



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Goldbacher Straße 2. Teiländerung"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Fassung vom 11.03.2019

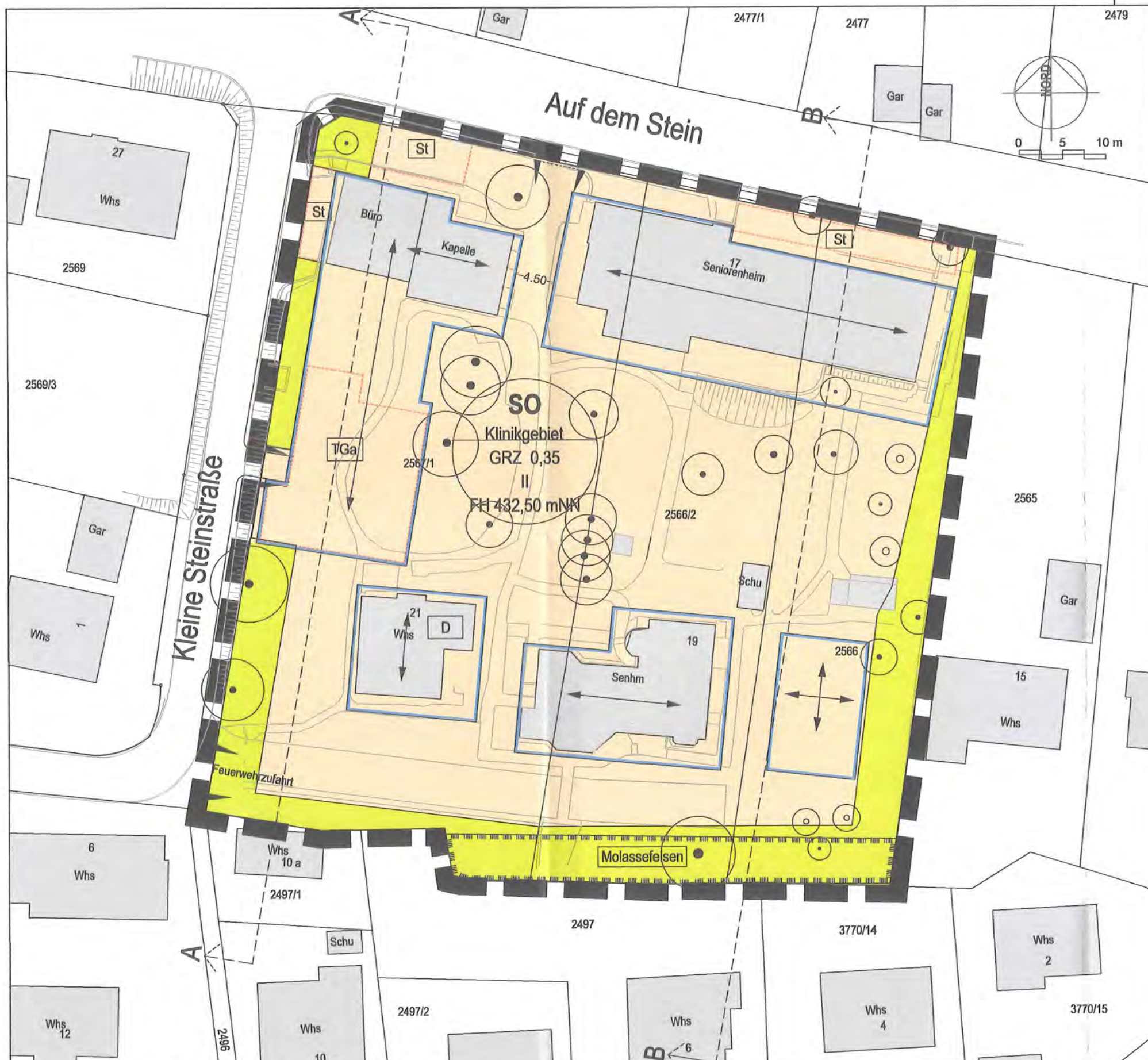
1. Planteile
2. Textteil
3. Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Satzungsbeschluss

10.04.2019

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung

18.04.2019



GROSSE KREISSTADT
 ÜBERLINGEN
 Bodenseekreis

Fertigung _____
 Planteil _____
 Blatt 1

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt durch Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2018
 ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2018

Überlingen, den 12.04.2019

Jan Zeitler
 Jan Zeitler
 Oberbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Offenlage von 17.12.2018 bis 31.01.2019
 ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2018
 Satzungsbeschluss am 10.04.2019

Überlingen, den 18.04.2019

Jan Zeitler
 Jan Zeitler
 Oberbürgermeister

Ausgefertigt es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung der vorstehenden Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Überlingen übereinstimmt.

Überlingen, den 12.04.2019

Jan Zeitler
 Jan Zeitler
 Oberbürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
 GOLDBACHER STRASSE
 2. Teiländerung
 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**III. PLANTEIL: Zeichnerische Festsetzungen
 Maßstab 1: 500**

Plan: UB Goldbacher Straße II_BBP_500	Datum: 11.03.2019	gezeichnet: 12.07. 2018
Blattgröße: 465 x 420 mm		geändert: 24.08. 2018
Originalmaßstab: 1:500		31.08. 2018
		18.09. 2018
		18.10. 2018
		04.03. 2019

**BÜRO AM SEE ULRICH SEITZ DIPL.-ING.
 FREIER ARCHITEKT STADTPLANER SRL**
 Rathausstraße 12 • 78354 Sipplingen/Bodensee • 0 75 51 - 91 52 26 • büro@seitzamsee.de

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 11 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- SO Klinik** Sondergebiet
Zweckbestimmung: Klinikgebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- FH** zulässige Firsthöhe in m NN

Bauweise, Linien, -grenzen

- Baugrenze**
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u.23 BauNVO)
- Stellung baulicher Anlage:**
Ausrichtung an der längsten Gebäudeachse

Verkehrsflächen

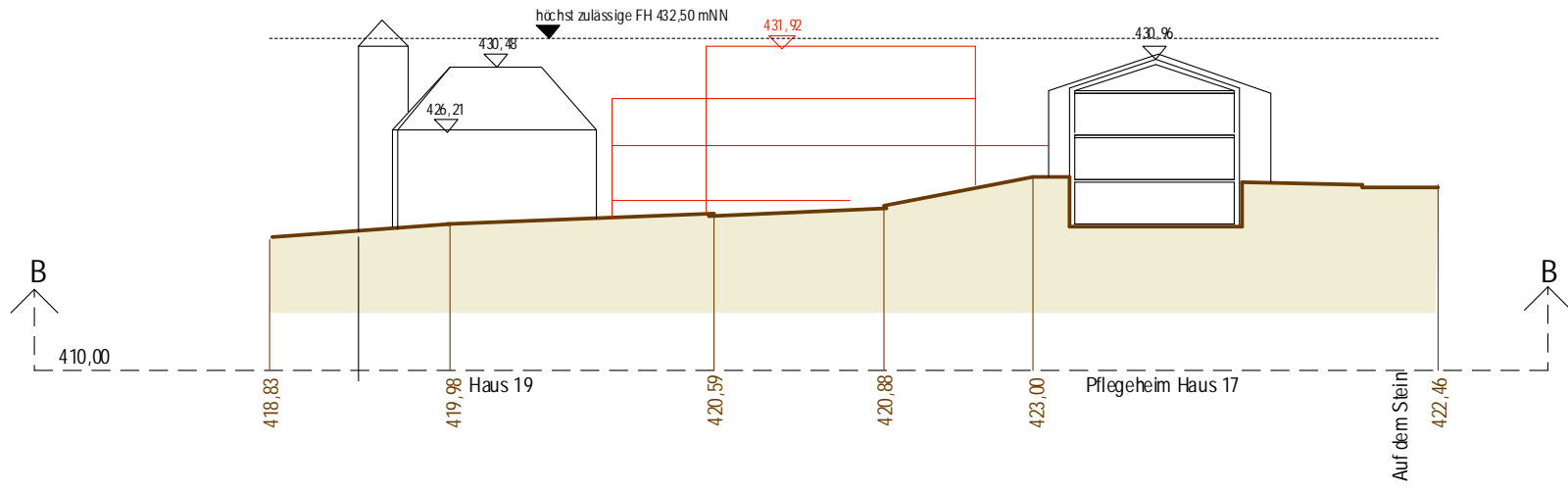
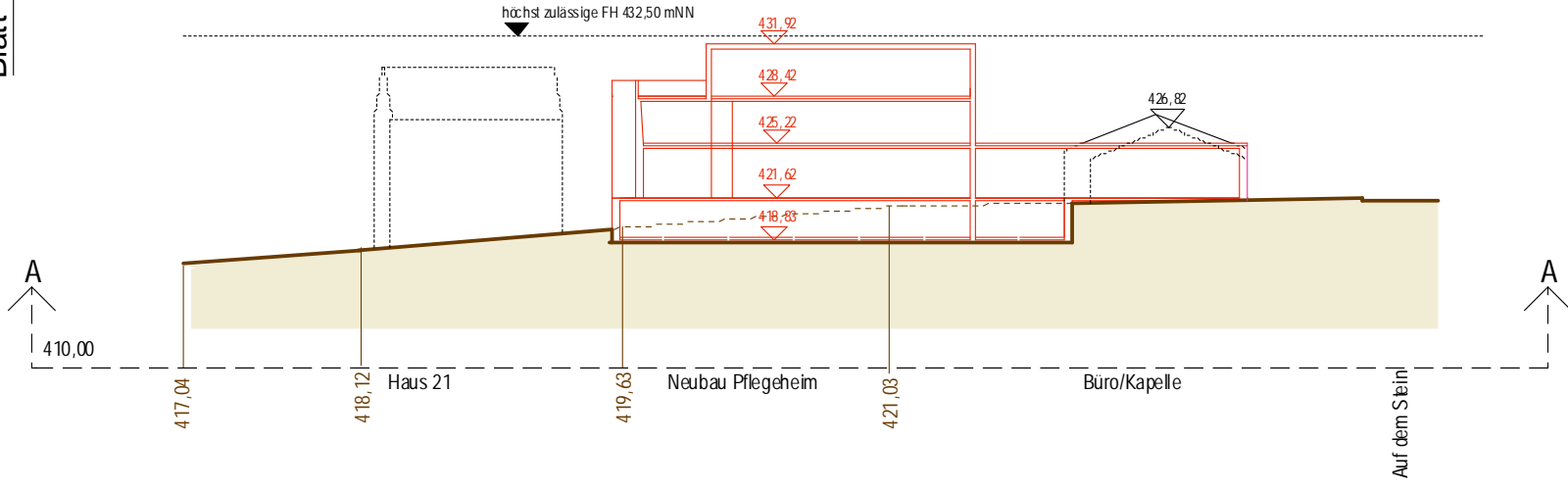
- Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereich**
Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen**
für Gemeinschaftsstellplätze u. -garagen hier: Tiefgarage und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Maßnahmen zur Grünordnung

- private Grünfläche**
(§ 9 A bs.1 Nr.15 u.Abs.6 BauGB)
- Bäume, Sträucher u. sonst.Bepflanzungen erhalten**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
- Bäume, Sträucher u. sonst.Bepflanzungen anpflanzen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Geländeschnitt**
- bestehende Gebäude**
- Bau-, Kunst- oder Kulturdenkmal**



BEBAUUNGSPLAN
„GOLDBACHER STRASSE“ 2. Teiländerung
Bebauungsplan der Innenentwicklung

ANLAGE: Geländeschnitt M 1:500“

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN
Bodenseekreis

Bebauungsplan

„Goldbacher Straße“ 2. Teiländerung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Textteil

i. d. F. vom 11.03.2019

**Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ 2. Teiländerung
in Überlingen (Bodenseekreis)
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

i. d. F. vom 11.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

I. Satzung über den Bebauungsplan

- Textteil: schriftliche Festsetzungen
- Nachrichtlich übernommene andere Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

- Örtliche Bauvorschriften

III. Planteil: Zeichnerische Festsetzungen

Lageplan Maßstab 1: 500 i. d. F. vom 11.03.2019

IV. Begründung

1. Anlass der Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Abgrenzung des Plangebiets
4. Umweltbelange (Artenschutz, Naturhaushalt und Landschaft)
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
6. Städtebauliche Kenndaten

V. Anlagen

- Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung i. d. F. vom 11.03.2019
- Pflanzliste
- Geländeschnitt Maßstab 1:500 i. d. F. vom 25.10.2018

I. SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ 2. Teiländerung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Überlingen hat in der öffentlichen Sitzung am 10.04.2019 die 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2014 (GBl S. 612,613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23.06.2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643), in Kraft seit 01.12.2017

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ i. d. F. vom 07.05.2008 und nachrichtlich übernommene andere Festsetzungen und allgemeine Hinweise werden für die Teilfläche des „Quartiers 10 (Q10): Vianney-Hospital“ geändert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sowie nachrichtlich übernommene andere Festsetzungen und allgemeine Hinweise werden für F1St-Nr. 2567/1, 2566 und 2566/2 neu gefasst.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestimmt sich gem. Eintrag im Planteil und umfasst die Teilfläche „Quartier 10 (Q 10): Vianney-Hospital“ des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“.

§ 3 Bestandteile der Satzung

1. Textteil: Schriftliche Festsetzungen (Textteil) i. d. F. vom 11.03.2019
2. Nachrichtlich übernommene anderer Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise i. d. F. vom 11.03.2019
3. Planteil: Zeichnerische Festsetzungen (Planteil) i. d. F. vom 11.03.2019

Beigefügt:

Begründung für den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.03.2019

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Überlingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Überlingen, den 12.04.2019

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



TEXTTEIL: SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Gemäß den Eintragungen im Lageplan wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet festgesetzt.
Zulässig sind Kliniken und Einrichtungen für stationäre Pflege und Betreuung.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 11,16 BauNVO)
 - 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 16 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Eintragung im Lageplan festgesetzt. Für die Ermittlung der GRZ gilt die maßgebliche Grundstücksfläche (MFG); die MFG wird durch die festgesetzten Grünflächen nicht beschränkt.

 - 2.2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO)
Festsetzung der zulässigen Firsthöhe (FH) als Höchstwert gemäß Eintragung im Planteil (Teil D).

 - 2.3. Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 BauNVO)
Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert in den Nutzungsschablonen gemäß Eintragung im Planteil. Maßgebend für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 6 und Nr. 2 LBO.

- 3. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß Eintragung im Planteil sind die längsseitigen Gebäudekanten an der Gebäudeachse auszurichten.

- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die sich gemäß den Einträgen in Planteil bestimmt. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische Anlagen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

- 5. Stellplätze und Garagen (auch Tiefgaragen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
Stellplätze und Garagen (auch Tiefgaragen) sind gemäß Eintragung im Lageplan in den ausgewiesenen Flächen mit der Zweckbestimmung St/TGa zulässig.

Zulässig sind die dazugehörigen Zufahrten (Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereich) gemäß Eintragung im Planteil.

- 6. Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Entsprechend der Eintragungen im Lageplan (Planteil) sind private Grünflächen (Garten-, Parkanlagen) festgesetzt.

Auf den privaten Grünflächen sind die bestehenden Gehölze, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1** Entsprechend der Eintragungen im Planteil sind standortheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste (s. Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 3,00 m verschoben werden.
- 7.2** Die zum Erhalt festgeschriebenen Bäume gem. Lageplan sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE ANDERE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB), EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

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

1.1 Verwendung offener Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster, Rasenfugen bzw. andere wasserdurchlässige Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

1.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Zisterne) und zu verwenden (Gartenbewässerung, sofern technisch sinnvoll und möglich: Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt oder versickert noch verwendet werden kann, ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

1.3 Schutz der Molassefelsen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 44 BNatSchG)

Die im Plangebiet vorhandenen Molassefelsen gem. Eintragung im Planteil und die damit verbundenen Böschungen dürfen in ihrem Bestand nicht verändert werden.

1.4 Die private Außenbeleuchtung

ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z. B. LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nach unten gerichtet und nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

2. Grundwasser

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, 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). Stattdessen ist für Grund-(Hang-)Wasser eine Umläufigkeit unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

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

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

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS – Stand Sept. 2015) entnommen werden.

3. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

4. Kontrolle von Gebäuden vor Baumaßnahmen auf Tierbesatz/Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)

Vor Beginn der Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude sind diese durch einen fachkundigen Experten auf einen Tierbesatz durch streng oder besonders geschützte Tierarten (Vögel, Fledermäuse) zu kontrollieren. Sollte bei dieser Besichtigung solche Tiere ermittelt werden, sind entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die notwendige Rodung von Bäumen und Sträuchern ist außerhalb der Vogelbrutzeit d. h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

5. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

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 Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen

6. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des Plangebiets zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 1a Abs.1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

8. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise sowie die Verwendung entsprechender Anlagen für die Energieerzeugung (z. B. Photovoltaik, Wärmepumpe, Nahwärmeverbund) wird ausdrücklich hingewiesen.

9. Sicherung von Bodenfunden (20 DSchG)

Sollten im weiteren Verlauf der Maßnahme 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.

Ansprechpartner ist: Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, julia.goldhaminer@rps.bwl.de. Tel. 07735-93777-0.

10. Bau- und Kunstdenkmäler

Alle Maßnahmen die an einem Kulturdenkmal stattfinden sollen, bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Auf dem Stein 21“ (siehe Planteil).

11. Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation. Die Versorgung mit Löschwasser ist sichergestellt.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen prüfen die Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Änderung eigener Versorgungsanlagen. Eine Bauentscheidung ist vom Ergebnis der Prüfung abhängig.

Für eventuelle Baumaßnahmen an den Versorgungsanlagen bzw. Änderungen an den Bestandsnetzen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, den Versorgungsträgern den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Angezeigt gem. § 11 BauGB

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Überlingen übereinstimmt.

Überlingen, den 12.04.2019

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



II. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ 2. Teiländerung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Überlingen hat in der öffentlichen Sitzung am 10.04.2019 die 2. Teiländerung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl S. 612,613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23.06.2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643), in Kraft seit 01.12.2017

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften für die Teilfläche des „Quartiers 10 (Q10): Vianney-Hospital“ des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ i. d. F. vom 07.05.2008 werden geändert.

Die örtlichen Bauvorschriften werden für F1St-Nr. 2567/1, 2566 und 2566/2 neu gefasst.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestimmt sich gem. Eintrag im Lageplan und umfasst die Teilfläche „Quartier 10 (Q 10): Vianney-Hospital“ des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Textteil: Örtliche Bauvorschriften i. d. F. vom 11.03.2019

Beigefügt:

Begründung für den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.03.2019


§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Überlingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Überlingen, den 12.04.2019


Jan Zeidler
Oberbürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. **Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ 2. Teiländerung.

2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

2.1 **Fassaden** (s. Umweltanalyse Vermeidungsmaßnahme V 3)

Für Fassaden sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2.2 Kupfer-, zink- und bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten sind.

2.3 **Glasfassaden** (s. Umweltanalyse Minimierungsmaßnahme M 8)

Großflächig spiegelnde Glasscheiben sind nicht zulässig. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung für Vogelschlag geeignet.

2.4 **Dacheindeckung** (s. Umweltanalyse Vermeidungsmaßnahme V 3)

Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus Metallen bestehen.

2.5 **Dachbegrünung** (s. Umweltanalyse Minimierungsmaßnahme M 7)

Flachdächer sind zu begrünen (Aufbaustärke mind. 10 cm). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

2.6 **Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen**

sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster, Rasenfugen bzw. andere wasserdurchlässige Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

3. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind, mit Ausnahme innerhalb gepflanzter Hecken, nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken.

Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,50 m keinerlei Einfriedigungen errichtet werden.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen die Höhenlage von Sockelgeschossen, Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern.

Ausgefertigt

Überlingen, den 12.04.2019

Jan Zeitle
Oberbürgermeister



IV. BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ 2. Teiländerung der Großen Kreisstadt Überlingen (Bodenseekreis) als Bebauungsplan der Innenentwicklung

1. Anlass der Planaufstellung

Die Vianney-Gesellschaft beabsichtigt die bauliche Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Klinikbauten (Einrichtungen für stationäre Pflege und Betreuung). Angestrebt wird die Nachverdichtung und damit die bessere Nutzbarmachung vorhandener Flächen. Grund sind neue Vorgaben des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen in Baden-Württemberg.

Mit der Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Vianney-Hospitals werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Maßnahmen geschaffen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der mit Datum vom 12.08.1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen weist für das Gebiet der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Sonderbauflächen aus. Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung entsprechend dem Regionalplan wurden beachtet.

Für den gesamten Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Das Gebiet der Planänderung ist gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ (Einrichtungen für stationäre Pflege und Betreuung) festgesetzt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Das Areal liegt zudem nicht im Auswirkungsbereich von Betrieben, bei denen schwere Unfälle nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht auszuschließen sind. Natura 2000-Gebiete (gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB) sind nicht betroffen.

3. Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt von Überlingen. Es ist Teil des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ i. d. F. vom 07.05.2008 und liegt im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Straße „Auf dem Stein“, im Westen durch die „Kleine Steinstraße“ begrenzt. Südlich und östlich grenzen Grünflächen der Teilflächen „Quartier 8 (Q 8)“ und „Quartier 9 (Q 9)“ an.

Die Größe des Plangebiets umfasst 6.089 m². Das Plangebiet ist als Klinikareal (Einrichtungen für stationäre Pflege und Betreuung) genutzt und weitgehend überbaut.

Von der Planänderung ist die Teilfläche „Quartier 10 (Q 10): Vianney-Hospital“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ mit den Flurstücken F1St-Nr. 2567/1, 2566 und 2566/2 betroffen.

Diese Teilfläche mit den o. a. Flurstücken des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die nachrichtlich übernommenen Empfehlungen und Hinweise des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ 2. Teiländerung vollständig ersetzt.

4. Umweltbelange (Artenschutz, Naturhaushalt und Landschaft)

Von der Umsetzung des Bebauungsplans auf einer Fläche von 6.089 m² gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Ortsbild/Erholung und Mensch/Lärm aus. Im Gebiet ist eine Flächenversiegelung im Umfang von maximal 3.200 m² zulässig. Dies entspricht ca. 1.200 m² mehr als im bisher gültigen Bebauungsplan. Hieraus resultiert eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Zusätzliche Fläche im Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Durch den Bau der Gebäude gehen sechs Bäume verloren, was zu einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope/biologische Vielfalt führt. Von diesen sind vier Bäume gem. Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen geschützt.

Um den Verlust der vier geschützten Bäume auszugleichen, werden vier Bäume auf dem Grundstück der Vianney-Gesellschaft neu gepflanzt.

Erhebliche Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse sind nicht zu erwarten, da zusammenhängende Gartenflächen und die wertgebenden Bäume erhalten bleiben.

Die benannten Beeinträchtigungen sind gem. § 13a BauGB rechtlich von der Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 16 BNatSchG ausgenommen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs vom 18.04.2011 (LHeimBauVO) verlangt für Pflegeeinrichtungen neue Standards. Das betrifft insbesondere die Größe der Zimmer und den Anteil von Einzelzimmern in der jeweiligen Einrichtung. Die im Vianney-Hospital geplanten Baumaßnahmen sollen den neuen Anforderungen entsprechen und für die bestehenden Gebäude räumliche Entlastung bzw. Befreiungen für den Betrieb ermöglichen. Die Vianney-Gesellschaft hat das Ziel, das Hospital und das betreute Wohnen auf diese Weise auch künftig als gemeinnützigen Verein wirtschaftlich weiterführen zu können.

Der Entwurf sieht einen zweigeschossigen Erweiterungsbau an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze vor; der Bestand entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird nicht verändert.

Die geplante Grundrissorganisation erlaubt großzügige Pflegezimmer mit unterschiedlicher Orientierung. Der Erweiterungsbau bildet zusammen mit den vorhandenen Gebäuden einen grünen Gartenhof mit großkronigen Einzelbäumen.

Die geplanten Gebäude orientieren sich im Maßstab und Gliederung an der in der Umgebung vorhandenen Villenbebauung mit großzügigen Grünbereichen, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung,

Als Sondergebiet mit der Zielsetzung Klinikgebiet wird die Weiterführung und Entwicklung der bestehenden Einrichtung für stationäre Pflege und Betreuung planungsrechtlich gesichert.

Die angestrebte Vergrößerung der Zahl der Heimplätze hat rechtliche und wirtschaftliche Gründe und führt zu einer höheren baulichen Nutzung. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beträgt künftig GRZ 0,35 gegenüber GRZ 0,22 im gültigen Bebauungsplan, das Maß der Nutzung stellt eine städtebaulich vertretbare bauliche Nachverdichtung dar. Damit können die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb der Einrichtung am bisherigen Standort im Überlinger Kurviertel sinnvoll erfüllt werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Der geplanten baulichen Ausnutzung des Plangebiets entspricht die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen). Die Anordnung der Baukörper und deren Gliederung folgt dem Baubestand und den Freiflächen.

5.3 Gebäudehöhe, Vollgeschosse

Mit der Zahl der Vollgeschosse, der gestaffelten Höhenentwicklung, und mit der Festsetzung der absoluten Firsthöhe reagiert das geplante städtebauliche Konzept auf die Eigenart der näheren Umgebung und das Landschaftsbild.

5.4 Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Stellplätze für Personal und Besucher werden in einer Tiefgarage und auf Stellplätzen innerhalb des Plangebiets untergebracht; damit wird die Belastung der Straßen „Auf dem Stein“ und „Kleine Steinstraße“ durch parkende Fahrzeuge weitgehend vermieden.

Versorgungseinrichtungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sowie Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden und ausreichend leistungsfähig. Regelungen für in diesem Zusammenhang ggfs. erforderliche Baumaßnahmen sind im Bebauungsplan getroffen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet und die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch eine villenartige Bebauung, die durch großzügige Gärten mit teils großem Baumbestand gegliedert wird. Der Schutz und die Weiterentwicklung des charakteristischen Kurviertels ist Ziel der Planung.

5.5.1 Maßnahmen der Grünordnung zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Sicherung der bestehenden Grünflächen samt Baumbestand und damit des Landschaftsbildes wird erreicht durch Maßnahmen der Grünordnung zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft (vgl. Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung). Dies gilt insbesondere für Festsetzungen für die Bindungen für Bäume und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und schützenswerte Teile der Landschaft.

5.5.2 Schutz von Felskanten und Geländeverlauf

Die landschaftsprägenden Felskanten (Molassefelsen) und die damit verbundenen Böschungen dürfen nicht verändert werden, um das Landschaftsbild zu schützen und dem Schutz des Bodens vor Erosion vorzubeugen.

Der naturgegebene Geländeverlauf darf durch Veränderungen nicht beeinträchtigt werden. Ggfs. erforderliche bauliche Maßnahmen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind dementsprechend eingeschränkt.

5.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.6.1 Offenporige Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Wege

Die festgesetzte Verwendung offener Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Wege sichert den Schutz bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion.

5.6.2 Dachbegrünung

Festgesetzt ist die Begrünung von Flachdächern, zur Klimaanpassung und -schutz sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

5.6.3 Fassaden und Dächer aus unbeschichtetem Metall

Nicht zulässig sind Fassaden und Dächer aus glänzendem bzw. unbeschichtetem kupfer-, zink- und bleihaltigem Material; damit wird die Kontamination des Bodens durch Metall vermieden.

5.6.4 Glasfassaden

Es wird empfohlen, auf die Verwendung großflächig spiegelnder Verglasungen zu verzichten, um so das Risiko von Vogelschlag zu minimieren.

5.6.5 Maßnahmen zum Schutz von Kleintieren und Vögeln

Dem Schutz von Vögeln, Kleintieren und Insekten dient auch die Eingrünung von Einfriedigungen und die Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung.

5.7 Energieeinsparung

Als lokaler Beitrag zur Erreichung von Klimaschutzziele weist der Bebauungsplan ausdrücklich auf den Einsatz energiesparender Technik in den Gebäuden hin wie z. B. Photovoltaik, Wärmepumpen oder Anschluss an einen Nahwärmeverbund.

5.8 Anlagen zum Sammeln, Puffern und Verwenden von Niederschlagswasser

5.8.1 Oberflächenwasser

Um das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken vor der Einleitung in die Mischwasserkanalisation zu puffern und/oder zu verdunsten, ist dieses in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (Gartenbewässerung, sofern technisch sinnvoll und möglich: Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt noch verwendet werden kann, ist aufgrund der Auswaschungsempfindlichkeit des Molassefelsen in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

5.8.2 Schmutzwasser

ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

6. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich insgesamt	6.089 m ²	100,0 %
davon		
Sondergebiet	ca. 4.876 m ²	80,1 %
Grünfläche	ca. 1.212 m ²	19,9 %

Überlingen, den 12.04.2019

BÜRO AM SEE ULRICH SEITZ
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT STADTPLANER SRL
Rathausstraße 12 · 78354 Sipplingen/Bodensee
Planverfasser

365° freiraum + umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Klosterstraße 1 · 88662 Überlingen

Überlingen, den 12.04.2019

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



V. Anlagen

Pflanzliste: Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und Grünflächen

Es sind regionaltypische Bäume oder Obstgehölze zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus i. S.</i>	Hainbuche (auch i. S.)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche (auch i. S. z. B. ‚Dawyck‘ Säulenform)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus i. S.</i>	Zierapfel
<i>Prunus i. S.</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus communis i. S.</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Obstbaum Hochstämme	Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume usw.

Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16/ Solitär Höhe 150 - 200 oder Obstbäume Stammumfang 12 - 14, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Fachgerechte Befestigung. Die Bäume sind gegen Wühlmäuse zu schützen.

Empfohlen wird in Abstimmung mit der städtischen Abteilung für Grünflächen und Umwelt die Pflanzung von zwei säulenförmigen Buchen (Sorte ‚Dawyck‘ oder ‚Dawyck Purple‘) in der Nähe der Säulenpappel an der Hangkante und zwei Obstbäumen (Birne, Apfel) in Ergänzung zur vorhandenen Obstwiese.

Vianney-Gesellschaft e. V.

Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung

zum Bebauungsplan „Goldbacher Straße“
2. Teiländerung
in Überlingen

11. März 2019



365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Vianney-Gesellschaft e. V.

Umweltanalyse

mit artenschutzrechtlicher Prüfung

zum Bebauungsplan „Goldbacher Straße“

2. Teiländerung

in Überlingen

11. März 2019

Auftraggeber: **Vianney-Gesellschaft e. V.**
Sandra Holeczek (Hospitalleitung)
Auf dem Stein 17 – 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 9528 - 0

Auftragnehmer: **365° freiraum + umwelt**
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: M. Sc. Maritta Wolf
Tel. 07551 949558 15
m.wolf@365grad.com

Projektnummer: 2071_bs

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORHABENBESCHREIBUNG	3
2. SCHUTZGEBIETE	4
3. LANDESWEITER BIOTOPVERBUND	5
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
5. BEBAUUNGSPLAN ‚GOLDBACHER STRASSE‘ (2008)	7
6. BESTANDBESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND KONFLIKTANALYSE	8
6.1 Flächenbilanz.....	8
6.2 Auswirkungen des Vorhabens.....	9
6.3 Fazit.....	13
7. MABNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION	14
7.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	14
7.2 Minimierungsmaßnahmen	16
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG NACH § 44 BNATSCHG	21
9. LITERATUR UND QUELLEN	22

Anhang

- I. Fotodokumentation
- II. Pflanzliste
- III. Baumliste
- IV. Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

1. Vorhabenbeschreibung

Die Vianney-Gesellschaft e. V. plant, aufgrund der Änderung der Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimBauVO) vom 24.07.2018 und dem Ende der Übergangsfrist zum 31.08.2019, den Bau eines neuen Gebäudes auf dem Grundstück des Vianney-Hospitals im Überlinger Westen. Durch diesen Neubau werden zusätzliche Einzelzimmer für pflegebedürftige Personen geschaffen und die bestehenden Doppelzimmer in den benachbarten Komplexgebäuden des Vianney-Hospitals in gesetzeskonforme Einzelzimmer umgewandelt. Der Gebäudekomplex befindet sich auf den Flurstücken 2567/1, 2566/2 und 2566 (Gemarkung Überlingen). Der Neubau des Gebäudes erfolgt auf dem FlSt 2567/1 und der Umbau bzw. die Erweiterung des nordöstlich gelegenen Gebäudes auf den Flurstücken 2567/1 und 2566/2. Um die Baumaßnahmen realisieren zu können, besteht die Notwendigkeit den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ zu ändern. Die Planung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierdurch entfällt die Pflicht zur Durchführung einer formalen Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 15 BNatSchG.

Nördlich grenzt die Straße „Auf dem Stein“ an das Plangebiet und westlich die „Kleine Steinstraße“. Das Grundstück liegt oberhalb der Molasse-Hauptkante und ist leicht nach Süden geneigt. Auf dem Grundstück befinden sich vier Gebäude, davon zwei alte Villen, ein Einrichtung für (stationäre) Pflege und Betreuung und eine Kapelle mit Bürotrakt. Die Freiflächen werden derzeit überwiegend als Ziergarten bzw. Parkfläche mit Zierrasen und Blumenbeeten mit einzelnen Wegflächen von den Bewohnern und Besuchern genutzt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (TK 1:25.000 – Top 25 V3 Viewer), Plangebiet: rote Markierung

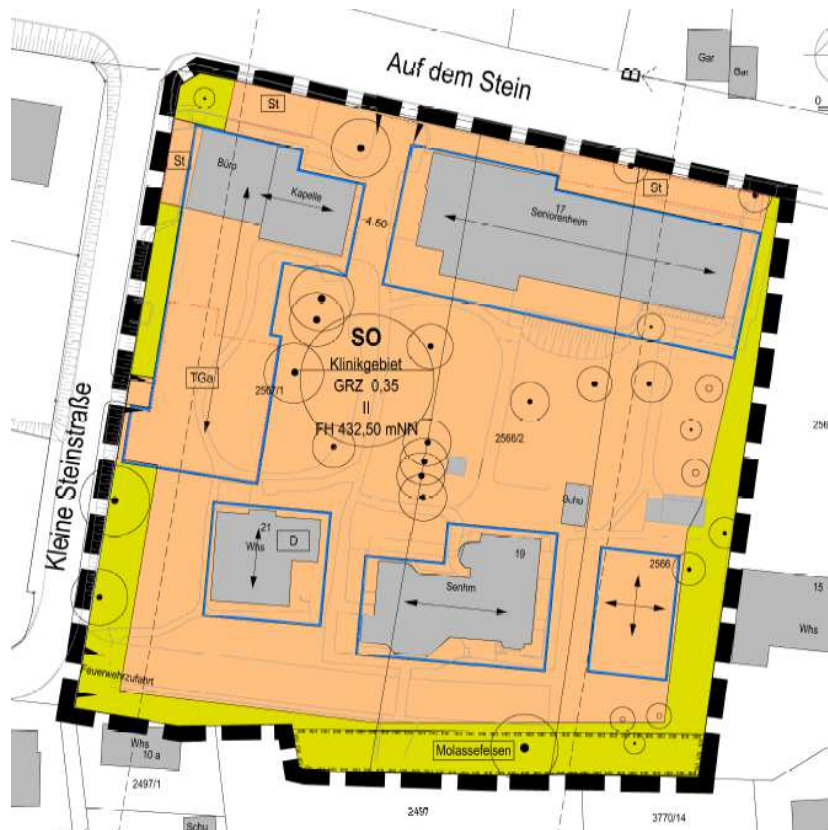


Abb. 2: Bebauungsplan
(Büro am See Ulrich Seitz,
Stand: 11.03.2019)-
Plangebiet schwarz umrandet

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Geplant ist die bauliche Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Klinikbauten. Angestrebt wird eine maßvolle Nachverdichtung und damit bessere Nutzbarmachung vorhandener Flächen unter Erhalt der Parkqualitäten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.089 m², wird als Klinikareal genutzt und ist weitgehend überbaut. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 festgelegt, die Firsthöhe auf 432,50 m ü. NN. Der Entwurf sieht zweigeschossige Erweiterungsbauten an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze vor. Die Baumaßnahmen finden auf den FlSt. 2567/1 und 2566/2 statt. Die Villen entlang der südlichen Hangkante werden nicht verändert. Die Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene Straße „Auf dem Stein“ und die westlich gelegene „Kleine Steinstraße“ (Feuerwehrezufahrt).

2. Schutzgebiete

In direkter Nähe und auf der Fläche befinden sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers weder Natur-, Landschafts-, Wald-, Vogel- oder Wasserschutzgebiete, noch Natura 2000-Gebiete, FFH-Mähwiesen, Biosphärengebiete, National- oder Naturparke oder Naturdenkmale. Bei der südlichen Molassekante handelt es sich um ein nach § 33 NatSchG BW gesetzlich geschütztes Biotop.

Das nächste FFH-Gebiet (Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft, Nr.: 8220342) sowie Vogelschutzgebiet (Überlinger See des Bodensees, Nr.: 8220404) befindet sich 170 m südlich. Durch Art, Lage im Siedlungskörper und geringe Größenordnung des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad zu erwarten.

In einem Umkreis von 250 m um das Plangebiet befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlich relevanten Flächen.

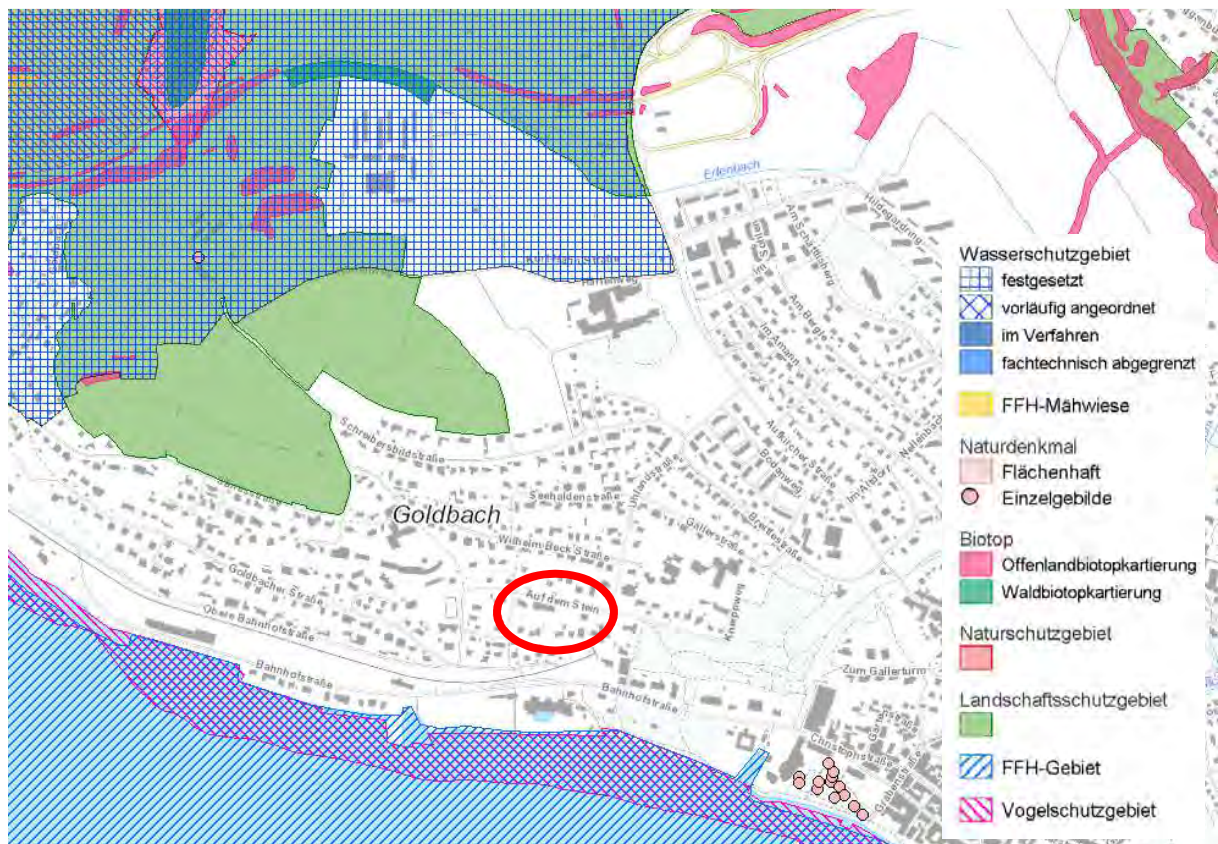


Abb. 3: Lage der Schutzgebiete um das Plangebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 24.07.2018), Plangebiet: rote Markierung

3. Landesweiter Biotopverbund

Im Plangebiet und einem Umkreis von 250 m befinden sich keine Bereiche des Landesweiten Biotopverbundes feuchter, mittlerer oder trockener Standorte oder übergeordnete Wildtierkorridore.



Abb. 4: Landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 24.07.2018), Plangebiet: rote Markierung.

4. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg (2002)

Die Stadt Überlingen gehört laut LEP (Wirtschaftsministerium BW 2002) zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt ist Mittelzentrum auf der Landesentwicklungsachse Stockach-Friedrichshafen. Weitere konkretisierte naturnahe Landschaftsräume wie z. B. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und schutzwürdige Bereiche sind nicht aufgeführt (Z 5.1.3).

Das Plangebiet liegt in keinem überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum (Z 5.1.2, Abb. 5), der sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder durch ein überdurchschnittliches Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist Überlingen als Mittelzentrum festgelegt und befindet sich auf der Entwicklungsachse (Stockach) – Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn a. B. – (Lindau i. B. – Bregenz). In Überlingen sind laut diesem die Einrichtungen zur Gesundheitsvorsorge, Kur und der Rehabilitation zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln.

Flächennutzungsplan (FNP) Überlingen VVG (1998)

Das Plangebiet ist im FNP Überlingen VVG als Klinikgebiet dargestellt. Die Flächen ringsum sind als Wohnbauflächen (Bestand) ausgewiesen (siehe Abb. 5). Die aktuelle und zukünftige Nutzung der Fläche entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

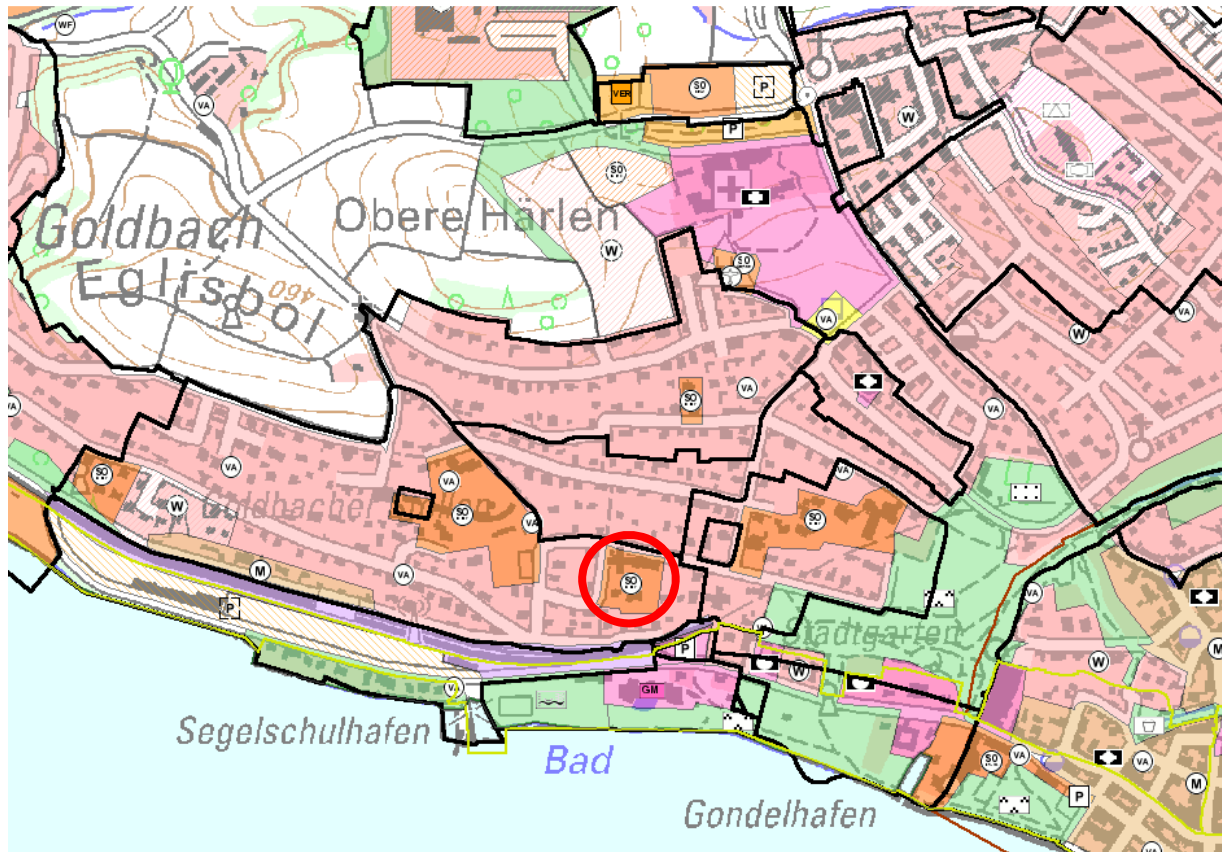


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen VVG (1998) (Plangebiet: rote Markierung),
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg (GDI-BW), 07.08.2018

5. Bebauungsplan ‚Goldbacher Straße‘ (2008)

Für das Plangebiet ist aktuell der Bebauungsplan ‚Goldbacher Straße‘ (2008) aufgestellt, der vom Bebauungsplan ‚Goldbacher Straße‘ 2. Teiländerung im Bereich Quartier 10 ersetzt wird. Laut dem alten Bebauungsplan liegt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,22, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,55 mit zwei Vollgeschossen. Insgesamt handelt es sich beim Plangebiet um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet gem. § 11 BauNVO.

Planerisch wäre lt. bisherigem rechtsverbindlichem Bebauungsplan eine Überbauung/Versiegelung von ca. 2.010 m² zulässig.

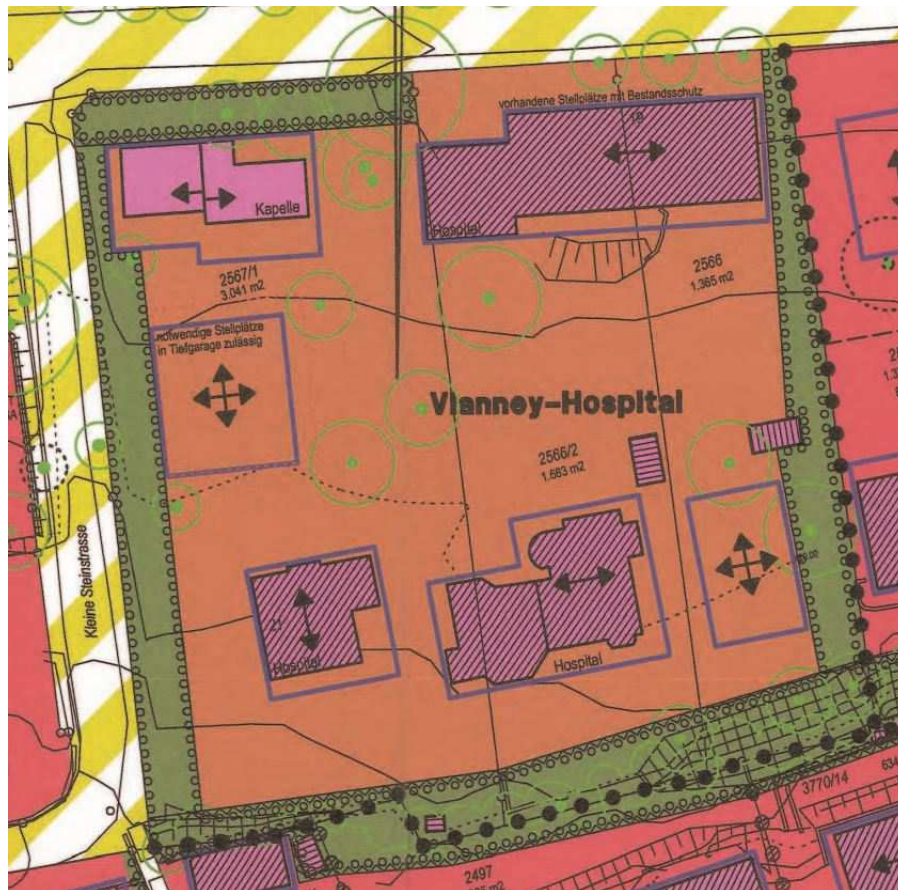


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan ‚Goldbacher Straße‘ (2008) mit dem Gelände des Vianney-Hospitals (Q 10)

6. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

6.1 Flächenbilanz

Die Fläche umfasst insgesamt rund 6.090 m² und liegt auf einem nach Süden geneigten Hang südlich der Straße „Auf dem Stein“. Auf der Fläche befinden sich seit vielen Jahrzehnten mehrere Gebäude des Vianney-Hospitals. Der südliche Teil des Grundstücks befindet sich mit rund 295 m² im gesetzlich geschützten Molasse-Hangebereich. Von den genannten Flächen sind rund 1.255 m² überbaut, rund 1.500 m² voll- bzw. teilversiegelt und rund 3.335 m² Grünfläche.

Tabelle 1: Flächenbilanz im Plangebiet (Realbestand)

Bestand		
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ² , gerundet)
33.80	Zierrasen (z. T. mit Sträuchern bestanden)	2.815
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	350
44.30	Heckenzäune	50
60.10	Gebäude (inkl. Nebengebäude)	1.240
60.21	völlig versiegelter Platz	40
60.22	gepflasterte Straße oder Platz	390
60.23	Weg mit Rasengitterpflaster	290
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	780

Bestand		
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ² , gerundet)
60.24	unbefestigter Platz	15
60.60	Garten	120
	davon Molasse-Hangbereich	295
	Summe	6.090

Tabelle 2: planerisch bisher zulässiger Versiegelungsgrad

Planung	Realität
bisher planerisch zulässige Bebauung (B-Plan 2008) Gebäude: GRZ 0,22 \triangleq ca. 1.340 m ² + Nebenanlagen (50 %): GRZ 0,11 \triangleq ca. 670 m ²	Gebäude: ca. 1.150 m ² \triangleq GRZ 0,19 + Nebenanlagen: ca. 90 m ² \triangleq GRZ 0,01
geplante Bebauung (B-Plan 2018) Gebäude: GRZ 0,35 \triangleq ca. 2.130 m ² + Nebenanlagen (50 %): GRZ 0,175 \triangleq ca. 1.070 m ²	-
Steigerung der überbaubaren Fläche (=B-Plan 2018 – B-Plan 2008) Gebäude: ca. 800 m ² Nebenanlagen, Wege, Stellplatz: ca. 400 m ²	-

Die maximal zulässige Versiegelung nimmt um ca. 1.200 m² zu.

6.2 Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben entstehen folgende Umweltbeeinträchtigungen, die sich temporär bzw. dauerhaft auf die Schutzgüter auswirken können. In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Schutzgüter in Bestand und Bedeutung sowie ggf. Vorbelastung zusammenfassend beschrieben und die möglichen Auswirkungen in ihrer Art und Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 3: Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Fläche	Das Plangebiet umfasst eine bereits überplante Fläche im Innenbereich von 6.089 m ² (Geltungsbereich B-Plan).	Die geplanten Maßnahmen tragen zur maßvollen Nachverdichtung des Innenbereichs bei. Eine Bebauung im Außenbereich erfolgt nicht. Mit der Fläche wird schonend umgegangen. Die existierenden Qualitäten des Freiraums bleiben erhalten.
Boden	Es handelt sich um Braunerden und Parabraunerden aus Molassesedimenten. Als Feinboden-Profil sind Lehmsande im Wechsel mit Lehm angegeben. Im Untergrund steht Molassefels an. Der Boden ist durch langjährige Siedlungsnutzung stark anthropogen überformt und teilweise ver-	Die im Plangebiet vorhandenen Molassefelsen und die damit verbundenen Böschungen dürfen in ihrem Bestand nicht verändert werden. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen ist der schonende und sparsame Umgang mit

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	<p>siegelt.</p> <p>Vorbelastungen sind nicht bekannt.</p> <p>Altlasten sind auf dem überplanten Flurstücken nicht bekannt.</p> <p>Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer max. zusätzlichen Neuversiegelungsfläche von ca. 1.200 m².</p>	<p>dem Boden zu berücksichtigen. Es ist auf ein Befahren mit schweren Baumaschinen zu verzichten.</p> <p>Durch die Maßnahmen V 4, M1 und M2 erfolgt zudem der Schutz des Oberbodens und der Teilerhalt der Bedeutung des Bodens.</p> <p>Die maximal zulässige Neuversiegelung im Plangebiet liegt bei ca. 1.200 m². Auf dieser Fläche gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren.</p> <p>Trotz des schonenden Umgangs mit dem Boden, kommt es durch die Flächenversiegelungen zu bleibenden Beeinträchtigungen.</p>
Wasser	<p>Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Das nächste Wasserschutzgebiet WSG ZV BWV/Stadt Überlingen liegt außerhalb von Überlingen in min. 550 m Entfernung.</p> <p>Das Gebiet zählt zur hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“ (GWL/GWG).</p> <p>Die nächstgelegenen Fließgewässer II.-Ordnung, der Esbach und der Kesselbach, befinden sich ca. 700 m östlich vom Plangebiet. Der Bodensee liegt 200 m südlich des Plangebietes.</p> <p>Die Fläche befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.</p>	<p>Oberflächengewässer: Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer Bodensee, Esbach und Kesselbach zu erwarten.</p> <p>Durch die Reduzierung der Vollversiegelung (M 1) und die Errichtung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (M 3) sowie eine ggf. genutzte Dachbegrünung (M 7) wird der Eingriff minimiert. Die Gefahr durch mögliche Stoffeinträge wird durch die Maßnahmen V 1 (fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen), V 3 (Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall) und V 6 (Abdichtung der Tiefgarage). Erhöhte Schadstoffeinträge sind hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die benannten Maßnahmen ist von keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Wassers auszugehen.</p>
Klima/Luft Klimaschutz Klima- anpassung	<p>Die klimatischen Verhältnisse in Überlingen sind geprägt durch das Land-See-Windsystem. Die Luft fließt aus den nördlichen Siedlungsbereichen in das Plangebiet und weiter hangabwärts. Der Wind kommt hauptsächlich aus Westen und sekundär aus dem Osten. Hier handelt es sich um eine hitzegefährdete Südwest-Hanglage.</p> <p>Auf dem Grundstück stehen Gehölze zahlreiche, die erhalten werden und eine positive siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion haben. Sie dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzent sowie zur Transpiration und Kühlung.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V 2, M 4, M 7) sowie der geplanten Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung ist zu erwarten, dass eine Veränderung des Mikroklimas durch die Flächenversiegelung sowie eine geringe Zunahme der Schadstoffbelastung durch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.</p>
Tiere	<p>Am 22.06.2018 erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung. Insgesamt wurden im Plangebiet 10 Vogelarten erfasst. Unter ihnen ist der Haussperling, der auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs steht. Ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten wurde nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen des Grünspechts kann zudem aufgrund der fehlenden Baumhöhlen und genügend Ausweichflächen in</p>	<p>Artenschutzrechtlich relevant sind:</p> <p>Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)</p> <p>Quartiere und Wochenstuben können aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	<p>der Umgebung ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Gebiet ist von Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse. Leitstrukturen entlang der Kleinen Steinstraße sind vorstellbar, aber nicht bekannt. Das Vorkommen von Zwergfledermäusen ist im Bereich Goldbacher Straße/Auf dem Stein bekannt.</p> <p>Ein Vorkommen von geschütztem Insektenarten ist aufgrund des städtischen Verdichtungsraums nicht zu erwarten.</p> <p>Vorkommen von Reptilien, z. B. der streng geschützten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>), sind im Plangebiet maximal in den Randbereichen zur südlichen Hangkante anzunehmen. Die Hangkante wird nicht tangiert. Der Rasen im Gebiet wird intensiv gemäht.</p> <p>Fortpflanzungsstätten von Amphibien existieren im Plangebiet nicht. Eine Nutzung als Nahrungsraum oder Winterquartier kann nicht ausgeschlossen werden (z. B. Erdkröte).</p> <p>Vorkommen sonstiger streng geschützter Tiere sind ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	<p>innerhalb der noch nicht bebauten Baugrenzen ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gebäude können potenziell Bedeutung als Quartier haben. Bei Umsetzung der Maßnahme V5 (Kontrolle von Gebäuden vor Baumaßnahmen auf Tierbesatz) sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.</p> <p>Zerstörung von bedeutsamen Nahrungshabitaten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) Nahrungshabitats werden um ca. 1.200 m² reduziert. Allerdings verbleiben größere Parkbereiche, der Baumbestand und die Strukturvielfalt bleiben erhalten. Deshalb ist nach Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung von bedeutsamen Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse auszugehen.</p> <p>Lärm, akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) Aufgrund der Bebauung im Innenbereich sind Vorkommen störungsempfindlicher Vogel- und Fledermausarten im Umfeld des Vorhabens auszuschließen.</p> <p>Durch die künstliche Beleuchtung kann eine Beeinträchtigung des Fledermausartenspektrums erfolgen. Einige Fledermausarten werden durch Insekten an Lampen angezogen, jedoch durch die geringe zusätzliche Beleuchtung unter Beachtung von Maßnahme M5 (Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung) nicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Durch die geringe zusätzliche Beleuchtung ist von einer lediglich geringen Beeinträchtigung der vorkommenden Insektenarten auszugehen.</p> <p>Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) Entlang der Kleinen Steinstraße wird eine potenzielle Leitstruktur durch den Verlust von zwei größeren Bäumen und die kompakte Neubebauung beeinträchtigt. Allerdings bleibt der Baumbestand auf der gegenüberliegenden Seite vollständig erhalten und bietet ausreichenden Schutz und Leitstrukturen. Es ist von einer geringen Barrierewirkung für Fledermäuse durch das Vorhaben auszugehen. Durch den Erhalt der Hecken und zahlreicher Bäume bzw. der Nachpflanzung von Bäumen werden Leit- und Jagdstrukturen beibehalten.</p> <p>Die Barrierewirkung der geplanten Bebauung auf Vögel kann durch Maßnahme M 8 (Minimierung von Vogelschlag an Glasfas-</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
		<p>saden/Glasflächen) minimiert werden. Im Umfeld der geplanten Bebauung gibt es Habitats mit ähnlicher Ausstattung, weswegen nicht von einer Beeinträchtigung der Vögel im Gebiet hinsichtlich ihrer Jagdaktivität auszugehen ist.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, wenn folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V 2 dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen, Schutz vor Schädigung durch Baustellenfahrzeuge/-betrieb • V 4 Schutz der Molassefelsen • V 5 Kontrolle von Gebäuden vor Baumaßnahmen auf Tierbesatz • M 4 Baumpflanzungen auf dem Grundstück • M 5 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung • M 6 kleintierfreundliche Einzäunungen/Einfriedungen
Pflanzen/ Biotop/ biologische Vielfalt	<p>Der Bestand wurde bei einer Begehung am 11.09.2018 erfasst (siehe Bestandsplan). Im Plangebiet befinden sich Flächen der folgenden Typen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zierrasen (z. T. mit Sträuchern bestanden) (33.80) • Gebüsche mittlerer Standorte (42.20) • Heckenzäune (44.30) • Gebäude (60.10) • völlig versiegelter Platz (60.21) • gepflasterte Straße oder Platz (60.22) • Weg mit Rasengitterpflaster (60.23) • Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23) • unbefestigter Platz (60.24) • Garten (60.60) <p>Das Grundstück des Vianney-Hospitals kann als strukturreicher baumbestander parkähnlicher Garten bezeichnet werden. Es finden sich einige markante alte Bäume, wie drei Säulen-Pappeln, Tanne und Lebensbaum neben zahlreichen Obst- und Laubbäumen. Der Baumbestand ist der Liste in Anhang III und dem Bestandsplan zu entnehmen.</p> <p>Neben Obst-, Laub- und Nadelbäumen sind auf der Fläche Sträucher vorhanden, die als Zier- und Obststräucher genutzt werden.</p>	<p>Verlust einer Zierrasenfläche sowie von Heckenzäunen, Sträuchern, sieben Bäumen und einer Baumgruppe.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V 2 dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen, Schutz vor Schädigung durch Baustellenfahrzeuge/-betrieb • V 4 Schutz der Molassefelsen • M 4 Baumpflanzungen auf dem Grundstück • M 5 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung • M 6 kleintierfreundliche Einzäunungen/Einfriedungen • M 9 Dachbegrünung (Empfehlung) <p>Durch den Verlust von Gehölzen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen/Biotop/biologische Vielfalt. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen muss der Verlust von vier (Nr. 3-6), der sechs Bäume durch die Pflanzung von Ersatzbäumen kompensiert werden. Dies erfolgt durch Baumpflanzungen auf dem Grundstück (M 4).</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Landschafts- / Ortsbild/ Erholung	<p>Das Plangebiet ist umgeben von einem älteren, vielfältig strukturierten Villengebiet. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung vor. Das Grundstück des Vianney-Hospitals weist gleich mehrere markante ortsbildprägende alte Bäume auf, deren Bedeutung über die Fläche hinausgeht.</p> <p>Auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Auf dem Stein“ verläuft ein Wanderweg, der zum Premiumwanderweg SeeGang gehört.</p>	<p>Durch die Bebauung im Kontext mit den bereits bestehenden Gebäuden können die Erweiterungsbauten gut in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden werden. Der Quartierscharakter kann weitgehend erhalten bleiben.</p> <p>Die geplante zweigeschossige Bebauung passt sich in Höhe und Anordnung an die Umgebungsbebauung an.</p> <p>Durch den Erhalt von Einzelbäumen (V 2), die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken (M 4), die kleintierfreundliche Einzäunung/Einfriedungen (M 6) und die Dachbegrünung (M 7) (Empfehlung) bleibt eine Durchgrünung des Grundstücks dauerhaft gesichert.</p> <p>Eine negative Beeinflussung durch künstliches Licht wird durch die Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung (M 5) minimiert.</p> <p>Von einer Betroffenheit örtlicher Wanderwege ist nur während der Bauphase durch einen vermehrten Baustellenverkehr auszugehen.</p>
Mensch/ Lärm	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines relativ locker bebauten, gut durchgrüneten Villengebietes und wird von Wohnbauflächen eingerahmt. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße „Auf dem Stein“. Diese Straße dient neben der Kleinen Steinstraße ebenfalls als Erschließungsstraße.</p>	<p>Von einer geringfügigen Zunahme der Lärmbelastung durch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen ist auszugehen. Diese sollte jedoch nicht im erheblichen Ausmaß sein. Während der Bauphase ist zudem mit vermehrtem Baustellenverkehr über die Zufahrtsstraßen zu rechnen.</p>

6.3 Fazit

Von der Umsetzung des Bebauungsplans auf einer Fläche von 6.089 m² gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Ortsbild/Erholung und Mensch/Lärm aus. Im Gebiet ist eine Flächenversiegelung im Umfang von maximal ca. 3.200 m² zulässig. Dies entspricht ca. 1.200 m² mehr als im bisher gültigen Bebauungsplan. Hieraus resultiert eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Zusätzliche Fläche im Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Durch den Bau der Gebäude gehen sechs Bäume verloren, was zu einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen/Biotop/biologische Vielfalt führt. Von diesen sind vier Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen geschützt. Um den Verlust der vier geschützten Bäume auszugleichen, werden vier neue Bäume auf dem Grundstück der Vianney gepflanzt (Maßnahme M 4, siehe Planeintrag). Erhebliche Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse sind nicht zu erwarten, da zusammenhängende Gartenflächen und die wertgebenden Baumbestände erhalten bleiben.

Die benannten Beeinträchtigungen sind nach § 13a BauGB rechtlich von der Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 16 BNatSchG ausgenommen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme

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 Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung

Schutzgut Wasser: Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

V 2 Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen, Schutz vor Schädigung durch Baustellenfahrzeuge/ -betrieb

Maßnahme

Erhalt von 21 nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen (Nr. 1, 2, 8 – 12, 15, 19, 20, 23, 25 – 32, 34, 36 – siehe Bestandsplan und Baumbestandsliste im Anhang). Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bäume im Nahbereich von Baustellen sind während der jeweiligen Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen. In Bereichen, in denen ausnahmsweise ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume darf nicht oder nur nach vorherigem Schutz befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die DIN 18920 ist anzuwenden.

Die Baumgruppe aus schwarzem Holunder (Nr. 14) sollte erhalten werden, kann aber zu Pflegezwecken verjüngt (auf den Stock gesetzt) werden.

Begründung

Schutzgut Pflanzen & Tiere: Erhalt von Brut- und Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse, Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse, Schutz der Bäume vor Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge,

Schutzgüter Klima/Luft und Mensch: klimatische Ausgleichswirkung, Staubfilterung, Beschattung, Klimaanpassung in hitzegefährdeter Südwest-Handlage für sensiblen Personenkreis

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Erhalt der Durchgrünung des Quartiers und des Orts- und Landschaftsbildes Richtung Bodensee

Festsetzung

§ 9 (1) 25b BauGB

V 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall*Maßnahme*

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus Metallen bestehen.

Begründung

Schutzgut Wasser: Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser/
Oberflächengewässer (Bodensee als Trinkwasserspeicher)

Festsetzung

§ 9 (1) 20 BauGB

V 4 Schutz der Molassefelsen*Maßnahme*

Schutz des Molassefelsen und der damit verbundenen Böschungen und Bepflanzungen. Diese dürfen in ihrem Bestand nicht verändert werden.

Begründung

Schutzgut Boden: Erhalt der natürlichen Bodenfunktion, Schutz des Bodens vor Erosion,

Schutzgut Pflanzen & Tiere: Erhalt des Biotops als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tiere & Tiere:

Festsetzung

§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 33 NatSchG BW

**V 5 Kontrolle von Gebäuden vor Baumaßnahmen auf Tierbesatz/
Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln***Maßnahme*

Vor Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude sind diese Gebäude durch einen fachkundigen Experten auf einen Tierbesatz durch streng oder besonders geschützte Tierarten (Vögel – wie beispielsweise Mauersegler und Mehlschwalbe – und Fledermäuse) zu kontrollieren. Sollten bei dieser Besichtigung Tiere ermittelt werden, sind entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Die notwendige Rodung von Bäumen und Sträuchern ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

Begründung

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Tötung/Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen

Festsetzung

§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

V 6 Abdichten der Tiefgarage

Maßnahme

Tiefgaragen sind so herzustellen und abzudichten, dass Stoffeinträge durch das Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund und das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Begründung

Schutzgut Wasser: Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser bei Brandfällen und sonstigen Ereignissen (Abtropfen von Flüssigkeiten etc.)

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

7.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Verwendung offener Beläge

Maßnahme

Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sowie Aufenthaltsflächen im Freien sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster, Betonrasensteine, wassergebundene Decke oder Rasenfugenpflaster.

Begründung

Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen

Schutzgut Wasser: Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers, Reduktion des Oberflächenabflusses

Festsetzung

§ 9 (1) 20 BauGB

M 2 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe. Bei einer Lagerung des Oberbodens länger als 1/2 Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 und 18915 sind anzuwenden. Er ist anschließend auf dem Grundstück sachgerecht wiederzuverwenden.

Begründung

Schutzgut Boden: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung, Sicherung der nicht wiederherstellbaren Ressource Oberboden

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

M 3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Maßnahme

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt, verwendet oder versickert werden kann, ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Regenwasser von Dach- oder sonstigen Flächen (Wegen, Stellplätzen, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen. Die Machbarkeit der Regenwasserbeseitigung durch Versickerung ist im Hinblick auf die Böden im Rahmen eines Entwässerungskonzepts mit Sickerversuchen nachzuweisen.

Begründung

Schutzgut Wasser: Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Verringerung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

Festsetzung

§ 9 (1) 14 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB

M 4 Baumpflanzungen auf dem Grundstück

Maßnahme

Für den Entfall von vier Bäumen, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen geschützt sind, sind mindestens vier Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16/Solitär Höhe 150-200 oder Obstbäume Stammumfang 12-14 mit gerader Stammverlängerung. Fachgerechte Befestigung. Pflanzempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang II. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wühlmäuse zu schützen. Der genaue Standort wird in der Örtlichkeit festgelegt. Abweichungen vom Planeintrag von bis zu 3 m sind zulässig.

Begründung

Schutzgut Tiere & Pflanzen: Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten, Stärkung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, Neupflanzungen als Ersatz gem. Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild: Durchgrünung des Wohngebietes sowie Sicherung des Landschafts- und Ortsbildes

Schutzgut Klima/ Luft: Erhalt der siedlungsklimatischen Ausgleichfunktion, Bäume dienen als Luftschadstofffilter, Sauerstoffproduzent sowie zur Transpiration und Kühlung

Festsetzung

§ 9 (1) 25a BauGB i. V. m. der Satzung über den Schutz von Gehölzen auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Überlingen

M 5 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung

Maßnahme

Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (möglichst dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig zu halten und befindet sich im Gehäuse. Der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Es wird empfohlen, die Beleuchtungsintensität im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

Begründung

Schutzgut Pflanzen & Tiere: Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung von nachteiligen Wirkungen auf fledermausrelevante Habitate und Flugstraßen

Schutzgut Landschaft/Mensch: Minimierung der Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild und Schutz der Gesundheit von Menschen

Hinweis

Detaillierte Informationen hierzu sind z. B. dem Merkblatt der Stadt Schaffhausen zu entnehmen (Online unter: http://www.stadt-schaffhausen.ch/fileadmin/Redaktoren/Dokumente/Stadtplanung/Flyer_LichtTransparenz.pdf) (Stadt Schaffhausen (2014): Licht und Transparenz – Optimaler Einsatz von Aussenbeleuchtung und Glas. 1. Auflage).

Festsetzung

§ 9 (1) 20 BauGB, Hinweis im B-Plan

M 6 Kleintierfreundliche Einzäunung/Einfriedungen

Maßnahme

Einfriedungen sind eingegrünt als Maschendraht- oder sonstige Metall- oder Holzzäune zulässig. Die Eingrünung erfolgt durch Sträucher, Hecken oder Kletterpflanzen. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße dürfen im Abstand von 0,50 m keinerlei Einfriedungen errichtet werden.

Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.

Begründung

Schutzgut Pflanz- und Tiere: Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für ggf. vorkommende Amphibien und Kleinsäuger (z. B. Igel).

Schutzgut Land- schaft/Ortsbild: Eingrünung des Wohnquartiers

Festsetzung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

M 7 Dachbegrünung (Empfehlung)*Maßnahme*

Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von max. 15° sind 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 / Saatgut oder Nr. 19 Dachbegrünung/Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik/Solarthermie ist zulässig.

Begründung

Schutzgut Mensch/ Landschaft: Einbindung in das Landschaftsbild, ansprechende Gestaltung, verbesserte Schall- und Temperaturdämmung des Gebäudes

Schutzgut Pflanzen/ Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Trittsteinbiotop für Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Fledermäuse

Schutzgut Klima/ Luft: Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Klimaschutz: Reduzierung von Heizenergiebedarf/Kühlung (CO₂) durch Dämmwirkung, Lufthygiene: Schadstoff- und Staubfilterung

Schutzgut Wasser: Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan oder § 9 (1) 20 BauGB

M 8 Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden/Glasflächen (Empfehlung)

Maßnahme

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z. B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Begründung

Schutzgut Tiere: Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schützt wild lebende Tiere u. a. davor, verletzt oder getötet zu werden. Dieser Schutz ist insbesondere in § 44 (1) 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (hierunter fallen z. B. alle europäischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten.

Hinweis

Detaillierte Informationen hierzu sind z. B. der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

8. Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Am 22.06.2018 erfolgte Brutvogelkartierung und Potenzialabschätzung zum Vogelvorkommen im Plangebiet (M. Fiebrich, 365°). An den Gebäuden wurden keine Brutaktivitäten festgestellt. Folgende Vogelarten wurden im Plangebiet ermittelt: Mauersegler (Nahrungsgast); Dohlen (Nahrungsgast); in den östlichen und westlichen Hecken- und Gebüschstrukturen Buchfink, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Amsel sowie Kohlmeise; Haussperling (am Gebäude); Ringeltaube. Unter diesen befindet sich keine streng geschützte Art.

Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- V 2 Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen, Schutz vor Schädigung durch Baustellenfahrzeuge/-betrieb
- V 4 Schutz der Molassefelsen
- V 5 Kontrolle von Gebäuden vor Baumaßnahmen auf Tierbesatz
- M 4 Baumpflanzungen auf dem Grundstück
- M 5 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung
- M 6 Kleintierfreundliche Einzäunung/Einfriedungen

9. Literatur und Quellen

Literatur

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

- Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009)
- Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis Landschaftspflege 1 (2002)
- Daten- und Kartendienst der LUBW online (2018)

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Naturschutz und Verkehr

- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (2018)

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002)

- Landesentwicklungsplan (2002)

Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M.

- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach (2012) (Online verfügbar unter: <http://www.vogelglas.info/>).

Stadt Schaffhausen

- Licht und Transparenz – Optimaler Einsatz von Aussenbeleuchtung und Glas. 1. Auflage (2014) (Online verfügbar unter: http://www.stadt-schaffhausen.ch/fileadmin/Redaktoren/Dokumente/Stadtplanung/Flyer_LichtTransparenz.pdf)

Stadt Überlingen

- Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ (2008)
- Flächennutzungsplan (1998)
- Satzung über den Schutz von Gehölzen auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Überlingen (2011)

Karten/Pläne

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

- Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen August 2018)

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

- Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen August 2018)

Aktuelle Rechtgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643), in Kraft seit 01.12.2017
- EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).
- FFH-Richtlinie – Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992, zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG).
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. vom 24.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.8.1998, Zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870, 877)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), in Kraft getreten am 14.11.2007 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) m.W.v. 11.02.2017
- die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg (KSG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2013.

Anhang

- I. Fotodokumentation
- II. Pflanzliste
- III. Baumbestand
- IV. Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Anhang I Fotodokumentation



Fläche für den Gebäudeneubau südlich der Kapelle



Blick auf die Apfelbäume östlich des Gebäudeneubaus



Kleine Steinstraße (Blick nach Süden)



Müllsammelplatz im westlichen Bereich des geplanten Neubaus



Blick auf den westlichen Teil des nördlichen Gebäudes (Gebäude 17)



Blick auf die Apfelbäume östlich des Gebäudeneubaus

Anhang II Pflanzliste

Pflanzliste: Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und Grünflächen (M5)

Es sind regionaltypische Bäume oder Obstgehölze zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus i. S.</i>	Hainbuche (auch i. S.)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche (auch i. S. z. B. ‚Dawyck‘ Säulenform)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus i. S.</i>	Zierapfel
<i>Prunus i. S.</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus communis i. S.</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Obstbaum Hochstämme	Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume usw.

Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16/ Solitär Höhe 150-200 oder Obstbäume Stammumfang 12 – 14, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Fachgerechte Befestigung. Die Bäume sind gegen Wühlmäuse zu schützen.

Empfohlen wird in Abstimmung mit der städtischen Abteilung für Grünflächen und Umwelt (Herr Brandner) die Pflanzung von zwei säulenförmigen Buchen (Sorte ‚Dawyck‘ oder ‚Dawyck Purple‘) in der Nähe der Säulenpappel an der Hangkante und zwei Obstbäumen (Birne, Apfel) in Ergänzung zur vorhandenen Obstwiese.

Anhang III Baumliste

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm- durchm. (cm)	Stamm- umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchm. (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges	Schutz gemäß Baumschutz- satzung
1	Carpinus betulus	Hainbuche	35	110	9	10	+	xx	Zwiesel	ja
2	Carpinus betulus	Hainbuche	35	110	9	13	+--	xx		ja
3	Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	45	141	10	10	+	xx	Pseudomonas-Befall	ja
4	Quercus robur	Stiel-Eiche	25	79	9	13	+--	x		ja
5	Malus domestica	Apfelbaum	25	79	4	8	+--	x	Äste sehr ausladend - müssen z. T. schon gestützt werden	ja
6	Malus domestica	Apfelbaum	30	94	4	5	+--	x		ja
7	Cydonia oblonga	Quitte	20	63	2,5	3	+--	x		nein
8	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	118	371	12	6	+	xxx	Zwiesel, Beeinträchtigung durch Parkflächen	ja
9	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	74	232	11	6	+	xxx	Zwiesel, Beeinträchtigung durch Parkflächen	ja
10	Cedrus atlantica 'Glauca'	Atlas-Zeder	63	198	10	11	+	xx		ja
11	Tilia platophyllos	Sommer-Linde	40	126	10	12	+	xxx		ja
12	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	70	220	11	4	+	xxx	Unterwuchs: Ahornsämlinge, Stamm mit Efeu bewachsen, an Hangoberkante	ja
13	Prunus domestica spec,	Mirabelle, Zwetschge o. ä.	12	38	6	8	+--	x	Zwiesel	nein
14	Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder			5		+--	x	Holunderbestand aus 6 ein- zelnen Gehölzen mit mehre- ren Stämmen	nein

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm- durchm. (cm)	Stamm- umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchm. (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges	Schutz gemäß Baumschutz- satzung
15	<i>Taxus baccata</i>	Gemeinde Eibe	31	97	6	6	+	x		ja
16	<i>Chamaecyparis nootkatensis</i>	Nootka-Scheinzypresse	23	72	5	5	+	x		nein
17	<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte	12	38	2,5	3,5	+	xx		nein
18	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	20	63	5	5	+	xx		nein
19	<i>Malus domestica</i>	Apfel	30	94	5	8	+	xx	schöner Hochstamm	ja
20	<i>Malus domestica</i>	Apfel	25	79	5	7	+	xx		ja
21	<i>Malus domestica</i>	Apfel	12	38	5	4	+	xx		nein
22	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	15	47	6	5	+	xx		nein
23	<i>Malus domestica</i>	Apfel	35	110	5	7	+	xx		ja
24	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eiche	<10		6	2	+ -	x		nein
25	<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	Blutpflaume	25	79	6	5	+	xx		ja
26	<i>Taxus baccata</i>	Gemeinde Eibe	49	154	7,5	9	+	x		ja
27	<i>Taxus baccata</i>	Gemeinde Eibe	33	104	7,5	9	+	x		ja
28	<i>Taxus baccata</i>	Gemeinde Eibe	46	145	7,5	9	+	x		ja
29	<i>Taxus baccata</i>	Gemeinde Eibe	60	188	7,5	9	+	x		ja
30	<i>Taxus baccata</i>	Gemeinde Eibe	40	126	5	9	+ -	x		ja
31	<i>Thuja plicata</i>	Riesen-Lebensbaum	240	754	11	12	+	xxx		ja

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm- durchm. (cm)	Stamm- umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchm. (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges	Schutz gemäß Baumschutz- satzung
32	<i>Thuja plicata</i>	Riesen-Lebensbaum	64	201	8	10	+	xxx		ja
33	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<10					xx		nein
34	<i>Abies nordmannia</i>	Nordmann-Tanne	90	283	25	8	+	xxx	sehr schönes altes Exemplar	ja
35	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	20	63	8	5	+	x		nein
36	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum	60	188	14	6	+	x		ja
37	<i>Magnolia soulangiana</i>	Tulpen-Magnolie	75	236	6	12	+	xx	3 x 25 cm (Einzelumfang der Stämme in 1 m Höhe)	nein

Anhang IV Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (M. FIEBRICH (365°) 2018)**Brutvogelkartierung am 22.06.2018 und Potenzialabschätzung Artenschutz (Manuel Fiebrich, 365°)**

Das Gebiet wurde einmalig am 22.06.2018 begangen. Aufgrund des späten Erfassungstermins waren nur noch wenige Vogelarten feststellbar, demnach ist nur eingeschränkt eine Bewertung möglich.

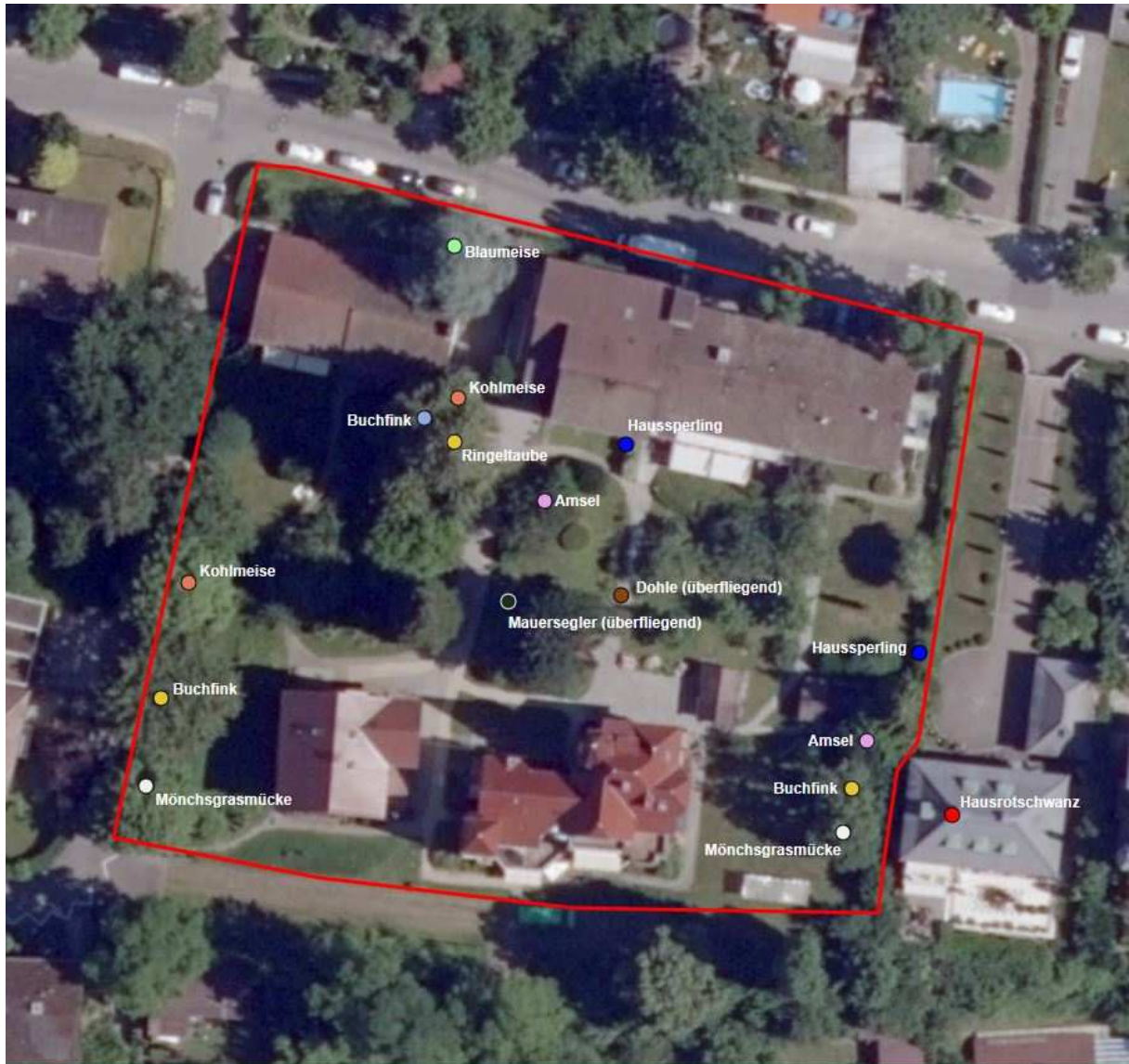
Mauersegler nutzen das Areal als Nahrungsgast. An den Gebäuden wurden keine Brutaktivitäten dieser Art festgestellt. Am östlich angrenzenden Wohngebäude (außerhalb des Geltungsbereichs) wurde ein Hausrotschwanz erfasst. In den Hecken- und Gebüschstrukturen östlich und westlich angrenzend wurden Buchfink, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Amsel und Kohlmeise erfasst. Überfliegend wurden zwei Dohlen beobachtet (Nahrungsgast). Haussperlinge wurden am Wohngebäude (Vianney Hospital) festgestellt. Eine Ringeltaube wurde rufend aus dem mehrstämmigen Lebensbaum (Nr. 31. 32) kartiert. Der Grünspecht kommt im Gebiet bekanntermaßen als Nahrungsgast vor.

Potenziell betroffene Artengruppen, artenschutzrechtliche Beurteilung:

In der Artengruppe Vögel sind Beeinträchtigungen für möglicherweise vorkommende Park- und Gartenarten nicht völlig auszuschließen. Potenziell vorkommende Arten der Roten Liste sind Mauersegler (potenzieller Brutvogel an den Gebäuden) und Mehlschwalbe (potenzieller Brutvogel an Gebäuden – nicht auszuschließen). Ansonsten sind häufige Arten wie die bereits erfassten Vogelarten als auch u. a. Grünfink, Rotkehlchen, Kleiber, Heckenbraunelle, Star (falls Höhlen in den Bäumen vorhanden sind), Zaunkönig möglich.

Brutvorkommen von wertgebenden Arten (z. B. Feldsperling, Gartenrotschwanz) innerhalb des Plangebiets sind nicht auszuschließen, aufgrund der Nähe zur angrenzenden Bebauung aber unwahrscheinlich. Es kann jedoch zu Verdrängungseffekten und Verlust von Nahrungsflächen durch die geplante Bebauung kommen.

Durch den Erhalt der meisten Bäume (nur 4 Bäume fallen weg) und zusammenhängender Gartenflächen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Vogelpopulation auszugehen.





Quelle des Luftbilds: LUBW

Legende

Bestand Biotoptypen
(Biotoptypennummer nach LUBW)

- 33.80 Zierrasen (z. T. mit Sträuchern bestanden)
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte
- 44.30 Heckenzaun
- 60.10 Gebäude
- 60.21 völlig versiegelter Platz
- 60.22 gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg mit Rasengitterpflaster
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.24 unbefestigter Platz (überdacht)
- 60.60 Garten

Baumbestand

- 45.20 Baumgruppe (Schwarzer Holunder)
- Einzelbäume (45.30 b) – Arten siehe Baumliste
- sehr erhaltenswürdig
- erhaltenswürdig
- erhaltensfähig
- geschützt lt. Baumschutzsatzung Stadt Überlingen
- X Baum entfällt

gesetzlich geschütztes Biotop (§ 33 NatSchG BW)

- Molassefelsen

Nachrichtliche Übernahme

- Grenzen des Plangebietes
- Flurstücksgrenzen

Minimierungsmaßnahme

- M 4 Baumersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung Überlingen

0 5 10 15 20 m N

Projekt	Umweltanalyse zum B-Plan "Goldbacher Straße II: Vianney-Hospital" (2. Teiländerung)		
Auftraggeber	Vianney-Gesellschaft e. V. Auf dem Stein 17 - 21 88662 Überlingen		
Plan	Bestands- und Maßnahmenplan	Plan-Nr.	2071/1
Datum	24.10.2018	Maßstab	1:500
Bearbeiter(in)	M. Wolf	Plangröße	DIN A3

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure.
Klosterstraße 1, 88662 Überlingen, Telefon 07551 / 94 95 58-0, info@365grad.com
Telefax 07551 / 94 95 58-9, www.365grad.com

365