teilweise auch unterschiedliche Architekturauffassungen spiegeln. Die Gebäude nehmen untereinander jedoch kaum Bezüge auf und bilden keinen Stadtraum. Räumliche Situationen sind am ehesten innerhalb der einzelnen Areale erkennbar.

Gebäude und Nutzungen werden durch die hohe Verkehrsbelastung auf der L 200a und der "Rengoldshausener Strasse" beeinträchtigt. Das Bemühen, durch dichte Hecken- und Schutzpflanzungen einen Lärm- und Emissionsfilter zu schaffen, hat zu kleinteiligen, kaum einsehbaren Flächen geführt und verhindert das Entstehen eines großzügigen, gemeinsamen Gebietscharakters.

4.2. Erschliessung, Strassenverkehr

Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt nördlich der L 200a ausschließlich über die "Rengoldshausener Strasse" die die Landesstrassen 200 und 200a in Nord-Süd-Richtung miteinander verbindet.

Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der L 200a (geplantes SO "Wohnstätte") werden über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der von der Kreisstrasse 7763 abzweigt.

4.3. Einrichtungen

Folgende Einrichtungen und Institutionen sind im Plangebiet vorhanden:

Freie Waldorfschule am Bodensee

Die Freie Waldorfschule, die vor 25 Jahren gegründet wurde, wird derzeit von ca. 1000 Schülern in 25 Klassen besucht. Mögliche Schulabschlüsse sind Haupt-, Realschulabschluß oder Abitur. Zusammen mit dem Waldorfkindergarten beschäftigt die Waldorfschule 120 Mitarbeiter.

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Neben den „klassischen Lernfächern“ bietet die Schule ein vielfältiges Unterrichtsangebot an handwerklich-künstlerischen Fächern. Ein weiterer Schwerpunkt im Schulleben ist das reichhaltige kulturelle Angebot mit Konzerten, Theateraufführungen, Klassenspielen, Vorträgen, Basaren u.a., das zu einer Belebung des Schulareals auch in den Nachmittags- und Abendstunden führt.

Der Schulkomplex besteht derzeit aus dem stattlichen, den Gebietscharakter prägenden Hauptgebäude, mehreren an der "Rengoldshausener Strasse" gelegenen, teilweise barackenartigen Werkstatt-, Unterrichts- und Lagergebäuden und den dazugehörigen, knapp bemessenen und teilweise übernutzten Frei- und Sportflächen. Darüber hinaus werden östlich der "Rengoldshausener Strasse" gelegene Freiflächen mit einem kleinen Gebäude und Gewächshäusern als Gartenbaugelände für den Gartenbauunterricht genutzt.

Die Freie Waldorfschule Überlingen genießt über die Region hinaus einen bundesweiten Bekanntheitsgrad und trägt mit den anderen im Stadtgebiet vertretenen schulischen Einrichtungen (Schulzentrum, berufliche Schulen, ab 1999 Salem College etc.) zur Bedeutung Überlingens als Schulstandort bei.

Turnhallenbau

Der Turnhallenbau an der "Rengoldshausener Strasse" besteht aus zwei Hallen für die Waldorfschule und einer Halle für die Kaspar-Hauser-Schule, die einen versiegelten Boden hat und auch als Mehrzweckraum genutzt werden kann. Nach Unterrichtsende können Überlinger Turn- und Sportvereine die Hallen nutzen.

Mit dem Turnhallenbau sind ausreichende Sportmöglichkeiten für die Rengoldshausener Schüler in der Halle vorhanden. Die Flächen für Platzsport und Leichtathletik sind nicht ausreichend.

Zwischen Halle und Wald befindet sich ein kleines Rasen-Spielfeld. Die Fußwegeverbindung zur Waldorfschule erfolgt über einen am Waldtrauf gelegenen Schotterweg. Die Schüler der Kaspar-Hauser-Schule müssen für den Besuch der Turnhalle die vielbefahrene "Rengoldshausener Strasse" queren.

Kaspar-Hauser-Schule

Die Kaspar-Hauser-Schule hat im Herbst 1994 den ersten Teil ihrer eigenen Räume bezogen. Es handelt sich um eine Waldorf-Kleinklassenschule, staatlich anerkannt als Sonderschule für Erziehungshilfe und Förderschule.

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Im zweiten Bauabschnitt (seit Frühjahr 1997) sind Klassen- und Fachräume für die Oberstufe entstanden, die neben dem Hauptschulabschluß eine abgeschlossene Berufsausbildung bzw. eine vorberufliche Orientierungsphase vorsieht.

Zur Zeit werden ca. 100 Schüler in Klasse 1 - 9 unterrichtet. Die pädagogische Arbeit wird von verschiedenen Therapien, Praktika und vielfältigen Aktivitäten unterstützt. Eine Tagesstätte ergänzt die Arbeit der Schule und bietet Nachmittagsbetreuung.

Es sind ca. 40 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Schule besteht aus dem in einer eigenständigen Architektur erstellten Hauptgebäude, einem kleinen, in Holzbauweise errichteten Unterrichtspavillon und den entsprechenden Freiflächen, die -mit Ausnahme der Sportflächen- ausreichend dimensioniert sind. In einem dritten Bauabschnitt ist die Erweiterung des Hauptgebäudes um eine Aula geplant.

Waldorfkindergarten

In 5 Kindergartengruppen werden 120 Kinder betreut.

Diese Gruppen sind zum Teil provisorisch in Baracken an der "Rengoldshauer Strasse" untergebracht. Die Gebäude sind in einigen Jahren baufällig bzw. erneuerungsbedürftig.

Weitere Kindergarten-Gruppen befinden sich auf dem Areal des außerhalb des Plangebietes gelegenen Hofgut Rengoldshausen.

Die Christengemeinschaft

Die Christengemeinschaft wurde 1922 von Friedrich Rittelmeyer gegründet und wirkt seitdem als selbständige Kirche. In der Gemeinde Überlingen leben 290 Mitglieder und 450 Freunde bzw. Interessenten aus Überlingen und Umgebung. Die z.Z. drei Pfarrer geben auch den Religionsunterricht in der Waldorfschule. Alle Veranstaltungen sind öffentlich.

Das an der "Rengoldshauer Strasse", zwischen dem Areal der Waldorfschule und der Turnhalle gelegene Gebäude der Christengemeinschaft beinhaltet neben kirchlichen- und Gruppenräumen auch eine Pfarrerwohnung.

Naturata

Die Naturata begann 1977 mit dem Verkauf von Naturkost und Naturwaren in enger Zusammenarbeit mit umliegenden regionalen Demeter- und Bioland-Erzeugern. Integriert in die Verkaufsräume war ein kleines Cafe.

Seit 1977 befindet sich die Naturata in dem architektonisch interessanten Holzbau von Imre Markovecz (Budapest). Neben dem Laden mit 380 m² ist ein Vollwert-Restaurant-Cafe mit 70 Sitzplätzen und 50 Terrassenplätzen sowie ein Hotel mit 6 Doppel-zimmern untergebracht.

Es werden 44 Mitarbeiter (25 Vollzeit) beschäftigt und 4 Ausbildungsplätze angeboten.

Hofgut Rengoldshausen

Das Hofgut Rengoldshausen liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Als landwirtschaftlicher Betrieb ist es im Aussenbereich zulässig, die baurechtliche Absicherung über einen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Für die Bewertung des Bestandes und der gegebenen städtebaulichen Situation ist es dennoch von Bedeutung, weil zwischen den im Plangebiet gelegenen Einrichtungen und dem Hofgut vielfältige persönliche und kulturelle Beziehungen bestehen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet gehören zum Hofgut.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird seit 1932 biologisch-dynamisch bewirtschaftet. Schwerpunkte sind Ackerbau und Milchviehhaltung. Dem Betrieb angeschlossen sind eine Gärtnerei und eine Reitschule. Es werden außerdem Saatgutforschung und Gemüsesamenbau betrieben.

Das Hofgut ist an die "Gesellschaft zur Förderung der Jugend durch die Landwirtschaft" verpachtet und wird von mehreren Familien bewirtschaftet. Es ist Ausbildungsbetrieb. Der Absatz landwirtschaftlicher Produkte erfolgt über Marktstände, den Hofladen und den Grosshandel.

Im Areal des Hofgutes sind einige Gruppen des Waldorf-Kindergartens provisorisch untergebracht.

5.0. Planung

Neben der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Einrichtungen sowie der Verbesserung und Neuordnung der Verkehrserschließung, verfolgt die vorliegende Planung das Ziel, das "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen" zu einem durch Architektur und Freiflächen positiv geprägten Bereich zusammenzufassen. Die Eigenständigkeit der vorhandenen Gebäude soll dadurch gefördert werden, daß sich die Neubebauung in Kubatur und Baugestalt deutlich unterordnet. Die vorhandene Freiflächenstruktur wird verbessert und weiterentwickelt, Freiräume werden zum unverzichtbaren und prägenden Bestandteil des Plangebietes.

5.1. Freie Waldorfschule

Das markante, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes prägende Hauptgebäude wird im Bestand gesichert. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen. Die Architektur des Gebäudes wird dadurch nicht beeinträchtigt, die knapp bemessenen Freiflächen werden nicht weiter eingeschränkt.

Nördlich des Hauptgebäudes ist entlang der "Rengoldshauer Strasse" ein Baufenster ausgewiesen, das die bestehenden Interimsgebäude umfaßt. Der Bestand wird gesichert, die zulässige 3-geschossige Bebauung bietet der Schule ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Hauptgebäude.

Die östlich der "Rengoldshauer Strasse" ausgewiesenen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Sport" sollen die Anlage verschiedener Schulsporteinrichtungen ermöglichen. Ein kleines Baufenster ermöglicht den Bau eines Umkleide- und Sanitärgebäudes in eingeschossiger Bauweise. Die Flächen dienen - ebenso wie die als Gartenbaugelände ausgewiesene Grünfläche - sowohl der Waldorfschule als auch der Kaspar-Hauser-Schule.

5.2. Kaspar-Hauser-Schule

Das bestehende Gebäude und der vorgesehene 3. Bauabschnitt werden durch das ausgewiesene Baufenster abgesichert, ebenso der kleine Unterrichtspavillon. Um den prägenden Solitärcharakter des Gebäudes zu erhalten und die erforderlichen Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, sind zusätzliche Erweiterungen des Hauptgebäudes und Baumöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld nicht möglich.

5.3. Bauflächen östlich der Kaspar-Hauser-Schule

Die ausgewiesene "Fläche für den Gemeinbedarf" ermöglicht den Bau weiterer Unterrichts-, Werkstatt- und Therapiegebäude sowie eines Kindergartens mit Kinderhort. Damit soll die Weiterentwicklung der beiden Schulen ermöglicht werden, insbesondere auch neue Angebote im Bereich der beruflichen Ausbildung.

Gemeinsam genutzt werden sollen für den handwerklichen Zug einer differenzierten Oberstufe der Waldorfschule und die Berufsvorbereitung der Kaspar-Hauser-Schule Lehrwerkstätten für Holz, Metall, Elektrotechnik, Textil, Hauswirtschaft, Medien und Gartenbau.

Die bislang innerhalb des Hofgut-Areals und in einem Interimsgebäude der Waldorfschule untergebrachten Kindergarten-Gruppen können in einem Gebäude zusammengefaßt und um einen Hort ergänzt werden.

Geplant ist ein Neubau für 5 Kindergartengruppen, Hort und Krippe mit ca. 150 Kindern. Die hierfür erforderlichen Freiflächen sollen gemäß Kindergartenrichtlinien eine Grösse von ca. 3.500 m² haben, der Gesamtbedarf beträgt ca. 4.500 m².

In Verbindung mit dem Hofgut Rengoldshausen entsteht außerdem eine Berufsschule für ökologischen Landbau als überregionale Einrichtung für die landwirtschaftliche Grundausbildung bis hin zum Abschluß als Landwirtschaftsmeister mit ca. 60 Auszubildenden.

Die ausgewiesenen Bauflächen sind als mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeit anzusehen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen nördlich der "Friedrich-Blersch-Strasse"

Die Flächen sind als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) ausgewiesen, um vom Gewerbegebiet "Oberried III" bis zur südlich der "Friedrich-Blersch-Strasse" gelegenen "Fläche für den Gemeinbedarf" eine sinnvolle Abstufung der Nutzungen zu erhalten. Es werden die gem. § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen reduziert um

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 3. BauNVO).

Bestand und Nutzung des Naturata-Gebäudes sind durch das dargestellte Baufenster und entsprechende Festsetzungen gesichert. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist die Erstellung eines weiteren Gebäudes möglich.

5.5. Sondergebiet "Wohnstätte" südlich der L 200

Die grundsätzlichen Ziele des Vereins "Wohnstätte für sinnvolle Lebensgestaltung im Alter und bei Hilfsbedürftigkeit" orientieren sich an dem neuen Selbstverständnis des alten Menschen, der gestiegenen Lebenserwartung und an sozialpolitischen Gegebenheiten (z.B. Verlust der Familienzusammenhänge, zunehmende "Single-Haushalte", Pflegeversicherung), die neue Formen der Gestaltung des letzten Lebensabschnittes fordern.

Dazu gehören altersgerechte Medizin, künstlerische Therapien, tagesstrukturierende Maßnahmen und andere Angebote für den alten, kranken und hilfsbedürftigen Menschen. Auch eingliederungsbedürftige junge Erwachsene sollen durch einen beschützten Arbeitsplatz Lebenssicherheit erfahren.

Eine tragende Gemeinschaft und das Miteinander aller Altersstufen sind dabei von besonderer Bedeutung. Die schon vorhandenen Einrichtungen in Rengoldshausen bilden deshalb das ideale, soziale Umfeld für die geplante Wohnstätte.

In Ergänzung zur "Wohnstätte" soll ein Therapeutikum (Arztpraxen, verschiedene Therapien, Massage, Bäder) entstehen.

Geplant ist die Wohnstätte mit

- 30 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe "Betreutes Wohnen" für selbständige alte Menschen
- Wohnraum für 30 pflegebedürftige alte Menschen (Altersverwirrung, schwere Pflegebedürftigkeit, Sterbebegleitung)
- Kurzzeitpflegeplätze (alle Bereiche)
- 10 Wohneinheiten für Erwachsene in besonderer Lebenssituation, die der Gemeinschaft und Hilfestellung bedürfen (MS-Erkrankte, Chronisch Erkrankte, Aids- und Krebserkrankte, Unfallgeschädigte u.a.)
- Sozialtherapeutische Wohngruppe für 10 junge eingliederungsbedürftige Erwachsene mit "Beschützten Arbeitsplätzen"
- Räume für Therapien und künstlerisches Arbeiten
- Gemeinschaftsräume, Cafeteria
- Küche, Wäscherei

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

- Werkstätten für eine zentrale Hausmeisterei
- Mitarbeiter und Praktikantenwohnraum

Dabei werden ca. 70 Arbeitsplätze und 15 Ausbildungsplätze, Praktikanten- und Zivildienststellen entstehen.

Therapeutikum

- Arztpraxen
- Verschiedene Therapiemöglichkeiten
- Massage und medizinische Bäder

Für die geplante Wohnstätte wurde mittlerweile ein Vorentwurf erarbeitet. Das Modellphoto (Büro Reindl, Karlsruhe) ist als Anlage beigefügt. Die Bebauung wird an die K 7763 angeordnet und fächert sich unter Berücksichtigung der Topographie zur Landschaft hin auf. Durch die Abstände zwischen den Gebäuden und eine differenzierte Freiraumgestaltung wird die Gesamtanlage in die Landschaft eingebunden.

Es entstehen hochwertige Aussenräume, ein platzartiger Eingangsbereich, eingefaßte und offene Gärten, Obstwiesen.

5.6. Erschliessung, Strassenverkehr

Durch die geplante Schliessung der "Rengoldshauser Strasse" wird der Bau einer Verbindungsstrasse zwischen der L 200a und der "Friedrich-Blersch-Strasse" erforderlich, um den Anschluß der Strasse "Heiligenbreite" an das Landesstrassennetz und die

Erschliessung des nordöstlich gelegenen Industriegebietes "Oberried V" zu sichern (siehe auch Anlage: "Übersicht der Rechtsverhältnisse").

Der Anschluss der neuen Strasse soll soweit als möglich östlich der jetzigen Kreuzung erfolgen. Um die teilweise extrem hohen Geschwindigkeiten auf der L 200a auf dem Abschnitt zwischen der Einmündung der K 7763 und Deisendorf wirksam zu verringern und die Verkehrshältnisse übersichtlich zu gestalten, ist im Entwurf des Bebauungsplanes der Anschluß über einen Kreisverkehr vorgesehen.

Die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellte Trassenführung wurde mittlerweile unter verkehrs- und bautechnischen Aspekten vom Ingenieurbüro Görlitz, Überlingen, überprüft. Das Büro kommt zum Ergebnis daß Kreisverkehr und Trassenführung verkehrstechnisch günstig gewählt sind. Es weist außerdem darauf hin, daß der Anlage

eines Kreisverkehrsplatzes gegenüber einer Linksabbiegerspur der Vorzug zu geben ist. Kreisverkehrsplätze sind im Vergleich mit plangleichen Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage sehr sichere Verkehrsanlagen. Der Sicherheitszuwachs ist für Kraftfahrer und Fußgänger besonders groß. Unfälle mit Personenschäden treten wesentlich seltener auf als an anderen Knotenpunktformen. Kreisverkehrsplätze sind zudem leistungsfähiger als plangleiche Einmündungen. Solange der Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 200a ohne Wartezeiten durchfahren werden kann, ist ihr Einfluß auf die Reisegeschwindigkeit gering. Es wird außerdem eine Wendemöglichkeit für Schwerlastfahrzeuge in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet geboten. Die Erfahrungen mit dem in Betrieb befindlichen Kreisverkehrsplatz im Verlauf der L 200a / Verbindungsstrasse B 31 alt (Einkaufszentrum "La Piazza") sind ausnahmslos positiv.

Bezüglich der Kostenübernahme für den Anschlußknoten ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Strassenbauamt zu schliessen.

Die neue Strasse dient gleichzeitig als Erschliessung für die im Bebauungsplan ausgewiesene, südlich der "Friedrich-Blersch-Strasse" gelegene "Fläche für den Gemeinbedarf".

Die "Rengoldshauser Strasse" wird auf einer Länge von ca. 40 m ab der L 200a zurückgebaut, die Fläche ist als private Grünfläche ausgewiesen. Das verbleibende Strassenstück wird als private Verkehrsfläche / Bushaltestelle / verkehrsberuhigter Bereich genutzt. Die Planung bietet den Schulen die Möglichkeit, die teilweise chaotischen Verhältnisse zu Unterrichtsbeginn und -ende über eine funktionsfähige Bushaltestelle zu ordnen. Ansonsten ist kein Fahrverkehr zugelassen, die Zäsur zwischen den Schulbereichen wird aufgehoben.

Die Erschliessung des Sondergebietes "Wohnstätte" ist über die Kreisstrasse 7763 vorgesehen. Derzeit wird überprüft, ob der Bau einer Linksabbiegerspur erforderlich ist.

5.7. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird mittlerweile von einer neu eingerichteten Linie des Überlinger Stadtbusverkehrs bedient. Daneben fahren die RAB als bedeutendes regionales ÖPNV-Unternehmen und mehrere private Busunternehmen die Schulen an. Im Rahmen der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Landratsamtes Bodenseekreis Bedenken laut, daß die geplante Schliessung der "Rengoldshauser Strasse" und die

vorgesehene neue Strassenführung zu Beeinträchtigungen führen könnten. Ein Koordinationstermin mit dem Stadtplanungsamt Überlingen und den beiden hauptsächlich betroffenen Busunternehmen (Fa. Morath / Überlingen, RAB) ergab, daß beide Unternehmen die vorliegende Planung begrüßen, da sie zu mehr Übersichtlichkeit und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit führt. Der geringfügige Zeitverlust wird aus Sicht der Unternehmen durch diese positiven Aspekte mehr als wettgemacht. Auch mögliche Erweiterungen der Buslinien (z.B. in Richtung Deisendorf) werden durch die Planung nicht verhindert.

5.8. Radwegenetz

Der bestehende, entlang der L 200a aus Richtung Überlingen verlaufende Radweg wird mit einer Querung der K 7763 nach Deisendorf erweitert, ebenso der Weg entlang der K 7763 nach Nußdorf.

Eine weitere Verbindung führt von der L 200 a über eine Geh- und Radwegebrücke und das Gelände der Waldorfschule zum Gewerbegebiet und nach Lippertsreute. Die Brücke soll künftig als verbindendes Element zwischen Wohnstätte und Schule aufgewertet werden. Der Weg wird in einem Bogen unter der L 200a weiter zum Hofgut geführt.

Durch die Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf der Trasse der zurückzubauenden "Rengoldhauser Strasse" kann eine attraktive Radwegeverbindung über das Plangebiet in das Gewerbegebiet und in Richtung Bambergen und Lippertsreute entstehen.

5.9. Ruhender Verkehr

Die Parkplatzsituation hat sich im Planungsgebiet in der Vergangenheit häufig als sehr problematisch erwiesen. Aufgrund der unzureichenden ÖPNV-Anbindung an die Stadt und des weitreichenden Einzugsgebietes der Schulen spielt der Individualverkehr eine große Rolle. Es wird häufig auf Strassen und Gehwegen geparkt, die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, ist teilweise nicht gewährleistet.

Neben der Schließung der "Rengoldhauser Strasse" kommt daher der Neuordnung der Parkplatzsituation aus verkehrstechnischer Sicht hohe Bedeutung zu.

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Gem. bad.-württ. Landesbauordnung werden erforderlich:

- **FGB 1 = Waldorfschule**
Nr. 8.2 = 1 Stellplatz je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Schüler über 18 Jahre
= **gesamt ca. 75 Stellplätze** einschl. Erweiterungsmöglichkeiten

- **FGB 2 = Christengemeinschaft**
Nr. 4.2 = 1 Stellplatz je 10 - 40 Sitzplätze
= **gesamt ca. 20 Stellplätze** bei Annahme der maximalen Forderung

- **FGB 3 = Turnhalle**
Nr. 5.2 = 1 Stellplatz je 50 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze
= **gesamt ca. 30 Stellplätze**

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Turnhallen in erster Linie dem Sportunterricht in der Waldorfschule und der Kaspar-Hauser-Schule dienen.

- **FGB 4 = Kaspar-Hauser-Schule**
Nr. 8.1 + 8.4 Grund-, Hauptschulen + Sonderschulen, Mittelwert = 1 Stellplatz je 20 Schüler
= **gesamt ca. 10 Stellplätze**

- **FGB 5 = Schule, Therapie, Kindergarten, Ausbildung**
 - a) **Landwirtschaftsschule**
Nr. 8.3 Berufs-, Berufsfachschulen, 1 Stellplatz je 20 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 3 - 5 Schüler über 18 Jahre
= **gesamt 23 Stellplätze** (60 Schüler über 18 Jahre)

 - b) **Kindergarten, Kinderhort**
Nr. 8.6 = 1 Stellplatz je 20 - 30 Kinder
= **gesamt ca. 10 Stellplätze**

 - c) **Ausbildungswerkstätten**
Nr. 8.3 = Berufs-, Berufsfachschulen, 1 Stellplatz je 20 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 3 - 5 Schüler über 18 Jahre
= **gesamt 35 Stellplätze** (max. 100 Schüler über 18 Jahre)

- **SO = Wohnstätte**
Nr. 1.1 = Altenheime, 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze
Nr. 1.4 = Sonstige Wohnheime (Betreutes Wohnen), 1 Stellplatz je 2 - 5 Plätze
= **gesamt ca. 30 Stellplätze**

6.0 Festsetzungen

6.1. Art der Nutzung

Die Festsetzungen erfolgen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für die Bauflächen westlich + östlich der "Rengoldshauer Strasse" und südlich der "Friedrich-Blersch-Strasse" als

- **FGB = Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9(1) Nr. 5 BauGB**

mit den auf das jeweilige Baugebiet abgestimmten Zweckbestimmungen Schule, Kirche, Ausbildung, Kindergarten, Therapie.

Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen Nutzungen baurechtlich gesichert und die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Die Ausweisung der Baufläche für die Wohnstätte erfolgt als

- **SO = Sondergebiet (Sonstiges Sondergebiet) § 11 BauNVO**

mit der Zweckbestimmung "Wohnstätte".

Die Bauflächen nördlich der "Friedrich-Blersch-Strasse" werden als

- **GEE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen**

ausgewiesen. Nicht zugelassen werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten, um die angrenzende "Fläche für den Gemeinbedarf" nicht zu beeinträchtigen. Als Ausnahme zugelassen werden jedoch Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, um die bestehende Nutzung der "Naturata" baurechtlich zu sichern.

6.1.1 Grünflächen

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freiflächenstruktur sind private Grünflächen ausgewiesen, denen jeweils eine Zweckbestimmung zugeordnet ist:

- Sportgelände
- Gartenbaugelände
- Hochstamm-Obstwiese
- Schulgelände, Garten, Park

Gestaltungs- und Pflegegrundsätze für die Flächen werden im Grünordnungsplan erarbeitet.

6.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Werte orientieren sich am Bestand bzw. ermöglichen eine bauliche Nutzung, die den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt, sich andererseits den vorhandenen prägenden Baukörpern unterordnet und die Freiraumstruktur nicht beeinträchtigt.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Es wird der Bestand zugrunde gelegt, wobei westlich der "Rengoldshauser Strasse" eine maximal dreigeschossige Bauweise, östlich der Strasse zur freien Landschaft hin eine maximal zweigeschossige Bauweise möglich ist.

Für das Sondergebiet "Wohnstätte" ist die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse im Baufenster differenziert dargestellt. Bei einzelnen Baukörpern ist eine 3-4-geschossige Bauweise möglich, wobei die Höhenentwicklung dieser Gebäude bzw. Gebäudeteile deutlich unter der Höhe der benachbarten Waldorfschule liegt.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Für die vorhandenen Gebäude wird der Bestand festgeschrieben, die mögliche Neubebauung soll sich den bestehenden Gebäuden in der Höhenentwicklung deutlich unterordnen.

6.3. Lärmschutz

Für das Sondergebiet "Wohnstätte" wurde vom Ing.-Büro Schulze, Friedrichshafen, eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Anzustreben sind die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005. Die Orientierungswerte für Beurteilungspegel in Allgemeinen Wohngebieten betragen:

- Tag 55 dB(A)
- Nacht 45 dB(A)

Diese Werte können gem. der vorliegenden Untersuchung in der Nähe der L 200a und der K 7763 nicht eingehalten werden.

Die ausgewiesenen Baufenster liegen nur zu einem geringen Teil innerhalb der in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Baulinie entlang der L 200a. Im Bebauungsplan sind hier Lärmschutzmaßnahmen als bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt.

Entlang der K 7763 wird das Baufenster deutlich beeinträchtigt. Das Gutachten weist mit ca. 59 dB(A) nachts eine Verdoppelung der Lärmeinwirkung gegenüber dem Grenzwert auf. Im Rahmen der Entwurfsplanung für die Gebäude liegen mittlerweile Grundrisse vor, die an der lärmzugewandten Seite von Ausnahmen abgesehen nur Nebenräume mit abschirmender Wirkung zu den Wohnräumen vorsehen. Der Bebauungsplan setzt für die der K 7763 zugewandten Gebäudeteile Lärmschutzmaßnahmen als Wand oder Lärmschutzfenster fest.

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Trasse der zu entwidmenden und teilweise zurückzubauenden "Rengoldshausener Strasse" zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Deutschen Telekom und der Stadt Überlingen eingetragen. Damit soll gleichzeitig die Radwegeverbindung aus Richtung Lippertsreute über das Gewerbegebiet Oberried zur L 200a gesichert werden.

Für Radwegführung von der L 200a über die Fußgänger- und Radwegebrücke und das Schulareal bis zur Unterquerung der L 200a kann ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt werden.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist für den vorhandenen Wirtschaftsweg zwischen der Friedrich-Blersch-Strasse und der L

200 a (Verlängerung der Strasse "Heiligenbreite") festgesetzt. Dieser Weg muß verlegt werden, wenn die dargestellten Sportanlagen realisiert werden. Im Zuge der bodenordnenden Maßnahmen wurden hierfür außerdem privatrechtliche Vereinbarungen abgeschlossen. Das Leitungsrecht in diesem Bereich betrifft eine Druckleitung (DN 200) der Bodensee-Wasserversorgung, die in Richtung Uhdingen-Mühlhofen verläuft.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Gebäude und Einrichtungen ist über das örtliche Kanal- und Leitungsnetz gesichert.

Die zusätzliche ausgewiesenen Bauflächen werden ebenfalls an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen. Die Dimensionierungen sind ausreichend. Es werden in geringem Umfang zusätzliche Anschlüsse und ergänzende Leitungen erforderlich.

Auf den neuen Bauflächen soll Oberflächenwasser ausschließlich versickert werden (wasserdurchlässige Beläge und / oder über oberirdische Mulden). Das für das Sondergebiet "Wohnstätte" vorliegende Baugrundgutachten weist eine gute bis mäßige Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens aus. Die Nutzung von Regenwasser als Grauwasser und für die Gartenbewässerung ist ausdrücklich erwünscht. Durch örtliche Bauvorschriften zur Befestigung der Oberflächen (keine Versiegelung) und die sehr eingeschränkte Zulässigkeit von Asphalt (stark frequentierte Zufahrten) soll der Eingriff in den Grundwasserhaushalt minimiert werden.

6.6. Freiflächengestaltung

In der Darstellung und Bewertung des Bestandes wird bereits auf die hohe Bedeutung der Freiflächen im Plangebiet und ihre teilweise unzureichende Struktur hingewiesen.

Leitbild für die künftige Gestaltung ist die mit Elementen der bäuerlichen Kulturlandschaft bereicherte, offene Parklandschaft. Mit der Neustrukturierung des Gesamtareals soll eine harmonische Abfolge von Freiräumen entstehen, die auf die jeweilige Nutzung zugeschnitten sind, im Zusammenhang mit den angrenzenden Wäldern und den Flächen des Hofgutes Rengoldshausen jedoch eine landschaftsräumliche Einheit mit hohem Aufenthalts- und Erlebniswert bilden.

Die angestrebte offene Gestaltung unterstreicht die Identität des Plangebietes und die Gemeinsamkeiten der vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen. Es entsteht ein positiver Kontrast zur räumlichen Enge des Gewerbe- und Industriegebietes. Die Bedeutung von Gartenbau und Landwirtschaft und die historische Entwicklung von Rengoldshausen werden durch das großzügig dimensionierte Gartenbaugelände und den Erhalt einer Streuobstwiese unterstrichen, die ein verbindendes Element zwischen der Kaspar-Hauser-Schule und der geplanten Neubebauung an der Verbindungsstrasse bildet.

Durch die Schliessung der "Rengoldshauer Strasse" können die abschirmenden Heckenstrukturen in diesem Bereich aufgelöst werden. Entlang der L 200a, der 7763 und der neuen Verbindungsstrasse sind auch weiterhin Schutzpflanzungen erforderlich.

Auf die Anlage strenger Baumreihen oder Alleen wird bewußt verzichtet.

7.0. Grünordnung

Ein umfassender Grünordnungsplan einschließlich Bestanderhebung und -bewertung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet.

Bei der Bewertung des Bestandes wurden die erfaßten zahlreichen Einzelelemente in ihrer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild beurteilt. Die ursprünglich vorgesehene flächendeckende ökologische Gesamtbewertung des Gebietes nach KAULE ließ sich aufgrund der sehr viel- und kleingliedrigen Struktur des Plangebietes nicht realisieren.

Die Ziele des Grünordnungsplanes schlagen sich in verbindlichen, in den Bebauungsplan zu übernommen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nieder.

Die vielgliedrige Landschaftsstruktur mit ihren zahlreichen Funktionen für Ökologie und Landschaftsbild soll erhalten und weiterentwickelt werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird das unter Pkt. 6.7. Freiflächengestaltung dargestellte landschaftsplanerische Leitbild umgesetzt. Darüber hinaus soll ein Wohn- und Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität gesichert werden.

Eine an den unterschiedlichen Standorten und Funktionen der ausgewiesenen Grünflächen orientierte Pflanzenliste mit Pflegehinweisen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8 NatSchG und § 1a BauGB zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende Bilanzierung ist erfolgt. Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist die Öffnung und Renaturierung eines teilweise verdohnten Bachlaufes und die Anlage einer großzügig dimensionierten Uferauwe vorgesehen. Die Maßnahme ist in den dem Bebauungsplan beigelegten Unterlagen zur Eingriff-Ausgleichsregelung näher erläutert.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Plangebiet betreffen:

- Die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freiflächenstruktur durch die Begrenzung der Bauflächen, differenziert festgesetzte Baufenster und Ausweisung von privaten Grünflächen
- Pflanzgebote für Laubbäume innerhalb des Plangebietes auf ausgewiesenen Grünflächen,
- Ausweisung von Flächen für Bepflanzungen
- die Minimierung der Flächenversiegelung und ausschließliche Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Oberflächenbefestigung,
- die ausschließliche Versickerung und Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser über offene Mulden,
- Erhalt einer extensiven Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Kaspar-Hauser-Schule.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der geplanten Verbindungsstrasse sind sehr begrenzt und darüberhinaus Privateigentum. Aufgrund ihrer unzureichenden Dimensionierung sind sie allenfalls als Flächen für die Minimierung bzw. den teilweisen Ausgleich des Eingriffs durch den Strassenbau anzusehen.

Zur Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Überlingen abzuschliessen.

8.0. Flächenbilanz

Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

• Fläche für den Gemeinbedarf 1	19.299 m ²
• Fläche für den Gemeinbedarf 2	2.693 m ²
• Fläche für den Gemeinbedarf 3	5.024 m ²
• Fläche für den Gemeinbedarf 4	10.055 m ²
• Fläche für den Gemeinbedarf 5	11.373 m ²
• Gewerbegebiet (GEe)	7.673 m ²
• Sondergebiet "Wohnstätte"	
• Verkehrsflächen	
• (neue Strasse mit Kreisverkehr)	3.119 m ²
• Verkehrsflächen	
• (Landes- und Kreisstrasse)	5.837 m ²
• Verkehrsflächen	
• (Friedrich-Blersch-Strasse, Heiligenbreite)	3.213 m ²
• verkehrsberuhigter Bereich	
• (ehem. Rengoldshauser Strasse)	2.626 m ²
• Verkehrsflächen - Parkplätze	5.117 m ²
• Geh- und Radwege	3.297 m ²
• Grünflächen	57.071 m ²
Gesamtfläche	136.397 m²

9.0. Bodenordnung

Für die Realisierung der vorliegenden Planung wurden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich, die mittlerweile durch entsprechende Grundstückskäufe und -verkäufe weitgehend abgeschlossen sind:

1.) Bau des Kreisverkehrs:

- Erwerb einer kleineren Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes

Fl. St. Nr. 3353/6 (Eigentümer: Cultura GmbH)

2.) Bau der Verbindungsstrasse zwischen der L 200a und der Friedrich-Blersch-Strasse:

- Erwerb der gesamten Flächen bzw. von Teilflächen der Grundstücke
- ⇒ Fl.St. Nr. 3353/8 (Eigentümer: Stadt Überlingen)
⇒ Fl.St. Nr. 3354 (Eigentümer: Stadt Überlingen)
⇒ Fl.St. Nr. 3354/3 (Eigentümer: Cultura GmbH)
⇒ Fl.St. Nr. 3354/4 (Eigentümer: Cultura GmbH)
⇒ Fl.St. Nr. 3356/8 (Eigentümer: Stadt Überlingen)
⇒ Fl. St. Nr. 3355/5 (ehem. Gemeindeverbindungsweg, Eigentümer: Stadt Überlingen)

Der Gemeinderatsbeschluß vom 16.07.1998 sieht die vollständige Übernahme aller anfallenden Kosten durch den Vorhabensträger vor (siehe auch Pkt. 10. - Kosten).

3.) Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes zwischen der L 200a, der geplanten Verbindungsstrasse und der "Kaspar-Hauser-Schule" (Grünflächen - Sport, Bauflächen - FGb, Verkehrsflächen - Parkplatz):

- Erwerb des Grundstückes Fl.St. Nr. 3354 (Eigentümer: Stadt Überlingen)
- Aufhebung der Weg-Grundstücke Fl. St. Nr. 3336, 3372/21

4.) Schliessung der "Rengoldshauser Strasse"

- Übertragung der im Besitz der Stadt Überlingen befindlichen Strassenverkehrsflächen an die Freie Waldorfschule gegen Einräumung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Ver- und Entsorgung, Radweg)

Die für die Weiterführung des Radweges entlang der L 200a in Richtung Deisendorf erforderlichen Flächen wurden bereits von der Stadt Überlingen erworben.

Die alternative Führung des Radweges über die vorhandene Fahrrad- und Fußgängerbrücke und das Gelände der Waldorfschule wird über die Einräumung eines weiteren Geh- und Fahrrechtes geregelt.

Für den Bau der Wohnstätte sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Kosten

Die durch den Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet" entstehenden Kosten entfallen im wesentlichen auf

1. den Bau des Kreisverkehrs auf der L 200a
2. den Bau der Verbindungsstrasse zwischen der L 200a und der Friedrich-Blersch-Strasse
3. die Schliessung und den Rückbau der "Rengoldshauser Strasse"
4. den Bau eines möglichen Linksabbiegers zur Wohnstätte
5. die Weiterführung des Radweges entlang der L 200a in Richtung Deisendorf
6. Planungskosten

Verbunden mit dem Aufstellungsbeschuß vom 16.07.1997 ist die Beschlußlage des Gemeinderates, daß die unter Pkt. 1 - 4 genannten Maßnahmen einschließlich aller für die Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierenden Maßnahmen anfallenden Planungskosten zu 100 % vom Vorhabensträger, d.h. der Initiative "Kulturgebiet Rengoldshausen" bzw. einer der darin vertretenen Einrichtungen zu tragen sind. Diese Kosten werden überschlägig auf bis zu 750.000,-- - 1 Mio DM geschätzt. Angesichts dieser Grössenordnung und der bedeutenden Erschließungsfunktion der neuen Strasse vertrat die Initiative bisher die Ansicht, daß über diese Kostenverteilung nochmals verhandelt werden soll.

Der Bebauungsplan weist entlang der neuen Strasse sinnvollerweise kein Zufahrtsverbot aus. Die Baukosten sind also gem. der Erschließungs-Beitragssatzung der Stadt Überlingen zu 90 % von den Anliegern zu tragen. Im vorliegenden Fall ist dies nach Durchführung der bereits dargestellten bodenordnenden Maßnahmen ausschließlich die Initiative bzw. ihre Einrichtungen.

Mittlerweile liegt der von den Beteiligten unterzeichnete Entwurf einer Kostenvereinbarungspflicht für die in der Planung dargestellten Maßnahmen vor. Die Vorhabensträger verpflichten sich darin unter anderem zur Vergabe der Planungsaufträge für die neue Erschließungsstrasse mit Kreisverkehr und die möglicherweise erforderliche Linksabbiegerspur zur geplanten Wohnstätte sowie zur Übernahme der Baukosten, wobei sich die Stadt Überlingen zu 10 % an den Herstellungskosten zwischen der L 200a bis zur Querstrasse 'Friedrich-Biersch-Strasse' beteiligt.

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Die einzuziehende 'Rengoldshauer Strasse' wird vom Vorhabensträger geschlossen und zurückgebaut, der Stadt Überlingen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

Neue Verhandlungen bezüglich der Kostenverteilung könnten in daher erster Linie den Bau des Kreisverkehrs, d.h. eine Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Vorhabensträger und dem Strassenbauamt, zum Inhalt haben.

Stadt Überlingen / Bodensee
- Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rangoldshausen"

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Begründung

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen die größtenteils hochwertige Architektur, die Freiflächenstruktur und ökologische Funktionen im Plangebiet gesichert und weiterentwickelt werden. Sie betreffen

- **die Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung**

Für die mögliche Neubebauung sollen flachere und ruhiger gestaltete Dächer als im Bestand festgesetzt werden, um die Dominanz der vorhandenen Gebäude zu erhalten.

- **Gestaltung der Freiflächen**

- **Werbeanlagen, Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind - mit Ausnahme der gewerblichen Bauflächen - dem angestrebten Gebietscharakter abträglich. Sie sind daher, auch angesichts der hohen Kinder- und Schülerfrequenz, im Freien nicht zulässig.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen", Stadt Überlingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Überlingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
- Werbeanlagen, Automaten
- Antennen
- Gestaltung der Freiflächen

2.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Baukörper

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

FGB 1, FGB 2, FGB 3, FGB 4:

- Satteldächer, Dachneigung 25° - 35°
- Pultdächer, Dachneigung 5 - 15°
- Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

FGB 5 + Gewerbegebiet:

- Satteldächer, Dachneigung 15 - 25°
- Pultdächer, Dachneigung 5 - 15°
- Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

SO Wohnstätte:

- Pultdächer, Dachneigung 5 - 15°
- Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für Satteldächer glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte oder ziegelbraune Materialien zu verwenden.

Bei Dachneigungen unter 25° sind nichtreflektierende Materialien in Grautönen zulässig (Titanzinkblech o.ä.).

2.1.4 Dachaufbauten

Zulässig sind für Satteldächer ab 35°:

- Schleppgaupen,

- Giebel-,/ giebelständige Gaupen mit Satteldach.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muß, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.5 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, sind nur im ausgewiesenen Sondergebiet zulässig. Sie sollen sich den Dachflächen deutlich unterordnen.

Dachflächenfenster sind zulässig.

2.1.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,

- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung,

- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind in einfacher, rechteckiger Form zulässig.

2.1.7 Farbgestaltung

Für die Gestaltung der Aussenwände von Hauptgebäuden und Garagen sowie außenliegenden Mauern sind gebrochene Weißtöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind.

Für untergeordnete Bauteile (Fenster- und Türrahmen, Balkonbrüstungen) sind andere Farbtöne zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.2 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind in den ausgewiesenen "Flächen für den Gemeinbedarf" und im Sondergebiet "Wohnstätte" im Freien unzulässig.

Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GEE) sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

2.3 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

2.4 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzen-liste zu pflanzen.

Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen ist je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens 1 Laub-baum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen.

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege, Feuerwehr-zufahrten, private Verkehrsflächen und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der direkten Zufahrten von den Haupt-Erschliessungsstrassen zulässig.

Die Verwendung von Kunstrasen und andere versiegelnde Bauweisen für die Sportflächen ist nicht zulässig.

2.4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste im unmittelbaren hausnahen Bereich,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

Überlingen 12.12.01



G. W. S.
(Oberbürgermeister)

Stadt Überlingen / Bodensee
- Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Pflanzenliste

- Pflanzenliste -

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung der Bebauung als landschaftsbildprägende Einzelbäume, Baumgruppen, Bepflanzung der Parkplätze (gem. der örtlichen Bauvorschriften)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

2. Kleinbäume an Gebäuden, für Baumgruppen und baumüberstellte Flächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
in Feuchtlagen:		
Alnus glutinosa	-	Rot-Erle, Schwarz-Erle

- Pflanzenliste -

3. Obst-Hochstämme für den Erhalt und die Ergänzung bestehener Streuobstwiesen, für Anlagen und als Einzelbäume

Äpfel in regionalgebräuchlichen Sorten	Brettacher
	Bittenfelder
	Bohnapfel *
	Gewürzluiken
	Glockenapfel
	Ontario *
	Salemer Klosterapfel
	Schwäbischer Rosenapfel
	Schweizer Orangen *
Birnen:	Bayerische Weinbirne *
	Kirchensaller Mostbirne *
	Palmischbirne *
	Schweizer Wasserbirne *

*: Laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz, Stuttgart, haben sich die mit * gekennzeichneten Apfel- und Birnensorten während der vergangenen Jahre als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand erwiesen.

Kirschen:	Große schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
	Kassins frühe
Zwetschgen:	Hauszwetschge
	Lukas Frühzwetschge
	Schöne aus Löwen

Für alle Obst-Hochstämme muß eine mindestens 10-jährige Entwicklungs- und Erhaltungspflege gewährleistet sein !

- Pflanzenliste -

**4. Partielle Ergänzung + Verdichtung des Waldsaumes entlang
es Spitalwaldes Distr. "Degenhardt"**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Prunus avium (Heister)	-	Vogelkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

5. Sträucher für Gehölzgruppen und Heckenstrukturen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

- Pflanzenliste -

6. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung im Innenbereich (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Calycanthus floridus	-	Gewürzstrauch
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Hibiscus syriacus	-	Eibisch
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Mespilus germanica	-	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder
Wildrosen		

Park- und Strauchrosen

7. Geschnittene Hecken im hausnahen Bereich

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

8. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe

- Pflanzenliste -

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

9. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung im Innenbereich

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Vinca minor	-	Immergrün., Singgrün

heimische Stauden, z.B.

Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
Symphytum gradniflorum	-	Beinwell
Tiarella cordifolia	-	Schaumblüte
Waldsteinia ternata	-	Waldsteinie

heimische Gräser + Farne

- Pflanzenliste -

10. Dachbegrünung (Für Flach- und flachgeneigte Dächer gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

11. Pflanzen für die Uferrenaturierung und Anlage einer Bachaue als Ausgleichsmaßnahme gem. § 8 NatSchG + §1a BauGB (außerhalb des Plangebietes)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Alnus glutinosa	-	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Korb-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

partiell standortgerechte Wildstauden + Gräser als Initialpflanzung, z.B.

Caltha palustris	-	Sumpfdotterblume
Iris pseudacorus	-	Schwertlinie
Lysimachia thyrsoiflora	-	Felberich
Lythrum salicaria	-	Blutweiderich
Phragmites communis	-	Schilf

u.a.

Stadt Überlingen / Bodensee
- Bebauungsplan "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen"

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

1. **Ausgleich des Eingriffs / Eingriff-Ausgleichsregelung gem. BNatSchG + BauGB**

Die vorliegende Planung ist als Eingriff in Natur und Landschaft gem. BNatSchG und BauGB zu werten. Es wird eine detaillierte Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Gem. § 1a(3) BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, sofern "...dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist...".

Durch eine Vielzahl von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der zu erwartende Eingriff deutlich verringert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die nachstehend aufgeführten Punkte durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gesichert:

- der Erhalt und die Weiterentwicklung einer kleineren Hochstamm-Streuobstwiese im Sondergebiet "Wohnstätte",
- die Neuanlage einer Hochstamm-Streuobstwiese im Sondergebiet "Wohnstätte",
- der Erhalt ökologisch und/oder für das Landschaftsbild bedeutender Elemente, z.B. Gehölzgruppen, Baumgruppen oder Einzelbäume,
- Neupflanzungen im gesamten Plangebiet,
- die Anlage und Pflege der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Bereiche als naturnahe Freiflächen,
- die Durchlässigkeit des Plangebietes durch die Festsetzung einzelner, kleinerer Bauflächen
- die Nicht-Zulässigkeit versiegelnder Bauweisen für die geplanten Sportanlagen.

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist die Offenlegung und Renaturierung eines Bachlaufes sowie die beidseitige Ausweisung je

10 m breiter Gewässerrandstreifen auf der Gemarkung Salem-Tüfingen, Gewanne "Weiherwies" / "Birkbühl" und "Nachtweide" vorgesehen.

Durch den Zuerwerb des "Ralzhofes", an der Gemarkungsgrenze zwischen Überlingen-Deisendorf und Salem-Tüfingen gelegen, ist das Hofgut Rengoldshausen Eigentümer ausgedehnter landwirtschaftlicher Flächen auf der Gemarkung Tüfingen. Die Flächen wurden bis vor einigen Jahren konventionell und intensiv bewirtschaftet.

Im Gewann Weiherwies befindet sich ein Fischweiher, der nach Auskunft von Deisendorfer Bürgern erst in den 50iger Jahren durch das Anstauen dauerfeuchter und temporär überfluteter Wiesen entstanden sein soll. Darauf deuten auch die Gewannnamen "Weiherwies" und "Froschschenkelacker" hin.

Der Auslauf des Weihers führt über ein Mönchbauwerk in einen Bachlauf, der in südwestlicher Richtung auf einer Länge von ca. 360 m offen und anschließend auf etwa 330 m Länge verdohlt ist. Dieser Bachlauf mündet im Waldgebiet Distr. "Mauracher Wald" in den sog. "Nellenfurter Bach", der den sich südöstlich von Deisendorf gelagerten Talzug durchzieht und ebenfalls teilweise verdohlt ist. Der "Nellenfurter Bach" mündet im Waldgebiet "Distr. Mauracher Wald" in die dort gelegenen Fischweiher.

Die Flächen beiderseits des Bachlaufes gehören zum Ralzhof, mit Ausnahme des Waldes ("Mauracher Wald") am verdohnten Unterlauf.

Im beiliegenden Plan ist der Bach in 4 Abschnitte unterteilt:

1 - Oberlauf

partiell mit standortgerechten Gehölzen bestandene Flächen, östliches Ufer mit ausreichendem Uferrandstreifen, steile Böschungen, grabenartiger Einschnitt, am westlichen Uferrand dichtes Heranrücken der Bewirtschaftung (Acker),

2 - Mittellauf

ohne Gehölzbewuchs, im Aufnahmezeitraum (März 1999) partiell Röhrlicht und Naßstaudenfluren erkennbar, weniger tiefer Einschnitt, jedoch insgesamt grabenartiger Charakter, sehr schnell fließend

3 - Mittellauf / Unterlauf

Bach vollständig verdohlt, Dohlentrasse auf einem Teilstück am Fuße eines mit Gehölzen bestandenen Stufenraines

4 - Unterlauf

vollständig verdohlt, keine naturnahen / landschaftsgerechten Strukturen erkennbar.

Insgesamt ist die Gestaltung flacherer Uferzonen sowie eine stärkere Mäandrierung des Baches sinnvoll. Dies wird durch die Anlage der Gewässerrandstreifen als Bachufer-Aue ermöglicht. Die Realisierung sollte auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Gewässerentwicklungskonzeptes erfolgen und durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Überlingen als Trägerin der Planungshoheit gesichert werden.

Die Maßnahme stellt insgesamt eine wertvolle Bereicherung des durch die ehem. intensive landwirtschaftliche Nutzung doch sehr ausgeräumten und beeinträchtigten Landschaftsraumes dar. Es werden wichtige Biotopstrukturen und Vernetzungselemente entwickelt.

2. Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff in Natur und Landschaft gem. BNatSchG und BauGB zu werten. Es wird eine detaillierte Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Zur Ermittlung der zu treffenden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ist, um den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege gerecht zu werden, eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff notwendig.

Nachfolgend wird die Art der Bilanzierung erläutert, bevor die tabellarische Übersicht der Eingriffs - Ausgleichsberechnung für den Grünordnungsplan „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“ folgt.

Berechnungsmethodik

Bei der Eingriffs- Ausgleichsbewertung wird der "Ist-Zustand" und der "Planungs-Zustand" anhand von Biotopwertpunkten erfaßt und gegenüber gestellt. Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur dann gegeben, wenn bei der Planung mindestens die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten wie im Bestand erreicht wird.

Da in Baden-Württemberg derzeit keine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsregelung existiert, wurde in unserem Büro in Anlehnung an die hessische "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" ein differenziertes Verfahren erarbeitet.

Die Ermittlung der Biotopwertes basiert auf dem "Biotopgrundwert" und dem "Bedeutungswert" für Klima, Luft, Boden, Erholung etc., wie nachfolgend dargelegt.

Biotopgrundwert

Die einzelnen Landschaftselemente und Biotoptypen erhalten in Anlehnung an die hessische "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" eine differenzierte Wertpunktezahl. In dieser spiegelt sich im Verhältnis zu den anderen Biotopen jeweils die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, deren Zustand, Seltenheit und Grad der Ersetzbarkeit wider. So erhält z.B. ein Hochmoor den Biotopgrundwert 80, während ein intensiv genutzter Acker 13 Punkte erhält.

Da ein bestehendes Biotop höher zu bewerten ist als eine Neuanlage, wird in der Berechnung zwischen einem Grundwert im Bestand und einem Grundwert neu bei Planung/Maßnahmen unterschieden.

Bedeutungswert

Um die individuelle Bedeutung der einzelnen Biotoptypen für:

- Klima/Luft
- Boden
- Landschafts- & Ortsbild
- Biotopverbund
- Erholungspotential
- Schutzgebietenfunktion
- Kulturlandschaft & -denkmal

und sonstige bewertungsentscheidende Kriterien festzuhalten, wird diese zusätzlich in Punkten ausgedrückt. Die Spannbreite reicht von -2 bis +5 Punkten und erfasst sehr negative bis herausragende Zustände.

Während eine Strasse durchweg als negativ bis sehr negativ bei den einzelnen Kriterien mit -1 und -2 Punkten zu bewerten ist, sind z.B. nach dem BNatSchG geschützte Lebensbereiche und ausgewiesene Schutzgebiete - die unterschiedlichen Kriterien betreffend - herausragend bis unersetzbar und somit mit +4 und +5 Punkten zu versehen.

Weiterhin wird beim Bestand die Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild punktemäßig bewertet. Bei der Bilanzierung "Planung / Maßnahmen" wird stattdessen der Gestaltungswert einer Maßnahme bewertet.

Flächenanteil

Zur Berücksichtigung der Biotopgröße wird die Summe aus Biotopgrundwert (bzw. Biotopgrundwert neu) und Bedeutungswert mit dem Flächenanteil multipliziert.

Berechnung

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte erfolgt nach der Formel

$$\text{Biotopwert} = \frac{(\text{Biotopgrundwert} + \text{Bedeutungswert}) \times \text{Flächenanteil in qm}}{\text{Bedeutungswert}}$$

Sowohl im Bestand als auch in der Planung ergibt sich der Gesamt-Biotopwert aus der Summe aller Biotopwerte. Ein Differenzbetrag zwischen den errechneten Wertpunkten setzt die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen in Punktwerten fest, die nach oben beschriebener Methode in Biotoptypen umgerechnet werden kann.

Biotopwertliste

1. Wald

Buchenwald	naturnah	64
Fichtenbestände		24
sonstige Nadelwälder		27
Waldrand		59

2. Gebüsch / Hecken / Säume

Trockene bis frische, saure Standorte		36
Trockene bis frische, basenreiche Standorte		41
Hecken- , Gebüschpflanzung	heimisch, standortgerecht, neu	27
Hecken- , Gebüschpflanzung	straßenbegleitend neu	20

3. Sonderkulturen

Streuobstwiese	extensiv	50
Obstplantage mit Untersaat	bewirtschaftet intensiv bewirtschaftet	23

4. Einzelbäume und Baumgruppen

Einzelbaum	heimisch, standortgerecht	29
Baumgruppe	heimisch, standortgerecht	35
Baumgruppe	heimisch, standortgerecht, neu	31
Allee	heimisch, standortgerecht	35
Allee	heimisch, standortgerecht, neu	31
Kopfweiden / Kopfpappeln		44

5. Grasland

Frischwiesen	extensiv genutzt	44
Frischwiesen	intensiv genutzt	27
Feuchtwiesen	neu durch Vernässung	44
Weiden	intensiv bewirtschaftet	21
Grünlandeinsaat	neu als Kräuterwiese	21
Mager- und Halbtrockenrasen		69

6. Ruderalfluren und Brachen

Feld- und Wiesenraine	linear, niederwüchsig, Gräser, Kräuter	36
Straßenränder	mit Entwässerungsmulde	13
Straßenränder	Böschungen	30
Ruderalfluren	hochwüchsig, mehrjährig	36

7. Acker und Gärten

Acker	intensiv genutzt	13
Kalkacker	extensiv genutzt	31
Haus- und Ziergarten	arten- und strukturarm, neu	14
Hausgarten	arten- und struktureich, alt	25

8. Fließgewässer

Bäche, schnellfließend	Gewässergüteklasse besser als II	69
Graben	mit verkrauteten Böschungen	36
Ufergehölzsaum	heimisch, standortgerecht	50

9. Röhrichte, Riede, Hochstauden

Schilfröhrichte, neu		53
Bachröhrichte, neu		53
Andere Röhrichte	Rohrkolben, Rohrglanzgras	53
Grosseggenriede		56
Kleingeggenriede		56
Naßstaudenfluren		44
Wasserpflanzenbestände , neu		50

10. Versiegelte Flächen

Stark und völlig versiegelte Flächen		0
Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster		1

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bewertung Bestand

Bestand „Sondergebiet Wohnstätte“

Biotoptyp	Biotopgrundwert +	Bedeutungswert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet	50	24	3.500	259.000
Acker biologisch bewirtschaftet	13	9	15.300	336.600
Gesamtfläche			18.800	595.600

Bestand „Neue Bauflächen FGB“

Biotoptyp	Biotopgrundwert +	Bedeutungswert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Acker biologisch bewirtschaftet	13	9	6.800	149.600
Grünland als Weide genutzt	21	11	2.200	70.400
Streuobstwiese extensiv genutzt	50	24	4.600	340.400
Gesamtfläche			13.600	560.400

Bestand „Rengoldshausenerstrasse alt“

Biotoptyp	Biotopgrundwert +	Bedeutungswert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Strasse	0	- 14	800	- 11.200
Gesamtfläche			800	- 11.200

Bestand „Geplante Strasse“

Biotoptyp	Biotopgrundwert	+	Bedeutungswert	x	Flächenanteil m²	=	Biotopwertpunkte
Acker biologisch bewirtschaftet	13		9		2.800		61.600
Acker konvention. bewirtschaftet	13		7		1.000		20.000
Grünland als Weide genutzt	21		11		1.000		32.000
Brachland	36		12		600		28.800
Streuobstwiese extensiv genutzt	50		24		2.000		148.000
Gesamtfläche					7.400		290.400

Bestand „Geplanter Kreisverkehr“

Biotoptyp	Biotopgrundwert	+	Bedeutungswert	x	Flächenanteil m²	=	Biotopwertpunkte
Grünland als Weide genutzt	21		11		300		9.600
Feldgehölz	41		18		100		5.900
Gesamtfläche					400		15.500

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bewertung Bestand

Bestand „Geplante Sportanlagen“

Biotoptyp	Biotopgrundwert	+	Bedeutungswert	x	Flächenanteil m²	=	Biotopwertpunkte
Acker biologisch bewirtschaftet	13		9		3.000		66.000
Grünland als Weide genutzt	21		11		2.200		70.400
Streuobstwiese extensiv genutzt	50		24		7.300		540.200
Gesamtfläche					12.500		676.600

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung - Bewertung Planung / Maßnahmen

Planung / Maßnahmen „Sondergebiet Wohnstätte“

Biotoptyp	Biotopegrundwert +	Bedeutungswert x	Flächenanteil m² =	Biotopewertpunkte
Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet	50	24	3.500	259.000
Bebauung *	3	- 6	5.355	- 16.065
Nebenanlagen **	7	- 3	2.670	10.680
Streuobstwiese neu mit Entwicklungspflege	50	20	3.500	245.000
Naturnahe Freiflächen als Park	38	17	3.775	207.625
Gesamtfläche			18.800	706.240

Planung / Maßnahmen „Neue Bauflächen FGB“

Bebauung *	3	- 6	5.440	- 16.320
Nebenanlagen **	7	- 3	2.720	10.880
Naturnahe Freiflächen als Park	38	17	5.440	299.200
Gesamtfläche			13.600	293.760

Planung / Maßnahmen „Geplanter Kreisverkehr“

Strasse	0	- 14	400	- 5.600
Gesamtfläche			400	- 5.600

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bewertung Planung / Maßnahmen

Planung / Maßnahmen „Rengoldshauer Strasse alt“

Biotoptyp	Biotopgrundwert +	Bedeutungswert x	Flächenanteil m ² =	Biotopwertpunkte
Naturnahe Freiflächen Extensivrasen	21	11	800	25.600
Bäume 10 St. *** heimisch, standortgerecht	31	16	(250)	11.750
Gesamtfläche			800	37.350

Planung / Maßnahmen „Geplante Strasse“

Strasse	0	- 14	2.500	- 35.000
Grünfläche strassenbegleitend	14	11	4.900	122.500
Bäume, 38 St. *** heimisch, standortgerecht	31	16	(950)	44.650
Gesamtfläche			7.400	132.150

Planung / Maßnahmen „Geplante Sportanlagen“

Sportflächen	10	- 2	7.500	60.000
Bebauung	3	- 6	200	- 600
Naturnahe Freiflächen Extensivrasen	21	11	4.800	153.600
Bäume 30 St. *** heimisch, standortgerecht	31	16	(750)	35.250
Gesamtfläche			12.500	248.250

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bewertung Planung / Maßnahmen

Planung / Maßnahmen „Baumpflanzungen“

Biotoptyp	Biotopgrundwert +	Bedeutungswert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Bäume 25 St. *** straßenbegleitend	31	16	(625)	29.375
Bäume 60 St. **** im gesamten Planbereich	31	16	(1.500)	70.500
Gesamtfläche				99.875

- * Maximal überbaubare Fläche gem. GRZ
Dachwasser wird versickert
- ** maximal überbaubare Fläche für Nebenanlagen laut BauNVO
Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge
- *** $D = i M 6 m = 25 m^2$
- **** Pflanzgebot für Bäume im gesamten Planbereich

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gegenüberstellung Bestand - Planung - Ausgleichsmaßnahmen

Differenz Bestand / Planung im Bebauungsplangebiet

2.127.300	-	1.512.025	=	- 615.275	Biotopwertpunkte
-----------	---	-----------	---	-----------	------------------

Differenz Bestand / Planung im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen

476.000	-	1.089.395	=	+ 613.395	Biotopwertpunkte
---------	---	-----------	---	-----------	------------------