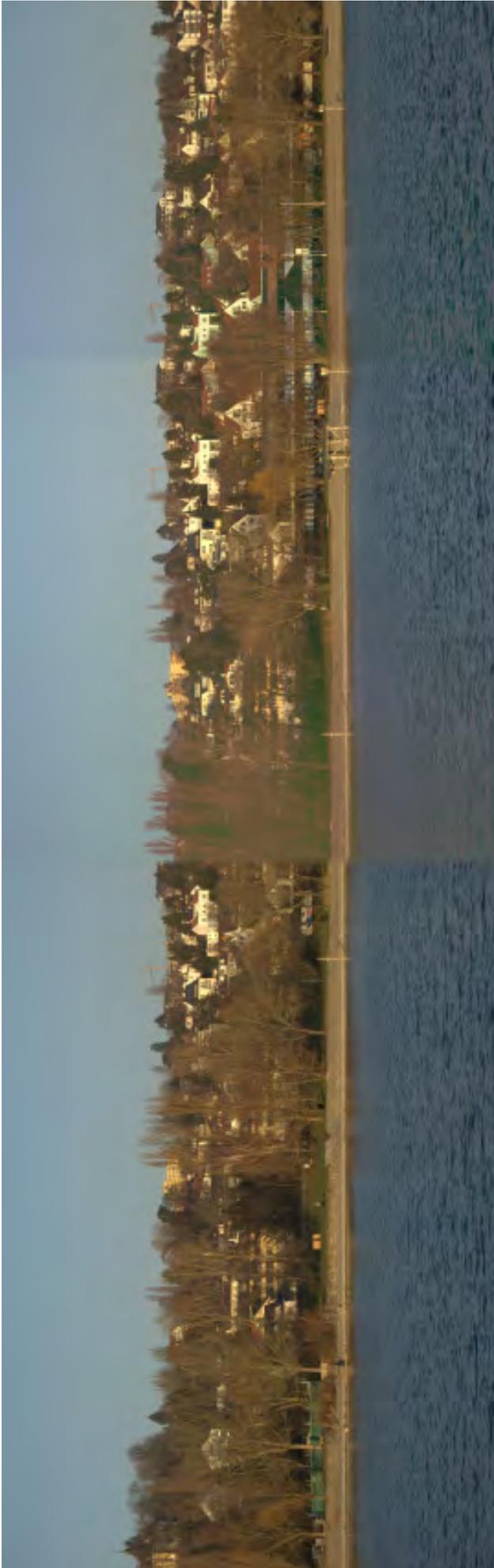


„Schilfweg Ost“

Textteil



Vorhaben- und Erschließungsplan

„SCHILFWEG OST“

Große Kreisstadt Überlingen

07.07.2006

geändert am

01.08.2007

Architektengruppe Überlingen GmbH

Freie Architekten

88662 Überlingen

Planfertigung

Vorhaben und Erschließungsplan:

agü
Architektengruppe
Überlingen GmbH
Gradebergstraße 24
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 94988 – 0

B-Plan Büro für Städtebau und
Bauleitplanung
Ilona Meinel
Alte Owinger Straße 80
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 63887

Grünordnungsplan und Umweltbericht:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur und Um-
weltplanung
Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199 – 0

Katasterkarte:

Staatliches Vermessungsamt
Außenstelle Überlingen
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 835 – 0

Vermessung:

Ing. Büro Günter Görlitz
Alte Owinger Straße 62
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 5751

Grosse Kreisstadt Überlingen
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Schilfweg Ost“

Satzung

über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2005 (GBl. S. 705), hat der Gemeinderat am den Vorhaben- und Erschließungsplan „**Schilfweg Ost**“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 09.06.2006 geändert am 01.08.2007 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteile der Satzungen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Außenwandhöhe.

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO. Sie ist gemäß Einschrieb im Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO. Sie ist entsprechend dem Einschrieb im Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: III maximal 3 Vollgeschosse sind zulässig.

Es bedeutet: II maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.4. Außenwandhöhe § 18 BauNVO. Als Außenwandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachbegrünung bei begrünten Flachdächern. Folgende Werte dürfen nicht überschritten werden:

Außenwandhöhen der geplanten Neubauten (incl. Dachbegrünung):

WA (Haus 1)	9,10 m
WA (Haus 2)	11,30 m
WA (Haus 3)	8,50 m

Die maximal zulässigen Werte sind als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Die Hauptbaukörper dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

2.3 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (4) BauNVO als „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Abweichende Bauweise: Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die mit Baugrenzen gezeichneten Baufelder umgrenzt bzw. festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptbaukörper ohne Grenzabstände zu errichten.

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

Überdachte Stellplätze, Garagen und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den als „Private Grünfläche“ festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Im Plangebiet sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Die Aufbaudicke der teilweise begrünten Tiefgaragen, die mit einer intensiven Dachbegrünung auszuführen sind, muss 25 - 50 cm betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Je Baufeld ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Auf den als „Private Grünfläche“ fixierten Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, mit Ausnahme des Kinderspielplatzes, unzulässig.

5. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An der Ostfassade des Hauses 1 werden in schützenswerten Räumen nach DIN 4109 sowohl im Erdgeschoss wie im ersten Obergeschoss nicht öffnende Fenster und Türen festgesetzt.

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

Die im Planteil mit Schrägschraffur gezeichneten „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“ sind als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger und Fahrverkehr zu errichten.

Die im Planteil mit Schrägschraffur gezeichneten „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Unterführung“ sind entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung für Fußgänger zu errichten. Im Rahmen der vor der Ausführung erforderlichen Detailplanung können sich hier noch geringfügige Änderungen ergeben.

8. Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an die Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Auch Hinterbeton von Randeinfassungen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechend weiche Modellierung des Geländes, anzupassen.

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

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „Private Grünfläche“ fixierten Areale in naturnaher Weise neu anzulegen und zu gestalten, dauerhaft zu erhalten sowie extensiv zu pflegen. Standortgerechte Pflanzen sind auf diesen Flächen einzubringen (siehe Pflanzliste 1). Jegliche Bebauung und Versiegelung ist auf diesen Flächen unzulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist hier auf den im Planteil festgesetzten Arealen über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Für das als „Kinderspielplatz“ festgelegte Areal ist außerdem eine naturnahe Gestaltung mit Spielelementen aus Naturmaterialien, etc. vorzusehen.

10. Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Die im Lageplan fixierten öffentlichen Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen (siehe Pflanzliste 1).

11. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Grundsätzlich sind entsprechend den Planfestsetzungen einheimische, mittelgroß wachsende Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste 2).

Bei den durch Planeintrag festgelegten, neu zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom Standort bis zu 3,00 m möglich. Bei Abgang der Bäume sind sie artgleich zu ersetzen.

Der im zeichnerischen Teil fixierte Einzelbaum ist zu erhalten.

12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das anfallende Regenwasser soll zur Retention gebracht werden. Dafür ist vorgesehen das Wasser Flächen zu zuführen auf denen offene, bewachsene Mulden zur Retention und Versickerung anzulegen sind (Retentionsflächen).

Entsprechend dem zeichnerischen Teil sind im Gebiet drei Areale für das Anlegen flächiger Mulden für eine naturnahe Versickerung geplant. Die dargestellten Flächen haben Größen von 43 m², 46 m² und 122 m².

Die Retentionsflächen sind naturnah zu gestalten.

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB ist ein Areal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, (Siehe Anlage 2 „Externe Ausgleichsflächen“). Es handelt sich bei den Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB um Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB.

Außerhalb des Plangebietes:

Im Bereich des Streuobst-Sortengartens nordöstlich von Lippertsreute stehen auf dem Flurstück Nr. 555 Flächen von 1.400m² (0,14 ha) zur Entwicklung einer Streuobstwiese zur Verfügung. Ein vollständiger Ausgleich ist daher möglich.

Die Sortenauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis in Anlehnung an die der Liste des Sortenerhaltungsprogramms des Bodenseekreises. Die Festlegung der Pflanzdichte (= Anzahl der Bäume), der Pflanzqualitäten sowie der Maßnahmen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis.

Im Hinblick auf die lange Entwicklungszeit einer Streuobstwiese zu einem hochwertigen Biotop sollte der Ausgleich im zeitlichen Zusammenhang, wenn nicht gar im Vorgriff, der Realisierung der Wohnbebauung erfolgen.

Der hinsichtlich des Schutzgutes „Arten und Biotope, Biodiversität“ bestehende Kompensationsbedarf von 2,55 Biotopwertpunkten kann durch die Umwandlung der derzeitigen Ackerfläche in Grünland und die Pflanzung von Streuobstbäumen ausgeglichen werden: durch die Neuanlage einer Streuobstwiese (31 Biotopwertpunkte) auf einer Ackerfläche (13 Biotopwertpunkte) wird eine Aufwertung von 18 Biotopwertpunkten/ha geleistet. Das heißt, ein Defizit von 2,55 Biotopwertpunkten kann durch die Anlage eines Sortengartens auf einer Fläche von 0,14 ha kompensiert werden ($2,55 / 18 = 0,14$).

Als Ausgleich für die Bebauung sind 77 % der vorab genannten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dem Grundstück Flst. Nr. 2889/6 und weiterer hinzukommender Teilstücke aus den Flst. Nrn. 2889 und 2889/8 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen zugeordnet. Den öffentlichen Verkehrsflächen und der Unterführung sind 23 % der oben bezeichneten Flächen zugeordnet. Darüber hinaus sind sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs entsprechend dem Grünordnungsplan für die vollständige ökologische Kompensation erforderlich.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich genannt sind.

§ 4

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Verfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

ausgefertigt:

Überlingen, den 14. 01. 08


.....
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

- Anlagen:**
1. Pflanzlisten
2. Externe Ausgleichsflächen

Anlage 1

Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste 1

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelbeere

Stäucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Paffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Immergrüne Gehölze

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer

Pflanzliste 2

Laubbäume zur Gestaltung der Freiflächen und Einbindung der Gebäudekörper in die Landschaft

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
u.a.	

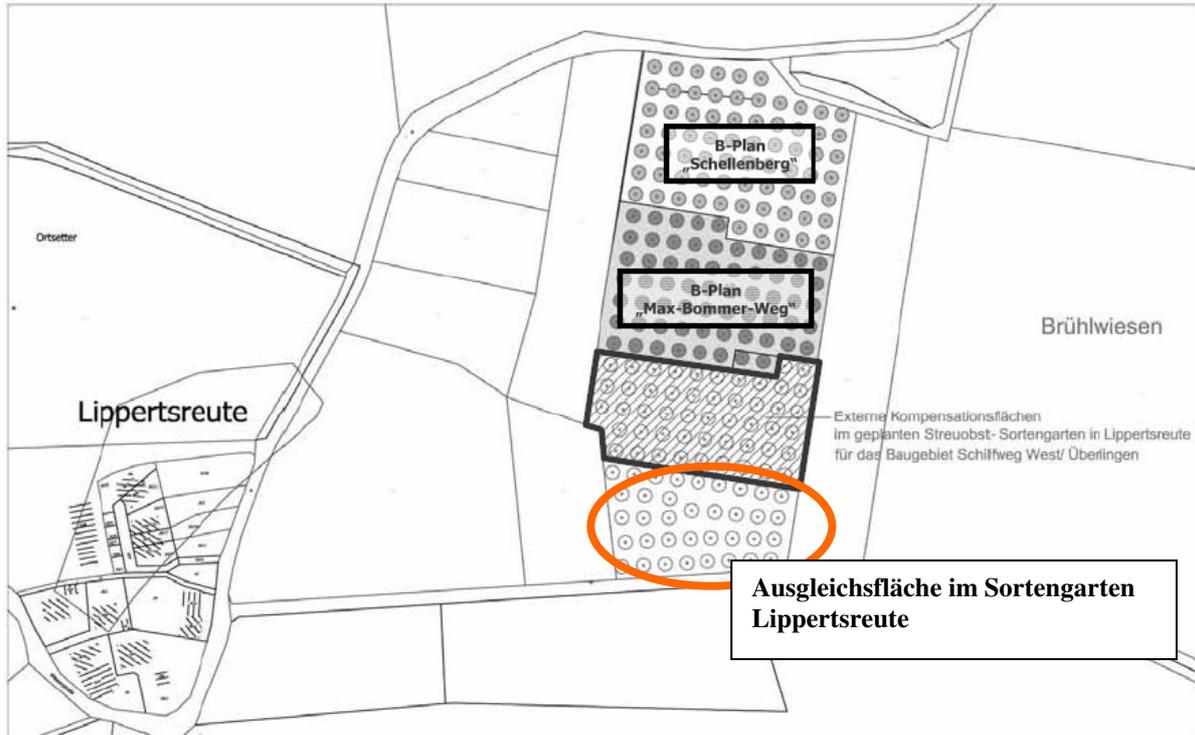
Laubbäume als Baumreihe

Salix caprea	Weide
Prunus padus	Auenkirsche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Alnus glutinosa	Gem. Erle
u.a.	

Laubbäume als Baumgruppen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelbeere
Salix alba	Silberweide
u.a.	

Anlage 2 Externe Ausgleichsflächen



Streuobst-Sortengarten in Lippertsreute, ohne Maßstab

Grosse Kreisstadt Überlingen
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Schilfweg Ost“

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2005 (GBl. S. 705), hat der Gemeinderat am die **örtlichen Bauvorschriften** für den Vorhaben- und Erschließungsplan „**Schilfweg Ost**“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 09.06.2006 geändert am 01.08.2007 maßgebend.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Außenantennen
4. Unzulässigkeit von Freileitungen
5. Werbeanlagen und Automaten

1). Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Dachform: Die Dachform ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Für den Geltungsbereich der Satzung sind bei den Hauptgebäuden extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Die Aufbaudicke bei den Hauptgebäuden muss 6 - 10 cm betragen.

Bei der Überdeckung der teilweise begrünten Tiefgaragen, die mit einer intensiven Dachbegrünung auszuführen sind, muss die Aufbaudicke 25 - 50 cm betragen.

Dachmaterial: Unzulässig sind glänzende Materialien. Ausgenommen sind untergeordnete Glasan- und - Aufbauten sowie Energiegewinnungsanlagen.

Dachaufbauten: Aufzugsüberfahrten sind zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dächern zulässig. Sie sind optisch entsprechend in die jeweilige Dachfläche zu integrieren. Sie sind so anzuordnen, dass sie von der Straßenseite aus nicht einsehbar sind und min. 1 m hinter der Vorderkante des Daches angeordnet sind.

Fassaden- und Wandgestaltung: Die Außenwände der Gebäude sind nur als verputzte, verglaste oder elementierte Flächen zulässig.

Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außen liegende Mauern darf nur einheitlich und homogen in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden und den im unmittelbaren Umfeld bereits geplanten oder im Bau befindlichen Bauwerken abzustimmen.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Versiegelung von Bodenflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, durch die Mitbenutzung bereits versiegelter Bereiche (Gebäude, Erschließung, Wegeflächen), die Teilversiegelung der inneren Erschließungsflächen und der Parkflächen sowie den Verzicht auf Untergrundverdichtungen.

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zuwege sowie Terrassen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze und Zufahrten, auch die Zufahrten der Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie Zuwege sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Wassergebundene Decken, Kiesbeläge, Rasenpflaster, Schotterpflaster, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Pflaster, u.a. Rasenpflaster ist im Bereich der Tiefgaragen anzuwenden.

Einfriedigungen: Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zum Schutz von Personen und Fahrzeugen vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes ist parallel zur Bahntrasse entlang des Schilfweges eine Leitplanke bzw. eine dauerhafte Einfriedigung ohne Öffnung zu errichten (Rechtsgrundlage - Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB).

3). Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Bei einer Installation auf dem Dach sind Parabolantennen so anzuordnen, dass sie von der Straßenseite aus nicht einsehbar sind und min. 1 m hinter der Vorderkante des Daches angeordnet sind. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes, also der Fassade oder des Daches zu wählen.

4). Unzulässigkeit von Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Freileitungen ist unzulässig.

5). Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Sich bewegende oder wechselnd leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

Sie sind nur als Sammelanlagen in Form von freien Standschildern mit einer Höhe bis 3,00m zulässig.

Automaten sind unzulässig.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

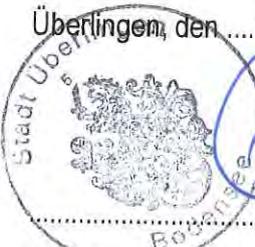
Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

In-Kraft-Treten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Verfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

ausgefertigt:

Überlingen, den 14. 01. 08

.....
.....

Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Hinweise

Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB).

Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,5 m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Bodenschutz

Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Bodens (§4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Das vom Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - herausgegebene Merkblatt für den Bauherren: „Bodenschutz bei Bauarbeiten“; Juli 1995 ist zu beachten. Den Bauherren ist mit der Genehmigung jeweils eine Kopie dieses Merkblattes auszuhändigen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.

Grundwasserschutz - §9 (1) Nr. 20 BauGB

Grundwasser (hierzu zählt auch Schichtenwasser) darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muss dem natürlichen Landschaftswasserhaushalt erhalten bleiben. Gebäudedrainagen sind nur oberhalb des mittleren Grundwasserstandes zur Kappung von Grundwasserhochständen als „Sicherheitsdrainage“ zulässig.

Lärmschutz

Für das Areal wurde ein Lärmschutzgutachten von der Dekra Stuttgart erstellt (1303/2494 LL 011420 vom 16.4.2002).

Ergebnis hinsichtlich Schienenverkehrslärms:

Der zu erwartende Schienenverkehrslärm an den Wohngebäuden mit den Geschosswohnungen wurde zum einen nach der DIN 18005 und zum anderen nach der 16. BImSchV ermittelt und beurteilt.

Nach beiden Richtlinien werden die zulässigen Orientierungswerte (DIN 18005) und die zulässigen Immissionsgrenzwerte (16.BImSchV) unterschritten.

Den Ausbreitungsberechnungen lagen Angaben der Deutschen Bahn AG für die Schienenstrecke zu Grunde.

Beim Gewerbelärm ist durch das oben genannte Gutachten sowie eine Ergänzung vom 15.02.2007 (1303/2494 LL 55011642) nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete größtenteils eingehalten werden. Nur an der Ostfassade des Hauses 1 werden diese Werte durch den noch bestehenden Produktionslärm der Firma Kramer um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation wird eine solche Überschreitung, die nicht über den Werten eines Mischgebietes liegt, das ja auch dem Wohnen dient, für zumutbar erachtet. Da auch in einzelnen Messpunkten die Mischgebietswerte überschritten werden, sind in schützenswerten Räumen nach DIN 4109 in der Ostfassade nicht öffentbare Fenster und Türen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss festgesetzt.

Eine Ergänzung zu den oben genannten Gutachten wurde von der Dekra Stuttgart die „Untersuchung Straßenverkehrslärm auf Schilfweg an bestehende Wohnhäuser“ erstellt (1303/2494 LL 55011629 vom 15.12.2006). Es sollten Aussagen zu den Schallimmissionen, die durch den Straßenverkehr auf dem Schilfweg (öffentliche Straße), der durch die neue Wohnanlage „Schilfweg Ost“ an den bestehenden Wohnhäusern zu erwarten sind, getroffen werden.

Dazu wurde das Rechenmodell, das der Untersuchung 1303/2494 LL 011420 zugrunde lag, erweitert.

Die Wohnanlage umfasst 4 Gebäude mit 67 Wohneinheiten und insgesamt 94 Stellplätzen in 2 Tiefgaragen und oberirdisch.

Die Untersuchung des zu erwartenden Straßenverkehrslärms erfolgte an den bestehenden Wohnhäusern (IP01 bis IP06), die an den Schilfweg angrenzen. Nach Rücksprache des Gutachters mit dem Stadtplanungsamt Überlingen sind für die Immissionspunkte IP01 bis IP03 nach dem Flächennutzungsplan von 1998 die Gebietsausweisung als „Mischgebiet“ und für die Immissionspunkte IPO4 bis IP06 die Gebietsausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ anzusetzen.

Die Beurteilung der durch den Straßenverkehr auf der öffentlichen Straße verursachten Schallimmissionen erfolgt nach der 16.BImSchV. Demnach sind folgende Immissionsgrenzwerte zur Beurteilung heranzuziehen:

- | | |
|----------------|----------------------------|
| IP01 bis IP03: | - IGW MI, Tag = 64 dB(A) |
| | - IGW MI, Nacht = 54 dB(A) |
| IPO4 bis IPO6: | - IGW WA, Tag = 59 dB(A) |
| | - IGW WA, Nacht = 49 dB(A) |

Zur Klärung der Aufgabenstellung wurden die maximal möglichen Verkehrsmengen iterativ bestimmt, ab der die genannten Immissionsgrenzwerte erreicht werden. Die Berechnungen erfolgen nach den Rechenrichtlinien der RLS-90 mit einer Höchstgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h. Steigungszuschläge errechnen sich aufgrund des Höhenverlaufs. Für die Straßenoberfläche wird kein Zuschlag angesetzt (Ausführung in Gussasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastix).

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse

Die o.g. Immissionsgrenzwerte werden ab einer Verkehrsmenge von

- $M_{\text{Tag}} = 210 \text{ Kfz/h}$

- $M_{\text{Nacht}} = 21 \text{ Kfz/h}$

am ungünstigsten Immissionspunkt (hier IP05) erreicht.

D.h., dass - am Tag (6 - 22 Uhr) bis zu $210 \text{ Kfz/h} \times 16 \text{ h} = 3360 \text{ Kfz}$

- in der Nacht (22 - 6 Uhr) bis zu $21 \text{ Kfz/h} \times 8 \text{ h} = 168 \text{ Kfz}$

auf dem Schilfweg fahren können, ohne dass es zu einer Überschreitung der nach der 16.BImSchV zulässigen Immissionsgrenzwerte kommt.

Da solche Verkehrsmengen auf dem Schilfweg durch die Wohnanlage mit 67 Wohneinheiten nicht zu erwarten sind, kann von einer deutlichen Unterschreitung der o.g. Immissionsgrenzwerte an den bestehenden Wohnhäusern ausgegangen werden.

Geologie

Im Rahmen der Historischen Erkundung und Gefahrverdachterhebung (siehe Punkt. Altlasten) wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen. Zur Untergrunderkundung wurden 6 Schürfen und 3 Rammkernsondierungen niedergebracht.

Das geologische Grundsatzprofil stellt sich wie folgt dar:

- Auffüllungen (rezent)
- Terrassensande- und kiese (Konstanzer Stadiums / Holozän)
- Beckenablagerungen (Pleistozän- Spätwürm)
- Obere Meeresmolasse (Tertiär, Miozän)

Abwasserbeseitigung

Gebäudedrainagen, auch Sicherheitsdrainagen, dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Einleitung von unverschmutztem Grundwasser führt zu einer nicht zulässigen Verdünnung des Abwassers und somit zur Erhöhung der Gewässerbelastung.

Altlasten

Für das Plangebiet wurden folgende Gutachten erstellt:

Für das Flurstück 2889 (Stadt Überlingen):

Historische Erkundung und Gefahrenverdachtserkundung
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 2002 03 10 vom 16.04.2002

Detailerkundung von Gefahrverdachtsflächen
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 03 02 007 FNA vom 10.03.2003

Detailerkundung zur Grundwassergefährdung
Institut Dr. Georg Ulrich
AZ 050 2006 LTK vom 10.05.2005

Sowie Schreiben des LRA Bodenseekreis (AZ 24-683.3232.2) vom 15.06.2005
zum Gutachten AZ 050 2006 LTK vom 10.05.2005

Für das Flurstück 2889/6 (Firma Kramer)

Historische Erkundung und Gefahrenverdachtserkundung
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 2002 03 12 vom 12.04.2002

Zusatzerkundung des Schichtenwassers
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 2002 06 22 vom 30.08.2002

Inhaltlich:

Der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser hat sich nicht bestätigt. Sämtliche Prüfwerte wurden eingehalten. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind nicht erforderlich. Im Ergebnis Gleiches gilt für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Lediglich vorsorgend hat das Landratsamt Bodenseekreis in einer Stellungnahme (17.10.2006) für anfallenden Erdaushub ergänzt:

Aufgrund der Vornutzung sind im gesamten Bereich des Plangebietes Untergrundkontaminationen nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in den Untergrund muss daher mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial gerechnet werden. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Höhenangaben

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung der bestehenden und der geplanten Geländesituation innerhalb der Grundstücksgrenzen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

Retentionspflicht

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. Ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das „Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege (Ref. 25)“, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt im landseitigen Rückraum der jungsteinzeitlichen Seeufersiedlung Überlingen, „Ostbad“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Mit archäologischen Zeugnissen ist zu rechnen.

An gegebenenfalls vorgesehenen Baugrunduntersuchungen - Baggerschurfen wie Bohrsondagen - ist die Archäologische Denkmalpflege zu beteiligen. Sollten bereits Bohrsondagen durchgeführt worden sein, wird um Einsichtnahme in die Bohrprotokolle gebeten.

Der Termin von Erdarbeiten zur Erschließung, zum Hausbau und zum Bau der geplanten Bahnunterführung ist der Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen vor dem geplanten Beginn anzuzeigen.

Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Grundwasserschutz

Die Vorhabensfläche liegt im Randbereich der weiteren Schutzzone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“ und innerhalb eines „Schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft“ nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit ist auszuschließen.

Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten. Es gelten während der Bauphase als auch während der künftigen Nutzung die Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVGW-Richtlinie W 101 (1995) und in Anlehnung an diese, die Verordnungsmuster (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994.

Darüber hinaus besteht ein Verbot „Bohrungen tiefer als 20 m ohne besondere Begutachtung durch das Geologische Landesamt abzuteufen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss nach § 37 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Dränagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195 Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 (4) Wassergesetz erforderlich, die beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden (Mai 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

Im Plangebiet kann mit einer Grundwasserdruckhöhe von rd. 450 – 460 m NN gerechnet werden. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnissen und der relativen Seeufernähe ist mit Seewasserspiegel gesteuerten komplexen Wechselbeziehungen zwischen See- und Grundwasser zu rechnen. Sind während der Bauphase Grundwasserabsenkungen bis unterhalb der Seespiegelfläche notwendig, sind Seeuferfiltratanteile am geförderten Grundwasser auszuschließen

Gewinnung von Erdwärme durch Erdwärmesonden

Beim Bau von Erdwärmesonden sind alle geltenden Vorschriften gemäß „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005) zu berücksichtigen, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. des Bodensees als unmittelbare Vorflut zu vermeiden. Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet „Schilfweg-Ost“ innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Überlingen OT Nussdorf“ sowie im Übergangsbereich von einer Fläche der Kategorie 1 zur Kategorie 4 mit folgenden Charakteristika:

- Anlage von Erdwärmesonden im Einzelfall zu beurteilen (wasserwirtschaftliche Einzelfallprüfung, hydrogeologische Einschränkungen wie bei Flächen außerhalb von Schutzgebieten).

- Kategorie 1: Anlagen von Erdwärmesonden erlaubt; Untergrundverhältnisse für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis 200m hydrogeologisch günstig; artesisch gespanntes Grundwasser im Tertiär und Quartär sehr wahrscheinlich.
- Kategorie 4: Anlagen von Erdwärmesonden mit Einschränkungen erlaubt bzw. im Einzelfall zu beurteilen; Anlagen von Erdwärmesonden wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär hydrogeologisch eingeschränkt günstig. Einzelfallprüfung erforderlich.

Geotechnik:

Gemäß Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von eiszeitlichen Schottern unbekannter Mächtigkeit, die von Halbfest- und Festgesteinen der tertiären Molasse unterlagert werden. Lokale Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind nicht auszuschließen. Ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant (sofern wasserwirtschaftlich zulässig), wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Für die geplante Maßnahme (z.B. Bau der TG) wird eine ingenieurgeologische Beratung gemäß DIN 4020 durch ein privates Büro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Insektenverträgliche Leuchtmittel

Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität sind einzusetzen. Dadurch ist verminderte Fallenwirkung für Insekten und der Erhalt des Nahrungsangebotes für die Avifauna (Schutzgut Arten und Biotope) möglich.

Kreuzungsvereinbarung mit der DB

Zur Erlangung des Planrechts für die Änderung der Eisenbahnanlagen (Neubau einer EÜ) sind noch ergänzende Rechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen.

Für die Kreuzungsmaßnahme mit Bahngelände ist zwischen der DB Netz AG und der Stadt Überlingen eine Kreuzungsvereinbarung nach § 5 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) mit Kostenfolge nach § 11 EKrG abzuschließen.

Die Planung ist dazu mit folgender Bahnstelle abzustimmen:

DB Netz AG
Niederlassung Südwest
t.NIA-SW-A2 S6
Schwarzwaldstraße 86
76137 Karlsruhe

Die für die Zugangsbereiche der Eisenbahnüberführung erforderlichen Grundstücksflächen aus dem Bahngelände müssen von der Stadt Überlingen erworben werden.

Einfriedigungen

Zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes ist parallel zur Bahntrasse entlang des Schilfweges eine Leitplanke bzw. eine dauerhafte Einfriedigung ohne Öffnung zu errichten (Rechtsgrundlage - Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB).

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn, welche aus Schäden durch den Eisenbahnbetrieb (wie Lärm und Erschütterungen) entstehen, sind ausgeschlossen. Es können weiterhin keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbereich sind ggf. im Vorhabens- und Erschließungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Darüber hinaus ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme sind für die künftige Versorgung von der Nußdorfer Straße, im Schilfweg bis zur Bahnlinie die erforderlichen Telekommunikationsleitungen (KSR) in Koordination einzubauen, um auch die weiteren Ausbauabschnitte westlich und östlich des Schilfweges entlang der Bahnlinie bedarfsgerecht versorgen zu können.

Gas- und E-Werk Singen

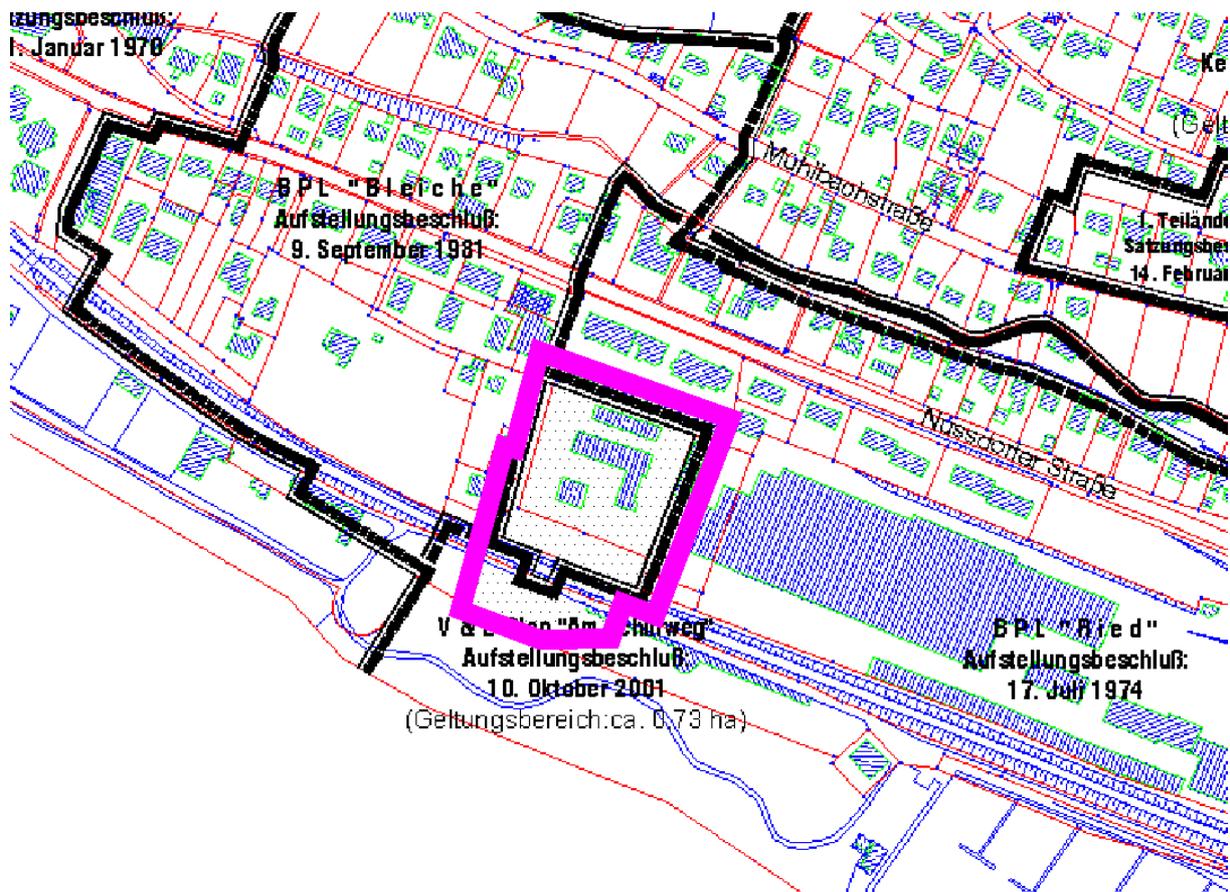
Gasversorgung ist möglich. Vor Baubeginn wird um Planeinsicht gebeten.

Grosse Kreisstadt Überlingen
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Schilfweg Ost“

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1). Übersichtsplan	2
2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke	3
4). Planungserfordernis und Planungsziele	3
5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan	4
6). Bestehende Rechtsverhältnisse	5
7). Bestehende Situation	5
8). Planung	7
8.1). Gebäudebezogene Festsetzungen	7
8.2). Erschließung	10
8.3). Grünordnung	12
8.4). Ver- und Entsorgung	21
8.5). Immissionsschutz	22
8.6). Altlasten	24
9). Plandaten	26
10). Kosten	26

1). Übersichtsplan



2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Großen Kreisstadt Überlingen.

Von Westen begrenzen der Schilfweg sowie die Parzellen 2889/10 und 2889/11 das Gebiet. Den nördlichen Abschluss bildet das Flurstück 2888/1, des bestehenden „Wassersportzentrums“ an der Nußdorfer Straße. Im Osten schließen unmittelbar die gewerblich genutzten Grundstücke Nr. 2889/8 und 2889/12 der Fa. Kramer an. Aus südlicher Richtung wird der Planungsraum durch den Bahndamm sowie die Flächen des Ostbades begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 2889/6 sowie Teilflächen der Parzellen 2889, 2889/8, 3770/1 und 3770/28.

3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke

Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 7.984 m².

Von den innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücken war die Nr. 2889/6 bereits mit Betriebsgebäuden der Firma Kramer bebaut. Die Gebäude sind mittlerweile abgebrochen und das Grundstück komplett abgeräumt. Das vorab genannte Flurstück sowie anteilig auch die Nr. 2889 sollen nun für eine Neubebauung herangezogen werden.

Zusätzlich ergibt sich hierdurch auch eine Chance zur Realisierung einer Maßnahme von innerstädtischer Bedeutung, nämlich die Anbindung der nördlich des Bahndammes gelegenen Wohngebiete über eine behindertengerechte Unterführung des Dammes an den Strandweg und das Ostbad.

4). Planungserfordernis und Planungsziele

Das Planungsareal, speziell das für eine Neubebauung vorgesehene Flurstück Nr. 2889/6 sowie die Teilflächen der Parzellen Nr. 2889 und 2889/8 liegen am Schilfweg im Gewerbeareal der Firma Kramer. Die Firma Kramer möchte sich von den nicht mehr genutzten Grundstücksflächen trennen und diese für eine Alternativnutzung zur Verfügung stellen. In der Entwurfsfassung vom 07.07.2006. war noch eine Nutzungsmischung aus Wohnungsbau – Büroflächen geplant. Die geänderte Konzeption vom 21.06.2007 sieht nur noch Wohnungsbau vor. Da es langfristig wünschenswert ist, die in diesem Bereich bislang als Gewerbefläche genutzten, seenahen Grundstücke insbesondere dem Wohnungsbau zuzuführen, gibt es hier die Chance, ein Pilotprojekt für die notwendige Nutzungsumwandlung zu realisieren.

Zusätzlich soll die Fortführung der innerstädtisch wichtigen Fußwegebeziehung von den nördlich des Bahndammes gelegenen Wohngebieten über eine behindertengerechte Unterführung des Bahndammes an den Strandweg und das Ostbad planerisch berücksichtigt werden.

Die Überplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen für Wohnungsbau unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen aufzeigen. Darüber hinaus sollen die erforderlichen Flächen für die geplanten Erschließungsanlagen ausgewiesen und gesichert werden.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele bilden.

5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Die innerhalb des Plangebietes liegenden, für eine Neubebauung vorgesehenen Flurstücke sind im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (FNP 03.09.1998) als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 (2) BauGB sieht in solchen Fällen grundsätzlich die Änderung des FNP vor, die auch im so genannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt werden kann.

Auf Grund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes von 0,8 ha und der Tatsache, dass sowohl die Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ des Entwurfs vom 07.07.2006 als auch die nun geplante Regelung „Allgemeines Wohngebiet“ bezogen auf die Gesamtflächen des Vorhabenträgers für das Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der westlich angrenzenden Wohngebiete und auch der nördlichen Mischgebietsnutzung darstellt, die Inhalte von Flächennutzungsplänen zu dem in der Regel keiner parzellenscharfen Darstellungen entsprechen und die anvisierte Planung grundsätzlich der künftigen gemeindlichen Entwicklung nicht entgegensteht, braucht bei der hier zu berücksichtigenden äußerst kleinen Gesamtgröße des Plangebietes von 0,8 ha eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB nicht zu erfolgen, da die Grundzüge der Planung der Stadt Überlingen hiervon in keiner Weise berührt werden.

Der V&E-Plan ist stattdessen dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen. Die Anpassung des FNP wird im Zuge einer künftig durchzuführenden Fortschreibung berücksichtigt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



6). Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan zeigt, schließen westlich die Flächen des Bebauungsplanes „Bleiche“ an, für den am 09.11.1981 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die nördlich und östlich gelegenen Areale sollten mit dem Bebauungsplan „Ried“, für den am 17.07.1974 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, überplant werden. Darüber hinaus wurde für ca. 0,73 ha der nun zur Überplanung anstehenden Flächen am 10.10.2001 der Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Schilfweg“ gefasst. Rechtskräftig ist von den vorab genannten Satzungen aber bis jetzt keine, die beiden erstgenannten Planungen werden auch nicht mehr weiterverfolgt.

7). Bestehende Situation

Es handelt sich hier um ein ehemals gewerblich genutztes, mit gewerblichen Gebäuden (Hallen, Schuppen) bebautes Areal, das sich heute als abgeräumte, eingezäunte, somit der Öffentlichkeit nicht zugängliche Brachfläche ohne raumbildenden, ökologisch wertvollen Bewuchs darstellt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen, bezogen auf die nördliche Plangebietsgrenze ca. 190 m und von der neuen, südlichen Grundstücksgrenze ca. 100 m nördlich vom Bodenseeufer entfernt mit der dazwischen in Ost-Westrichtung verlaufenden Bahntrasse der Bahnlinie Radolfzell – Friedrichshafen. Der unmittelbare Bezug zum See ist durch die in einer Dammlage geführte Trasse beeinträchtigt.

Die an sich reizvolle landschaftliche Lage wird außer durch die Bahntrasse und die damit verbundene Sichtbeeinträchtigung auf den See derzeit auch noch durch die östlich unmittelbar angrenzenden, mit lang gestreckten Hallengebäuden bebauten Flächen des Gewerbebetriebes Kramer eingeschränkt.

Im Süden schließt das Ostbad an, nach Westen die Bebauung mit freistehenden, ein- und zweigeschossigen, i.d.R. mit einem steilen Satteldach gedeckten Einfamilienhäusern und im Norden die mehrgeschossige, zweizeilige Wohn- und Geschäftsbebauung der Nußdorfer Straße.

Bei den an die Nußdorfer Straße angrenzenden Gebäuden sind 3 Vollgeschosse, ein sehr intensiv genutztes Dachgeschoss und das nach Süden voll in Erscheinung tretende Tiefgaragengeschoss zu verzeichnen. Die beiden südlich anschließenden Gebäuderiegel treten auf Grund des Tiefgaragengeschosses für den Laien dreigeschossig in Erscheinung.

Die gleiche Staffelung hinsichtlich der Geschossigkeit gilt auch für die Gebäude der Baugenossenschaft westlich der Straße „Schilfweg“.

Von den innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücken war die Nr. 2889/6, wie vorab angeführt, bereits mit Betriebs- bzw. Lagergebäuden der Firma Kramer bebaut und mit Asphalt- sowie wassergebundenen Decken versehen gewesen. Gemäß der Bestandsanalyse des Landschaftsplaners war im Plangebiet der Boden

- vollversiegelt auf einer Fläche von 0,399 ha
- teilversiegelt auf einer Fläche von 0,193 ha
- offenporig auf einer Fläche von 0,206 ha

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes für den Fahrverkehr erfolgt von Norden durch die Nußdorfer Strasse. Für die Fahrerschließung des Gebietes besteht über den Schilfweg eine Anschlussmöglichkeit.

Wegen möglicher Altlasten wurden mehrere Erkundungen sowohl auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück (Flst.Nr. 2889/6) als auch auf dem städtischen Grundstück (Flst.Nr. 2889) durchgeführt.

Auf dem städtischen Grundstück waren insbesondere mögliche Herbizidbelastungen infolge des unmittelbar daran vorbei führenden Bahngleises betrachtet worden. Nach einer historischen und Gefahrverdachtserkundung (ULRICH, 16.04.2002) wurde zwar bereits eine Gefährdung für den Belastungspfad Boden-Mensch für unwahrscheinlich erachtet, nicht aber für den Belastungspfad Boden-Grundwasser. Daher folgten weitere Detailerkundungen (ULRICH, 10.03.2003 und 10.05.2005), an deren Ende sowohl eine Gefährdung sowohl für das Schutzgut Mensch als auch für das Schutzgut Grundwasser definitiv für diese Fläche ausgeschlossen werden konnte (Landratsamt Bodenseekreis, 15.06.2005)

Auf dem ehemaligen Kramer-Gelände, dem heute zur Bebauung vorgesehenen Areal, wurde zunächst ebenfalls eine historische und Gefahrverdachtserkundung durchgeführt (ULRICH, 12.04.2002). Ein Gefahrenpotential für den Belastungspfad Boden-Mensch konnte danach ausgeschlossen werden. Ebenso ergaben sich keine Hinweise auf Verunreinigungen von Boden und Bodenluft. Eine nachfolgende Untersuchung des Schichtenwassers (ULRICH, 30.08.2002) räumte dann schließlich auch noch die Gefahr einer Belastung dieses Wassers mit PAK, MKW und BTEX aus. Somit ist der Altlastenverdacht auf dem

gesamten Plangebiet ausgeräumt. Aus Vorsorgegründen wurden lediglich Hinweise für die nie auszuschließende Möglichkeit punktuell belasteten Aushubmaterials aufgenommen.

Die Vorhabensfläche liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“ und innerhalb eines „Schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft“ nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit ist auszuschließen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im landseitigen Rückraum der jungsteinzeitlichen Seeufersiedlung Überlingen, „Ostbad“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Mit archäologischen Zeugnissen ist zu rechnen.

8). Planung

Durch die geplante Maßnahme soll das heute innerhalb des Stadtgebiets befindliche, brachliegende Areal einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Dadurch finden insbesondere die im BauGB in § 1 a enthaltenen Regelungen über die „Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ Anwendung. Nach Absatz 1 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, wie hier durch den V&E-Plan „Schilfweg Ost“, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das ist hier gewährleistet.

8.1). Gebäudebezogene Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war in der Entwurfsfassung vom 07.07.06. als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um das Allgemeine Wohngebiet gegen das östlich an das Plangebiet grenzende Gewerbegebiet abzupuffern, war für den östlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung Mischgebiet getroffen worden. Es wurde somit quasi ein Pufferstreifen mit nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzung dazwischen gelegt.

Der schmale, Nord- Süd- verlaufende Baukörper (Haus 1) mit vorwiegend geschlossener Ostfassade und einer Laubengangerschließung, zu der ausschließlich Nebenräume orientiert sind, sollte als Schall-

schutzwand für das „Allgemeine Wohngebiet“ dienen. Das Gebäude sollte Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe / Dienstleistung beinhalten.

In der geänderten Konzeption vom 21.06.2007 ist für die vormals als Mischgebiet festgesetzten Flächen jetzt gleichfalls die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO getroffen worden.

Eine nochmalige Überprüfung der Gesamtsituation hat nämlich gezeigt, dass die einheitliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes den ursprünglichen Planungen vorzuziehen ist. Ein ergänzendes Lärmgutachten ergab, dass gegen eine solche Ausweisung selbst dann keine Bedenken bestehen, wenn die Kramer-Werke bestehen blieben bzw. eine vergleichbare Nutzung dort fortgesetzt würde. Dies gilt allerdings nur dann, wenn man es für zumutbar erachtet, im Bereich des Hauses 1 etwas höhere Lärmimmissionen als im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten üblich zuzulassen. Dies ist bei besonderen städtebaulichen Situationen möglich, solange die ankommenden Immissionen die Werte für ein Mischgebiet nicht erreichen oder diese zumindest einhalten. Denn auch Mischgebiete dienen (auch) dem Wohnen, sodass die hier einzuhaltenden Lärmrichtwerte bzw. Orientierungswerte bei besonderen Situationen auch einen Rahmen für ein Allgemeines Wohngebiet vorgeben können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990, NVwZ 1991, 881).

Die Besonderheit der städtebaulichen Situation ergibt sich im vorliegenden Falle zum einen dadurch, dass die dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Planung im Haus 1 in östlicher Richtung derzeit ohnehin jeweils nur einen Abstellraum vorsieht. Hinzu kommt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen wegen der ungewissen städtebaulichen Situation auf dem angrenzenden Grundstück seriös auch kaum zu dimensionieren und prognostizieren wären, da gegenwärtig von einem baldigen Ende der Produktion der Kramer-Werke in der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes auszugehen ist. Die Planungsüberlegungen der Stadt lassen eine deutliche Reduzierung der künftigen Lärmbelastung von diesem Gelände erwarten. Auf dieser Grundlage sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, die u.U. erhebliche finanzielle Aufwendungen erfordern, nicht zu fixieren. Sie sind auch mit dem Blick auf die geplanten Veränderungen auf dem Kramer-Areal nicht erforderlich. Das vorliegende Lärmgutachten der Fa. DEKRA zeigt, dass in diesem Gebiet noch immer flächenbezogene Schalleistungspegel von tags bis zu 62 dB(A) möglich sind, um selbst die für ein Wohngebiet in den einschlägigen Regelwerken (DIN 18005, TA Lärm) vorgesehenen Immissionswerte künftig einzuhalten. Unter Abwägung dieser Aspekte ist ein etwas erhöhtes Lärmniveau ausschließlich an der Ostfassade des Hauses 1 möglich und zumutbar. Da hier allerdings nach der Schallprognose der Fa. DEKRA die Richtwerte für ein Mischgebiet an einzelnen Messpunkten, wenngleich marginal, überschritten werden, werden für den Fall, dass entgegen der derzeitigen Planung doch schützenswerten Räumen nach DIN 4109 im Osten des Hauses 1 geplant

werden sollten, in diesen Räumen im Erdgeschoss und 1. OG der Ostfassade nicht öffnbare Fenster und Türen festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass an keiner Stelle des Hauses Mischgebietswerte überschritten werden.

Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind zusammen mit 61 Wohneinheiten vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind in zwei Tiefgaragen, auch als Doppelparker und als oberirdische Stellplätze geplant. Insgesamt sind 85 Stellplätze projektiert.

Um den Charakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen als unzulässig ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Außenwandhöhe bestimmt.

Gegenüber der Entwurfsfassung vom 07.07.2006 haben sich insbesondere durch die Einbeziehung der vormals als Mischgebiet festgesetzten Flächen in das als „Allgemeines Wohngebiet“ fixierte Areal sowie die Reduzierung der TG im Norden sowie die weitere Reduzierung der Höhe von Haus 1 (Reduzierung um ein Vollgeschoss) durch Verringerung der Wandhöhe sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse auch hier erhebliche Änderungen ergeben.

Die nun festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahlen mit 1,15 und 0,8 halten bzw. die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und liegen auch unter den im Entwurf 2001 vorgesehenen Nutzungsziffern. Gerade durch den Wegfall des bislang vorgesehenen Mischgebietes im Osten des Plangebietes wurde die zulässige Grundflächenzahl dort von 0,5 um 20% auf 0,4 gesenkt. Es liegt somit keine Überschreitung der Höchstmaße der BauNVO vor.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei den geplanten Baukörpern sind 2 bzw. 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die getroffene baufeldspezifische Regelung der Außenwandhöhen berücksichtigt die teilweise vorgesehene Bebauung des Dachraumes als Nichtvollgeschoss. Bei Haus 1 wurde gegenüber der Entwurfsfassung vom 07.07.2006 die Gesamthöhe um ein Geschoss verringert. Bei Haus 2 wurde durch das Absenken der Erdgeschossfußbodenhöhe von 402,80 m auf 402,60 m eine Verringerung um 20 cm auf 413,90 m erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Da hier für das gesamte Gebiet hinsichtlich der Bebauung schon konkrete Planungen vorliegen und diese durch die Baufelder entsprechend fixiert sind, wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt.

Abweichende Bauweise: Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die mit Baugrenzen gezeichneten Baufelder umgrenzt bzw. festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptbaukörper ohne Grenzabstände zu errichten.

Zusammenfassend ist anzuführen, dass die geplante Bebauung des V&E-Plans hinsichtlich der Verdichtung der nördlich angrenzenden Bebauung Nußdorfer Straße 38a - 38h entspricht und die neuen Gebäude sich auch hinsichtlich ihrer Kubatur an den vorhandenen Gebäuden im Norden entlang der Nußdorfer Straße, auch solchen in zweiter Reihe orientieren.

Eine vergleichende Untersuchung ergab, dass bei der Bebauung des Geländes des V&E-Plans mit einer Gesamtfläche von 6.134 m², davon 3.709 m² überbaut, unter Berücksichtigung der Tiefgaragen, der darauf befindlichen Stellplätze und der Hauptgebäude ein Versiegelungsgrad von 60% erreicht wird. Auf dem Flurstück Nr. 2888/1 der Bebauung Nußdorfer Straße 38a - 38h sind bei 4.867 m² Gesamtfläche, unter Berücksichtigung des Unter- bzw. Tiefgaragengeschosses sowie der Hauptgebäude, insgesamt 3.120 m² bebaut. Das kommt einer Versiegelung von 64% gleich. Dabei sind bei dieser Betrachtung insbesondere die nach Süden angeordneten, voll versiegelten 17 Stellplätze und die 10 Stellplätze senkrecht zum Schilfweg noch nicht mit einbezogen, die zu der Zahl von 64% noch zu addieren wären. Die geplante Verdichtung des V&E-Plans unterschreitet somit den Grad der Verdichtung der Bebauung Nußdorfer Straße 38a - 38h erheblich.

8.2). Erschließung

Vorab anzuführen ist, dass die Gesamterschließungsplanung der Stadt für den Schilfweg vorsieht, vom westlichen zum östlichen Teil zukünftig eine durchgehende Ringerschließung zu führen. Hierdurch wird eine Entlastung des östlichen Teils des Schilfweges erfolgen. Steckpfosten oder eine Einbahnregelung, um eine Durchfahrt von Westen nach Osten für Kraftfahrzeuge bzw. Fremdverkehr zu unterbinden, sind nicht geplant. Solche Maßnahmen sind auch nicht erforderlich, da auch künftig hier hauptsächlich Anliegerverkehr erfolgen wird. Die geringe Zahl von öffentlichen Parkplätzen (nur im Bereich der heute bereits

vorhandenen Stellplätze beim westlichen Schilfweg) macht – von den ersten Tagen nach Einführung einer solchen Ringverbindung vielleicht abgesehen – einen dauerhaften Parksucherverkehr unwahrscheinlich. Den Anliegerverkehr, kombiniert mit Fußgängern und Radfahrern, kann die so neu gestaltete Straße – wie oben ausgeführt – voll aufnehmen.

Für das zur Bebauung vorgesehene Areal ist die Fahrerschließung über die Nußdorfer Straße und den Schilfweg somit gesichert. Dieser wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Fahrbahnbreite im Einmündungsbereich in die Nußdorfer Straße und im oberen Teilstück des Schilfweges beträgt 7,50 m. Die Erschließung für die geplante Bebauung ist über diese sehr großzügig dimensionierte Einmündung unproblematisch gewährleistet. Trotz des hängigen Geländes ist diese Einmündung gut einsehbar und dem künftigen Verkehrsaufkommen gewachsen. Nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen“ (EAE 85/95) liegt die Kapazität des Schilfweges im oberen Bereich mit einer Breite von 7,50 m bei über 250 Kfz pro Stunde. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,25 m, die im unteren Teil des östlichen Schilfweges bis zur geplanten Kurve vorgesehen ist, ist nach EAE 85/95 ein Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw unproblematisch, bei der geplanten reduzierten Geschwindigkeit auf maximal 7 km/h (verkehrsberuhigter Bereich) sogar von Pkw/Lkw gut möglich. Nach den genannten Empfehlungen ist selbst eine Fahrbahnbreite von lediglich 4 m (Typ Anliegerstraße 3) in der Lage, einen stündlichen Verkehr bis zu 120 Kfz zu bewältigen. Der Anlage gesonderter Gehwege bedarf es dabei nicht, da dieser Bereich als niveaugleiche Mischfläche ausgebaut werden soll, auf der alle Verkehrsteilnehmer auf den Verkehrsflächen gleichberechtigt sind. Durch die gewählte Mindestbreite von 5,25 m ist zudem gewährleistet, dass die geplante Geschwindigkeit eher eingehalten wird, als bei einem großzügig bemessenen Straßenquerschnitt, wie z.B. im oberen Teilstück des Schilfweges.

Gebietsintern soll die Erschließung über niveaugleiche, als Mischflächen auszubauende Wohnwege (notbefahrbar) erfolgen. Diese werden als private Erschließungsanlagen erstellt.

Der Schilfweg wird fußläufig durch eine Bahndammunterführung an den Strandweg angeschlossen.

Die Unterführung ist beidseitig mit einer Treppenanlage und einer behindertengerechten Rampe ausgestattet. Die parallel zum Bahndamm angeordnete Straße soll künftig der Erschließung weiterer Flächen dienen. Wobei zur Erschließung aber nicht nur die Fahrerschließung zählt. Völlig unklar ist zum jetzigen Zeitpunkt, welche Flächenpotentiale evtl. zu berücksichtigen wären und ob damit nur der erforderlichen, fußläufigen Anbindung oder auch einer Fahrerschließung planerisch Rechnung getragen werden soll. Mit

der im Plan enthaltenen, parallel zum Bahndamm nach Osten weiterführenden Flächenfestsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ will die Stadt lediglich eine möglichen Option sichern. Ob, wann und wie diese Option zum Tragen kommt, ist derzeit noch völlig ungewiss.

Die Stellplatzunterbringung erfolgt über zwei Tiefgaragen, auch als Doppelparker sowie eine im Norden des Plangebietes gelegene Gemeinschaftsstellplatzanlage. Sowohl die Tiefgaragen als auch die oberirdischen Stellplätze sind vom Schilfweg auf kurzem Wege erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist parallel zur Bahntrasse entlang des Schilfweges eine dauerhafte Einfriedigung ohne Öffnung bzw. eine Leitplanke zu errichten.

8.3). Grünordnung

Als Basis für den Vorhaben- und Erschließungsplan, zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, wurde für das 0,79 ha große Plangebiet ein Grünordnungsplan, ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/ Ausgleichbilanz sowie Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch das Büro Johann Senner Dipl. Ing. (FH), freier Landschaftsarchitekt erstellt. Die darin enthaltenen Vorschläge sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Vorrangiges Ziele von Naturschutz und Landespflege innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Schilfweg“ in Überlingen sind die orts- und landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters durch grünordnerische Maßnahmen sowie die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe als auch der naturschutzfachliche Ausgleich.

§ 19 BNatSchG und § 1 BauGB besagt:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, sofern es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.“

Als durch den Bebauungsplan verursachter Eingriff in Natur und Landschaft ist hier die künftige Bebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Kramer anzusehen.

Durch die vorgesehene Nutzung für die Wohnbebauung sind möglicherweise naturschutzfachliche Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen. Die Bestandsanalyse wurde deshalb für alle Schutzgüter bzw. Landschaftsfunktionen durchgeführt.

Der Bereich des Plangebietes ist allerdings aufgrund der vorhandenen Bebauung (ehemalige Gewerbehallen), der Versiegelung und Überformung der Geländemorphologie durch Auffüllungen und Abgrabungen sowie der visuellen Trennung vom Bodenseeufer durch die Bahnlinie aus naturschutzfachlicher Sicht vorbelastet.

Es handelt sich um einen Landschaftsbestandteil mit geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, da die naturraumtypische (Seehag) und kulturraumtypische (Streuobst) Eigenart weitgehend durch Aufschüttungen und die Bebauung mit Gewerbegebäuden überformt ist.

Das Gebiet ordnet sich durch die ehemalige Prägung in die umgebende Wohn- und Gewerbegebietsbebauung ein, stellte und stellt aktuell als Brachfläche aber keine Bereicherung für das Landschaftsbild dar. Das Gelände befindet sich zwar in Seenähe, jedoch besteht durch die Bahntrasse eine deutliche Zäsur. Die Gebäude sind vom See aus kaum, vom Fuß- und Radweg südlich der Bahnlinie aus, wie die umgebenden und dahinter liegenden Gebäude auch, nur bedingt einsehbar.

Insgesamt hat der Bereich eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

Für die einzelnen Schutzgüter wurden im Bestand folgende Wertigkeiten festgestellt:

Schutzgut	Wertstufe	
Boden	Allgemeine Bedeutung für den Bodenschutz	0,206 ha
	Geringe Bedeutung für den Bodenschutz	0,592 ha
Wasser		
- Oberflächenwasser	Allgemeine Bedeutung für den Hochwasserschutz	0,206 ha
	Geringe Bedeutung für den Hochwasserschutz	0,592 ha
- Grundwasser	Allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung	0,206 ha
	Geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung	0,592 ha
Klima	Allgemeine Bedeutung für Klima und Lufthygiene	0,206 ha
	Geringe Bedeutung für Klima und Lufthygiene	0,592 ha
Pflanzen und Tiere, Biodiversität	Allgemeine Artenausstattung und -vielfalt Bewertung nach Biotopwertliste des Bodenseekreises	9,10 Biotopwertpunkte
Landschafts- und Ortsbild	Geringe Bedeutung für Landschafts- und Orts-	0,798 ha

	bild	
Mensch, Wohnumfeld und Naherholung	Geringe bis mittlere Bedeutung für Mensch, Naherholung und Wohnumfeld	0,798 ha
Kultur- und Sachgüter	Sollten archäologische Funde gemacht werden, werden diese durch die Archäologische Denkmalpflege bewertet.	Unklar

Im Plangebiet werden insgesamt 0,379 ha (Bestand: 0,399 ha) für Gebäude und Erschließung voll versiegelt. Für teilversiegelte Flächen werden in der Planung 0,136 ha (Bestand: 0,193 ha) benötigt. Für Tiefgaragen werden 0,160 ha unterkellert. Als unversiegelte Flächen sind 0,283 ha (Bestand: 0,206) vorgesehen.

Zur Gewährleistung des durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichs sowie zur Umsetzung der grünplanerischen Ziele sind aus landschaftsplanerischer Sicht hierzu folgende, erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorgeschlagen worden:

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Eingriffes

Definition: Unter Vermeidung (V) sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen, d. h. ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend vermieden werden. Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird als Minimierung (M) bezeichnet (nach LANA - Gutachten, Teil III).

V 1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB i.V. §74(1) Nr. 1 LBO)

Durch die Mitbenutzung bereits versiegelter Bereiche (Gebäude, Erschließung, Wegeflächen), die Teilversiegelung der inneren Erschließungsflächen und der Parkflächen und den Verzicht auf Untergrundverdichtungen kann unnötiger Bodenverbrauch vermieden werden.

Begründung:

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen (Schutzgut Boden)

Weitgehender Erhalt der Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasser)

Weitgehender Erhalt der klimatischen Funktionen (Schutzgut Klima)

Verminderung des Eingriffes in Biotoptypen, Tier- und Pflanzenwelt (Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität)

M1 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten:

- Einbringen von standortgerechten Pflanzen
- Pflege unter Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel
- Einbringen von standortgerechten Pflanzen nach folgender Liste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelbeere

Stäucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Paffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Immergrüne Gehölze

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer

Das anfallende Niederschlagswasser ist hier über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Für das als Kinderspielplatz festgelegte Areal ist eine naturnahe Gestaltung mit Spielgeräten aus Naturmaterialien vorzusehen.

Begründung:

Schutz von Schadstoffeintrag (Schutzgüter Boden und Wasser)

Erhalt und Entwicklung standortgerechter Vegetation (Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität)

Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Schutzgut Mensch, Wohnumfeld)

M2 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Einsatz von insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität.

Begründung:

Verminderte Fallenwirkung für Insekten; Erhalt des Nahrungsangebotes für Fledermäuse als auch für die Avifauna (Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität)

M3 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1, Nr. 1 LBO BW)

Die Gebäudehöhen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Regelung der maximal zulässigen Außenwandhöhe (äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachbegrünung bei begrüntem Flachdächern) bezogen auf die festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe so festgesetzt, dass sich die Gebäudekörper in die Umgebung einpassen.

Begründung:

Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild (Schutzgut Landschaftsbild, Wohnumfeld)

M4 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer der Baukörper sind mit einer Dachbegrünung zu versehen: Aufbaudicke von 6 - 10 cm bei extensiver Dachbegrünung. Aufbaudicke von 25 - 50 cm bei intensiver Dachbegrünung insbesondere im Bereich von Grünflächen über Tiefgaragenflächen.

Begründung:

Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses (Schutzgut Wasser)

Reinigung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser)

Verbesserung des Kleinklimas, Verringerung der Abstrahlung (Schutzgut Klima, Mensch)

Optische Aufwertung (Schutzgut Landschaftsbild, Wohnumfeld, Naherholung)

Lebensraum für Kleinlebewesen und Pflanzen (Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität)

M5 Retention von Dachwässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über offene, bewachsene Mulden in den Bodensee.

Begründung:

Verzögerte Einleitung von Oberflächenwasser zur Erhöhung der Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasser)

M6 Stellplätze und Fußwege werden als offenporige Beläge (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO) ausgeführt

Offenporige Beläge sind z.B.: Wassergebundene Decken, Kiesbeläge, Rasenpflaster, Schotterpflaster, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Pflaster sowie Rasenpflaster im Bereich der Tiefgaragen

Begründung:

Reduktion des Oberflächenwasserabflusses (Schutzgut Wasser)

Erhalt der Grundwasserneubildung (Schutzgut Wasser)

Vergleichsweise geringere Belastung der Bodenfunktion (Schutzgut Boden)

Geringere Wärmebelastung (Schutzgut Klima)

M 7 Pflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- zur Gestaltung der Freiflächen und Einbindung der Gebäudekörper in die Landschaft
- als Baumreihe
- als Baumgruppe

Begründung

Einbindung der Gebäude in die Landschaft (Schutzgut Landschaft, Wohnumfeld)

Eingrünung und optische Aufwertung (Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Naherholung)

Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung (Schutzgut Klima, Mensch)

Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität)

Laubbäume zur Gestaltung der Freiflächen und Einbindung der Gebäudekörper in die Landschaft

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
u.a.	

Laubbäume als Baumreihe

Salix caprea	Weide
Prunus padus	Auenkirsche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Alnus glutinosa	Gem. Erle
u.a.	

Laubbäume als Baumgruppen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelbeere
Salix alba	Silberweide
u.a.	

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergab, dass durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Eingriffe für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsbedarf von 0,109 ha = 1.090 m². Um dieses Defizit zu kompensieren ist aus landschaftsplanerischer Sicht geplant:

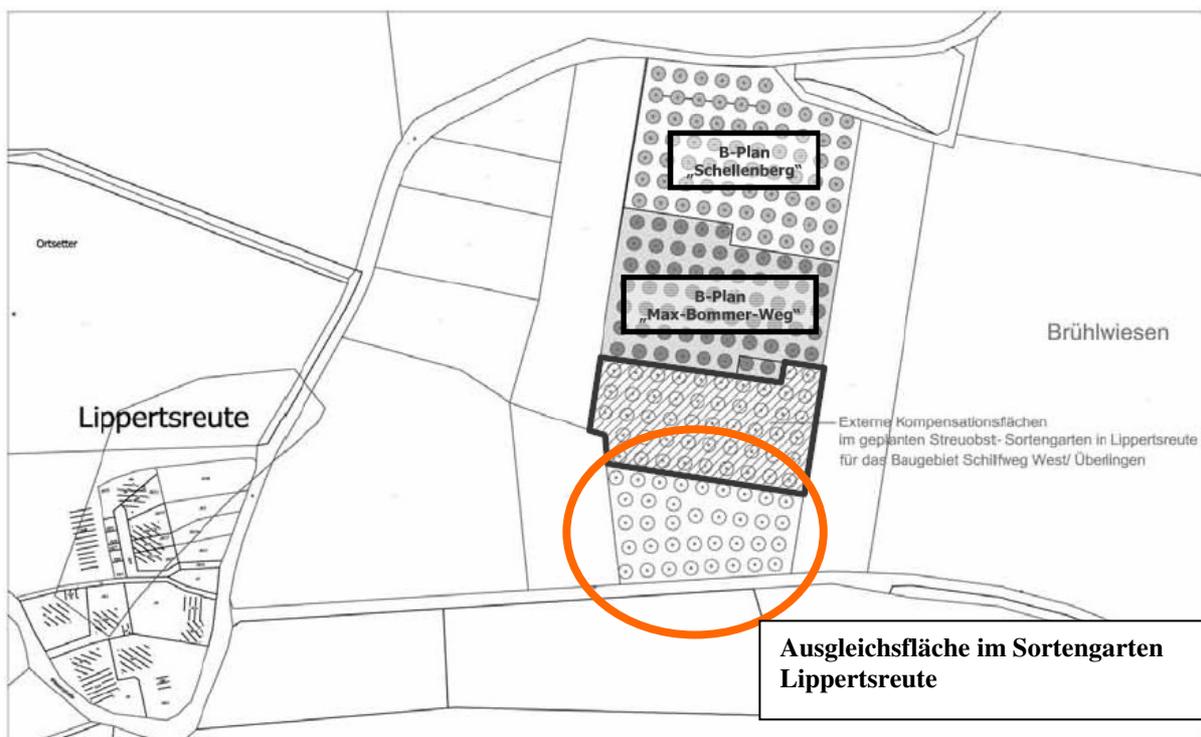
Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB ist ein Areal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Im Bereich des Streuobst-Sortengartens nordöstlich von Lippertsreute stehen auf dem Flurstück Nr. 555 Flächen von 1.400m² (0,14 ha) zur Entwicklung einer Streuobstwiese zur Verfügung. Ein vollständiger Ausgleich ist daher möglich.

Die Sortenauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis in Anlehnung an die der Liste des Sortenerhaltungsprogramms des Bodenseekreises. Die Festlegung der Pflanzdichte (= Anzahl der Bäume), der Pflanzqualitäten sowie der Maßnahmen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis.

Im Hinblick auf die lange Entwicklungszeit einer Streuobstwiese zu einem hochwertigen Biotop sollte der Ausgleich im zeitlichen Zusammenhang, wenn nicht gar im Vorgriff, der Realisierung der Wohnbauung erfolgen.



Streuobst-Sortengarten in Lippertsreute, ohne Maßstab

Der hinsichtlich des Schutzgutes „Arten und Biotope, Biodiversität“ bestehende Kompensationsbedarf von 2,55 Biotopwertpunkten kann durch die Umwandlung der derzeitigen Ackerfläche in Grünland und die Pflanzung von Streuobstbäumen ausgeglichen werden: durch die Neuanlage einer Streuobstwiese (31 Biotopwertpunkte) auf einer Ackerfläche (13 Biotopwertpunkte) wird eine Aufwertung von 18 Biotopwertpunkten/ha geleistet. Das heißt, ein Defizit von 2,55 Biotopwertpunkten kann durch die Anlage eines Sortengartens auf einer Fläche von 0,14 ha kompensiert werden ($2,55 / 18 = 0,14$).

Die Maßnahme bewirkt in Mehrfachfunktion zudem eine Aufwertung der Schutzgüter Wasser und Boden (verminderter Pestizid- und Nährstoffeintrag), Wohnumfeld/Naherholung und Landschaftsbild.

Zuordnung der Kompensationsflächen

Der Kompensationsbedarf beim Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität wird zu einem etwas höheren Anteil durch die Planungen der Firma HOCHTIEF verursacht, wobei die Neuversiegelung – Schutzgut Boden – im Bereich der städtischen Flächen höher wiegt.

Daher werden die externen Kompensationsflächen den beiden Gebieten gemäß ihres Flächenanteils am Plangebiet zugeordnet:

Als Ausgleich für die Bebauung sind 77 % der vorab genannten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dem Grundstück Flst. Nr. 2889/6 und weiterer hinzukommender Teilstücke aus den Flst. Nrn. 2889 und 2889/8 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen zugeordnet. Den öffentlichen Verkehrsflächen und der Unterführung sind 23 % der oben bezeichneten Flächen zugeordnet. Darüber hinaus sind sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs entsprechend dem Grünordnungsplan für die vollständige ökologische Kompensation erforderlich.

Zusammenfassung und Fazit

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffe für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß.

Für das Schutzgut Boden besteht ein Ausgleichsbedarf von 0,109 ha, welcher durch die Erweiterung des Sortengartens bei Lippertsreute geleistet wird.

Hier kann auch der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Arten und Biotope, Biodiversität“ ausgeglichen werden.

Die geplanten Gebäude verändern in geringem Maße Landschaftsbild und Wohnumfeld. Die geplante Bebauung orientiert sich an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, durch die grünordnerischen Maßnahmen wird eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen. Die Gebäude fügen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild ein, daher sind hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Neubebauung ergibt sich darüber hinaus gegenüber dem ursprünglichen Zustand mit der gewerblichen Bebauung keine Verschlechterung der ökologischen Bilanz, da der größere Teil der Flächen bereits versiegelt bzw. bebaut waren und zudem ganze Areale entsiegelt werden.

Schließlich wird durch die verkehrsfreien Freiflächen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen. Weiterhin wird durch die überwiegende Begrünung der Tiefgaragendecken, die geplanten Neupflanzungen sowie den geplanten Kinderspielplatz eine verbesserte gestalterische Einbindung an die Freiraumsituation ermöglicht.

Die im überarbeiteten Umweltbericht enthaltene Planung sieht indes eine umfassende Neugestaltung des Areals vor. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 26 neu zu pflanzende Bäume und Hecken auf einer Länge von über 250 m vorgesehen. Südlich der Häuser Nr. 2 sind 5 Bäume und über 60 m Hecken zur Eingrünung der geplanten Neubebauung zum See im Plan enthalten.

Die bereits im Umweltbericht getroffene Einstufung, dass das Baugrundstück als Bereich mit „geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, Ortsbild, Naherholung, Wohnumfeld und Erholungsvorsorge“ zu werten sei, wurde vom Landschaftsplaner zwischenzeitlich erneut bestätigt. Dies belegen auch die zwischenzeitlich vorliegenden Fotografien vom See aus.

8.4). Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von der Nußdorfer Straße und dem Schilfweg aus an das Leitungsnetz der Versorgungsträger angebunden.

Die Bereitstellung des Gebietes mit Gas- und Telefon ist unproblematisch. Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Darüber hinaus ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme sind für die künftige Versorgung von der Nußdorfer Straße, im Schilfweg bis zur Bahnlinie die erforderlichen Telekommunikationsleitungen (KSR) in Koordination einzubauen, um auch die weiteren Ausbauabschnitte westlich und östlich des Schilfweges entlang der Bahnlinie bedarfsgerecht versorgen zu können.

Die Stromversorgung ist durch die vorhandene Trafo-Station im Schilfweg gesichert. Die Straßenbeleuchtung muss entsprechend den geltenden Richtlinien ausgebaut werden. Die Wasserversorgung erfolgt von der Nußdorfer Straße aus, wobei der Standort etwaiger Hydranten mit der Feuerwehr abgestimmt werden muss.

Die Abwässer werden in das örtliche Kanalnetz am Bahndamm eingeleitet.

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Um den Anforderungen des § 45 b (3) WG nachzukommen, soll durch die Schaffung von Retentionsmulden, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickern bzw. verzögert in den Grundwasserhaushalt einfließen.

Darüber hinaus wird durch die geplante Dachbegrünung zu einer weiteren Pufferung bzw. Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers beigetragen.

Mit dem Schreiben vom 20.12.2001 des Landratsamtes wird für die geplante Versickerung bekundet, dass eine Erlaubnis erforderlich ist, da nicht auszuschließen ist, dass es sich im vorliegenden Gelände um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Alternativ sollte eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswasser in den Bodensee bzw. den nahe gelegenen Regenwasserkanal geprüft werden.

Der Altlastenverdacht ist jedoch mittlerweile ausgeräumt.

8.5). Immissionsschutz

In der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Sigmaringen – Amt für Arbeits- und Umweltschutz – vom 14.01.2002 wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auf zwei Seiten von starken Lärmquellen beaufschlagt wird. Im Osten erfolgt die Beaufschlagung durch gewerblichen Lärm vom angrenzenden Industrieareal und im Süden durch die Bahnlinie. Im Osten soll durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Riegelbebauung der Lärm abgehalten werden.

Erhebliche Bedenken wurden darüber hinaus wegen des einwirkenden Schienenlärms geäußert. Zumindest der südliche Teil der vorgesehenen Bebauung dürfte wegen der Nähe der Bahnlinie und der exponierten Lage des Gleiskörpers starkem Lärm ausgesetzt sein.

Um mögliche Beeinträchtigungen beurteilen zu können, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2002 ein Lärmschutzgutachten von der Dekra Stuttgart erstellt (AZ 011420 vom 16.4.2002).

Die schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich Gewerbelärm und Schienenverkehrslärm durchgeführt.

Ergebnis hinsichtlich Schienenverkehrslärms:

„Der zu erwartende Schienenverkehrslärm an den Wohngebäuden mit den Geschosswohnungen wurde zum einen nach der DIN 18005 und zum anderen nach der 16. BImSchV ermittelt und beurteilt.

Nach beiden Richtlinien werden die zulässigen Orientierungswerte (DIN 18005) und die zulässigen Immissionsgrenzwerte (16.BImSchV) unterschritten.

Den Ausbreitungsberechnungen lagen Angaben der Deutschen Bahn AG für die Schienenstrecke zu Grunde.“

Wegen der noch immer bestehenden Grenzlage zu einem Gewerbegebiet (Kramer-Areal) wurden weitergehende Untersuchungen angestellt, die dazu führten, dass die einheitliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes den ursprünglichen Planungen vorzuziehen ist. Im Bereich des Hauses 1 werden allerdings an der Ostfassade etwas höhere Lärmimmissionen als im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten üblich zugelassen. Dies ist bei besonderen städtebaulichen Situationen möglich, solange die ankommenden Immissionen die Werte für ein Mischgebiet nicht erreichen oder diese zumindest einhalten. Denn auch Mischgebiete dienen (auch) dem Wohnen, sodass die hier einzuhaltenden Lärmrichtwerte bzw. Orientierungswerte bei besonderen Situationen auch einen Rahmen für ein Allgemeines Wohngebiet vorgeben können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990, NVwZ 1991, 881).

Im Übrigen siehe auch Nr. 8.1 (gebäudebezogene Festsetzungen).

Um dem Gesichtspunkt der Erschließung und den damit verbundenen Immissionen durch eine detaillierte Betrachtung der Lärmsituation Rechnung zu tragen, wurde auch hier ein ergänzendes Lärmgutachten der Fa. DEKRA beauftragt. Das Gutachten liegt mittlerweile vor. Es belegt, dass an allen Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Es wird zwar im Zuge der geplanten Bebauung unzweifelhaft zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Aber auch heute werden schon über den östlichen Teil des Schilfweges insbesondere die Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen für die Bebauung des Anwesens Nußdorfer Straße 38-38 d (laut Bauantragsunterlagen vom November 1978), die 10 Stellplätze senkrecht zum Schilfweg, die 17 oberirdischen Stellplätze südlich des Anwesens Nußdorfer Straße 38-38 d, die mehrgeschossigen Gebäude der Baugenossenschaft westlich des Schilfweges mit insgesamt 47 Tiefgaragenstellplätzen sowie 9 oberirdischen Stellplätzen am Schilfweg erschlossen. Unter Berücksichtigung der Stellplätze für die freistehenden, ein- und zweigeschossigen Einzelhäuser liegt die Gesamtsumme heute bei ca. 140 Stellplätzen, die über den Schilfweg erschlossen werden. Insgesamt sind bei dem Projekt „Schilfweg Ost“ 94 Stellplätze geplant. Dadurch ist lediglich mit einer Lärmerhöhung von ca. 2 dB(A) zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen treten hierdurch an keiner Stelle auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet werden allenthalben eingehalten.

8.6). Altlasten

In der ersten Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis vom 20.12.2001 – Belange des Wasser und Bodenschutzes - 1. Altlasten wurde noch angeführt, dass gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr.1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass die Gebäude zuletzt von der Firma Kramer (Metallverarbeitende Industrie) genutzt waren. Diese Branche ist uneingeschränkt altlastenrelevant. Die Firma Perkin Elmer (Analysengerätebau) und Klaue (Bremsen- und Fahrradbau) nutzten die Gebäude vor der Firma Kramer. Daher hielt es das Landratsamt zunächst für erforderlich, dass jedes Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen sei. Für eine zügige Bearbeitung sollte dem Bauantrag ein Altlastengutachten (historische und technische Erkundung) beigelegt werden.

Da dies völlig unpraktikabel und zudem für eine Bauleitplanung auch nicht ausreichend war, wurden für das Plangebiet folgende Gutachten erstellt.

Für das Flurstück 2889 (Stadt Überlingen):

Historische Erkundung und Gefahrenverdachtserkundung
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 2002 03 10 vom 16.04.2002

Detailerkundung von Gefahrverdachtsflächen
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 03 02 007 FNA vom 10.03.2003

Detailerkundung zur Grundwassergefährdung
Institut Dr. Georg Ulrich
AZ 050 2006 LTK vom 10.05.2005

Sowie Schreiben des LRA Bodenseekreis (AZ 24-683.3232.2) vom 15.06.2005
zum Gutachten AZ 050 2006 LTK vom 10.05.2005

Für das Flurstück 2889/6 (Firma Kramer)

Historische Erkundung und Gefahrenverdachtserkundung
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 2002 03 12 vom 12.04.2002

Zusatzerkundung des Schichtenwassers
Institut Dr. Ing. Georg Ulrich
AZ 2002 06 22 vom 30.08.2002

Inhaltlich:

„Der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser hat sich nicht bestätigt. Sämtliche Prüfwerte wurden eingehalten. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind nicht erforderlich.“

Ergänzt durch die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis (17.10.2006):

Aufgrund der Vornutzung sind im gesamten Bereich des Plangebietes Untergrundkontaminationen nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in den Untergrund muss daher mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial gerechnet werden. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

9). Plandaten

Flächennutzung	Qm		%	
Baugebiet	7.984 qm		100,00	
Allgemeines Wohngebiet	6.134 qm		76,85	
davon überbaubar (Baugrenzen)		2.405 qm		39
Grünflächen (öffentlich)	421qm		5,25	
Grünflächen (privat) im WA		2.435 qm		39
Verkehrsflächen	1.079 qm		13,50	
Bahnflächen	350 qm		4,4	

10). Durchführungsvertrag

Zwischen dem Investor und der Stadt Überlingen ist vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich der Investor zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Die Kostenbeteiligung, hinsichtlich der durch die Verwirklichung dieser Satzung für die Stadt Überlingen entstehenden Kosten ist im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Schilfweg Ost“ verbindlich geregelt.

Überlingen den 14.01.08


 Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Überlingen, den 24.10.07


 Architektengruppe Überlingen GmbH
 Freie Architekten

Zusammenfassende Erklärung Vorhaben und Erschließungsplan „Schilfweg-Ost“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung

Ziel des Bebauungsplans:

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein von der Firma Kramer aufgegebenes und anschließend geräumtes Gewerbeareal in innenstadtnaher Lage in ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern umzuwandeln.

Durch die neue Nutzung und Aufwertung der ehemaligen Gewerbeflächen im Bereich zwischen Strandbad Ost und Nußdorfer Straße wird der Anforderung des § 1 Abs. 2 BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal noch als Gewerbefläche dargestellt. In einer der künftigen Fortschreibungen des Flächennutzungsplans soll dies geändert werden.

Verfahrensverlauf:

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 10.10.2001, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 06.11.2001 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung. Die Träger öffentlicher Belange nahmen in der Zeit vom 29.11.2001 bis zum 05.02.2002 frühzeitig Stellung

Aufgrund der Reaktionen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das ursprünglich als einheitliches Bauwerk vorgesehene Haus zwei in zwei Einzelhäuser (Punkthäuser) aufgeteilt.

In der Folgezeit bemühte sich der Vorhabensträger um den Erwerb der Grundstücke vom bisherigen Grundstückseigentümer. Dies zog sich über einen längeren Zeitraum hin. Aus diesem Grunde erfolgte dann die erste öffentliche Auslegung des Plans vom 18.09.2006 bis zum 17.10.2006. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt. Während der Offenlage sind einige kritische Stellungnahmen vorgebracht worden. Kritik wurde vor allem an der geplanten Dichte und der Zahl der Wohneinheiten sowie der projektierten Höhenentwicklung geübt. Infolgedessen kam es zu Veränderungen an der Planung.

Gegenüber dem ersten Planentwurf wurde der östliche Baukörper anstelle eines Mischgebietes ebenso als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wie der restliche Teil des Plangebie-

tes. Der Grünflächenanteil wurde ebenso wie die Zahl der zu pflanzende Bäume im Plangebiet erhöht und der Anteil der versiegelten Fläche reduziert. Beim östlichen Baukörper wurde darüber hinaus die Grundflächenzahl verkleinert, insbesondere jedoch auch die Geschossflächenzahl. Zudem wurde hier die Geschosshöhe von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert. Des Weiteren wurden die südlichen Baukörper in der Höhe reduziert.

Aufgrund dieser doch recht umfangreichen Änderung der Planung wurde eine erneute Offenlage in der Zeit vom 09.07. bis 23.07.2007 durchgeführt.

Auch während dieser erneuten Offenlage wurden kritische Stellungnahmen vorgetragen, die sich jedoch im Wesentlichen auf die bereits während ersten Offenlage bekannt gewordenen Kritikpunkte beschränkten.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landratsamts Bodenseekreis darauf hingewiesen, dass auf dem Areal Altlasten nicht auszuschließen sind, weshalb eine Beteiligung der Behörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen sollte. Bezüglich des Lärmschutzes wurde angeregt, die Verträglichkeit der künftigen Nutzung mit einer etwaigen Fortsetzung der Produktion auf dem Kramer-Areal oder einer etwaigen Folgenutzung zu überprüfen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gab einige Hinweise bezüglich des Grundwasserschutzes, vor allem Zusammenhang mit einer im Plangebiet nicht vorgesehenen Gewinnung von Erdwärme.

Von privater Seite wurde auf die zu dichte Bebauung und die zu große Höhe der Gebäude hingewiesen, aber auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Zusammenhang mit dem nahen Bodensee wurde gerügt. Auch das Thema Lärmschutz wurde hier angesprochen. Ebenso wurde auf eine Beeinträchtigung der Seesicht der Hinterlieger hingewiesen. Schließlich wurde auch die Erschließung des Plangebiets thematisiert.

Beurteilung der Umweltbelange:

Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Schilfweg-Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines Teils des Kramer-Areals geschaffen.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Versiegelung des Baugebietes, das allerdings durch die Vornutzung bereits überwiegend versiegelt war. Die damit einhergehende reduzierte Grundwasserneubildung wird durch zahlreiche Maßnahmen (Dachbegrünung, Ableitung von

Niederschlagswasser über offene natürlich gestaltete Mulden mit breitflächigen Versickerungen etc.) weitgehend kompensiert.

Auch der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch gezielte Pflanzmaßnahmen und die vorgeschriebene Dachbegrünung zu einem größeren Teil ausgeglichen. Ein verbleibender Kompensationsbedarf wird durch ergänzende Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche im Sortengarten „Lippertsreute“ ausgeglichen.

Wegen des auf das künftige Baugebiet einwirkenden Lärms wurden mehrere Gutachten eingeholt. Diese beschäftigten sich zum einen mit dem Schienenverkehrslärm, aber auch mit dem durch Straßenverkehr verursachten Lärm. Auch wurde die Lärmbelastung gegenüber dem Areal der Firma Kramer untersucht.

Die Gutachten zum Schienen- und Verkehrslärm ergaben, dass die für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Lärmwerte allesamt unproblematisch eingehalten werden können. Im Hinblick auf die nicht gesicherte Produktionseinstellung der Firma Kramer zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebäude wurde im Bereich des Hauses 1, an dessen Ostfassade einzelne Lärmrichtwert-Überschreitungen nicht auszuschließen sind, durch die Festsetzung nicht öffentlicher Türen und Fenster in schützenswerten Räumen der notwendige Schutz vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schilfweg-Ost“ nach bisherigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen einschließlich der externen Kompensationsmaßnahmen im Sortengarten „Lippertsreute“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Abwägungsvorgang:

Bereits während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war Kritik an den beiden „Querriegeln“, die der erste Planentwurf vorsah, geübt. Daher wurde Haus 2 in zwei Einzelhäuser (Punkthäuser) aufgeteilt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung während der ersten Offenlage waren gegenüber dem damals vorliegenden Vorhaben erhebliche Vorbehalte bezüglich der Dichte und der Höhe der geplanten Bebauung vorgetragen worden. Diesen Bedenken hat der Vorhabensträger durch eine Reduzierung seiner Planung im Bereich des Hauses 1 um ein Stockwerk sowie im Bereich der südlichen Gebäude (Häuser 2) Rechnung getragen. Auch

wurde der Kritik an einer zu dichten Bebauung durch eine deutliche Reduzierung der Geschossflächenzahl insbesondere Bereich des Gebäudes 1 entsprochen.

Gleichwohl wurden auch während der 2. Offenlage diese Kritikpunkte wiederholt. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wurde diese Kritik jedoch zurückgewiesen, da im Plangebiet eine geringere Verdichtung vorherrscht als teilweise auf Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Beeinträchtigung der Seesicht, die zum Teil heute noch bei Gebäuden entlang der Nußdorfer Straße besteht, wurde vom Gemeinderat erkannt, jedoch als nicht so gravierend angesehen, dass eine Bebauung des Plangebietes ganz oder zumindest in der vorgesehenen Weise abgelehnt wurde. Dabei wurde nicht zuletzt auch berücksichtigt, dass sowohl aufgrund der früheren Bebauung einerseits als auch der im Bereich des Strandbades Ost bereits vorhandene hohe Baumbestand andererseits eine Seesicht auch in der Vergangenheit nur eingeschränkt vorhanden war.

Die Verkehrsbelastung des Schilfweges wurde genau untersucht. Die Zunahme des Verkehrslärm bewegt sich dabei in einem so geringen Maße, dass erhebliche Beeinträchtigung für die Nachbarschaft nicht zu erwarten sind. In diesem Zuge wurde im Übrigen auch die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Schilfweg über eine ausreichende Dimensionierung verfügt. Es bedurfte auch daher keiner Einschränkung der geplanten Bebauung.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Dies gilt insbesondere für die Forderung des Landratsamtes nach einem besseren Lärmschutz für Haus 1, nachdem die Einstellung des Betriebes auf dem Kramer-Areal zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes noch nicht geklärt ist. Auch wurden Vorkehrungen bei etwa auftretenden Bodenbelastungen getroffen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass es durch die Festsetzungen im Vorhabens- und Erschließungsplan sowie den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gelungen ist, die durch das Planvorhaben ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft zum größeren Teil im unmittelbaren Plangebiet, zu einem kleineren Teil auf einer externen Ausgleichsfläche zu kompensieren. Durch zahlreiche Anpassungen der Planung wurde auch erreicht, dass weder die künftigen Bewohner des Plangebietes unzuträglichen Belastungen ausgesetzt sind, noch dass die Anwohner in unmittelbarer wie weiterer Nachbarschaft in unzumutbarer Weise be-

einträchtigt werden. Zugleich wurde eine Industriebrache einer sinnvollen und innenstadtnahen Folgenutzung zugeführt.

Überlingen, 18.02.2008



Weber
Oberbürgermeister