



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

# **Bebauungsplan**

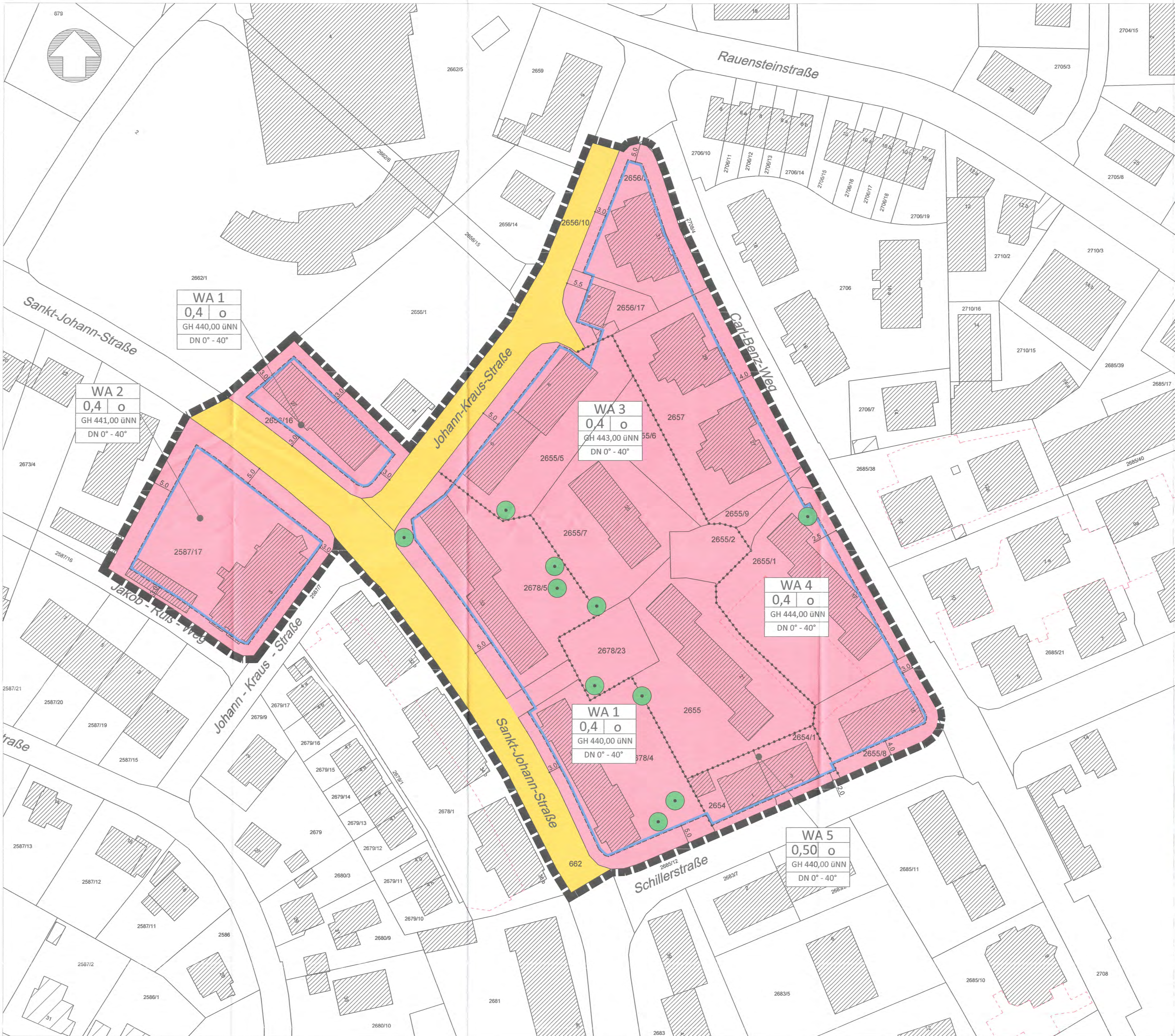
## **"Faule Magd 1. Teiländerung"**

**Inhalte in der Fassung vom 24.08.2021**

1. Planteil
2. Textteil mit
  - Planungsrechtlichen Festsetzungen und
  - Örtlichen Bauvorschriften
3. Begründungen
4. Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung

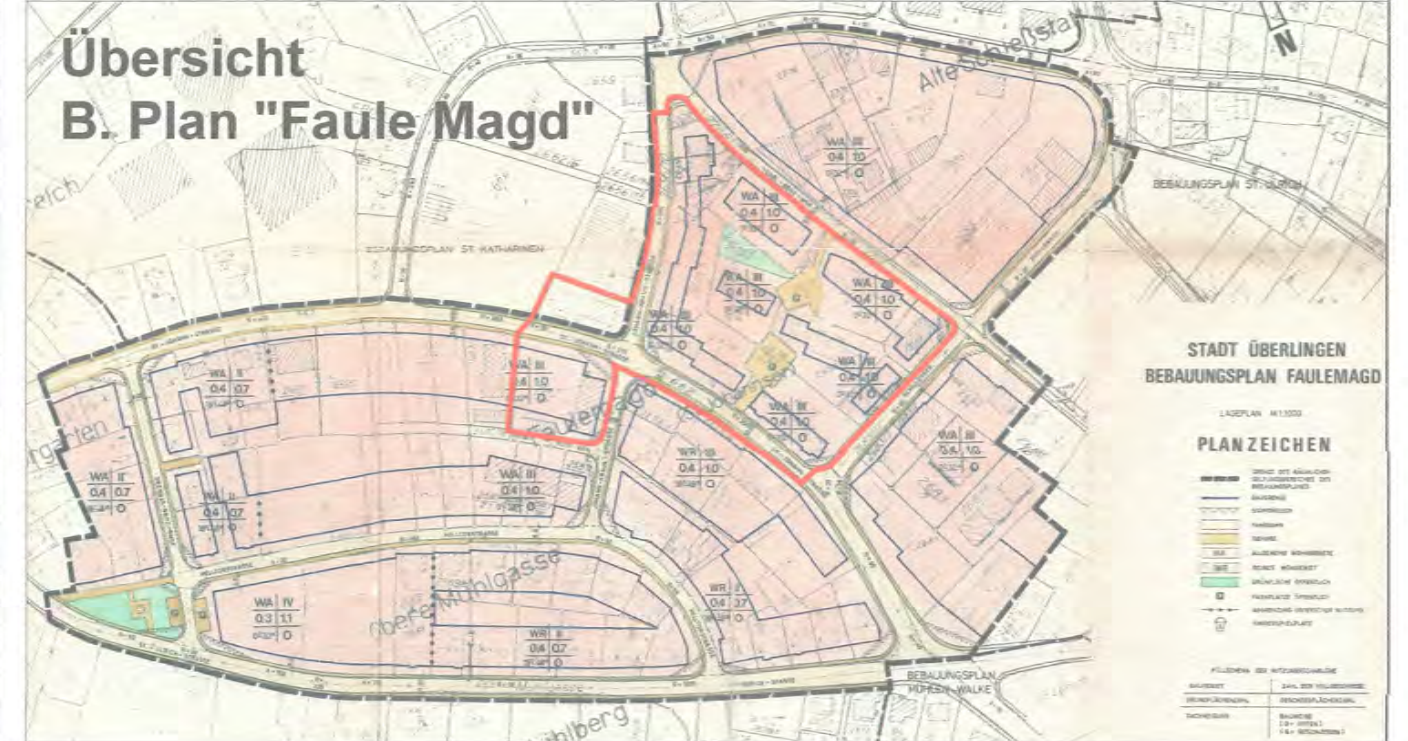
<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>29.09.2021</b>
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>14.10.2021</b>





**Legende**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
    - Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)
- Hinweise
- Umgrenzung Tiefgarage
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Bestandsgebäude
  - Grenze Geltungsbereich "BPlan Faule Magd"
- Erläuterung Nutzungsschablone
- |               |     |   |
|---------------|-----|---|
| WA 2          | 0,4 | o |
| GH 440,00 üNN |     |   |
| DN 0° - 40°   |     |   |
- Nutzungsart im Baufeld  
Grundflächenzahl - Bauweise  
Gebäudehöhe über Normalnull  
Dachneigung in Grad



**überlingen**

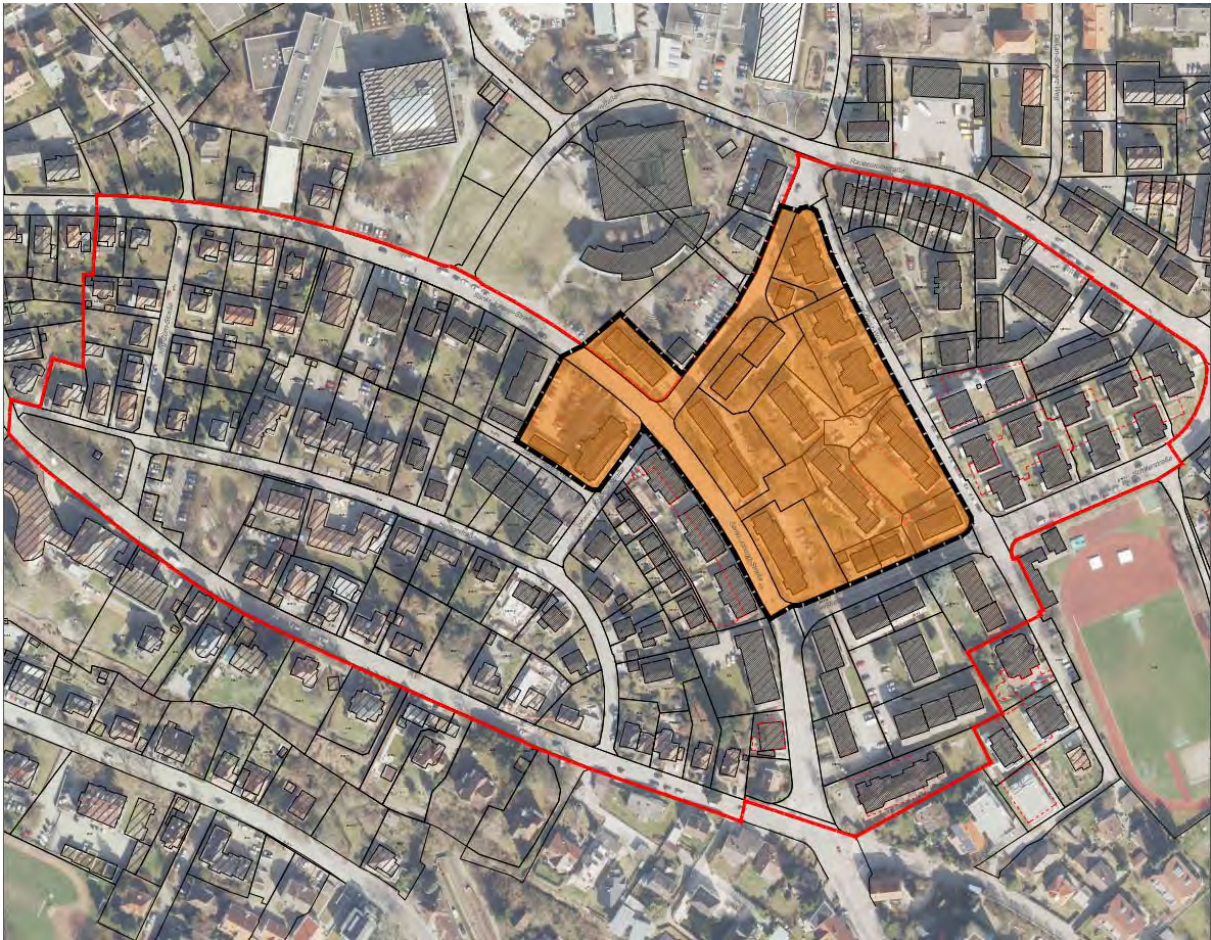
**Bebauungsplan  
" Faule Magd - Teiländerung"**

Planstand **Fassung 24.08.2021**

Maßstab M 1: 500	gezeichnet 24.08.2021 ausgeführt: 30.09.2021
Abteilung Stadtplanung Bahnhofstraße 4 stadtplanung@ueberlingen.de T. 07551 99 1327	







## **Bebauungsplan „Faule Magd - Teiländerung“ Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Fassung vom 24.08.2021

### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>3</b>
<b>II. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
§ 1 GELTUNGSBEREICH .....	5
§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	8
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	8
§ 5 INKRAFTTRETEN .....	8
<b>IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
§ 1 GELTUNGSBEREICH .....	9
§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	9
§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	10
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	11
§ 5 INKRAFTTRETEN .....	11
<b>V. HINWEISE .....</b>	<b>12</b>

**I. VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			09.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			17.06.2021
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			09.06.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			17.06.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.06.2021	bis	26.07.2021
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		bis	26.07.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			29.09.2021

**Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Faule Magd – Teiländerung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 24.08.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.09.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, 30.09.2021

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

14.10.2021

Überlingen, 15.10.2021

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095,1098)

### III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan "Faule Magd – Teiländerung" in öffentlicher Sitzung am XX.YY.20ZZ beschlossen.

#### § 1 GELTUNGSBEREICH

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Faule Magd -Teiländerung“ werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 19.04.2021.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

##### 2.2 Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt und bezieht sich auf die natürliche Geländehöhe über Normalnull (ü NN). Sie ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bei geneigten Dächern gilt als Bezugspunkt die OK Dacheindeckung First bzw. Pult (höchste Seite).

Beim Flachdach (Dachneigung bis max. 5°) gilt der oberste Abschluss des Gebäudes die OK der Attika (Dachrandabschluss).

Bei der Bemessung der Höhe von Flachdachgebäuden sind betriebsbedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Photovoltaikanlagen um bis zu 1,20 m zulässig. Die Aufbauten bzw. Photovoltaikanlagen



müssen dabei um 1,50 m von der Attika zurückversetzt angeordnet werden.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Bauweise** Die zulässige Bauweise ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

o = Es gilt die offene Bauweise.

(§ 22 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO)

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

### **4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

**4.1 Abstandsfläche** Für das Baufeld WA 2 gilt eine reduzierte Bemessung der Abstandsflächen gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung Baden – Württemberg (§ 5 Abs. 7 LBO B.W.). Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Baufeld WA 2 0,2 der Wandhöhe.

### **5. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze (Carports)/Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen** Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit offenen Carports ein Abstand von 3,0 m einzuhalten, bei Garagen beträgt der Abstand 5,0 m.

(§ 12 BauNVO)

**5.2 Nebenanlagen** Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 14 BauNVO)

### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**6.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**



- 7.1 Minimierungsmaßnahme Schutz des Oberbodens** Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- 7.2 Reduktion von Lichtemissionen** Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Beleuchtung (öffentliche und private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten mit Lichttemperaturen unter 3.000 K). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich möglichst niedrig und im Gehäuse und ist so auszurichten, dass keine Gehölze direkt beleuchtet werden und die Lampen nicht in die freie Landschaft strahlen. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 6.00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- 7.3 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben** Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Auf die Informationsbroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird dazu verwiesen.
- 7.4 Anbringen von Nistkästen für Singvögel** Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, müssen zusätzlich 5 Nisthilfen für Singvogelarten an Gehölzen im Plangebiet angebracht werden.
- 8. Bepflanzung (9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 8.1 Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)** Erhalt der bestehenden Laubbäume (vgl. Habitatstrukturen – Plan vom 26.03.2021, Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung) sowie Schutz des Trauf- und Wurzelbereichs vor Schäden durch den Baustellenbetrieb durch Errichtung eines Bauzauns. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. Die



Vorgaben der DIN 18920 sind grundsätzlich zu beachten. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen ist zu beachten.

### **§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

### **§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 5 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 30.09.2021

Jan Zeitler, Oberbürgermeister





## IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Faule Magd - Teiländerung" in öffentlicher Sitzung am XX.YY.2021 beschlossen.

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 19.04.2021.

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Faule – Magd - Teiländerung“ werden alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

### § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**1.1 Dachform und Dachneigung** Bei Hauptgebäuden ist eine Dachneigung (DN) von 0° bis 40° zulässig.

**1.2 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte müssen vom Ortgang (gemessen ab Ortgang) 1,5 m Abstand einhalten.

**1.3 Dachbegrünung** Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke je nach Angaben des Herstellers. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Eine intensive Dachbegrünung ist ebenso zulässig.

Erdüberdeckungen von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer Substratschicht von mind. 0,6 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

**1.4 Materialien** Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten. Aus stadtgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.



Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

### **1.5 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen (Farbtemperatur < 3.000K) oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

Die Benutzung von Skybeamern sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

## **2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten.

Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster.

Steingärten sind nicht zulässig.

### **2.2 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken (auch geschnittenen) und Mauern errichtet werden. In diesem Abstand von 0,50 m ist das Setzen von Grundstückseinfassungen zur Begrenzung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelemente sind als Einfriedungen grundsätzlich nicht zulässig.

### **2.3 Stellplatzanzahl**

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

## **§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

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



#### § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwider handelt.

#### § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 30.09.2021

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Jan Zeitler', written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular official seal in blue ink. The seal features a central coat of arms with a crown on top. The text 'STADT ÜBERLINGEN' is written along the top inner edge of the circle, and 'BODENSEE' is written along the bottom inner edge. The number '83' is visible on the right side of the seal.



## V. HINWEISE

### Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden. Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

### Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausquartierszeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

### Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wird empfohlen. Artenreichen Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen



(Kies- oder Schottergärten) sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

### **Integration von Fledermausquartieren & Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter an Gebäuden**

Auf den Baugrundstücken sollten an geeigneten Stellen Nisthilfen für Nischenbrüter und Fledermausquartiere angebracht werden. Vorzugsweise erfolgt die Anbringung an den bestehenden und erhaltenen Bäumen.

### **Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung**

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligem Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten.

### **Löschwasserversorgung**

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse  $\leq 3$
- Geschossflächenzahl  $\leq 0,7$
- Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung

mind. 48 m<sup>3</sup>/h.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

### **Flächen für die Feuerwehr**

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8,0 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

### **Freihaltung von Sichtfeldern an Einmündungen und Grundstücksausfahrten**

An öffentlichen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.

### **Grundwasserschutz**

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-) wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

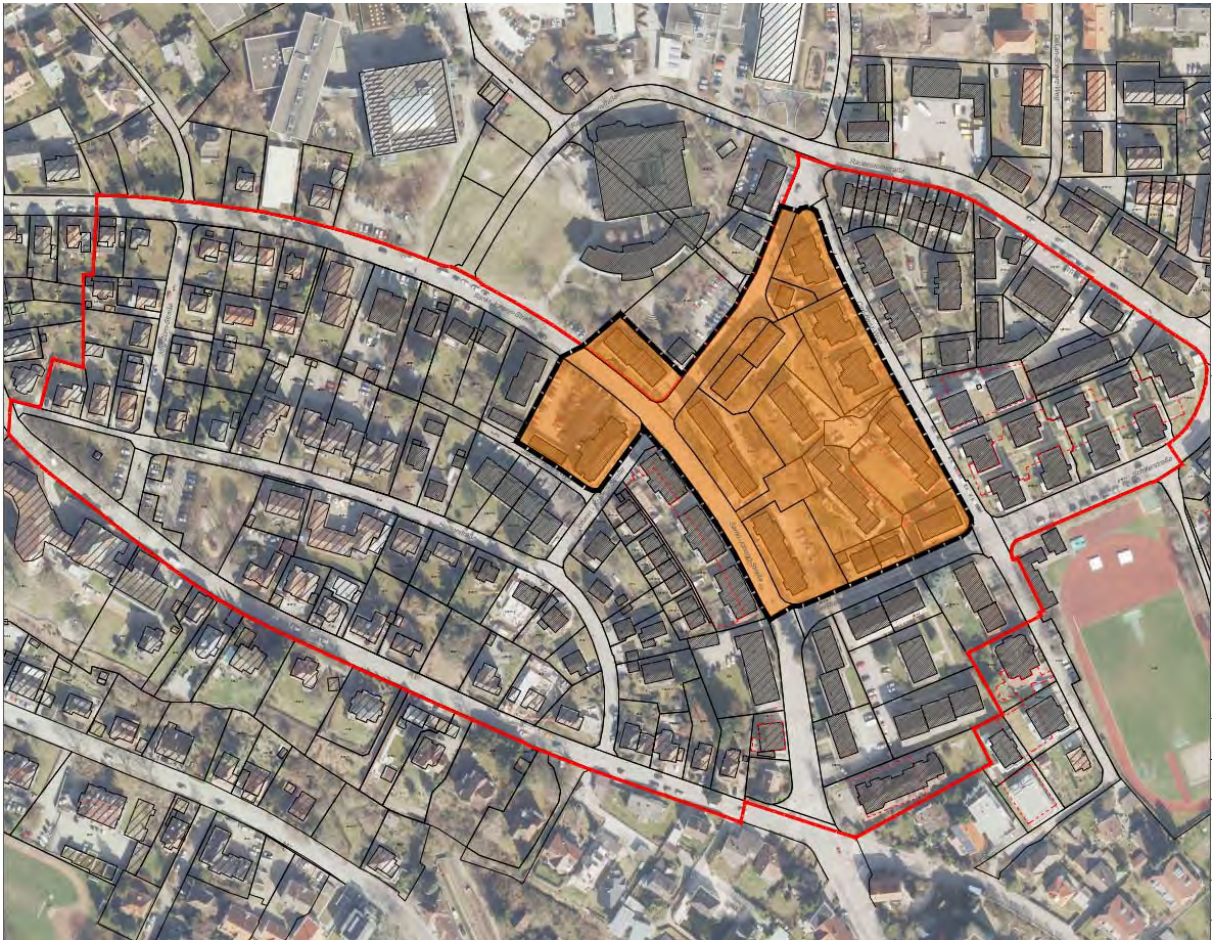
Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.“







## **Bebauungsplan „Faule Magd - Teiländerung“** **Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 24.08.2021

### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

Email [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)  
T. 07551 99 1327  
F. 07551 99-1422



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsgegenstand – Städtebauliche Rahmenplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b> .....	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Räumliche Lage</b> .....	<b>6</b>
<b>4.4</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4.5</b>	<b>Gebiets-/Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
<b>4.6</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
<b>4.7</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.8</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>4.9</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Raumordnung</b> .....	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>Rechtsverbindliche Bebauungspläne</b> .....	<b>10</b>
<b>5.4</b>	<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept</b> .....	<b>11</b>
<b>5.5</b>	<b>Städtebauliches Innentwicklungskonzept</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Grundzüge der Planfestsetzungen</b> .....	<b>15</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>15</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>15</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</b> .....	<b>15</b>
<b>6.4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung, ÖPNV</b> .....	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Grünordnungsmaßnahmen</b> .....	<b>16</b>
<b>8.1</b>	<b>Bindungen für Pflanzungen/Erhalt von Bäumen</b> .....	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>16</b>
<b>9.1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung</b> .....	<b>16</b>
<b>9.2</b>	<b>Stellplatzanzahl</b> .....	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
<b>10.1</b>	<b>Stadtplanerische Auswirkungen</b> .....	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB</b> .....	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>18</b>

## 1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Faule Magd“ ist seit dem 20. Juli 1973 rechtskräftig. Die Aufstellung verfolgte das Ziel einer Herstellung einer Entlastungsstraße in den Bereichen St. Ulrich Straße, Schillerstraße und Frohsinnstraße. Die bereits damals existierende Bebauung wurde als Maßstab für die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Geschosshöhe und Dachneigung gewählt. Als Gebietscharakter ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Aufgrund des stetig steigenden Wohnungsdrucks und der daraus resultierenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unternimmt die Stadt Überlingen vielfältige Anstrengungen, den Mangel einzudämmen und so dem prognostizierten Bevölkerungswachstum genügend Wohnraumpotential anzubieten. Das Mittelzentrum muss die zukünftigen regionalplanerischen Anforderungen eines Siedlungsschwerpunktes „Wohnen“ langfristig und geordnet umsetzen. Bei all den Planungsüberlegungen muss u.a. der Fokus auf die Innenentwicklung, mit der Möglichkeiten der Innenverdichtung gelegt werden.

## 2. Bebauungsplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans „Faule Magd“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Die Voraussetzungen dafür begründen sich wie folgt:

- Die zu überplanende Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Faule Magd“ die Ziele der Nachverdichtung sollen mit dem Änderungsverfahren verfolgt werden,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist,
- keine Vorhaben geplant sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorliegen, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werde.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB eingehalten. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem Plangebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB).

## 3. Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ausgehend von einer Bauvoranfrage für ein viergeschossiges Wohngebäude auf dem Grundstück Johan-Kraus-Straße 3 (Flst. - Nr. 2587/17), die negativ beschieden werden musste, hat die Stadt Überlingen eine städtebauliche Untersuchung für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes vorgenommen. Mit dem Neubau sollte ein Parkplatz überbaut werden. Der geplante Geschosshaus offerierte die Möglichkeit einer baulichen Innenverdichtung, und nahm zugleich moderat und rücksichtsvoll Bezug zur Umgebungsbebauung. Die Art und Weise der aufgezeigten Innenverdichtung im gesamten Plangebiet kann als Beispiel dienen, den Siedlungsbestand sowohl in Höhe und überbaubarer Fläche inten-



siver zu nutzen. Die Bebauungsplanteiländerung verfolgt daher das Ziel das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen und dabei die Verträglichkeit mit dem Frei- und Grünflächen nicht zu sehr einzuschränken.

#### 4. Planungsgegenstand – Städtebauliche Rahmenplanung

Der zu überplanende Bereich liegt im zentral gelegenen Innenbereich der Stadt. Die Wohnbebauung ist geprägt durch Geschossbauten mit drei bis vier Vollgeschossen. Der Ansatz, eine innerstädtisch hochwertige Freifläche einer Wohnnutzung zuzuführen und zugleich die bestehende Stellplatzfläche zu erhalten bzw. damit den notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen, ist städtebaulich zu begrüßen. Aufgrund der Überschreitung der Geschossflächenzahl sowie Anzahl der Vollgeschosse wurde innerhalb der Bauherrenberatung eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Faule Magd“ in Aussicht gestellt, um das Bauvorhaben in seiner geplanten Dimension realisieren zu können. Allerdings kann das Erfordernis zu einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes nicht von einem Einzelvorhaben begründbar abgeleitet werden.



Abb.1: Luftbild (roter Umriss = Geltungsbereich B. Plan - Änderung)

Die Teilfläche, die näher untersucht wurde, zeichnet sich aus durch ein ins sich geschlossenes Wohnquartier, geprägt durch Geschosswohnungsbauten mit 6 bis 16 Wohneinheiten, im Wohneigentum oder als Mietwohnungen.

Das Gebäudealter liegt zwischen 25 und 55 Jahren. In den letzten Jahren wurden Modernisierungsmaßnahmen an Fassade oder zusätzliche Balkonbauten durch die Wohnungseigentümer durchgeführt, die zur Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Wohnqualität beitrugen. Bei zwei Gebäuden wurde in den Jahren 2001 und 2015 eine Aufstockung realisiert. Ein genehmigter Bau einer Tiefgarage zwischen den Gebäuden Sankt – Johann – Straße 33 und Carl – Benz – Straße 25 wurde nicht umgesetzt. Das Wohnquartier weist im Inneren großzügige Grün- und Freiflächen auf. Die Grundflächenzahl

(ohne Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten) von 0,26 spricht für eine geringe Siedlungsdichte im Kernbereich der Stadt. Mögliche Höchstwerte für vergleichbare innerstädtische Flächen liegen nach der Baunutzungsverordnung bei 0,6 (Mischgebiete) bis 0,8 (urbane Gebiete). Die Rahmenplanung verfolgt das Ziel das Innenverdichtungspotential, ausgelöst durch den geplanten Neubau an der Johann-Kraus-Straße 3 und den bereits durchgeführten Aufstockungen im Quartier, zu untersuchen und auszuloten.

Was ist in welchem Maß verträglich?

Unstrittig erscheint, und bereits jetzt bau- und planungsrechtlich möglich, die geplante Überbauung des Parkplatzes an der Johann – Kraus – Straße 3. Die vorgesehene Planung mit einem Wohngebäude mit vier Vollgeschossen und einem ebenerdigen Parkdeck ist städtebaulich vertretbar. Ausgehend davon, kann eine Erhöhung der Bestandsgebäude im Quartier Carl - Benz-Weg, Johann - Kraus - Straße, St. Johann - Straße und Schillerstraße befürwortet werden. Eine Festlegung auf eine Geschoszahl sowie Geschossflächenzahl wird vermieden, vielmehr sollen die möglichen Gebäudehöhen begrenzt werden. Dieser Ansatz wird auch auf das Grundstück St. Johann – Straße 27 u. 29 übertragen. Neben einer vertikalen Verdichtung ist eine leicht moderate horizontale Verdichtung vorstellbar. Damit soll die Möglichkeit für An/-Vorbauten geschaffen werden, die u. a. über die übliche Balkonvergrößerung hinausgehen. Durch eine zeitgemäße und innovatives Modul- und Hybridbauweise können Bestandswohnungen komplikationsarm vergrößert werden.

#### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Wohnquartier gewährleistet werden. Die Stärke und Intensität der angestrebten Innenverdichtung drückt sich vor allem in einer Erhöhung der Gebäudehöhe aus. Ein leichte Steigerung der überbaubaren Flächen wird zusätzlich angestrebt. Das Gebiet bringt durch die vorhandenen Geschossbauten die städtebaulichen Grundvoraussetzungen für eine Innenentwicklungsmaßnahme mit und stellt die Weichen für neue zukunftsorientierte städtebauliche Parameter. Nicht die Vermehrung von Wohnraum ist mit der Änderungsplanung verbunden, sondern auch die Möglichkeiten der Steigerung der Wohnattraktivität, z. Bsp. durch hybride Anbauten.

Sämtliche Maßnahmen dazu erfolgen unter dem Gesichtspunkt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden maßvollen Innenentwicklung, unter Berücksichtigung und Beibehaltung der bestehenden Frei- und Grünraumqualität.

#### **4.2 Anlass und Erfordernis**

Der Bebauungsplan „Faule Magd“ trat am 20.Juli.1973 in Kraft. Das Bauleitplanverfahren diene vorrangig dem Bau einer „Mineralölstraße“, einer innerörtlichen Entlastungsstraße mit Anbindung an die Lippertsreuter Straße. Der Bau war dringend erforderlich und für die Realisierung und den dafür notwendigen Grunderwerb musste ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die tangierten Bereiche waren bereits überwiegend mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. In der Vergangenheit fanden im Quartier an der Carl – Benz – Straße Veränderungen statt in Form von zwei Aufstockungsbauvorhaben. Mit der Schaffung von neuen Wohnraum im Siedlungsbestand durch Geschossmehrung stößt bei der aktuelleren Rechtslage des Bebauungsplanes schnell an seine Grenzen. So ist die Anzahl der Vollgeschosse mit drei Geschossen begrenzt. Eine optimale Ausnutzung dieses Innenverdichtungswerkzeuges bezogen auf die Baustruktur und Gebäudetypologie kann somit nicht vollzogen werden.



Die spitzen Dachgeschosse werden bisher lediglich als Lager- und Stauraum genutzt. Mit der angestrebten Bebauungsplanänderung sollen Möglichkeiten geschaffen werden, das Wohnraumpotential in der Fläche sowie in der Höhe zu steigern.

Veränderungen im Stadtgefüge und in der Siedlungsstruktur unterliegen unterschiedlichsten gesellschaftlichen Strömungen und Zwecken. Besonders im Wohnungssektor sind die Ansprüche an Ausstattung, Größe und Komfort gestiegen. Der Wohnungsmarkt, auch im historisch geschützten Kernstadtbereich, ist von diesen Umwälzungen betroffen. Um die Balance zwischen Stadtbilderhaltung und modernen architektonischen Gestaltungsansprüchen zu halten, ist es notwendig geworden im Quartier ordnend einzugreifen.

Zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung wurde eine städtebauliche Quartieranalyse erarbeitet. Sie wurde im Gemeinderat 26.08.2020 vorgestellt und dient als beschlossene Grundlage für die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens mit der Ableitung des zukünftigen Maßes der baulichen Nutzung.

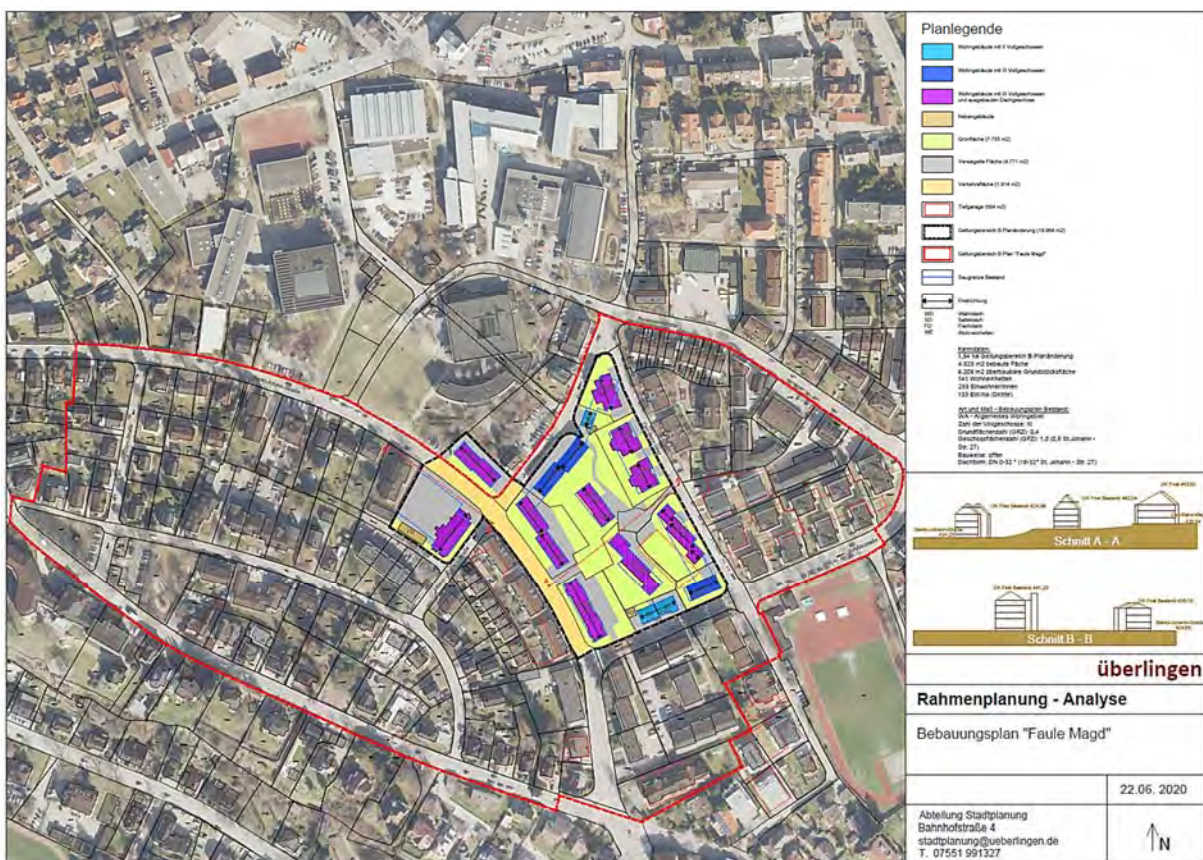


Abb. 2: Städtebauliche Analyse

### 4.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im erweiterten Kernstadtbereich der Stadt Überlingen und grenzt direkt an den Schulcampus an. Heterogen wirkt das Siedlungsgefüge, im Quartier selber überwiegen Mehrgeschossbauten mit Wohneinheiten von 7 bis 16 je Gebäude sowie vereinzelt Ein- bis Zweifamilienhäuser. Das Gelände steigt leicht von Westen nach Osten an. Gut dimensionierte Straßenquerschnitte prägen zudem das Umfeld, ebenso die teilweise starke Durchgrünung.

### 4.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Faule Magd - Teiländerung“ umfasst eine Fläche von ca. 1,94 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch das Flurstück Nrn. 2708 (Carl – Benz – Weg);
- Im Westen durch die Flurstücke Nrn. 2678/1, 2587/1;
- Im Süden durch das Flurstück Nrn. 2685/12 (Schillerstraße), 2587/7 (Johann – Kraus – Straße); 2587/16 (Jakob – Ruß – Weg);
- Im Norden durch die Flurstücke Nrn. 2656/1, 2656/14, 2659 (Johann – Kraus – Straße 5,7 u. 9) und 2656/15.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Entwurf der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung vom 19.04.2021 maßgebend.

#### 4.5 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist ein intaktes Quartier, das überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet ist. Kleine bis mittelgroße Frei- und Grünflächen werden von Anwohnern rege genutzt. Die uneinheitliche Mischung sowie die markante abschließende Felskante im Norden machen den Reiz aus und wird durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet und darauf aufbauender Bauleitplanung bewahrt und zukunftsfähig ausgerichtet. Städtebauliche Defizite wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes erkannt, analysiert und bewertet.

#### 4.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird als überplanter Innenbereich nach § 30 BauGB planungsrechtlich behandelt. Gestalterische Regelungen und Festsetzungen setzt der Bebauungsplan „Faule Magd“ fest, hinsichtlich Geschosshöhe, Dachneigung, Einfriedungen und unbebauter Flächen. Für das Flurstück Nr. 2656/16, Sankt – Johann – Straße 27 und 29, gelten die bau- und planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans „St.Katharinen“, rechtskräftig seit dem 29.11.1972.

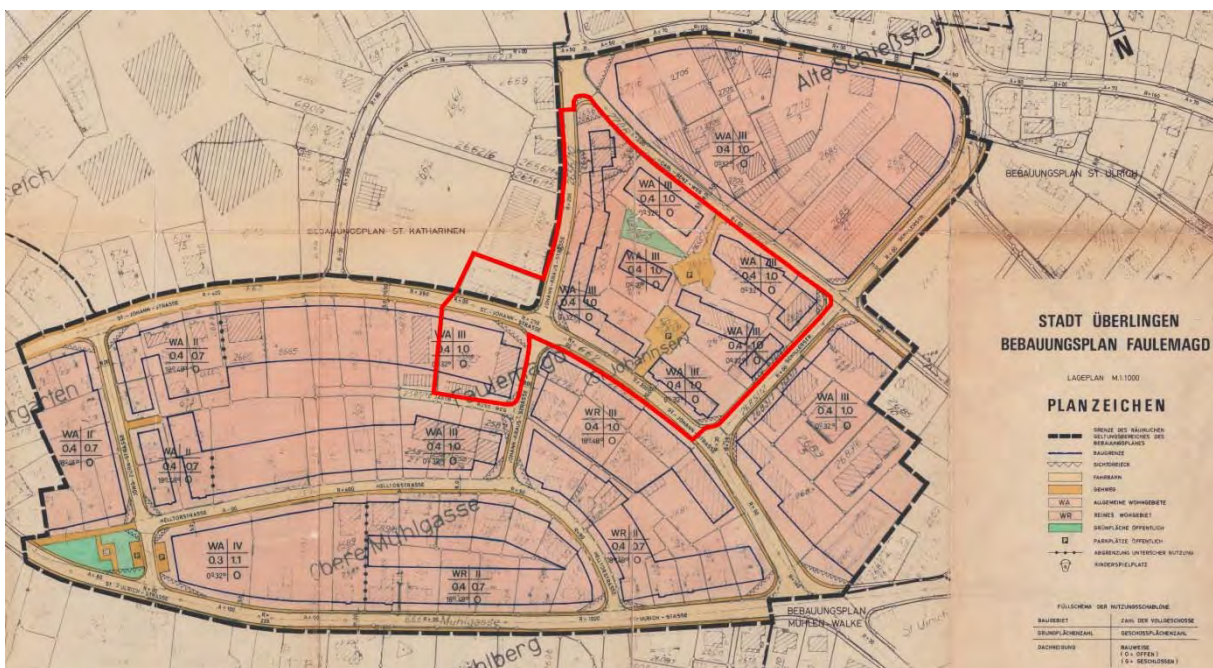


Abb. 3: Bebauungsplan „Faule Magd“, Geltungsbereich Änderungsplanung (rote Umgrenzung)



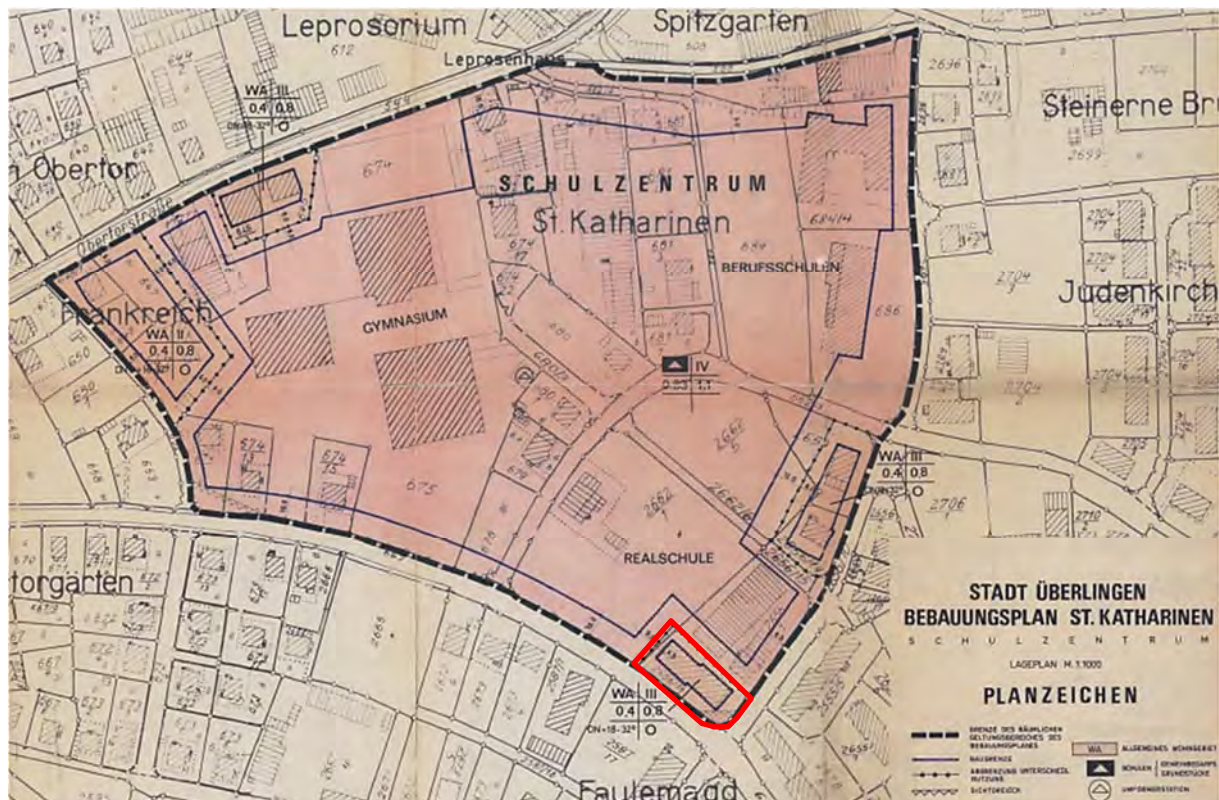


Abb.4: Bauungsplan „St. Katharinen“, Flurstück Nr. 2656/16, Sankt – Johann – Straße 27 und 29 (rote Umgrenzung)

#### 4.7 Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen übernehmen vordringlich eine Andienfunktion für die Bewohner und der Lenkung des innerstädtischen Verkehrs. Sie werden im Bauleitplanverfahren im Bestand übernommen und planungsrechtlich ab Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Querschnittsveränderung ist nicht geplant.

#### 4.8 Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange spielen bei der Überplanung des Quartiers eine untergeordnete Rolle. Stadthistorisch betrachtet liegt der Siedlungsbereich außerhalb des mittelalterlichen Stadtgrundrisses und Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Stadtklimatische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund des doch relativ hohen Frei- und Grünflächenanteils in Bezug zur bebauten Fläche, wird bei den Planungen darauf Wert gelegt, diese Bereiche zu sichern und frei zu halten, um somit die dem Mikroklima dienende Funktion zu erhalten. Die neu ausgewiesenen bzw. erweiterten überbaubaren Grundstückflächen stellen in ihrer Größe ein ausgewogenes Maß dar. Großen Wert wird auf die Grünstrukturen insbesondere den Baumbestand gelegt.

### 5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

#### 5.1 Raumordnung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

Der Regionalplan legt den Bereich als Siedlungsschwerpunkt sowie als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen fest. Beide Themenfelder werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vertiefend thematisiert bzw. sind insoweit Teil des Planungserfordernisses, da eine nachhaltige Innenentwicklung im Bereich Wohnen gesichert werden soll. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen bei der Fortschreibung des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“.

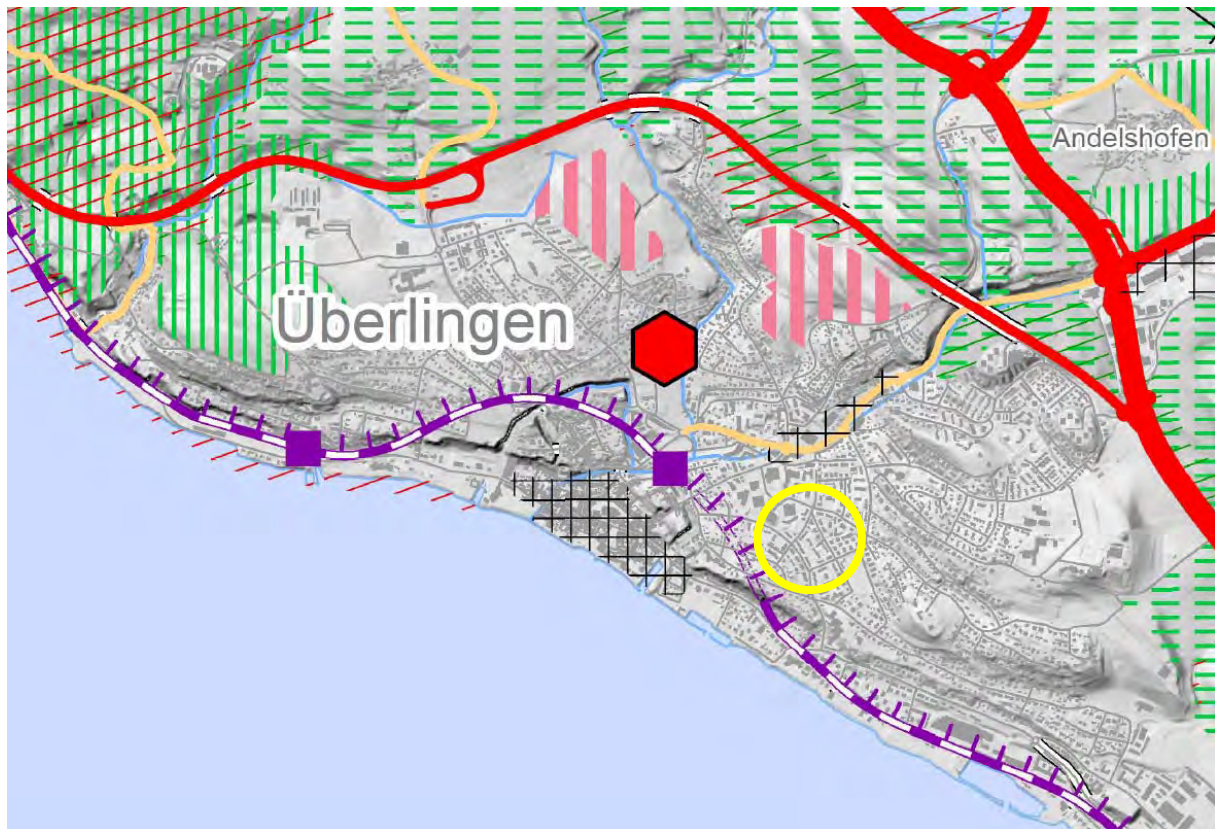


Abb. 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Entwurfs des Regionalplans zur Fortschreibung, (Lage des Plangebiets durch gelben Kreis markiert)

In der zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindliche Fortschreibung des Regionalplanes des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird die Stadt Überlingen zu einem Schwerpunkt des Wohnungsbaus erklärt. Neben der quantitativen und qualitativen Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes soll die vorhandene Bausubstanz ausgebaut und erweitert werden. Die angestrebte verträgliche Nachverdichtung in diesem Quartier durch Erhöhung des baulichen Maßes verfolgt somit diesen Grundzug der Regionalplanung.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Wohnbaufläche (W) sowie im nordwestlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Da die Bebauungsplanänderung die bestehende Nutzungsart unverändert lässt und die städtebauliche Entwicklung dadurch den vorbereitenden Zielen der Bauleitplanung nicht widerspricht, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.



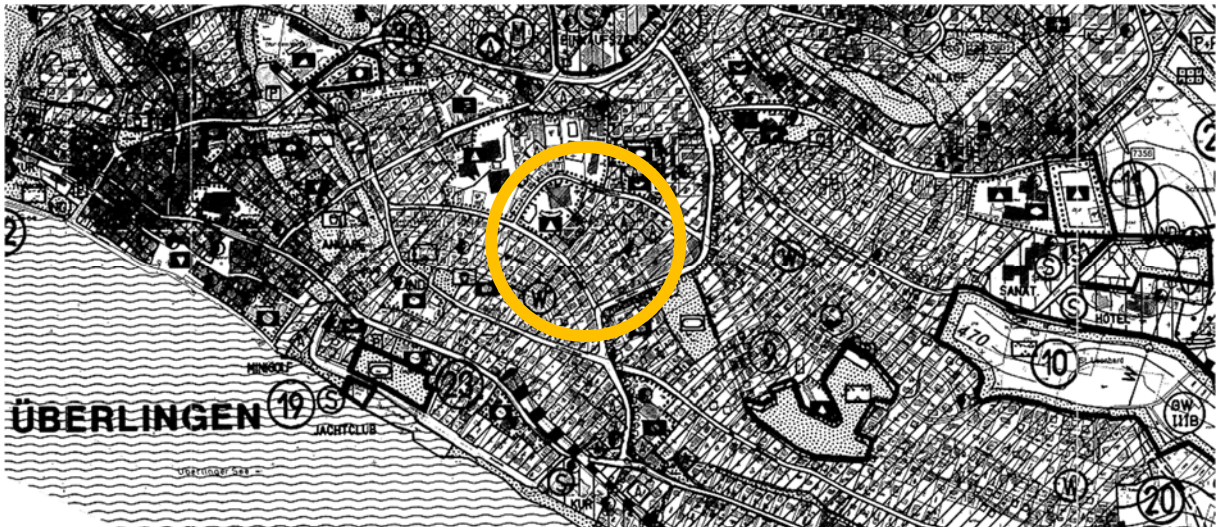


Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

### 5.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die zu überplanenden Flächen liegen innerhalb der Geltungsbereich der Bebauungspläne „Faule Magd“ (rechtskräftig seit 20.07.1973) sowie „St. Katharinen“ (rechtskräftig seit 29.11.1972). Für den Bebauungsplan „St. Katharinen“ wurde am 13.06.2018 ein Aufstellungsbeschluss für eine erste Teiländerung gefasst. Damit soll die planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Masterplans Schulcampus gewährleistet werden. Dazu sollen die bisher geltenden Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet werden.



Abb. 7: Masterplan Schulcampus, (rote Umgrenzung: Fläche, die überplant wird)

### 5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 befasst sich mit den Zielen und Strategien für die Gesamtstadt für den Entwicklungshorizont 2025. Neben einer umfassenden Bestandsuntersuchung sowie der Stärken-Schwächen-Analyse stellen die daraus gewonnenen Erkenntnisse den Grundstein für einen zweiten Teil dar, mit Beschreibung der Ziele der zukünftigen Entwicklung und Fokussierung auf zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung. In der erarbeiteten und beschlossenen Leitbildkonzeption stellt die Altstadt eine gewachsene historische Struktur dar, die es gilt als Kulturdenkmal zu sichern und als sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt zu qualifizieren.

*„Die Stadt Überlingen ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region. Zentrales Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung ist es, die Stadt als hochwertigen Wohnstandort mit bezahlbarem Wohnraum sowie das breit aufgestellte Bildungs- und Betreuungsangebot zu sichern und zu entwickeln. Diese Aufgabe gestaltet sich angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und der aktuellen Zuwanderungssituation sowie des hohen Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt als schwierig. Die hohe Nachfrage macht es heute schon schwer, bezahlbaren Wohnraum in Überlingen zu finden. In Zukunft wird sich diese Situation mit Sicherheit nicht entspannen. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes werden mit der Mobilisierung vorhandener Baulücken, der Verifizierung und Steuerung weiterer Baulandpotenziale und einer stadtbildverträglichen Nachverdichtung unterschiedliche Ansatzpunkte der Wohnflächenmobilisierung vorgeschlagen.“ (ISEK, Teil 2 Seite 15)*

..

*Durch eine Flächenmobilisierung im Rahmen einer Siedlungsarrondierung können erhebliche Flächenpotenziale aktiviert werden. Baulandreserven sind ebenfalls auch in den Ortsteilen zu identifizieren. Dabei bedarf es allerdings die Einbindung in ein gesamtörtliches Konzept, das eine ortsverträgliche Entwicklung gewährleistet. (ISEK, Teil 2 Seite 15)*



Abb. 8: Leitbild Gesamtstadt – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2



Das Strategiekonzept Wohnen verfolgt im Besonderen die Innenentwicklungspotentiale der bestehenden zentralen Siedlungsbereiche zu untersuchen und einer stadtbildverträglichen Nachverdichtung zuzuführen. Speziell das Wohnen im historischen Altstadtbereich soll gestärkt werden, indem die bisherige Wohnqualität verbessert und stabilisiert wird.

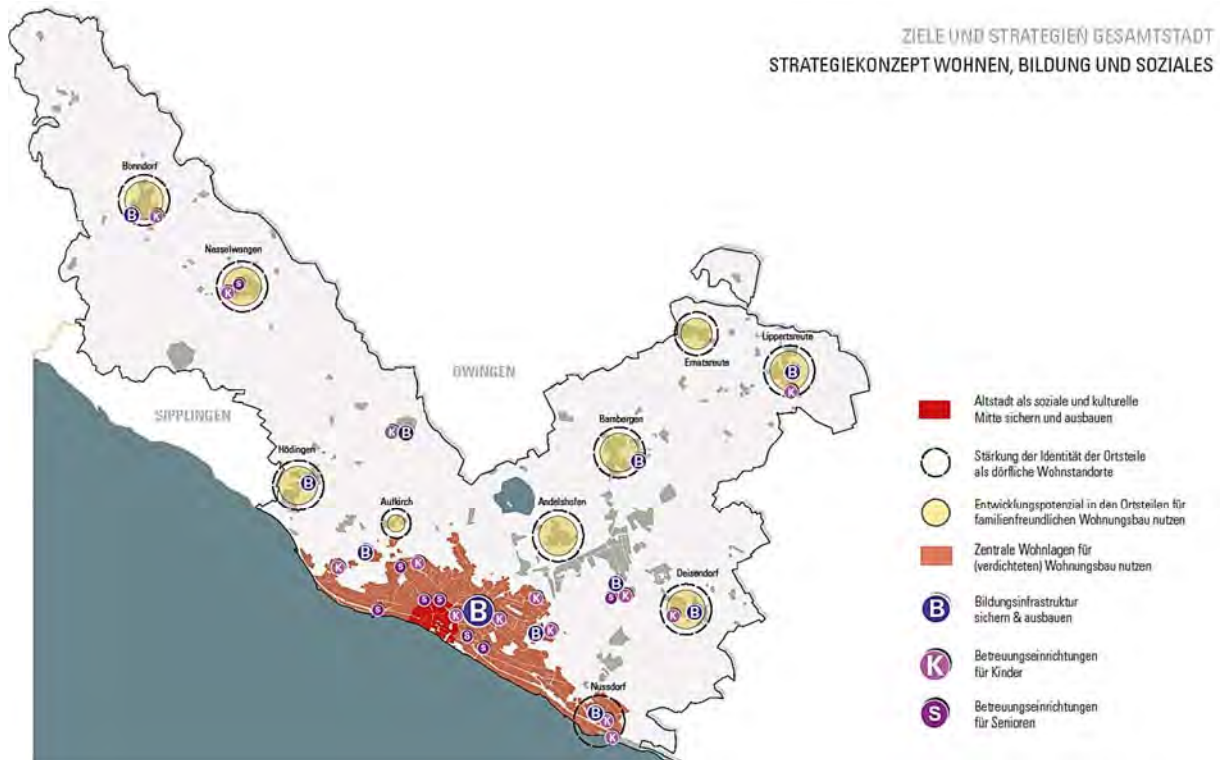


Abb. 9: Strategiekonzept Wohnen, Bildung und Soziales – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Die absehbare hohe Wohnungsnachfrage ist Anlass für eine intensive Ermittlung des Nachverdichtungspotentials im gesamten Stadtgebiet. Jedes Quartier ist dabei im Einzelnen zu betrachten, um so eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters durch eine zu hohe Grundstücksausnutzung zu vermeiden.

### 5.5 Städtebauliches Innentwicklungskonzept

Aufbauend auf der städtebaulichen Analyse und einem konkreten Neubauvorhaben auf dem Grundstück Johann-Krauss-Straße 3 wurden zwei Innenverdichtungsmodelle erarbeitet. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in dem Aufzeigen von Potentialen an den Gebäuden und auf den Freiflächen. Beiden gemein ist die Erhöhung des baulichen vertikalen Maßes. Die städtebaulichen Konzepte geben die verträgliche Bandbreite zwischen minimaler und maximaler Verdichtung vor.



Abb. 10: Variante A mit Neubau Überbauung Parkplatz Johann – Kraus - Straße und Aufstockungen

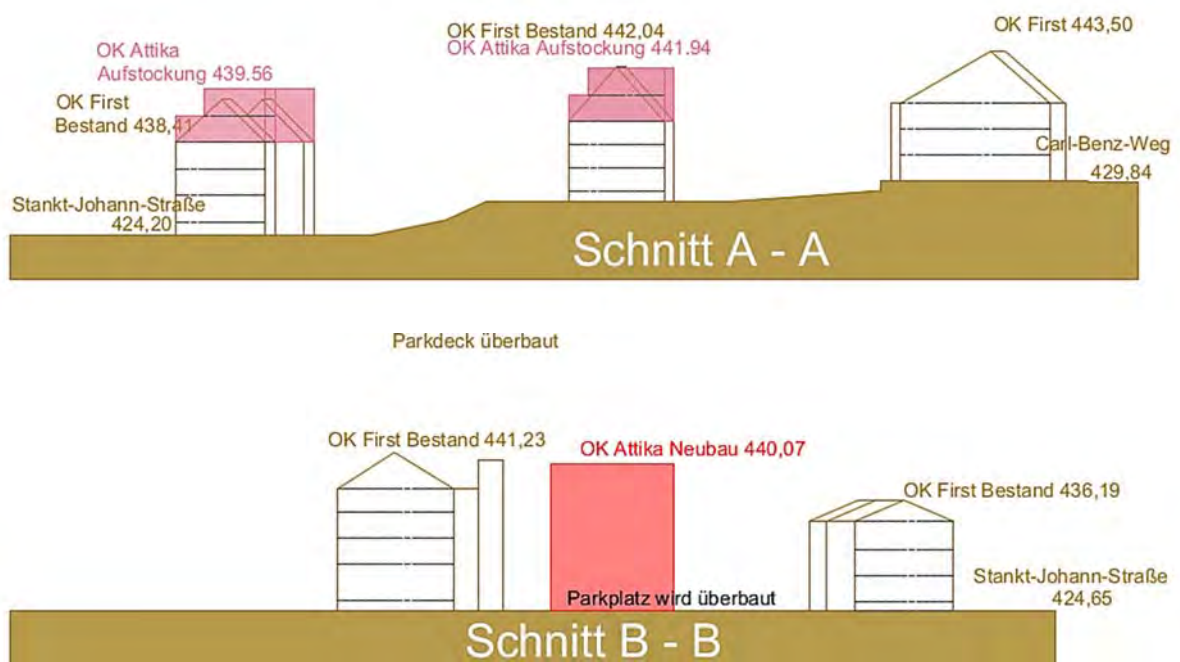


Abb. 11: Geländeschnitte Variante A



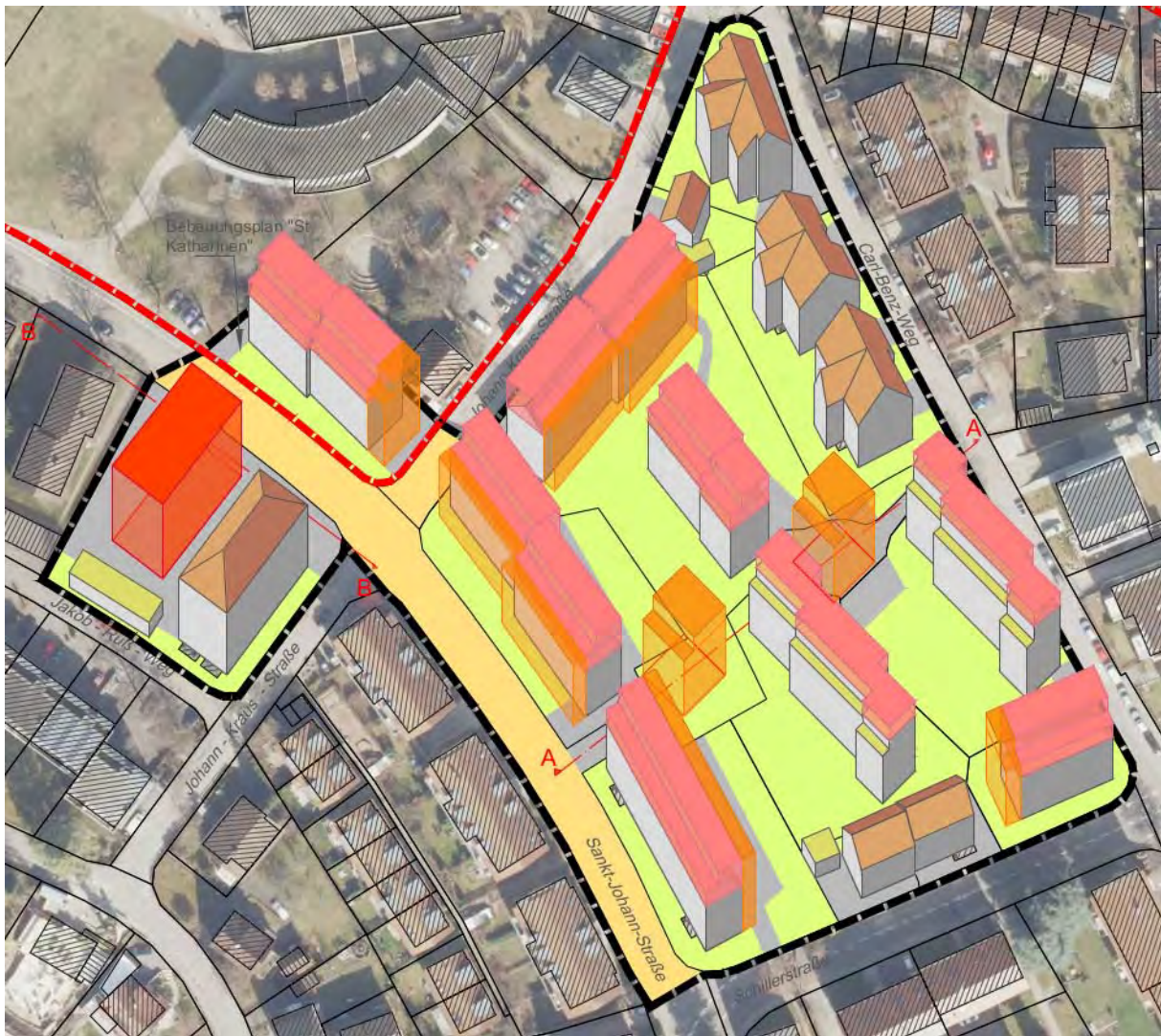


Abb. 12: Variante B mit zusätzlichen Neubauten und Anbauten im Quartier

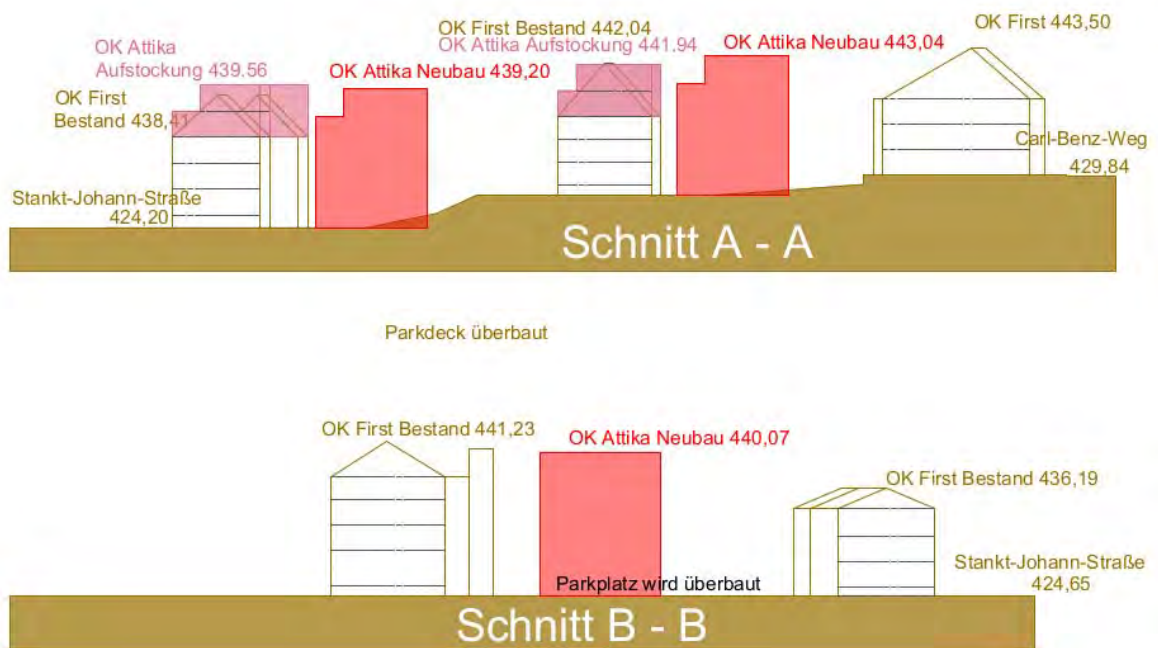


Abb. 13: Geländeschnitte Variante B

## **6. Grundzüge der Planfestsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Planungsabsicht verfolgt das Ziel einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der die überbaubaren Grundstückflächen und deren Art und Maß verbindlich ordnet und festschreibt. Ziel ist es, das bestehende Maß der baulichen Nutzung vertraglich zu erhöhen. Bei der Art der baulichen Nutzung ist eine Änderung nicht erforderlich, so dass es bei der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt. Atypische und siedlungsfremde Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, da diese nicht dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die bisher geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird unverändert übernommen. Für eine Erhöhung der Obergrenze sind keine städtebaulichen Gründe ableitbar. In den Zonen WA 1 und WA 2 bis WA 5 soll die gewünschte Innenverdichtung vordringlich vertikal erfolgen. Zusätzliche Neubauten sowie Anbauten sind mit der festgesetzten GRZ in einem vertraglichen Maße möglich unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Baden – Württemberg. Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung drückt sich in einer GRZ zwischen 0,23 und 0,37 aus, bezogen nur auf die Haupt- und Nebengebäude. Lediglich im Baufeld WA 5 ist eine deutliche Überschreitung auf 0,45 bzw. 0,50 abzulesen. Daher wird hier die GRZ auf 0,50 festgesetzt, umso den Bestand abzusichern. Diese Überschreitung führt zu keiner Verschlechterung der bestehenden oder zukünftigen Wohnverhältnisse.

Im Baufeld WA 2 wird auf der Grundlage des geplanten Neubaukörpers, der über dem bestehenden Parkplatz entstehen soll, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche mit 0,2 gegenüber 0,4 für Wohngebiete festgesetzt. Mit einer Verringerung der Abstandsflächen wird die geplante Überbauung des Parkplatzes auf dem Grundstück Johann-Kraus-Straße 3 erst ermöglicht. Verschlechterungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Das städtebauliche Erfordernis der geplanten Innenentwicklung als Innenverdichtungsmaßnahme bedarf eines solchen Planungsschritts. Die Möglichkeit einer Überbauung des bestehenden Parkplatzes begründet diese Festsetzungsmöglichkeit und soll somit eine wirtschaftliche und nachhaltige Ausnutzung des Baugrundstückes gestatten.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl sowie einer Anzahl der Geschosse wurde verzichtet, da aufgrund der Höhenfestlegung der Gebäude ein bestimmendes Maß festgesetzt wurde um so eine Flexibilität bei den Geschosshöhen und Dachaufbauten zu ermöglichen. Die Gebäudeobergrenzen leiten sich aus den Varianten des städtebaulichen Konzeptes ab.

Für Neu- und Bestandsbauten in den einzelnen Baufeldern wird eine flexible Höhenfestsetzung hinzugefügt, um einen gewissen Spielraum bei den Geschosshöhen zu ermöglichen. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich am Bestandsquartier und erlauben eine Vergrößerung der Wohnflächen, z. Bsp. durch Geschossmehrung oder Ausbau bestehender Dachgeschosse.

### **6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch eine offene und lockere Blockbebauung. Die überwiegend einzelnen vorherrschenden Geschossbauten, mit Gebäudelängen von 10 bis 50 m, orientieren sich am Straßenverlauf mit Ausnahme von zwei Einzelgebäude im Blockinneren. Die offene Bauweise soll bei-



behalten. Um eine größtmögliche Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaren Grundstückflächen an der Johann – Kraus – Straße sowie im gesamten Quartier Carl-Benz-Weg/Schillerstraße/Sankt-Johann-Straße mit einer Baugrenze definiert und die sich nicht an den einzelnen bestehenden Grundstücksgrenzen ausrichtet. Zum öffentlichen Straßenraum hin wird der bestehende Abstand der Bestandsbebauung übernommen.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überall zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Carports ein Abstand von 3,0 m und mit Garagen ein Abstand von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit Erde (mindestens 0,60 m) zu überdecken und zu begrünen. Bestandsanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

### **7. Erschließung, ÖPNV**

Die bestehenden Erschließungsanlagen werden in ihrer Funktion nicht verändert. Der öffentliche Personennahverkehr ist von den Planungen nicht betroffen. Die bestehenden Anbindungen und deren Vernetzung bleiben unberührt.

### **8. Grünordnungsmaßnahmen**

#### **8.1 Bindungen für Pflanzungen/Erhalt von Bäumen**

Um die Lebensraumsituation für Bäume und Hecken bewohnende Arten dauerhaft zu sichern, wird der vorhandene ältere Gehölzbestand gesichert.

### **9. Örtliche Bauvorschriften**

#### **9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung**

Die Dachneigung wird leicht gegenüber der bisher bestehenden Wahlfreiheit erweitert und gestattet in Zukunft Dächer mit einer maximalen Neigung von 40°. Im gesamten Plangebiet müssen Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° extensiv begrünt werden. Damit soll das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. deren Abfluss gedrosselt werden. Zugleich übernimmt diese Art der Dacheindeckung durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers eine Kühlfunktion und dient als Luftbefeuchter. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Pflanzen aus der Luft gefiltert. Die Dachbegrünung ist mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen.

Aus ökologischen Gründen und zum Schutze des Klimas sowie aus gestalterischen Gründen sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen.

#### **9.2 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume ist grundsätzlich das Setzen von baulichen Elementen und toten Einfriedungen wie z.B. Granitstelen, Stahlelementen, Pflanzsteinen oder Natursteinen zur Einfassung der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelementen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Aus ökologischen Gründen müssen Einfriedungen mit Zäunen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm zum Durchlass für Kleintiere aufweisen.

### **9.3 Stellplatzanzahl**

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Bei einer Wohnfläche von unter 80 m<sup>2</sup> ist dies 1 Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> sind es 2 Stellplätze. Die örtliche Bauvorschrift sichert die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet damit den öffentlichen Straßenraum.

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Stadtplanerische Auswirkungen**

Die Stadtplanung betreibt neben der Stadtentwicklung auch Stadterhalt, dem in neuster Zeit größere Bedeutung zuteilwird, da der Wunsch nach einer verstärkten Innenentwicklung gerade das Zusammenleben und Zusammenwohnen herausfordert. Die Suche nach Wohnpotential im urbanen Raum ist eine Zukunftsaufgabe und erfordert viel Fingerspitzengefühl.

Der Ansatz, der bei der Teilüberplanung des Bebauungsplanes „Faule Magd“ verfolgt wird, ist städtebaulich eine Gradwanderung beim Ausloten des Machbaren, Verträglichen und für die Bestandsbewohner Zumutbaren. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass Wohnraumpotential besteht, sei es durch Aufstockung, Anbauten oder sogar Neubauten. Bestehendes Planungsrecht wird unter der Prämisse einer Schaffung von mehr Wohnraum im Siedlungsbestand ertüchtigt ohne das Gebiet atypisch zu überfrachten.

## **11. Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zum einen für den Artenschutz durch ein Relevanzbegehungen nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Einschätzung) sowie durch die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter („Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 10.03.2021, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhltingen).

Die Untersuchungen haben ergeben, dass das Gebiet der geplanten Nachverdichtung aufgrund der innerörtlichen Lage, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen (v.a. Zierrasen und Gehölze) für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine allenfalls durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung besitzt. Diese Einschätzung lässt sich auch auf die anderen Schutzgüter übertragen. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt insgesamt den Charakter eines locker durchgrünten Siedlungsbereichs wider. Die aus Sicht des Artenschutzes interessantesten Teilflächen mit relevanten Grünstrukturen sollten erhalten werden. Infolge einer möglichen Nachverdichtung (v.a. Verlust von Zierrasen und Gehölzen) für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten, sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten. Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände (gem. § 44



Abs. 1 bis 3 BNatSchG), v.a. für Vögel sind jedoch, neben Maßnahmen wie der gesetzlich vorgeschriebenen Beachtung der Zeiten für die Gehölzrodung (empfohlener Zeitraum für eine Rodung: Anfang Oktober bis Ende Februar) zu berücksichtigen. Durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (z.B. Pflanzung von Baumgehölzen und Hecken) sowie die Anbringung von Nisthilfen kann zudem ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) (Schutzgut Pflanzen und Tiere).

## 12. Flächenbilanz

Wohnbaufläche WA		1,75 ha
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	0,70 ha	
<u>Verkehrsfläche</u>		<u>0,19 ha</u>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>		<b>1,94 ha</b>

## 13. Anlagen

- „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 10.03.2021
- Rahmenplanung – Analyse
- Verdichtungspotential Variante 1
- Verdichtungspotential Variante 2

Überlingen, 30.09.2021

Jan Zeitler, Oberbürgermeister







**Bebauungsplan**  
**„Faule Magd - Teiländerung“ in Überlingen**  
**„UMWELTBELANGE“**  
**UND**  
**„ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG“**

10.03.2021



Stadt Überlingen

---

**Bebauungsplan „Faule Magd - Teiländerung“ in Überlingen  
„UMWELTBELANGE“ UND „ARTENSCHUTZRECHTLICHE  
EINSCHÄTZUNG“**

**Auftraggeber**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung

88662 Überlingen

**Projektleitung**

SeeConcept  
Büro für Landschafts- und Umweltplanung  
Frank Nowotne  
Waldweg 28

88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912  
e-mail: seeconcept@t-online.de  
www.seeconcept.de

**Bearbeitung**

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 10.03.2021



Frank Nowotne

---



# TEXTTEIL

	Seite
<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Veranlassung	3
1.2 Ziele des Umweltschutzes	7
<b>II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT</b>	<b>10</b>
2.1 Mensch	10
2.2 Pflanzen und Tiere	11
2.3 Boden	15
2.4 Wasser	17
2.5 Klima	19
2.6 Orts- Landschaftsbild	20
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
<b>III. KONFLIKTANALYSE</b>	<b>21</b>
3.1 Mensch	21
3.2 Pflanzen und Tiere	22
3.3 Boden	23
3.4 Wasser	24
3.5 Klima	24
3.6 Orts- und Landschaftsbild	25
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
<b>IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG</b>	<b>26</b>
4.1 Rechtliche Grundlagen	26
4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate	27
4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	30
4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten	30
4.4 Säugetiere	35
4.5 Amphibien und Reptilien	36
4.6 Insekten	37
4.7 Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht	38
4.8 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen	39
4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz	44
4.10 Fazit	45
<b>V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>46</b>

## ANHANG

- Pflanzlisten
- Plan Habitatstrukturen M 1 : 1.000 (im Original) im Textteil

## I. EINLEITUNG

### 1.1 Veranlassung

Die Stadt Überlingen plant im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Faule Magd“ eine Nachverdichtung im Gebäudebestand sowie die Schließung von Baulücken. Das rd. 20.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Altstadt von Überlingen, zwischen Sankt-Johann-Straße und Carl-Benz-Weg. Die Gebäude sind hier vor allem in den Jahren 1955 bis 1961 entstanden.

Es geht im Zuge des Verfahrens um eine Nachverdichtung im Gebäudebestand sowie um das Schließen von Baulücken

Das Verfahren soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden überwiegend bebaute Flächen überplant.

Für das weitere Verfahren sind eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzbegehung) sowie ein naturschutzfachlicher Fachbeitrag (Umweltbelange) erforderlich.



Abb. 1: Lageplan mit Lage des Untersuchungsgebietes (Grundlage: Topografische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, im Original)





Abb. 2: Luftbild zum Bebauungsplanentwurf „Faule Magd - Teiländerung“ (LUBW)



Abb. 3: Bebauungsplan „Faule Magd - Teiländerung“ (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2020)

Zum Bebauungsplanverfahren „Faule Magd“ gibt es so städtebauliche Überlegungen zur Innenverdichtung (vgl. Abb. 4 und 5). Zum einen soll das Maß bei Anzahl der Geschosse bzw. der Gebäudehöhe geändert werden und zum anderen ist hinsichtlich der überbaubaren Fläche an eine Änderung gedacht (siehe Variante 2).

Der neue Baukörper an der Johann-Krauss-Straße ist bei der aktuellen Rechtslage bereits möglich, lediglich die Anzahl der Geschosse muss hier erhöht werden.

Die zukünftige bauliche Entwicklung des Bereiches soll damit im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesteuert werden (STADT ÜBERLINGEN 2021).

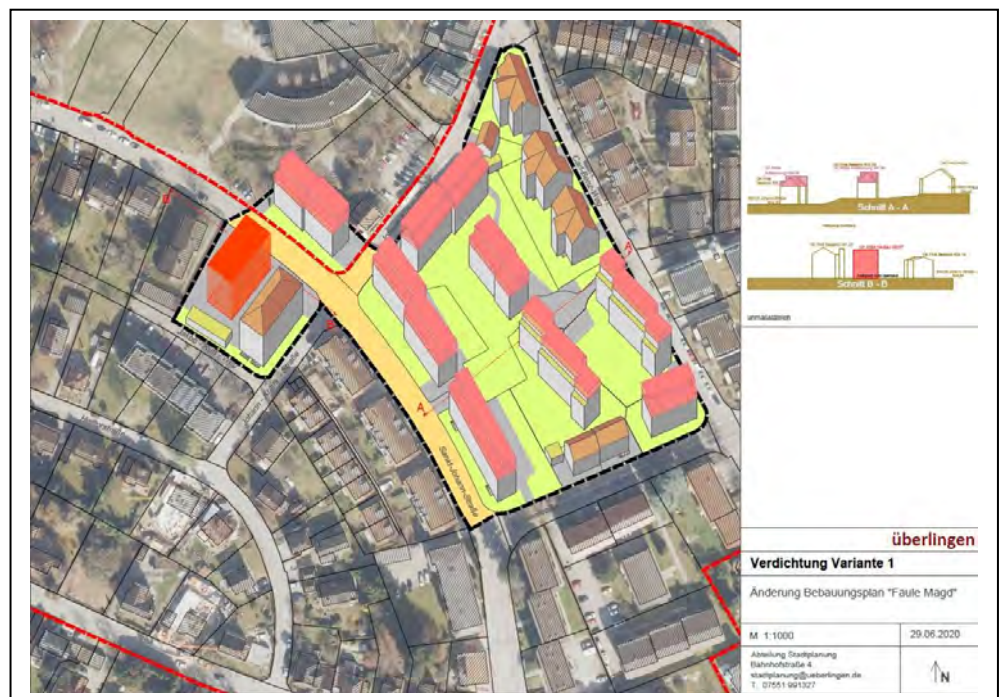


Abb. 4: Änderung Bebauungsplan „Faule Magd“ (Variante 1) vom 29.06.2020 (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2021)



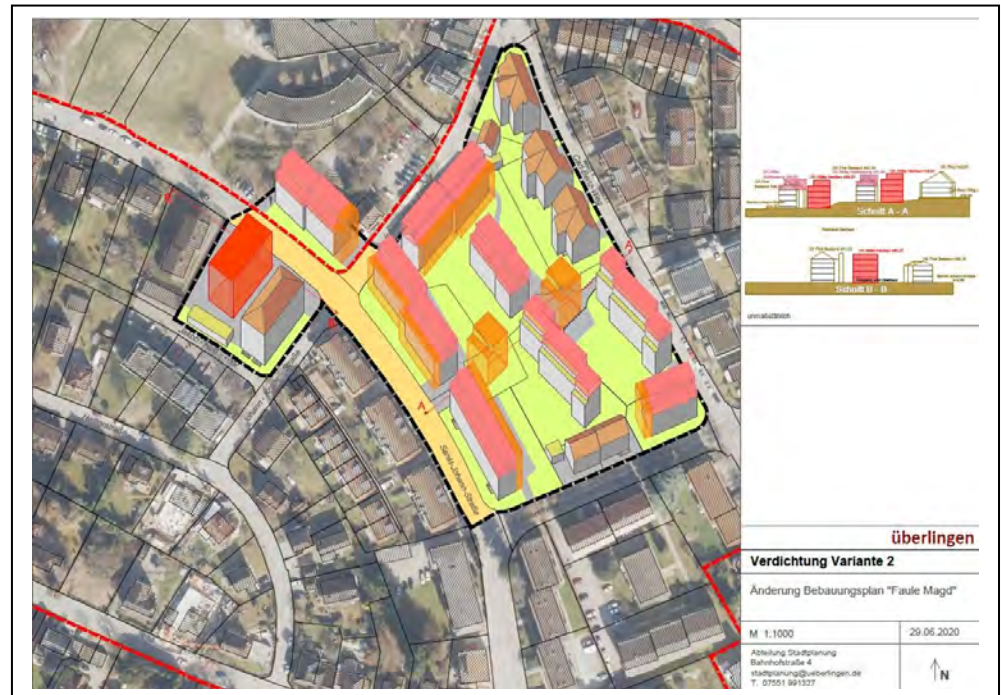


Abb. 5: Änderung Bebauungsplan „Faule Magd“ (Variante 2) vom 29.06.2020 (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2021)



## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Der Bebauungsplan bzw. die Teiländerung entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (vgl. Abb. 6). Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Faule Magd“ vor.

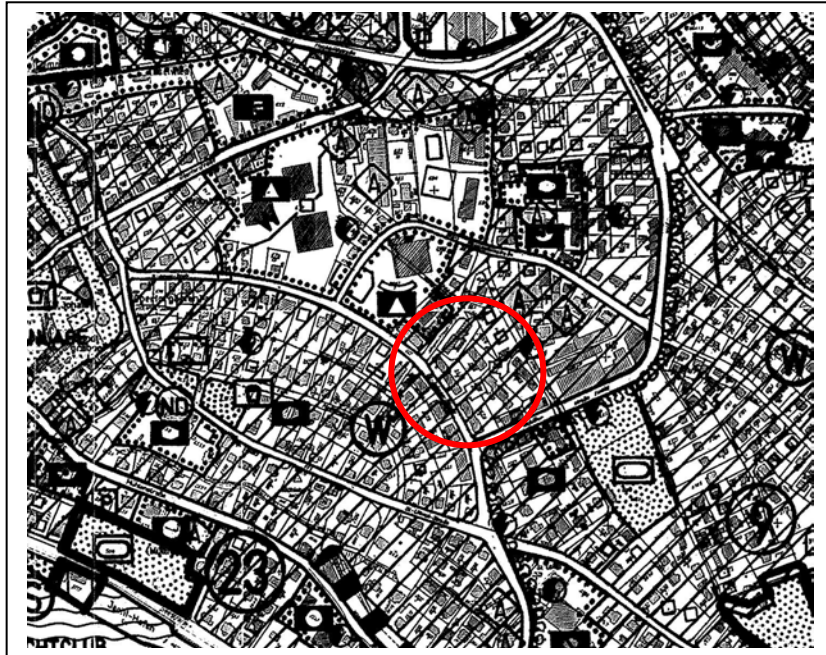


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (April 1998), mit Lage des Plangebietes

### **Natura 2000-Gebiete**

Etwa 500 m weiter südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Nr. 8220-342) (vgl. Abb. 5).

Die ufernahen Bereiche des FFH-Gebietes sind zugleich als Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Nr. 8220404) geschützt.

### **Naturschutzgebiete**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das nächste Naturschutzgebiet („Spetzgarter Tobel“) befindet sich rd. 2.500 m nordwestlich des Plangebietes.

### **Naturdenkmale**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Naturdenkmale (vgl. Abb. 5).

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich rund 650 m nördlich bzw. 760 m nördlich des Geltungsbereichs (LSG „Bodenseeufer“).

### **Biotopverbund**

Bereiche mit Biotopverbundfunktion befinden sich rund 650 m nördlich bzw. 1.000 m östlich des Geltungsbereichs (LUBW).

## **Wasserschutzgebiete**

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet WSG Nußdorf Zone III B. Die Fassung befindet sich rd. 3,5 km östlich des Plangebietes (vgl. Abb. 7).



Abb. 7: Wasserschutzgebiet (WSG Nußdorf Zone III B) unmittelbar östlich des Plangebietes (LUBW)

## **Regionaler Grünzug**

Das den Siedlungsbereich umgebende Landschaftsschutzgebiet ist gemäß Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben zugleich „Regionaler Grünzug“.



## II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

### 2.1 Mensch

#### Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt in vergleichsweise zentraler Ortslage der Stadt Überlingen zwischen Sankt-Johann-Straße und Carl-Benz-Weg. Es dient insgesamt der Wohnnutzung. Nordwestlich grenzt die Realschule Überlingen an, südöstlich Einrichtungen für Sportanlagen.

Die Gebäude sind meist 2 – 3 geschossig ausgebildet. Die älteste Bebauung entlang der Sankt-Johann-Straße ist in den Jahren 1955 bis 1961 entstanden. Jüngere Bebauung findet sich in erster Linie vor allem entlang der Schillerstraße und Carl-Benz-Weg. Zwischen Carl-Benz-Weg und der Sankt-Johann-Straße wird die lückige Bebauung von zwei größeren Grünflächen unterbrochen, die aber nur von den Anwohnern aus unmittelbarer Nähe sehr eingeschränkt für Erholungszwecke genutzt werden. Eigentliche Erholungsfunktionen (z.B. Spielplätze, Bänke, Wege) finden nicht statt (vgl. Fototafeln 1 und 2). Außerdem befinden sich vor allem südlich des Carl-Benz-Weges und im Westen der Sankt-Johann-Straße Parkplätze, die jedoch privat genutzt werden (Sparkasse Bodensee).

Innerhalb des Geltungsbereichs des nördlichen Plangebietes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) (STADT ÜBERLINGEN 2020).

Dem Plangebiet zwischen Sankt-Johann-Straße und Carl-Benz-Weg kann hinsichtlich der Erholungseignung gemäß der gegenwärtigen Nutzung insgesamt eine geringe Bedeutung zugewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (s.u.).

#### Bedeutung / Empfindlichkeit

Dem eigentlichen Plangebiet kann hinsichtlich der Erholungseignung infolge der gegenwärtigen Nutzung insgesamt eine geringe Bedeutung zugewiesen werden, da es sich nicht um ein Erholungsgebiet handelt. Sonstige Nutzungsformen sind nicht vorhanden.

## 2.2 Pflanzen und Tiere

### Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum „Bodenseebecken“.

Die potentielle natürliche Vegetation stellt dabei einen „Waldmeister – bzw. Perlgras Buchenwald“.

Im heutigen Vegetationsbild des Untersuchungsgebietes finden sich Wälder noch vereinzelt z.B. rd. 1.500 m nordöstlich des Plangebietes.

### Umgebung

Die Umgebung der Vorhabenflächen stellen sich im Umfeld als zumeist lockere Wohnbebauung, im Wechsel mit Grünflächen (z.B. Gehölzgruppen, Wiesen) dar.

### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in südwestexponierter Lage, im nordöstlichen Randbereich der Stadtmitte von Überlingen in einer Höhenlage von 441 bis 424 m ü NN.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes, das neben Wohngebäuden und sonstigen versiegelten Flächen, vor allem von Grünstrukturen (v.a. Zierrasen, Einzelbäume, Ziersträucher, Gebüschgruppen) geprägt wird.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere ältere Gehölzstrukturen von Interesse.

So wurden im Rahmen von vier Geländebegehungen am 05.11.2020, 13.01.2021, 17.02.2021 und 02.03.2021 die wesentlichen Gehölzstrukturen sowie Gebäudefassaden von Außen sowie alle sonstigen Strukturen erfasst und bewertet. So konnten hier insgesamt mindestens 11 Einzelbäume mit einem prinzipiellen Potential für Höhlenbrüter (Stammdurchmesser: mind.0,4 m) erfasst werden (vgl. Anhang).

Gemäß dem Biotoptypenschlüssel (vgl. LUBW) handelt es sich hinsichtlich des Plangebietes und den Randbereichen im Wesentlichen um folgende Biotoptypen (vgl. Fototafel 1 und 2):

1. Zierrasen (33.80)
2. Gebüsche mittlerer Standorte (42.20)
3. Gebüsche aus nicht heimischen Arten (44.12)
4. Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung (44.21)
5. Einzelbäume (45.10 – 45.30 b)
6. Baumgruppe (45.10 – 45.30 b)
7. Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
8. Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)

#### Bedeutung / Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Biotop.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von Überlingen, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung, versiegelte Flächen) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt eine allenfalls **mittlere Bedeutung**.

Nähere Ausführungen finden sich unter IV. Artenschutzrechtliche Einschätzung.



**Fototafel 1: Ansichten des Plangebietes**

	<p><u>Blick in den Carl-Benz-Weg von Nordwesten:</u></p> <p>Die südliche Bebauung wird hier, im Unterschied zur östlichen Hälfte in seinem westlichen Abschnitt von modernen Baukörpern geprägt.</p>
	<p><u>Carl-Benz-Weg, Zufahrt und Parkplatz:</u></p> <p>Neben den vorhandenen Wohngebäuden bestimmen weitere völlig versiegelte Flächen, wie z.B. Zufahrten und Parkplätze, die Flächennutzung.</p>
	<p><u>Obere Grünfläche zwischen Schillerstraße und Johann-Krauß-Straße:</u></p> <p>Verbliebene Grünfläche zwischen Schillerstraße und Johann-Krauß-Straße, Plangebiet von Südosten.</p>
	<p><u>Obere Grünfläche zwischen Schillerstraße und Johann-Krauß-Straße:</u></p> <p>Plangebiet von Südwesten mit Blauglockenbaum (Baum-Nr. 3).</p>

## Fototafel 2: Ansichten des Plangebietes

	<p><u>Schillerstraße aus Nordosten:</u></p> <p>Entlang der Schillerstraße befinden sich moderne 1-geschossige Neubauten.</p> <p>Neue Häuserfassaden sind aus Sicht des Artenschutzes zumeist von untergeordnetem Interesse.</p>
	<p><u>Untere Grünfläche zwischen Schillerstraße und Johann-Krauß-Straße:</u></p> <p>Das Plangebiet ist als parkartige Grünfläche entwickelt, Blick auf Bäume-Nr. 11, 12, 13.</p> <p>Die vorhandenen Habitatstrukturen stellen die Fläche als durchschnittlich interessantes Habitat v.a. für Vögel (u.a. Elster, Kohlmeise, Haussperling) dar.</p>
	<p><u>Blick in die Sankt-Johann-Straße von Nordwesten:</u></p> <p>Ältere Gebäude aus den 40 er Jahren (?) prägen die nördliche Bebauung der Sankt-Johann-Straße innerhalb des Plangebietes.</p>
	<p><u>Sankt-Johann-Straße, Blick nach Südwesten:</u></p> <p>Der Parkplatz der Sparkasse wird neben voll versiegelten Flächen von gleichförmigen Hainbuchen (Besenwuchs) geprägt.</p>



## 2.3 Boden

### Bestand

Aufgrund der vorliegenden geologischen Situation (Grenzbereich Obere Meeresmolasse / quartäre Ablagerungen) sind die Böden des Geltungsbereiches Bildungen tertiärer und quartärer Sedimentzusammensetzungen. So setzt sich der tiefere geologische Untergrund aus überwiegend sandigen tertiären Molasseablagerungen zusammen (vgl. Geologische Karte Westlich Bodensee 1992, vgl. Abb. 8).

Es liegt zudem im nordwestlichen Randbereich einer klassischen, bodenseenahen Drumlinlandschaft, die das Ergebnis der Gletschertätigkeit der letzten Eiszeit darstellt. Das Landschaftsbild prägend sind dabei die elliptisch geformten und in Eisstromrichtung orientierten Grundmoränenhügel (sog. Drumlins) und die zwischen ihnen spannenden Talauen (vgl. Geologische Karte Westlich Bodensee 1992).

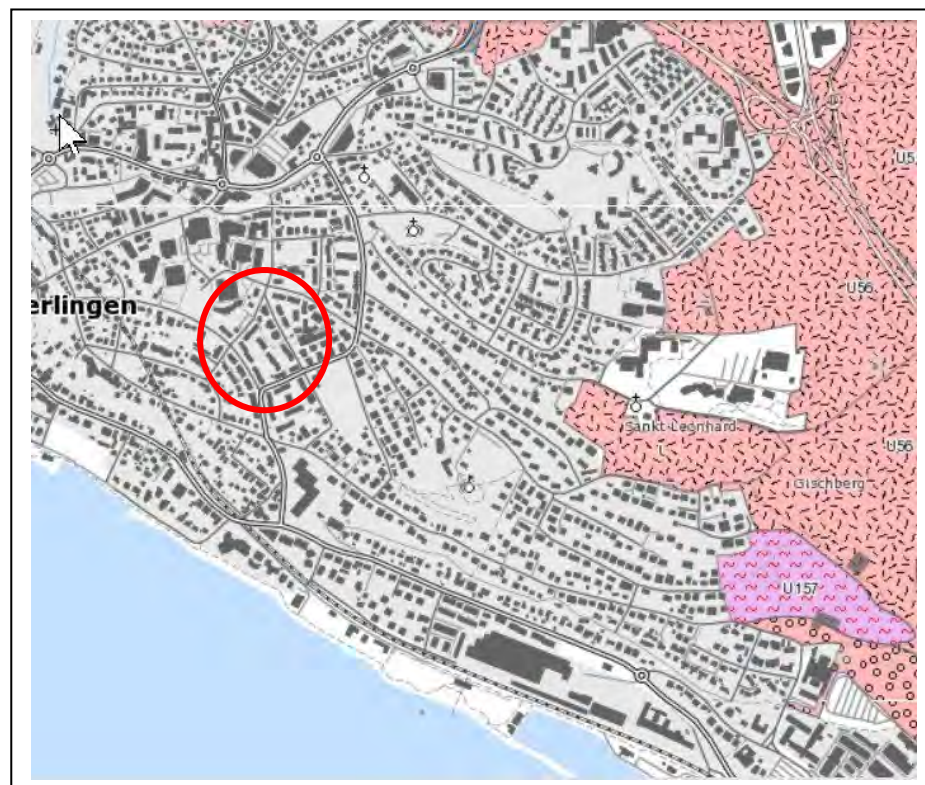


Abb. 8: Auszug aus der Bodenkarte BK 50 mit Eintrag der Lage des Plangebietes (LGRB)



Die Lage im Bereich des Naturraumes „Bodenseebecken“ bildet letztlich die geologische Situation des Untersuchungsgebietes ab. So sind die Böden des Untersuchungsgebietes aufgrund der vorliegenden geologischen Situation ausnahmslos Bildungen quartärer Sedimentablagerungen. Dabei nehmen Geschiebelehme der verwitterten Grundmoräne den größten Raum ein.

Gemäß den ausgebildeten Bodenarten handelt es sich bei unversiegelten Böden innerhalb des Plangebietes und der Umgebung prinzipiell insgesamt um schluffig – sandige bis kiesige Lehme (vgl. BK 50, LGRB, vgl. Abb. 8).

Infolge der aktuell vorliegenden Versiegelungen (v.a. Bebauungen) des eigentlichen Plangebietes, kann jedoch hinsichtlich des Erfüllungsgrades von unterdurchschnittlichen Erfüllungsgraden der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Bei den im Bereich unversiegelter Flächen vorliegenden Lehmböden kann infolge eines überdurchschnittlichen Hemerobiegrades, hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Bodenfunktionen, erfahrungsgemäß von „Standorten mittlerer Bedeutung“ ausgegangen werden.

#### Bedeutung / Empfindlichkeiten

Heute weisen die Böden des Plangebietes infolge der innerörtlichen Lage und verschiedener Nutzungen (u.a. Versiegelungen, Gärten) insgesamt einen hohen Hemerobiegrad auf (Grad der Veränderung von Böden infolge von anthropogenen Eingriffen). Hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Bodenfunktionen kann im Bereich der unversiegelten Flächen (v.a. im nördlichen Teilbereich) von Standorten „**mittlerer Bedeutung**“ für den Bodenschutz ausgegangen werden.

#### **Fläche**

Nach der Gesetzgebung ist der sog. „Flächenverbrauch“ auch wie bisher schon als Teilaspekt des Schutzgutes Boden in der UVP zu prüfen. Durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzkatalog soll das Schutzgut eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Bei Projekten sollen die Auswirkungen auf die Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch und den Boden einschließlich Bodenerosion, Bodenverdichtung und Bodenversiegelung geprüft und begrenzt werden.

Infolge des Vorhabens kann eine weitere Beurteilung des Flächenverlustes, aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Kleinräumigkeit der möglichen Eingriffe, entfallen.

## 2.4 Wasser

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich knapp außerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG Nußdorf Zone III B“. Die Fassung befindet sich rd. 3,5 östlich des Plangebietes.

Die hydrologischen Verhältnisse leiten sich in erster Linie aus der vorliegenden geologischen Situation ab. Danach befindet sich das Plangebiet überwiegend im Bereich innerhalb der Hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“, die an der Basis ihrer mächtigen Sandsteinbildungen durchgehende Quellhorizonte ausgebildet hat. Es handelt sich insgesamt um Kluftwasser, das an verschiedenen Stellen nördlich des Plangebietes in Brunnen zu Tage tritt.

Es liegt damit im Grenzbereich der Grundwasserlandschaften „Obere Meeresmolasse“ (GWL/GWG) und Quartäre Becken- und Moränesedimente (GWG) (vgl. Abb. 9).



Abb. 9: Hydrogeologische Einheiten im Umfeld des Plangebietes (LUBW)

Konkrete Daten über die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes liegen nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung insgesamt entsprechend der topografischen Situation nach Süden in Richtung Bodensee ausgerichtet ist.

### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Das nächste Oberflächengewässer (Überlinger See) befindet sich in einer Entfernung von rd. 400 m in südlicher Richtung.

### Bedeutung / Empfindlichkeit

Auch wenn über Grundwasserverhältnisse für das eigentliche Plangebiet keine konkreten Daten vorliegen, muß infolge des mittleren Versiegelungsgrades sowie der Lage außerhalb eines Wasserschutzgebietes prinzipiell von einer allenfalls **mittleren Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.



## 2.5 Klima

### Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Kennzeichnend für die klimatische Situation ist insgesamt seine Lage im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klimaeinfluß.

Durch die vorhandenen Versiegelungen (Gebäude, Straßen, Plätze), die allenfalls vergleichsweise geringen zu erwartenden Eingriffsflächen sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen mit unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz, besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Das Plangebiet liegt dabei zwischen rd. 424,0 bis 434,0 m NN.

Für das lokale Klima in Überlingen haben die optionalen Nachverdichtungen aufgrund der Geringfügigkeit möglicher Eingriffsflächen einen insgesamt unterdurchschnittlichen Funktionserfüllungsgrad. Das Gebiet ist zudem kein Bestandteil einer bedeutenden innerörtlichen Kalt- bzw. Frischluftabflußbahn.

Durch die vorhandenen Versiegelungen (Gebäude, Straßen, Plätze), die allenfalls vergleichsweise geringen zu erwartenden Eingriffsflächen sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen mit unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz, besitzt das Plangebiet insgesamt eine **allenfalls mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Klima.

### Bedeutung / Empfindlichkeit

Durch die vorhandene Versiegelung (Bebaute Flächen, Straßen) mit verbliebenen Grünflächen, die vergleichsweise geringe Gebietsgröße sowie die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen besitzt das Plangebiet insgesamt eine vergleichsweise **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Klima.

## 2.6 Orts- und Landschaftsbild

### Übergeordnete Betrachtung (Makroebene)

Unter naturräumlichen Aspekten ist das Plangebiet dem Naturraum „Bodenseebecken“ zuzuordnen.

### Bestand

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Überlinger Siedlungsgebietes und wird so in erster Linie von geomorphologischen und städtischen Strukturen charakterisiert. Das Plangebiet befindet sich dabei in einer Höhenlage zwischen rd. 424,0 bis 434,0 m NN. Die Reliefdifferenz beträgt demnach innerhalb des Plangebietes rd. 10,0 m. Es wird dabei insgesamt von lockerer Bebauung mit Grünflächen geprägt.

Bezüglich des Erscheinungsbildes des Plangebietes handelt es sich, hinsichtlich der Attraktivität des Ortsbildes, infolge der versiegelten Flächen (v.a. vorhandene Bebauung, Straßen) und vorhandener Grünstrukturen um ein durchschnittlich charakteristisches Wohngebiet im innerörtlichen Bereich der Stadt Überlingen. Die das Ortsbild prägende nördliche Häuserzeile entlang der Sankt-Johann-Straße ist in den Jahren 1955 bis 1961 entstanden.

Aufgrund der vergleichsweise wenig geneigten Geländetopografie ist das Gebiet aus südwestlicher Richtung prinzipiell einsehbar. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes wären so jedoch, im Zuge möglicher Nachverdichtungen bzw. Aufstockungen, insbesondere die höher gelegenen Bereiche einsehbar. So können prinzipiell nachhaltige Beeinträchtigungen für Sichtbezüge und das Ortsbild nicht ausgeschlossen werden.

### Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Plangebietes ist innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen ähnlich der baulichen Heterogenität insgesamt von durchschnittlichem ortsbildprägendem Charakter und kann somit in seiner Gesamtheit diesbezüglich als Gebiet **mittlerer Bedeutung** bewertet werden.

## 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher keine Denkmäler, im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG), bekannt geworden (LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART in lit. 2020).

### III. KONFLIKTANALYSE

#### 3.1 Mensch

Für den Menschen sind v.a. durch geplante kleinflächige Nachverdichtungen im Bereich des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen verbunden. Im Bereich von Flurstück 2587/72 bleibt der vorhandene Parkplatz der benachbart liegenden Sparkasse bestehen, da das neue Gebäude darüber erstellt wird.

Die Auswirkungen lassen sich somit nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen betrachten. So kann die geplante Nachverdichtung für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten.

So ist im Zuge des Vorhabens von insgesamt geringen Auswirkungen durch mögliche Nachverdichtungen auszugehen, zumal hierdurch auch Versiegelungen in nicht vorbelasteten Flächen vermieden werden und somit dem Sinne der Umweltvorsorge Folge geleistet wird.

Die Nutzung erneuerbarer und effizienter Energien – vor allem Solarenergie - ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die zulässigen Dachneigungen gewährleistet.

#### Lärmimmissionen

In Folge der geplanten baulichen Veränderungen (Nachverdichtung im Gebäudebestand sowie das Schließen von Baulücken) werden im Bereich des Plangebietes zwischen Sankt-Johann-Straße und Carl-Benz-Weg allenfalls geringe Verkehrszunahmen zu erwarten sein. So ist die Verkehrserschließung grundsätzlich durch die vorhandenen Straßen (z.B. Sankt-Johann-Straße und Carl-Benz-Weg) gesichert.

Die möglichen mäßigen verkehrlichen Auswirkungen sind für die anschließende vorhandene Bebauung jedoch vermutlich zumutbar und führen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes.



### 3.2 Pflanzen und Tiere

Infolge der optionalen Nachverdichtungen (vgl. Abb. 4, 5) kann es während der Bauphase in erster Linie zu einer Beseitigung von Grünflächen sowie voll- und teilversiegelten Flächen kommen, die jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht, hinsichtlich ihrer Wertigkeit, insgesamt von allenfalls durchschnittlicher Bedeutung sind.

Da im Zuge einer geplanten Nachverdichtung auf den betroffenen Flurstücken keine, aus ökologischer Sicht wesentlichen wertgebenden Baumgehölze betroffen werden (Variante 2: Bäume-Nr. 9, 10, 11, 12), muß hinsichtlich der Vogelwelt mit erheblichen Auswirkungen diesbezüglich nicht gerechnet werden. Auf den entsprechenden Flurstücken finden sich bereits bestehende Gebäude bzw. flächige Parkierungsflächen, die aus Sicht des Natur- und Artenschutzes von untergeordneter Bedeutung sind.

Geeignete Habitatstrukturen für „besonders geschützte“ Arten (z.B. Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Haussperling) im Bereich des Plangebietes (Gebüsche, Sträucher, markante Einzelbäume) finden sich in erster Linie in Randbereichen, die vom Vorhaben (Variante 1, Variante 2) nicht betroffen werden bzw. sich knapp außerhalb dieses befinden (s.u.).

Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Ausschlußzeiten (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung), müssen so infolge der möglichen geplanten Eingriffe insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere befürchtet werden.

Diese Einschätzung wird auch dadurch gestützt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine nach § 33 (NatSchG) geschützten Biotope befinden und es zudem nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist. Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet (FFH Gebiet Nr. 8220342 „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“, Vogelschutzgebiet Nr. 8220404 „Überlinger See des Bodensees“) können ebenso ausgeschlossen werden.

Nähere Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel IV.

**Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere hat damit allenfalls insgesamt durchschnittliche Beeinträchtigungen zur Folge.**

### 3.3 Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich insgesamt nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen betrachten. So können die geplanten kleinflächigen Nachverdichtungen (Variante 1 und 2) für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten.

Im Zuge einer möglichen Nachverdichtung ergäbe sich in erster Linie eine Beanspruchung von Vegetationsstrukturen (v.a. Grünflächen, ggf. Gehölzstrukturen) sowie voll- und teilversiegelter Flächen, ohne besonderen Erfüllungsrang der Bodenfunktionen. Die weiteren Versiegelungen sind prinzipiell als **erhebliche Beeinträchtigung** für das Schutzgut Boden zu werten, da die Bodenfunktionen gemäß § 2 BodSchG aufgehoben werden.

Infolge der Kleinräumigkeit möglicher geplanter Eingriffsflächen, der Vorbelastungen des Schutzgutes Boden (z.B. Hemerobie s.o.), sowie zu berücksichtigender Minimierungsmaßnahmen relativieren sich die Eingriffsfolgen in ihrer Schwere jedoch deutlich, so dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ vermutlich nicht mehr ausgegangen werden muss.

So würde im Zuge einer Bauphase der Boden (v.a. kulturfähiger Boden) sachgerecht gewonnen bzw. wiederverwendet (u.a. Trennung verschiedener Bodenhorizonte, Anlage von Mieten, vgl. UMWELTMINISTERIUM B.W., Heft 10) und (v.a. Oberboden) zumindest zu einem Teil Vorort wieder eingebracht werden. Überschüssige Massen (v.a. Unterboden) sollten abgefahren und an anderer Stelle wieder eingebracht werden (z.B. Rekultivierung von Abbauflächen in der Umgebung).

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit insgesamt als durchschnittliche Beeinträchtigung zu bewerten.**

### 3.4 Wasser

Aufgrund der „mittleren“ Bedeutung des Schutzgutes Wasser (s.o.), muß mit **erheblichen Beeinträchtigungen**, infolge kleinflächiger Nachverdichtungen (Flächenversiegelung) **nicht gerechnet** werden.

Im Zuge des geplanten Vorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, infolge der vermutlich geringen Eingriffsflächen, nicht zu erwarten, zumal in den Grundwasserkörper innerhalb des Plangebietes nicht eingegriffen werden würde. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der mutmaßlich geringen Größe nicht zu rechnen.

Oberflächengewässer sind von der Planung ebenso nicht betroffen.

Bei dieser Einschätzung wurde die Lage knapp außerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG Nußdorf Zone III B“ mitberücksichtigt (vgl. Abb. 7).

**Da im Plangebiet weder Fließgewässer noch oberflächennahe bedeutende Grundwasservorkommen zu erwarten sind, kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser somit insgesamt als durchschnittliche (mittlere) Beeinträchtigung eingestuft werden.**

### 3.5 Klima

Im Zuge der möglichen kleinflächigen Nachverdichtungen bzw. Neuversiegelungen im Bereich „Faule Magd“ kann insgesamt von allenfalls unterdurchschnittlichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen müssen jedoch nicht befürchtet werden, da zum einen durch das Planvorhaben keine bedeutenden Kalt- bzw. Frischluft produzierende Flächen mit eher unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz verloren gehen und zudem die Eingriffsflächen vergleichsweise sehr gering wären.

**Der mögliche Eingriff in das Schutzgut Klima kann in der Summe somit als geringe bis mittlere Beeinträchtigung gewertet werden.**

Durch die Pflanzung geeigneter Gehölzstrukturen in Randbereichen des Plangebietes wird CO<sup>2</sup> gebunden, sodaß diese Maßnahme zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beiträgt.



### 3.6 Orts- und Landschaftsbild

Die städtebaulichen Überlegungen zur Innenverdichtung entsprechen der Flächenschonung im Außenbereich und schont damit auch insgesamt die landschaftlich sensible Lage der der Stadt Überlingen (z.B. Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage

Es ist geplant die Grundstücke in einem vertretbaren Maß auszunutzen ohne den vorhandenen Gebietscharakter wesentlich zu stören. Der neue Baukörper an der Johann – Krauss – Straße (Variante 2) ist hinsichtlich der aktuellen Rechtslage bereits möglich, lediglich die Anzahl der Geschosse würde erhöht werden.

Wesentliche Beeinträchtigungen für das Ortsbild sind im Zuge der Nachverdichtungen, infolge der geänderten Geschosse bzw. der Gebäudehöhen, damit nicht zu befürchten.

Diese getroffene Einschätzung wird dadurch gestützt, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude infolge einer angedachten Aufstockung durch Attikawohnungen, im Dezimeterbereich bewegt (beide Varianten) und sich somit an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung bzw. des baurechtlichen Zulässigkeitsmaßstabes orientiert (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

Damit ist auch weiterhin gewährleistet, dass sich die mögliche Nachverdichtung in das Stadtbild einfügt und ausreichend Frei- und Grünflächen verbleiben. Der vorhandene Gebietscharakter wird somit dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die geplanten Eingriffe in das Ortsbild können im Bereich des Plangebietes damit insgesamt als **vergleichsweise geringe bis mittlere Auswirkung** gewertet werden.

### 3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Faule Magd - Teiländerung“ werden keine denkmalgeschützten sowie weitere erhaltenswerte ortstypische Gebäude betroffen.

## IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

#### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So werden im § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst.

#### § 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

##### **Verbotstatbestände**

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote).

## 4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Stadtmitte von Überlingen in einer Höhenlage von 441 bis 424 m ü NN.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes, das neben Wohngebäuden und sonstigen versiegelten Flächen, vor allem von Grünstrukturen (v.a. Zierrasen, Einzelbäume, Ziersträucher, Gebüschgruppen) geprägt wird.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu einem markanten Anteil von versiegelten bzw. bebauten Flächen geprägt. Nur im Bereich zwischen Sankt-Johann-Straße und Carl-Benz-Weg befinden sich noch zwei weniger zerschnittene und versiegelte Freiflächen (Grünflächen) mit Grünland und Gehölzen.

Grundsätzlich kann zwischen versiegelten bzw. bebauten Flächen und Grünflächen (v.a. Grünland, Gehölze) unterschieden werden:

### 1. Von Bauwerken bestandene, bzw. versiegelte Flächen

Innerhalb des Plangebietes fanden sich im Zuge der Begehungen an den Außenfassaden keine Hinweise auf ein Brutvorkommen von Fledermäusen. So befinden sich die Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand und weisen keine Einflugmöglichkeiten auf.

An der südlichen Gebäudefassade von Haus Nr. 37 in der Sankt-Johann-Straße fanden sich Reste eines einstigen Nestes der Mehlschwalbe, das die potentiellen Standortbedingungen für die Art belegt (vgl. Fototafel Nr. 3).

### 2. Grünland

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird gegenwärtig insgesamt von Rasenflächen eingenommen, die als artenarme Zierrasen bzw. Fettwiese anzusprechen sind. Anzeiger magererer Standortverhältnisse mit Arten, wie z.B. *Achillea millefolium* oder *Gallium mollugo*. *Plantago lanceolata*, *Galium mollugo* oder *Trifolium pratense* fanden sich im Bereich der Grünflächen nicht.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind diese Grünflächen (Zierrasen) jedoch prinzipiell von unterdurchschnittlichem Interesse.



### 3. Gehölze

Die wesentlichen Gehölze (mind. 7 Stück) im Bereich des Plangebietes (v.a. Birne, Rotbuche, Esche Birke, Jap. Ahorn u.a.), sind meist über 30 Jahre alt und weisen in der Regel einen durchschnittlichen Stammdurchmesser von mindestens rd. 0,4 m auf. Interessante Strukturen für Vögel und Fledermäuse (z.B. Baumhöhlen, von Efeu stark umwachsener Stamm usw.) fanden sich so in den Bäumen-Nr. 2, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 23 und 26, wobei der zuletzt genannte außerhalb des Plangebietes liegt. Aus diesem Grunde kann diesen Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine überdurchschnittliche (hohe bis sehr hohe) Bedeutung zugewiesen werden (vgl. Anhang).

Eigentliche markante Stamm- oder Asthöhlen fanden sich jedoch nur in wenigen Fällen (z.B. Bäume Nr. 2 und 7). Stark von Efeu eingewachsene Stämme finden sich bei den Bäumen-Nr. 2, 7, 11, 13, 15, 26.

Die übrigen Bereiche werden überwiegend von zumeist städtischen Strukturen (versiegelte Flächen, Zierrasen, Ziersträucher) geprägt.

## Plan Habitatstrukturen



**HABITATSTRUKTUREN**

Wertgebende Gehölze

Potential z.B. für Höhlenbrüter

-  **sehr hoch**  
(z.B. Baum mit bewohntem Nest, Höhle(n), viel Mulm)
-  **hoch** (z.B. Baum mit Nest, Höhle, etwas Mulm)
-  **mittel**
-  **gering**
-  Rest eines Nestes der Mehlschwalbe

**Wertgebende Arten**

- Amsel
- Blaumeise
- Dohle
- Grünfink
- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Mehlschwalbe
- Rabenkrähe

Grosse Kreisstadt Überlingen  
**Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**  
**"Bebauungsplan Faule Magd - Teiländerung"**  
 in Überlingen

**HABITATSTRUKTUREN**



**M 1 : 1.000 (im Original)**

Bearbeitung: F. Nowotne  
 Dipl.-Geologe

Datum: 26.03.2021  
 geändert:

Gezeichnet: FN



Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne  
 Waldweg 28  
 D-88690 Uldingen  
 Ruf (07556) 931911  
 Fax (07556) 931912  
 seeconcept@t-online.de



### 4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

#### 4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für vorkommende Vogelarten („besonders“ und „streng“ geschützte Arten gem. BNatSchG) fanden im betroffenen Bereich drei Relevanzbegehungen hinsichtlich der Vogelwelt (auch pot. Fledermaushabitate) am 05.11.2020, 13.01.2021, 17.02.2021 und 02.03.2021 statt.

Im Rahmen der Kartierungen konnten so für das Plangebiet und die nahe Umgebung folgende **12 Vogelarten** nachgewiesen werden:

Tab. 1: Vorkommende Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Art	RL BW *1)	VS- RL Anh. I	EG-Ver- ordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Plangebiet			Bemerkungen
							T1	T2	T3	
1. Amsel				X		bes. geschützt	X	X	X	verbreitet
2. Blaumeise				X		bes. geschützt	X	X	X	verbreitet
3. Dohle				X		bes. geschützt	X	X	X	überfliegend
4. Elster				X		bes. geschützt		X	X	Nest westl. Plangebiet
5. Grünfink				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
6. Haussperling	V			X		bes. geschützt	X	X	X	Häufig v.a. St. Johann-Straße
7. Kohlmeise				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
8. Mehlschwalbe	3			X		bes. geschützt	X		?	Ein ehemaliges Nest in St.- Johann Str. 37
9. Rabenkrähe				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
10. Ringeltaube				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
11. Rotkehlchen				X		bes. geschützt			X	Im Südwesten, knapp außerhalb
12. Stadtaube				X		-	X	X	X	verbreitet
<b>Gesamt</b>							<b>6</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	

\*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW

\*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

\*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

#### Plangebiet

T1 = Plangebiet (v.a. Gebäude)

T2 = Plangebiet (v.a. Grünstrukturen)

T3 = Umgebung

- 06.11.2020 14:00 – 16:00 bedeckt, 5°C, Wind 1
- 13.01.2021 10:00 – 12:00 sonnig, 2 °C, Wind 0
- 17.02.2021 10:00 – 12:00 sonnig, 7 °C, Wind 0
- 02.03.2021 07:00 – 09:00 sonnig, 2 °C, Sonne 0

Die Zusammenstellung erlaubt naturgemäß eine grobe Einschätzung des Arteninventars und besitzt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So wären im Zuge weiterer Erhebungen wahrscheinlich zusätzliche Arten festzustellen (z.B. Brutvögel). Trotz der ungünstigen Untersuchungszeit, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich infolge der vorhandenen Habitatstrukturen (überwiegend versiegelte Bereiche, Zierrasenflächen) um ein hinreichend aussagekräftiges Artenspektrum hinsichtlich der betroffenen Flächen handelt.

### **Amsel**

Eine der verbreiteten Arten im Plangebiet und im Umfeld des Untersuchungsgebietes. Als Nahrungshabitat kommen die Grünbereiche des Plangebietes in Frage.

### **Blaumeise**

Die Blaumeise findet sich vereinzelt im Bereich von höheren Gehölzen (z.B. Birken).

### **Dohle**

Das Gebiet überfliegend am 05.11.2020. Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für die Art.

### **Elster**

Ein Nest der Elster findet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Für die Art kommt das Plangebiet vor allem auch als Nahrungshabitat in Frage.

### **Grünfink**

Die allgemein verbreitete Art wurde regelmäßig in den Grünflächen des Gebietes nachgewiesen.

### **Haussperling, RL V**

Der Haussperling wurde insbesondere entlang der Sankt-Johann-Straße festgestellt. Der Haussperling ist die mit Abstand häufigste Art im Plangebiet und Umgebung und konnte in allen Teilbereichen des Gebietes nachgewiesen werden.



### **Kohlmeise**

Eine der häufigeren Arten im Bereich des Untersuchungsgebietes. Sie kommt überall vor und besitzt vermutlich mehrere Brutvorkommen (u.a. Meisenkästen, Baum Nr. 2).

### **Mehlschwalbe, RL 3**

Ein Rest eines Nestes an Haus Nr. 37 in der Sankt-Johann-Straße. Es wurden an den Hausfassaden innerhalb des Plangebietes keine weiteren Hinweise auf ein Brutvorkommen der Mehlschwalbe nachgewiesen.

### **Rabenkrähe**

Eine im Untersuchungsgebiet regelmäßig auftretende Art, die das Plangebiet als Nahrungsgebiet aufsucht. Im nahen Umfeld fanden sich zwei Nestbauten. Zusammen mit der Elster wurde sie vor allem im Randbereich zur angrenzenden Schule angetroffen.

### **Ringeltaube**

Am 13.01.2021 konnte ein Individuum in einer Birke (Baum-Nr. 15) beobachtet werden.


### **Rotkehlchen**

Eine im Plangebiet eher einzeln auftretende Art im südwestlichen Randbereich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

### **Stadttaube**

Die Art hält sich gerne in den Bäumen auf dem Parkplatz der Sparkasse auf. Darüber hinaus wurde sie im Bereich des Hauses Nr. 37 in der Sankt-Johann-Straße nachgewiesen. Sie ist gem. BNatSchG nicht besonders geschützt.

### Fototafel 3: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Carl-Benz-Weg, Baum-Nr. 2:</u> Kleine schmale Stammspalte in alter Hainbuche (rote Kreissignatur).</p>
	<p><u>Schillerstraße, Roteiche, Baum, Nr. 7:</u> Die zweistämmige Roteiche weist auf der Nordostseite eine schmale Stammhöhle auf.</p>
	<p><u>Sankt-Johann-Straße, Haus Nr. 37:</u> <u>Gebäudefassade aus Südwesten:</u> Reste eines einstigen Mehlschwalbennestes (rote Pfeilsignatur).</p>

Aufnahmen: 05.11.2020 SeeConcept®

## 4.4 Säugetiere

### Fledermäuse „streng geschützt“ (BNatSchG)

Gebäude weisen häufig hervorragende Strukturen auf, die als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Hier können sich bedeutende Quartier-vorkommen entwickeln, die bei Sanierungen und baulichen Veränderungen artenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind.

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und damit „streng geschützt“ i.S.d. BNatSchG. Für diese Tiere gilt das Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot und der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 BNatSchG.

Zur Überprüfung wurden am 05.11.2019 und 13.01.2021 zwei Begehungen hinsichtlich der potentiellen Vorkommen von Fledermäusen und an Gebäuden brütenden Vögeln vorgenommen (s.o.). Potenzielle Fledermausquartiere an Gebäuden können sich prinzipiell in verschiedenen Spalten und Hohlräumen an Wänden, hinter Verschalungen, in Giebeln, in Zwischendecken und Dächern befinden.

Hinweise auf Fledermäuse ergeben sich durch folgende Merkmale:

- Lebende Individuen
- Mumien
- Kot
- Parasiten
- Typischer Geruch
- Fettablagerungen am Einflugloch

Die Gebäude wurden von außen begutachtet. An den Außenfassaden finden sich für spaltenbewohnende Fledermausarten gegenwärtig keine wesentlich geeigneten Quartiere, zumal sich die meisten Häuser in einem sehr gepflegtem Zustand befinden. Allenfalls wären an den Fensterläden der älteren Gebäude ein Sommervorkommen von Fledermäusen (Einzeltiere) generell nicht ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des Quartierpotentials wurden an den gleichen Tagen eine Untersuchung der wesentlichen Bäume im potentiellen Eingriffsbereich durchgeführt, bei der alle sichtbaren Baumhöhlen erfasst wurden (vgl. Anhang).

Als relevant wurden Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 30 cm eingeschätzt. Als potentielle Baumquartiere sind vor allem Astabbrüche, Rindenspalten und Spechthöhlen geeignet.

In den wertgebenden Gehölzen wurden jedoch keine fledermausrelevanten Strukturen entdeckt. Lediglich in den Bäumen-Nr. 2, und 7, innerhalb des Plangebietes, fanden sich sichtbare Baumstrukturen (Ast- bzw. Stammhöhlen, abgeplatzte Rinden), die prinzipiell für Einzeltiere während des Sommers als Versteck dienen könnten.

#### 4.5 Amphibien und Reptilien

Infolge des Fehlens von Laichgewässern und sonst geeigneter Habitatstrukturen (bodenfeuchte Lebensräume) sowie der isolierten Lage innerhalb des Stadtgebietes von Überlingen ist das Plangebiet für Amphibien ohne Bedeutung.

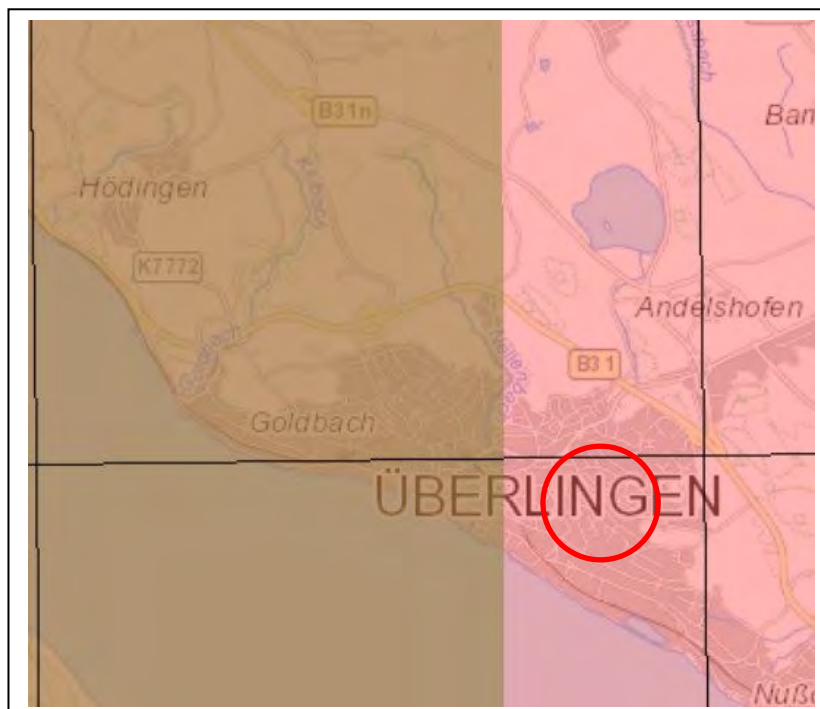


Abb. 10: Auszug aus der aktuellen landesweiten Artenkartierung (LAK) zur Verbreitung der Zauneidechse (LUBW) mit Eintrag der Lage des Untersuchungsgebietes (rote Kreissignatur)



Aufgrund der Habitatausstattung (intensive Nutzung) ist innerhalb des eigentlichen Plangebietes mit einem Auftreten von Reptilien ebenso nicht zu rechnen.

Auch wenn die Art im Rahmen der landesweiten Reptilienkartierung (LAK) für das weitere Untersuchungsgebiet nachgewiesen ist (vgl. LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007, vgl. Abb. 10), sprechen die intensive Flächennutzung innerhalb des Siedlungsgebietes von Überlingen gegen ein solches im Bereich des Planvorhabens.

#### **4.6 Insekten**

##### **Tagfalter, Nachtfalter**

Infolge des hohen Versiegelungsgrades und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist das Plangebiet für diese Artengruppe von untergeordneter Bedeutung.

## 4.7 Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht

### Eigenwert

Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass das Plangebiet infolge des bereits hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Wege etc.) sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen aus naturschutzfachlicher Sicht zu überwiegenden Teilen eine **vergleichsweise geringe bis mittlere Bedeutung besitzt**.

Innerhalb des Plangebietes sind aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere vor allem folgende Baumgehölze (Bäume-Nr. 2, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 23) von Interesse; von denen jedoch allenfalls die Bäume-Nr. 10 (2 Nisthöhlen) und 11 (Efeu umwachsener Stamm) betroffen sein könnten.

Von Interesse ist zudem Haus Nr. 37 entlang der Sankt-Johann-Straße mit dem Rest eines Mehlschwalbennestes.

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes dominieren v.a. Zierrasen und Ziergehölze die Habitatstrukturen, die aus Sicht des Artenschutzes ohne überdurchschnittliches Interesse sind. Aus diesen Gründen kann diesen Flächen insgesamt eine mindestens **geringe bis mittlere Bedeutung** zugewiesen werden (vgl. Fototafeln).

### Funktionale Bezüge

Infolge der innerörtlichen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von Überlingen sowie der allgemeinen intensiven Gartennutzungen besitzt das Plangebiet keine besonderen funktionalen Bezüge (Biotopvernetzungslinien).

## 4.8 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Im Rahmen möglicher Bebauungen bzw. Nachverdichtungen kann es prinzipiell zu Auswirkungen für die weiter oben dargestellten Arten kommen. Hierbei kann zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden werden.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es im Zuge einer Nachverdichtung in erster Linie zu einer Beseitigung von Vegetationsstrukturen (v.a. Grünland, Gehölze). Des Weiteren kommt es mit der Umsetzung eines Vorhabens in den zwei Teilbereichen mit Nachverdichtungspotential zu einer weiteren Versiegelung dieser Flächen (s.u.).

Veränderungen von Standortverhältnissen spielen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Artenspektrum keine wesentliche Rolle, so dass im Folgenden hierauf nicht näher eingegangen wird.

Lärmimmissionen während der Bauphase könnten im Zusammenhang mit den betroffenen Arten (v.a. störungsempfindliche Arten) von Bedeutung sein. Da diese im Gebiet jedoch nicht vorkommen, müssen diesbezüglich keine nachhaltigen Auswirkungen befürchtet werden.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen zeitlich und örtlich begrenzt und daher von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Effekte umfassen insbesondere die Flächeninanspruchnahme und die von dem Vorhaben ausgehenden möglichen Zerschneidungs- und Trenneffekte.

Die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet auf gesamter Fläche ist mit einer weiteren Bodenversiegelung verbunden.

Mögliche geeignete Habitatstrukturen für Vögel gehen hierdurch jedoch nicht verloren, da überwiegend lediglich Zierrasenflächen betroffen sind.

Zerschneidungs- und Trenneffekte (z.B. für Vögel) sind im Zuge des Vorhabens somit auszuschließen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Effekte werden im Zuge der Bebauungsplan - Teiländerung „Faule Magd“ v.a. durch deren Nutzung hervorgerufen.

- Beunruhigung und Störung der Vogelarten (während der Brutzeiten, Wintergäste, Durchzügler)
- Lärmbelastungen
- Beleuchtungseffekte (z.B. auf nachaktive Insekten)

Von allen Tierarten werden flugfähige nachtaktive Insekten (z.B. Nachtfalter) am meisten durch Außenbeleuchtungsanlagen in ihrem Lebensrhythmus negativ beeinflusst. Sie fliegen gezielt Lichtquellen an, umkreisen sie und platzieren sich schließlich in deren Umgebung. Neben der Behinderung bei der Nahrungsaufnahme und der Fortpflanzung werden sie an der Lichtquelle häufig zur leichten Beute von Vögeln, Fledermäusen u.a.

Im vorliegenden Fall der geplanten Teiländerung des Bebauungsplans „Faule Magd Teiländerung“ kommt v.a. den anlagebedingten Auswirkungen eine entscheidende Bedeutung zu.



## Auswirkungen des Vorhabens auf Arten

### Vögel

Gemäß den vorliegenden Kenntnissen über besonders und streng geschützte Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie) / „Rote Liste-Arten“, können durch die geplante Bebauung, erhebliche Beeinträchtigungen, auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und Arten, prinzipiell ausgeschlossen werden.

Infolge einer geplanten Nachverdichtung kommt es so v.a. zu einer Inanspruchnahme von verbliebenen Grünflächen (v.a. Variante 2), wobei überwiegend insgesamt allenfalls „durchschnittlich empfindliche“ (Zierrasen, Gehölze) Flächen betroffen werden.

Der Verlust der aus Artenschutzgründen zumeist überdurchschnittlich interessanteren Gehölzstrukturen im Plangebiet (z.B. Bäume-Nr. 2, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 23) muß als prinzipiell mittlere bis höhere Beeinträchtigung bewertet werden, da hieraus Eingriffe in potentielle Brutreviere von allgemein verbreiteten „besonders“ geschützten Vogelarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG, Art 1 VS-RL, VS-RL Anhang 1), wie z.B. Grünfink oder Amsel resultieren.

Von einer „Erheblichkeit“ (für die lokale Population) muß jedoch nicht ausgegangen werden. Hierfür sprechen u.a. folgende Sachverhalte:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Bodenseebecken“ (z.B. Randbereich und Siedlungsraum von Überlingen).
- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch im „Bodenseebecken“ allgemein verbreitet und meist häufig.
- Die betroffenen Gehölze stellen für diese Arten (Nahrungsgäste) wahrscheinlich lediglich allenfalls einen Teillebensraum dar.

Auch TRAUTNER & JOOS (2008) empfehlen, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste".

Zudem ergibt sich die Möglichkeit für die betroffenen Arten den Verlust des Brutplatzes durch Ausweichen in Nachbargebiete zum Teil zu kompensieren.

Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass entsprechende Gebiete von den jeweiligen Arten bereits besiedelt sein können, so dass eine vollständige Eigenkompensation der Brutplatzverluste ggf. nicht gesichert ist.

Dieses potentielle Defizit ist deshalb frühzeitig zu minimieren durch die Pflanzung geeigneter Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebietes.

**Da zudem davon ausgegangen wird, daß im Zuge des Vorhabens eine mögliche Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) vorgesehen ist, muß somit eine Erfüllung der Verbots-tatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden.**

Auch wenn in der Bilanz insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Vogelarten zu befürchten sind, ist auf eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu achten. In diesem Zusammenhang kann die ökologische Funktion, der von dem Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

So sollten zur Verbesserung der Habitatstrukturen für Singvogelarten (z.B. Haussperling) frühzeitig weitere Nistkästen (wie bereits vorhanden) innerhalb des Plangebietes angebracht werden.

\* = Nistkasten z.B. für die Kleiber (Lochgröße Durchmesser: 3,2 cm), Star (Einflugloch rd. 4,5 cm), Buntspecht 5,0 cm.

\* = Halbhöhlen für Nischenbrüter (z.B. Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz)

**Fledermäuse:**

Sommerquartiere für Einzeltiere können v.a. an den Wohngebäuden hinter den Fensterläden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Größere Quartiervorkommen sind jedoch sehr unwahrscheinlich, da keine Spuren und geeignete Habitatstrukturen gefunden wurden.

Überwinternde Tiere können auf Grund von fehlenden Quartiermöglichkeiten (frostsichere Quartiere) jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

**Hinsichtlich einer möglichen Fällung von wertgebenden Baumgehölzen (z.B. Baum-Nr. 9, 10, 11, 12) innerhalb des Plangebietes gelten dieselben Ausschlußzeiten wie bei den Vögeln (s.o.). Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind jedoch für Fledermäuse insgesamt ohne wesentliche Bedeutung, wodurch eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden muß.**

**Zauneidechse**

Für die “streng geschützte” Zauneidechse (*Lacerta agilis*), RL-BW: V ist das Plangebiet prinzipiell nicht von Interesse. Infolge der intensiven Flächennutzungen und isolierten Lage kann ein Vorkommen nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

#### 4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind in erster Linie an einer dauerhaften Verbesserung der Lebensraumsituation für Bäume und Hecken bewohnende Arten (z.B. Haussperling, Amsel) ausgerichtet und haben insgesamt den Erhalt bzw. die Wiederherstellung entsprechender Strukturen (Erhaltung und ggf. Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für Arten der Siedlungsräume) zum Ziel.

So könnte im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung, die Lebensraumsituation v.a. für dieses Artenspektrum u.a. durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden. Diese sind darüber hinaus dem eigentlichen Vorhabensbeginn z.T. zeitlich vorzuziehen (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

- Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln, sollte im Rahmen der geplanten Nachverdichtung auf großflächige Verglasungen verzichtet werden (vgl. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach).
- Der vorhandene ältere Gehölzbestand, v.a. im Zentrum des Plangebietes (z.B. Bäume-Nr. 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15) sollten nach Möglichkeit dauerhaft erhalten bleiben.
- Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen (Sträucher) im Zuge der geplanten Nachverdichtung. So sollte zur Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je 1 Baum gepflanzt werden (vgl. Pflanzliste im Anhang).
- Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatsstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, sollten zusätzlich Nisthilfen für Singvogelarten an Gehölzen (z.B. Haussperling, Star) (rd. 3-5 Stück\*) im nahen Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

\* = Nistkasten z.B. für die Kleiber (Lochgröße Durchmesser: 3,2 cm), Star (Einflugloch rd. 4,5 cm), Buntspecht 5,0 cm.

\* = Halbhöhlen für Nischenbrüter (z.B. Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz)



#### 4.10 Fazit

Das Gebiet der geplanten Nachverdichtung, im Ortsbereich von Überlingen, besitzt aufgrund der innerörtlichen Lage, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen (v.a. Zierrasen und Gehölze) für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine allenfalls **durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung**. Diese Einschätzung lässt sich auch auf die anderen Schutzgüter übertragen.

Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt insgesamt den Charakter eines locker durchgrünten Siedlungsbereichs wider. Die aus Sicht des Artenschutzes interessantesten Teilflächen mit relevanten Grünstrukturen (z.B. Bäume-Nr. 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15) sollten erhalten werden.

Infolge einer möglichen Nachverdichtung (v.a. Verlust von Zierrasen und Gehölzen) für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten, sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG), v.a. für Vögel sind jedoch, neben Maßnahmen wie der gesetzlich vorgeschriebenen Beachtung der Zeiten für die Gehölzrodung (empfohlener Zeitraum für eine Rodung: Anfang Oktober bis Ende Februar) zu berücksichtigen.

Durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (z.B. Pflanzung von Baumgehölzen und Hecken) sowie die Anbringung von Nisthilfen kann zudem ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) (**Schutzgut Pflanzen und Tiere**).

## V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden - Württembergs, Tagfalter Bd. 1 und 2; Ulmer Verlag, Stuttgart.
- LANDESSTELLE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN-WÜRTTEMBERG (1993): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden – Württemberg.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN - WÜRTTEMBERG (1992): Geologische Karte Hegau und westl. Bodensee, 1 : 50.000, Freiburg, Stuttgart.
- HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 321.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.
- LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag, Stuttgart.
- LFU (2004): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Karlsruhe.
- LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Gestattungsverfahren.- Karlsruhe.
- SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- STADT ÜBERLINGEN (2020): Bebauungsplan „Faule Magd - Teiländerung“ in Überlingen.- Überlingen.
- TRAUTNER & JOOS (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten. - Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

# **ANHANG**

## PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1

#### Pflanzung von Baumgehölzen im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Pinus sylvestris</i>	Föhre
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
o.ä.	

### Pflanzliste 2

#### Pflanzung von Sträuchern im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amellanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Liguster (Formhecke)
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfelrose
o.ä.	



### Pflanzliste 3

#### Fassadenbegrünung

*Actinidia arguta*

*Clematis* - Arten -

*Hydrangea petiolaris*

*Lonicera caprifolium*

*Vitis vinifera*

o.ä.

Wilde Kiwi

Waldrebe

Kletter-Hortensie

Geißblatt

Wilder Wein

**Gehölzliste (wesentliche Gehölze) Bestand (Plangebiet und angrenzend)**

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
1	Bergahorn	0,3	2	2	Krone gegabelt
2	Hainbuche	0,45	2	3	Von Efeu umwachsener Stamm. Kleine ausgefaulte Astanschnitte, kl. Stammhöhle, Nistkasten
3	Blauglockenbaum	0,3 – 0,4	1	2	Dreifach gegabelt, kleine ausgefaulte Asthöhle, Stamm Efeu umwachsen
4	Robinie	0,4	0	1	alte Astanschnitte, Astabbrüche, etwas Efeu
5	Hainbuche	0,4	2	2	Besenwuchs
6	Hainbuche	0,4	2	2	Besenwuchs
7	Jap. Ahorn 2-stämmig	Je 0,8	0	3	große Stammhöhle und Stammabbruch in Asthöhle, Totholz, Moos, beide Stämme von Band gehalten
8	Roteiche, gegabelter Stamm	Je 0,8	1	2	alte Astanschnitte, wenig Efeu
9	Birke	0,45	0	2	Totholz, ausgefaulter Astanschnitt
10	Spitzahorn, gegabelter Wuchs	Je 0,4	1	3	2 Nisthöhlen, eine aktuell
11	Rotbuche	0,5	1	3	Mit Efeu umwachsener Stamm
12	Kastanie	0,5	0	2	Abschälungen, Kleine Stammhöhle
13	Birke	0,45	1	3	Stark mit Efeu umwachsen

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
14	Birke	0,8	1	3	Totholz, viel Efeu, Abschälungen alte ausgefaulte Anschnitte
15	Birke	0,4	0	3	Von Efeu umwachsener Stamm.
16	Birke	0,4	1	2	Totholz, wenig Efeu
17	Birke, gegabelt	Je 0,35	2	2	-
18	Hainbuche	0,3	2	2	Vielfach beschnitten, gepflegt
19	Hainbuche	0,25	2	2	Vielfach beschnitten, gepflegt
20	Hainbuche	0,25	2	2	Vielfach beschnitten, gepflegt, ehemaliges Schwalbennest Haus Nr. 37 in St. - Johann Str.
21	Exot. Kirsche, gegabelt	Je 0,3	0	2	Viele Anschnitte, kleine Stammhöhle
22	Esche	0,8	1	3	alte Astanschnitte, Totholz, Moos
23	Hainbuche	0,3	2	2	dichter Wuchs
24	Hainbuche	0,35	2	2	Besenwuchs
25	Hainbuche	0,35	2	2	Besenwuchs
26	Bergahorn	0,6	1	4	Stark mit Efeu umwachsen, Nistkasten

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd