



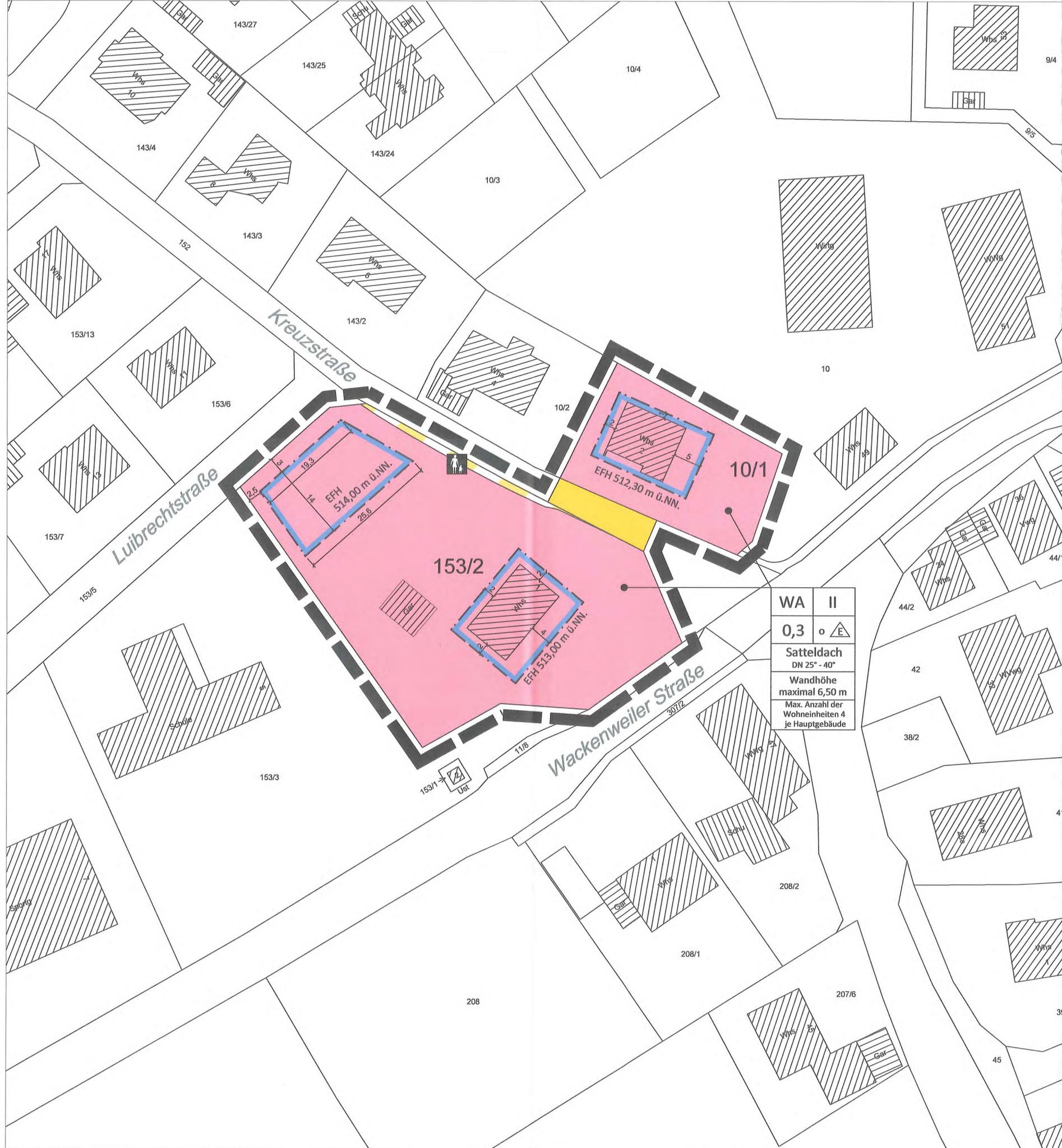
Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan "Kreuzäcker 2. Teiländerung" in Lippertsreute

Inhalte in der Fassung vom 01.09.2020

1. Planteil
2. Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
3. Begründungen
4. Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung
(28.02.2020, 14.03.2020, 06.08.2020)

| | |
|---|-------------------|
| Satzungsbeschluss | 30.09.2020 |
| Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung | 08.10.2020 |



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

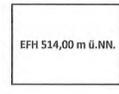
3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

 3.1. Straßenverkehrsflächen

 3.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg

4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

 Zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe als unterer
Bezugspunkt zur Höhenlage der Hauptgebäude

Erläuterung der Nutzungsschablone

| | | |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 - Art der baulichen Nutzung |
| 3 | 4 | 2 - Zahl der Vollgeschosse |
| 5 | | 3 - Grundflächenzahl (GRZ) |
| 6 | | 4 - offene Bauweise (o), Einzelhäuser (E) |
| 7 | | 5 - Dachform und Dachneigung |
| | | 6 - maximal zulässige Wandhöhe |
| | | 7 - max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten |

überlingen

**Bebauungsplan
"Kreuzäcker 2. Teiländerung" in Lippertsreute**

Stand 01.09.2020

M 1:500

Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327

ausgefertigt
Überlingen, 02.10.2020


Jan Zettler, Oberbürgermeister





Bebauungsplan „Kreuzacker 2. Teiländerung“ in Lippertsreute Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 01.09.2020

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. VERFAHRENSVERMERKE | 3 |
| II. RECHTSGRUNDLAGEN..... | 4 |
| III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 5 |
| IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 9 |
| V. HINWEISE..... | 12 |

I. VERFAHRENSVERMERKE

| | | | |
|---|------------|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB | | | 17.06.2020 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | | 25.06.2020 |
| Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | | | 17.06.2020 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | | | 25.06.2020 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 06.07.2020 | bis | 07.08.2020 |
| Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | | bis | 07.08.2020 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | | | 30.09.2020 |

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 01.09.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.09.2020 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, 02.10.2020

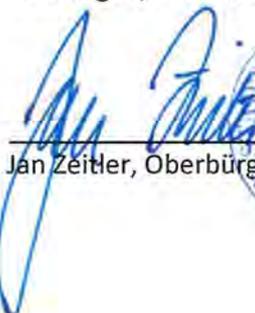



Jan Zeitler, Oberbürgermeister

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

08.10.2020

Überlingen, 12.10.2020




Jan Zeitler, Oberbürgermeister

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- 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. Juli 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), letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403), § 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. Juli 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 „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ in öffentlicher Sitzung am 30.09.2020 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 01.09.2020.
(§ 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. 1, 3, 4 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, 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 der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)** Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) festgesetzt. Sie ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußrohbdenhöhe (EFH) bestimmt.

Oberer Bezugspunkt Wandhöhe:

Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.

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

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Höhenlage Erdgeschossrohfußbdenhöhe (EFH) der Hauptgebäude

Die Erdgeschossrohfußbdenhöhe ist durch Planeintrag festgesetzt.

Nach oben darf von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbdenhöhe max. 0,30 m abgewichen werden. Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbdenhöhe darf unterschritten werden.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise

Die zulässige Bauweise ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

o = Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

5. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen / Carports und Tiefgaragen

Tiefgaragen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit offenen Carports und Stellplätzen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Mit Garagen ist ein Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(§ 12 und § 14 BauNVO)

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Hauptgebäude ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

- 7.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.
Eine Teilfläche des Flurstückes 153/2 wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Volumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten und zu versickern. Erforderliche Notüberläufe müssen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, der in der „Kreuzstraße“ verlegt ist.

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

- 9.1 Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen** Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum gem. der Pflanzliste im Umweltbeitrag zu pflanzen.
- 9.2 Verbesserung der Habitatstrukturen für die betroffenen Arten** Pro Grundstück ist mindestens 1 Nistkasten für Singvogelarten anzubringen.

§ 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 zuwider handelt.

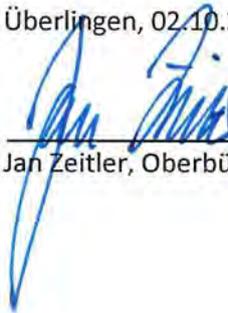
§ 5 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt:

Überlingen, 02.10.2020

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. Juli 2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ in öffentlicher Sitzung am 30.09.2020 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 01.09.2020.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kreuzäcker 2. 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 sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 40° zulässig |
| 1.2 Dachaufbauten | Dachaufbauten müssen vom Ortgang (gemessen ab Dachkante) 1,0 m Abstand einhalten. Dachaufbauten dürfen in Summe maximal 50% der gesamten Dachlänge betragen. |
| 1.3 Dachbegrünung | Flachdächer (0° bis 5°) soweit nicht als Dachterrassen genutzt und Pultdächer (6° bis 15°) von Garagen / Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. |
| 1.4 Materialien | Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung zu verzichten. Aus landschaftsgestalterischen 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.

Flächen für Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Steingärten sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,5 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken 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 0,8 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,1 m aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

2.3 Stellplatzanzahl

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

- Bis unter 80 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- Ab 80 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

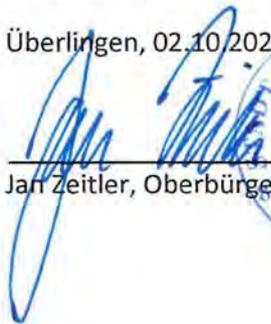
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwider handelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt:

Überlingen, 02.10.2020


Jan Zeitler, Oberbürgermeister



V. HINWEISE

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, e-mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Abfallbeseitigung

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.

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. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen sowie das „Merkblatt zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu beachten.

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Vogelschutzvorrichtungen

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).

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 (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

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

mind. 48 m³/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

Beim Bau von Tiefgaragen ist deren Boden wasserundurchlässig auszuführen. Löschwässer, oder Flüssigkeiten die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist dem Umweltbeitrag zu entnehmen.



Bebauungsplan „Kreuzacker 2. Teiländerung“ in Lippertsreute Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 01.09.2020

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327
F. 07551 99 1422

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1. | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 3 |
| 2. | Räumliche und strukturelle Situation | 3 |
| 2.1 | Nutzung..... | 3 |
| 2.2 | Topographie | 3 |
| 2.3 | Denkmalschutz | 3 |
| 3. | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung..... | 3 |
| 4. | Übergeordnete Planungen..... | 4 |
| 4.1 | Raumordnung | 4 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 4.3 | Rechtsverbindliche Bebauungspläne | 5 |
| 5. | Standortalternativen und Standortwahl | 5 |
| 6. | Wahl des Verfahrens | 5 |
| 7. | Flächenbilanz | 6 |
| 8. | Regenwasserbewirtschaftung..... | 6 |
| 9. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) | 7 |
| 9.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 9.3 | Bauweise | 7 |
| 9.4 | Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) | 7 |
| 9.5 | Anzahl der Wohneinheiten..... | 8 |
| 9.6 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen /Carports und Tiefgaragen | 8 |
| 9.7 | Verkehrsflächen..... | 8 |
| 9.8 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| 10. | Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB..... | 8 |
| 10.1 | Umweltbeitrag vom 14.03.2020, ergänzt am 06.08.2020 | 8 |
| 11. | Örtliche Bauvorschriften..... | 10 |
| 11.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung | 10 |
| 11.2 | Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen | 10 |
| 12. | Anlagen..... | 11 |

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Teilort Lippertsreute. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 153/2 und 10/1 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 152. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Grundschule Lippertsreute an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Luibrechtstraße, die Kreuzstraße und angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten grenzt eine Freifläche sowie weitere Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Wackenweiler Straße begrenzt.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Nutzung

Das Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Auf dem Flurstück 10/1 befindet sich ein Wohngebäude. Auf dem Flurstück 153/2 befindet sich im südlichen Teil ebenfalls ein Wohngebäude. Außerdem befindet sich in direkter Nähe zum Wohngebäude ein Nebengebäude welches als Garagenscheune genutzt wird. Der nördliche Bereich dieses Flurstücks ist gegenwärtig unbebaut und wird als Grünfläche genutzt.

2.2 Topographie

Im nördlichen Bereich der freien Wiese ist das Plangebiet als weitestgehend flach zu beschreiben. Die beiden Bestandsgebäude befinden sich aus Richtung Südosten betrachtet in einer topografisch erhöhten Lage. Das Gelände fällt zur Wackenweiler Straße um mehrere Meter ab. Die Kreuzstraße liegt in einem Einschnitt zwischen den beiden Flurstücken 153/2 und 10/1.

2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst neben einer Teilfläche der Kreuzstraße das bereits bebaute Flurstück 10/1 sowie das in Teilen ebenfalls bebaute Flurstück 153/2. Beide Flurstücke liegen, ebenso wie die Straßenfläche, im seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzäcker“. In diesem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die beiden Bestandsgebäude dargestellt, verfügen jedoch über keine Baugrenze und damit über keinerlei Entwicklungsspielraum. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,7 getroffen. Weiter ist die Bauweise als offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Gem. Planeintrag sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Das Flurstück 153/2 verfügt über eine Größe von 2.693,72 m². Bebaut ist das Flurstück heute mit dem Bestandsgebäude welches über eine Grundfläche von 134 m² verfügt. Hinzu kommt ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von 53 m². Aus städtebaulicher Sicht ist das in zentraler Lage des Teilorts Lippertsreute liegende Flurstück damit stark untergenutzt. Die nördliche Freifläche des Flurstücks ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche + Vorgärten festgesetzt. Faktisch handelt es sich um eine klassische Baulücke die sich für die Bebauung mit einem Wohngebäude eignet um damit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Das Flurstück 10/1 ist mit einem Hauptgebäude, welches über eine Grundfläche von 113 m² verfügt bebaut. Auf diesem Grundstück soll ein verträglicher Entwicklungsspielraum in Richtung Südost geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es für den nördlichen Bereich des Flurstücks 153/2 Baurecht für ein freistehendes Einzelhaus zu schaffen, um die Fläche entsprechend ihrer Eignung in zentraler Lage des Teil-

orts Lippertsreute nutzen zu können. Die beiden bestehenden Wohngebäude sollen durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit erhalten. Die zukünftige bauliche Entwicklung des Bereiches soll damit im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesteuert werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung

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

Aus dem Regionalplan ergeben sich ebenfalls keinerlei planerische Restriktionen. Der Regionalplan legt den Bereich als bestehendes Siedlungsgebiet fest.



Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan (1996)
(Lage des Plangebiets durch roten Kreis markiert)

4.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine vorhandene Wohnbaufläche (W), dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietstypen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998)
(Lage des Plangebiets durch roten Kreis markiert)

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kreuzäcker“ im Teilort Lippertsreute. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

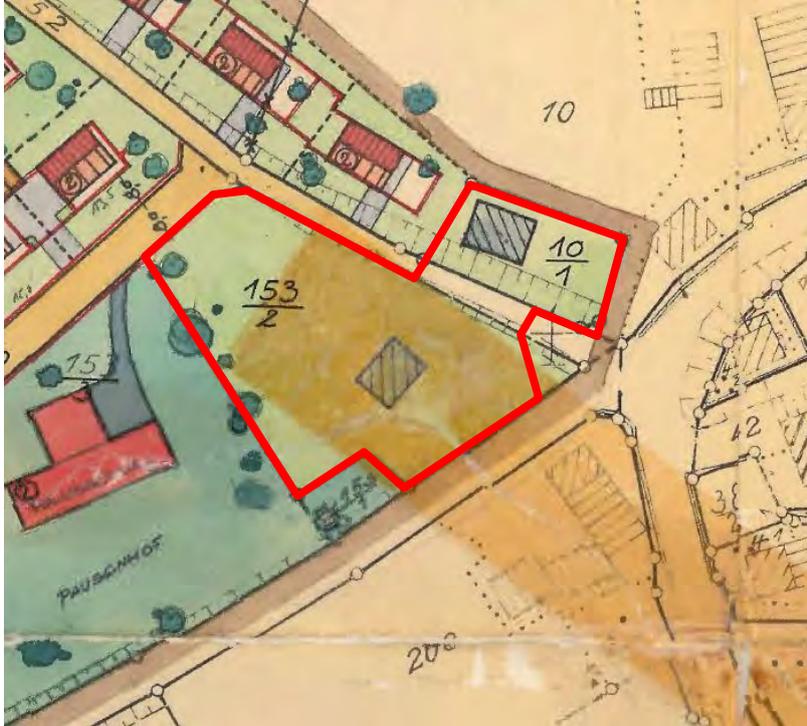


Abb. 3: Bebauungsplan „Kreuzäcker“ 1964
(Lage des Plangebiets rot markiert)

5. Standortalternativen und Standortwahl

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Wohnquartiers mit dem Ziel das bestehende Bauplanungsrecht aufzuarbeiten. Eine Standortalternativprüfung ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

6. Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ in Lippertsreute erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten.

7. Flächenbilanz

| Flächenbilanz | | |
|---|------------------------------|--------------|
| Geltungsbereich gesamt | 3.542,2 m² | 100 % |
| Verkehrsfläche | 103,6 m ² | 2,9 % |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg | 48,6 m ² | 1,4 % |
| Wohnbaugebiet | 3.390,0 m ² | 95,7 % |

Tab. 1: Flächenbilanz

8. Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz zurückzuhalten. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe auf, um die erforderlichen Versickerungsmulden anzulegen.

Die Mulden sind mit einer mind. 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht zu versehen und können als Rasenmulden (immergrüner flächendeckender Bewuchs, stark durchwurzelte Bodenschicht, einfache Pflege) angelegt werden. Der unterhalb der durchwurzelten Schicht anstehende Boden soll einen Versickerungswert (Kf-Wert) von ca. 10⁻⁴ aufweisen und ist ggfs. mit geeigneten Zuschlagsstoffen (Sand, Kies-Sand) zu verbessern.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m).

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der bestehende, in den vergangenen Jahrzehnten gewachsene und verfestigte Gebietscharakter im räumlichen Geltungsbereich, entspricht diesem Baugebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die Festsetzung entspricht außerdem dem Bebauungsplan „Kreuzäcker“ der im nördlichen Bereich weiterhin und unverändert seine Rechtsverbindlichkeit beibehält.

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dabei auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Durch die Auswahl der zulässigen Nutzungen wird dem Planungsziel das vorhandene Wohngebiet zu entwickeln und dabei seinen vorhandenen Charakter als Wohngebiet nicht zu stören, entsprochen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 können die Grundstücke in einem vertretbaren Maß ausgenutzt werden ohne den vorhandenen Gebietscharakter zu stören.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Gebietscharakter. Die Bestandsbebauung wird von 1 - 2 geschossigen Gebäuden geprägt. Zur Erschließungsstraße orientieren sich oftmals Hanggeschosse die nicht als Vollgeschosse angerechnet werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt ebenfalls 2 Vollgeschosse zu. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ist im Sinne einer flächensparenden Bebauung städtebaulich vertretbar.

Wandhöhe, Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Gebäude wird auf ein Maß von 6,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Innerhalb der max. zulässigen 6,5 m können 2 Vollgeschosse errichtet werden. Die Höhe von 6,5 m fügt sich in die angrenzende Umgebungsbebauung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Im Bereich der Freifläche orientiert sich die Höhe an der vorhandenen Geländehöhe. Von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf 0,30 m nach oben abgewichen werden. Nach unten darf die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe beliebig unterschritten werden. Damit wird für die zukünftigen Bauvorhaben ein städtebaulich vertretbares Maß an Flexibilität gewährleistet.

9.3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters sollen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser, dies entspricht ebenfalls dem gewachsenen Gebietscharakter.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Im Bereich der Bestandsgebäude orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen am baulichen Bestand. Die Baugrenzen gehen teilweise über die vorhandenen Gebäudefassaden hinaus, damit soll eine städtebaulich vertretbare Entwicklung des baulichen Bestandes ermöglicht werden.

Im Bereich der Freifläche wird eine, für ein freistehendes Einfamilienhaus, angemessene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Insgesamt lassen die Baugrenzen zukünftigen Bauvorhaben ausreichend Flexibilität und sichern gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Entwicklung.

9.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind je Hauptgebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Lippertsreute, im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, fügen sich die zulässigen 4 Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung ein. Die Größe der zu überplanenden Grundstücke sowie die vorhandene verkehrliche Erschließungssituation lassen ebenfalls die maximal festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten zu.

9.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen /Carports und Tiefgaragen

Um zukünftigen Bauherren ein großes Maß an Flexibilität zu ermöglichen, sind Tiefgaragen, Garagen / Carports und Stellplätze im gesamten Grundstücksbereich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Stellplätzen und Carports ein Abstand von 1,0 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten. Mit Garagen ist ein Abstand von 3,0 m vom öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

9.7 Verkehrsflächen

Der bestehende Straßenraum der Kreuzstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist bereits erstmalig hergestellt. Auf dem Flurstück 153/2 liegt in Teilen ein öffentlicher Gehweg, diese Teilfläche wird entsprechend des vorhandenen Bestandes und zu dessen Sicherung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten 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.

Zur Entwicklung von Pflanzungen und zur Entwicklung von Gehölzen (Sträucher) muss pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche je 1 Baum gepflanzt werden (vgl. Pflanzliste als Anhang im Umweltbeitrag).

Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, sollten zusätzlich Nisthilfen für Singvogelarten an Gehölzen (z.B. Haussperling, Star) angebracht werden (siehe hierzu den Umweltbeitrag).

10. Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

10.1 Umweltbeitrag vom 14.03.2020, ergänzt am 06.08.2020

Im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange wurde vom Büro „SeeConcept“ ein Umweltbeitrag vom 14.03.2020, ergänzt am 06.08.2020 erarbeitet. Dieser ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Als Fazit dieser Ausarbeitung lässt sich folgendes zusammenfassen:

Das Gebiet der geplanten Nachverdichtung, im südwestlichen Ortsbereich von Lippertsreute, besitzt aufgrund der innerörtlichen Lage, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen (v.a. Zierrasen und Ziergehölze) 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, z.T. dörflich geprägten Siedlungsbereiches, wider. Die aus Sicht des Artenschutzes interessantesten Teilflächen mit relevanten Grünstrukturen (z.B. zwei alte Rotbuchen) befinden sich außerhalb des eigentlichen Plangebietes.

Infolge einer möglichen Nachverdichtung (v.a. Verlust von Zierrasen und Ziergehölzen) sind für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten, 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 Maßnahmen wie die gesetzlich vorgeschriebene 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).

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung

Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung

Die prägende Dachform im Plangebiet ist das Satteldach. Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des vorhandenen städtebaulichen Charakters ist diese Dachform mit der entsprechend festgesetzten Dachneigung von 25° bis 40° für Hauptgebäude zulässig.

Dachaufbauten werden mit einer Länge von max. 50% der Dachlänge zugelassen. Vom Ortgang müssen Dachaufbauten einen Abstand von 1,0 m einhalten. Damit können in den Dachgeschossen gut nutzbare Wohnbereiche geschaffen werden. Im Plangebiet ist bereits eine Vielzahl unterschiedlicher Gauben und Gaubenlängen vorzufinden. Aus gestalterischen Gründen sind weitere Bauvorschriften nicht notwendig.

Flachdächer und Pultdächer von Garagen und Carports sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Material

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild und aus Gründen des Artenschutzes werden reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung ausgeschlossen. Gleiches gilt für grelle und phosphoreszierende Farben.

Die Dacheindeckung wird aus gestalterischen Gründen und unter Beachtung des vorhandenen Baubestandes ausschließlich in roten bis rotbraunen und betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen zugelassen.

Außenbeleuchtung

Aus ökologischen und klimatischen Gründen wird die Außenbeleuchtung dahingehend beschränkt, dass nur insektenschonende Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Um Blendwirkungen zu vermeiden ist die Benutzung von Skybeamern und eine flächenhafte Fassadenbeleuchtung sowie eine nicht nach unten strahlende Beleuchtung ebenfalls nicht zulässig.

11.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen

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 aus gestalterischen Gründen als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Der Charakter des durchgrünten Wohngebietes soll mit dieser Bauvorschrift entsprochen werden. Aus ökologischen Gründen sind Flächen für Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Steingärten nicht zulässig. Unter dem Begriff der Steingärten sind nicht Wegeverbindungen zu verstehen. Mit der örtlichen Bauvorschrift soll insbesondere der Charakter des stark durchgrünten Wohngebietes gesichert werden.

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 im Abstand von 0,50 m das Setzen von baulichen Elementen wie z.B. Granitstelen, Stahlelementen, Pflanzsteinen oder Natursteinen zur Einfassung der Grundstücksgrenze 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.

Entlang der öffentlichen Fußwegeverbindung dürfen aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume im Abstand von 0,25 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden.

Aus ökologischen Gründen müssen Einfriedungen mit Zäunen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm zum Durchlass für Kleintiere aufweisen.

Stellplatzanzahl

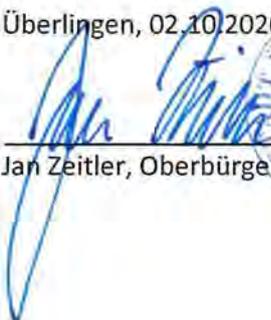
Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Bei einer Wohnfläche von unter 80 m² ist dies 1 Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80 m² sind es 2 Stellplätze.

Die vorhandene Straßenerschließung lässt, auf Grund des vorhandenen Straßenquerschnittes, die Nutzung der Verkehrsfläche als öffentlicher Parkraum nicht zu. Daher kann der ruhende Verkehr dort nicht untergebracht werden. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Diese örtliche Bauvorschrift sichert die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet damit den öffentlichen Straßenraum.

12. Anlagen

1. Umweltbeitrag (Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung), Büro SeeConcept, Uhldingen, vom 14.03.2020, ergänzt am 06.08.2020

Überlingen, 02.10.2020



Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Bebauungsplan
„Kreuzacker 2. Teiländerung“ in Lippertsreute

„UMWELTBELANGE“
UND
„ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG“

28.02.2020, 14.03.2020, 06.08.2020



Stadt Überlingen

**Bebauungsplan „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ in Lippertsreute
„UMWELTBELANGE“ UND „ARTENSCHUTZRECHTLICHE
EINSCHÄTZUNG“**

Auftraggeber

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung

88662 Überlingen

Projektleitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

88690 Uhdlingen

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

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhdlingen, 28.02.2020, 14.03.2020, 06.08.2020



Frank Nowotne

TEXTTEIL

| | Seite |
|---|-----------|
| I. EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 Veranlassung | 3 |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes | 6 |
| II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT | 10 |
| 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 | 21 |
| III. KONFLIKTANALYSE | 22 |
| 3.1 Mensch | 22 |
| 3.2 Pflanzen und Tiere | 23 |
| 3.3 Boden | 23 |
| 3.4 Wasser | 25 |
| 3.5 Klima | 25 |
| 3.6 Orts- und Landschaftsbild | 26 |
| 3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter | 26 |
| IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG | 27 |
| 4.1 Rechtliche Grundlagen | 27 |
| 4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate | 28 |
| 4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie | 31 |
| 4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten | 31 |
| 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 |
| V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS | 46 |

ANHANG

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

I. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Die Stadt Überlingen überplant zwei private Grundstücke im Teilort Lippertsreute mit einer Bebauungsplanteiländerung (rd. 3.500 m²).

Das Verfahren soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird überwiegend baulicher Bestand überplant. Auf den Flurstücken 153/2 und 10/1 sowie einer Teilfläche des Flurstückes 152 soll im nördlichen Bereich von Lippertsreute eine weitere überbaubare Fläche festgesetzt werden (vgl. Abb. 1 – 4).

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

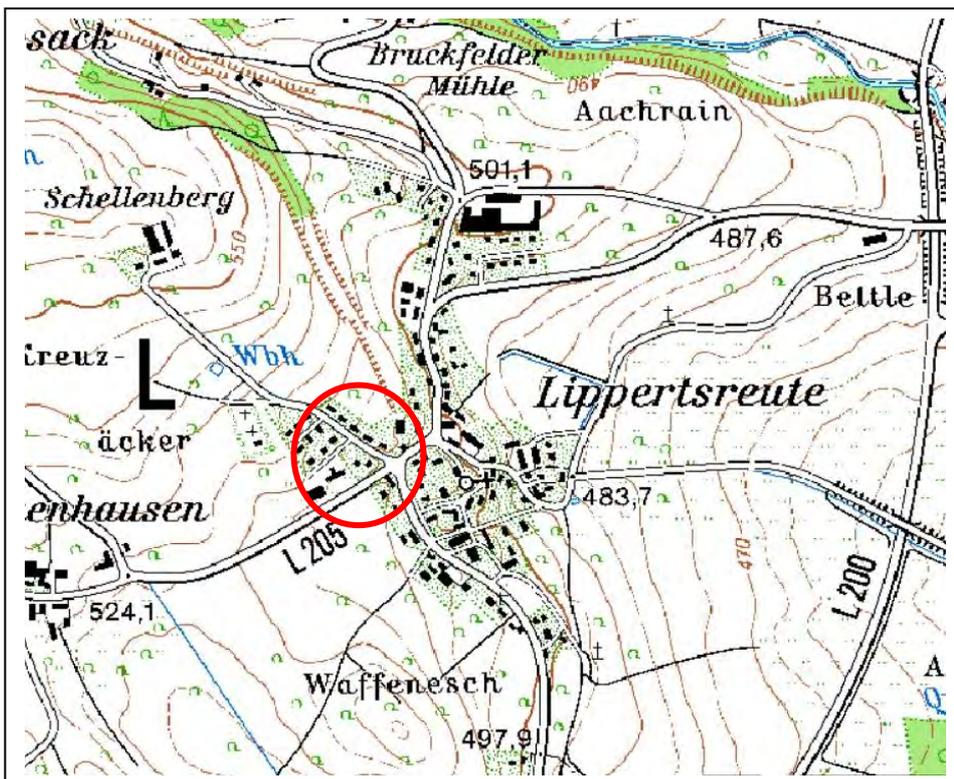


Abb. 1: Lageplan mit Lage des Untersuchungsgebietes (Grundlage: Topografische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, im Original)

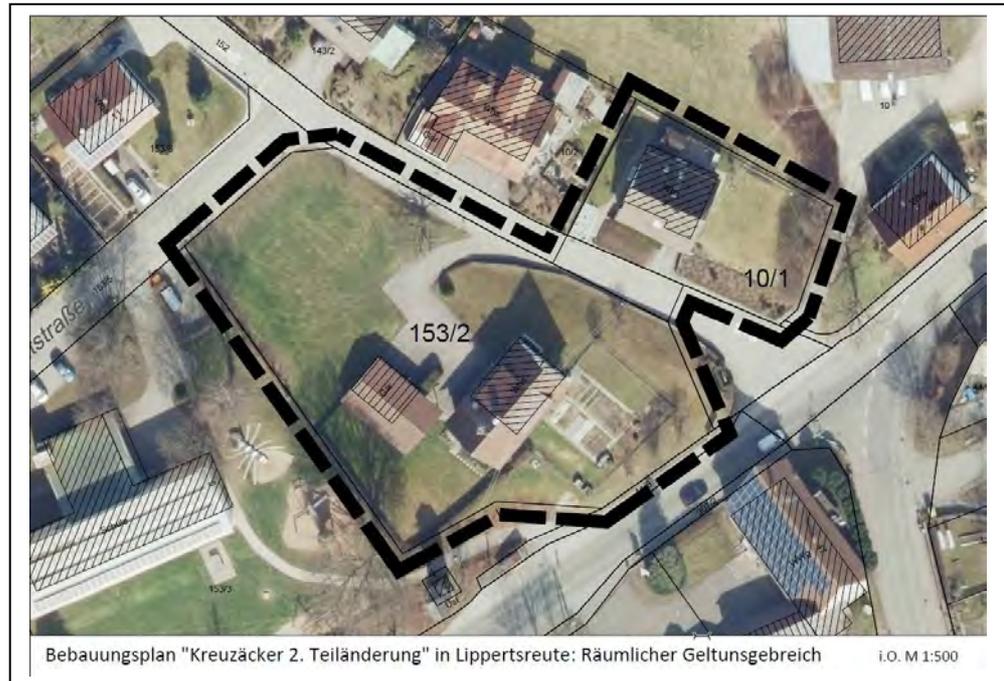


Abb. 2: Lageplan zum Bebauungsplanentwurf „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2019)

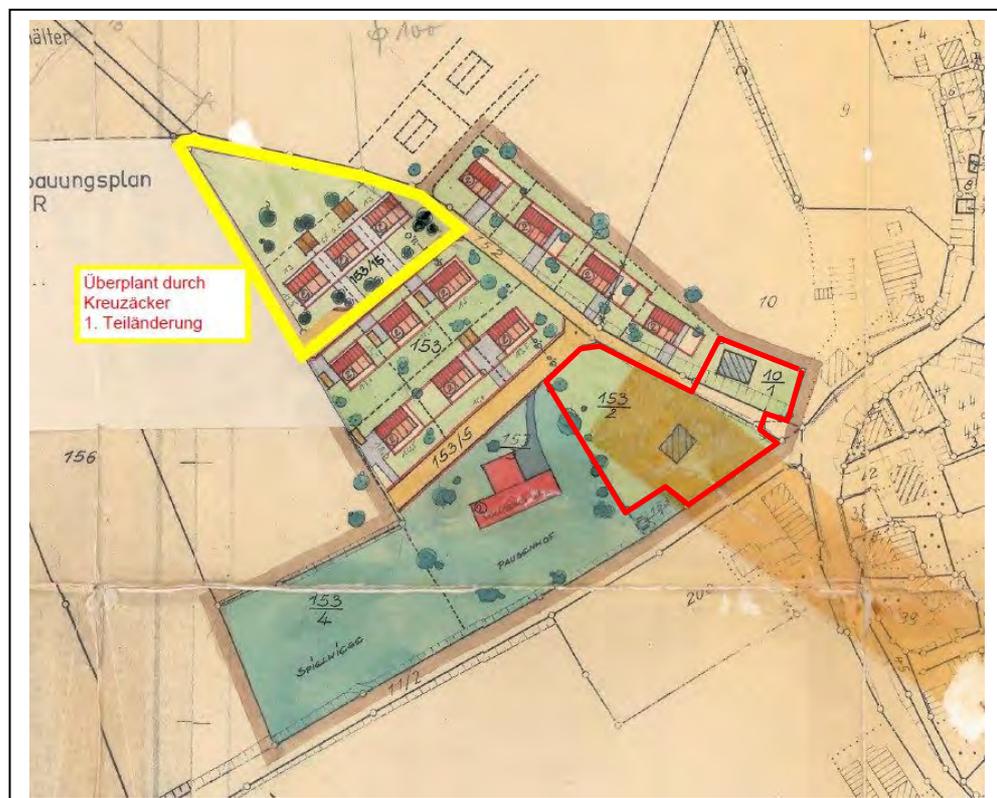


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzäcker“ von 1964 mit Eintrag der 1. Teiländerung sowie der Lage des Plangebietes zur 2. Teiländerung (rote Liniensignatur) (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2019)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst neben einer Teilfläche der Kreuzstraße das bereits bebaute Flurstück 10/1 sowie das in Teilen ebenfalls bebaute Flurstück 153/2. Beide Flurstücke liegen, ebenso wie die Straßenfläche, im seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzäcker“. In diesem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die beiden Bestandsgebäude dargestellt, verfügen jedoch über keine Baugrenze und damit über keinerlei Entwicklungsspielraum. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 sowie der GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,7 getroffen. Weiter ist die Bauweise als offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Weiter sind gem. Planeintrag ausschließlich Satteldächer zulässig (vgl. Abb. 4, STADT ÜBERLINGEN 2020).

Ziel des Bebauungsplans ist es für den nördlichen Bereich des Flurstücks 153/2 Baurecht für ein freistehendes Einzelhaus zu schaffen, um die Fläche entsprechend ihrer Eignung in zentraler Lage des Teilorts Lippertsreute nutzen zu können. Die beiden bestehenden Wohngebäude sollen durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit erhalten. Die zukünftige bauliche Entwicklung des Bereiches soll damit im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesteuert werden (STADT ÜBERLINGEN 2020).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Der Bebauungsplan bzw. die 2. Teiländerung entwickeln sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (vgl. Abb. 5).

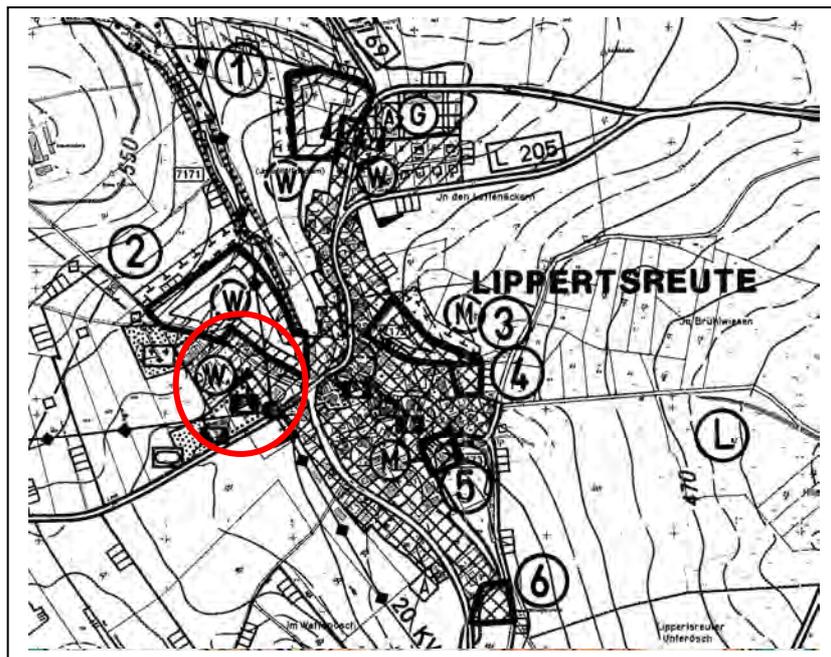


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (April 1998), mit Lage des Plangebietes

Geschützte Biotop gem. § 33 NatSchG BW bzw. § 30 LWaldG

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine geschützten Biotop (vgl. Abb. 6). Die am nächsten gelegenen Biotop (geschützt gem. § 33 LWaldG BW) befinden sich rd. 150 m östlich bzw. westlich des Plangebietes. Ein weiteres Biotop liegt rd. 220 m südöstlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um

- Nr. 181214357-171 „Feldgehölz nordwestlich Lippertsreute“
- Nr. 181214357-172 „Hecke am östlichen Rand von Lippertsreute“
- Nr. 181214357-173 „Hecke am südlichen Rand von Lippertsreute“



Abb. 5: Geschützte Biotope rd. 150 nördlich bzw. östlich des Plangebietes (LUBW)

Naturschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das nächste Naturschutzgebiet („Aachtobel“) befindet sich rd. 1.200 m nordwestlich des Plangebietes.

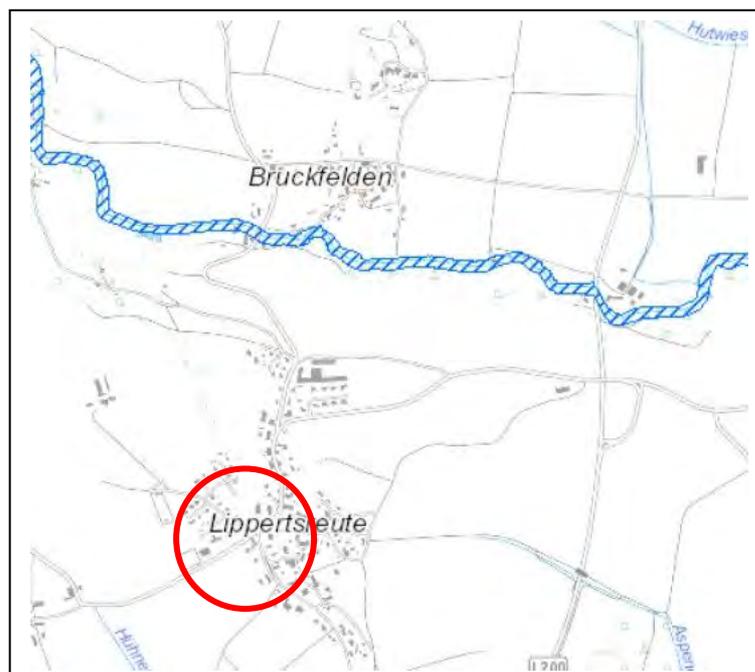


Abb. 6: Natura 2000-Gebiet rd. 850 nördlich des Plangebietes (aus LUBW)

Natura 2000-Gebiete

Etwa 850 m nördlich, getrennt durch die Ortslage von Lippertsreute, befindet sich das FFH-Gebiet „Bodensee Hinterland bei Überlingen“ (Nr. 8221-341) (vgl. Abb. 7).

Das FFH-Gebiet entlang der Salemer Aach setzt sich v.a. aus den Lebensraumtypen Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*, Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, Kalktuffquellen (*Cratoneurion*) und Schlucht- und Hangmischwälder *Tilio-Acerion* zusammen.

Landschaftsschutzgebiet

Rund 120 m nordwestlich des Plangebietes nähert sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Lippertsreuter Umland“; das den Ort weitläufig umgibt (vgl. Abb. 8).

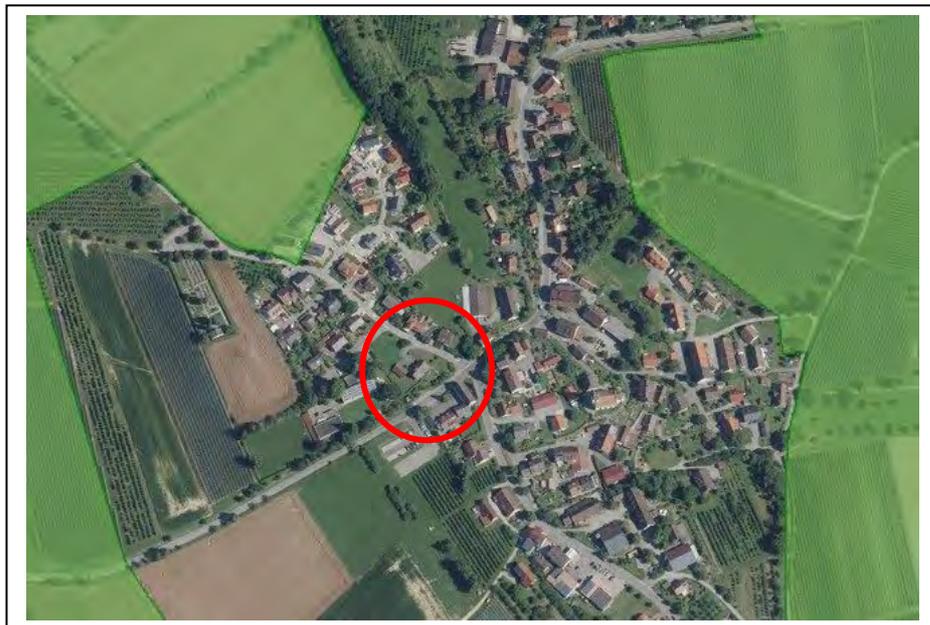


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiete „Lippertsreuter Umland“ mit Eintrag der Lage des Plangebietes (LUBW)

Biotopverbund

Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Kernraum eines Biotopverbundes mittlerer Standorte (Flurstück 142/1) (LUBW) (vgl. Abb. 9).

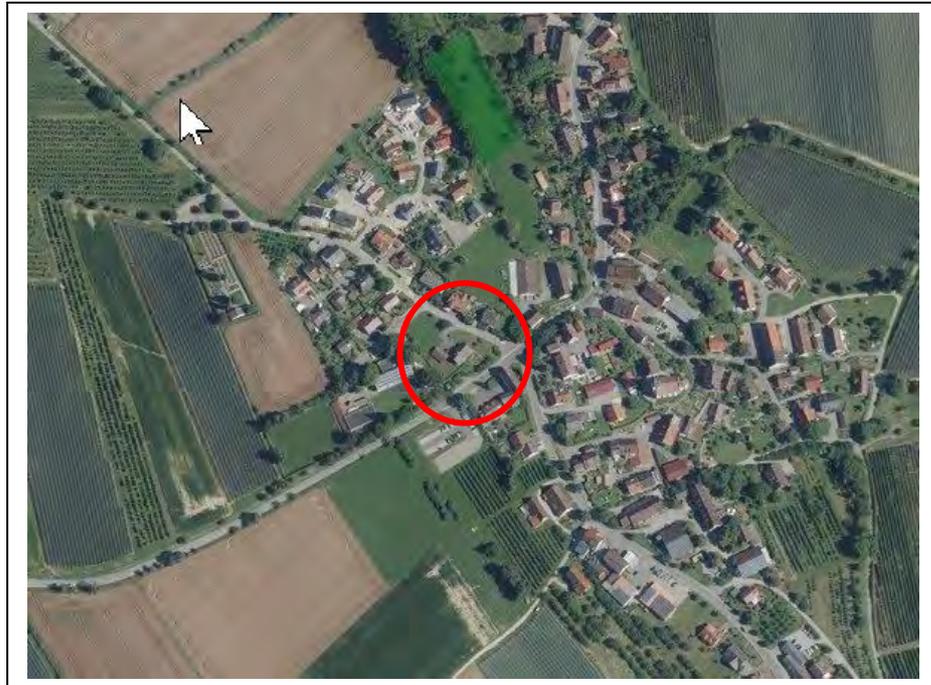


Abb. 8: Biotopverbund mittlerer Standorte rd. 150 m nördlich des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Das am nächstgelegenen Wasserschutzgebiet („WSG ÜBERLINGEN-HERRMANNSSBERG“) befindet sich rd. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes.

Regionaler Grünzug

Das die Ortslage umgebende Landschaftsschutzgebiet (s.o.) ist zugleich Regionaler Grünzug gemäß Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben.

II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

2.1 Mensch

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage der Gemeinde Lippertsreute (Stadt Überlingen) und ist über die „Wackenweiler Straße“ im Süden und die Kreuzstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Auf dem Flurstück 10/1 befindet sich ein Wohngebäude. Auf dem Flurstück 153/2 befindet sich im südlichen Teil ebenfalls ein Wohngebäude. Außerdem befindet sich in direkter Nähe zum Wohngebäude eine Garagenscheune. Der nördliche Bereich dieses Flurstücks ist gegenwärtig unbebaut und wird als Grünfläche genutzt (vgl. Abb. 3, 4) (STADT ÜBERLINGEN 2020).

Im nördlichen Bereich der offenen Wiese ist das Plangebiet als weitestgehend eben zu beschreiben. Die beiden Bestandsgebäude befinden sich aus Richtung Südosten betrachtet in einer topografisch erhöhten Lage. Das Gelände fällt zur Wackenweiler Straße und zur Hauptstraße um mehrere Meter ab. Die Kreuzstraße dabei liegt in einem Einschnitt zwischen den beiden Flurstücken 153/2 und 10/1.

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

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen von 1964 hinsichtlich des Maß' der baulichen Nutzung wurde die Festsetzung der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,7 getroffen (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

Aktuell wird das Plangebiet von versiegelten Flächen (Wohngebäude, Zufahrten, unter rund 25 %) sowie v.a. Grünland- und Gehölzstrukturen in Hanglage geprägt.

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. im Bereich von tief eingeschnittenen Tobeln bei Hohenbodman etwa rd. 1.500 m nordwestlich des Plangebietes.

Umgebung

Die Umgebung der Vorhabensfläche stellt sich im Umfeld als zumeist lockere Wohnbebauung, im Wechsel mit Gärten und sonstigen Grünflächen (z.B. Gehölzgruppen, Streuobstrelikte), dar. Weiter westlich der „Wackenweiler Straße“ bzw. nördlich der „Kreuzstraße“ lockert die Bebauung spürbar auf und es schließt das Offenland mit Acker- und Wiesengrünland, Streuobst, Feldgehölzen an.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in südostexponierter Lage, im westlichen Bereich der Ortsmitte von Lippertsreute in einer Höhenlage von 509 bis 514 m ü NN.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes, das neben zwei Gebäuden (Wohngebäude, Schuppen und sonstige versiegelte Flächen) vor allem von Grünstrukturen (v.a. Zierrasen, Einzelbäume, Ziersträucher, Gebüschgruppen) geprägt wird.

Auch rund 150 m nördlich des Plangebietes mit Annäherung an Geländekanten entlang der Ostseite des „Schellenberges“ gibt es eine nahe Verbindung in die Umgebung.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere ältere Gehölzstrukturen von Interesse.

So wurden im Rahmen von zwei Geländebegehungen am 16.12.2019 und 21.01.2020 die wesentlichen Gehölzstrukturen sowie Gebäudefassaden von Außen sowie alle sonstigen Strukturen erfasst und bewertet. So konnten hier insgesamt mindestens 8 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. Feldgarten (37.30)
3. Gebüsche mittlerer Standorte (42.20)
4. Gebüsche aus nicht heimischen Arten (44.12)
5. Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung (44.21)
6. Einzelbäume (45.10 – 45.30 b)
7. Baumgruppe (45.10 – 45.30 b)
8. Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
9. Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)

Bedeutung / Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Biotop.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von Lippertsreute, 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 Prüfung.

Fototafel 1: Ansichten des Plangebietes

| | |
|---|--|
|  | <p><u>Wackenweilerstraße von Südwesten östlich des Plangebietes:</u></p> <p>Blick in die Wackenweilerstraße von Westen. Vor Haus Nr. 49 prägt ein Walnußbaum die örtliche Situation in diesem Bereich.</p> |
|  | <p><u>Kreuzstraße von Südosten, Haus-Nr. 1:</u></p> <p>Das Grundstück um das Wohngebäude Haus Nr. 1 entlang der nach Nordwesten ansteigenden Kreuzstraße wird am Böschungsfuß von einer Betonmauer begrenzt.</p> |
|  | <p><u>Plangebiet von Nordwesten, Kreuzstraße Haus-Nr. 1:</u></p> <p>Entlang der Wackenweiler Straße wird das Flurstück mit Haus Nr. 1 von einer Ligusterhecke geprägt.</p> |
|  | <p><u>Plangebiet aus Nordwesten:</u></p> <p>Zentrale Bereiche des Plangebietes werden von Zierrasen eingenommen. In diesem Bereich ist ein Neubau vorgesehen.</p> <p>Neue Häuserfassaden sind aus Sicht des Artenschutzes zumeist von untergeordnetem Interesse.</p> |

Fototafel 2: Ansichten des Plangebietes

| | |
|---|--|
|  | <p><u>Blick in das Plangebiet von der Luibrechtstraße aus, Blick nach Südosten:</u></p> <p>Fehlende Habitatstrukturen stellen die Fläche als wenig interessantestes Habitat v.a. für Vögel (u.a. Elster, Kohlmeise, Haussperling) dar.</p> |
|  | <p><u>Zentrale Grünfläche zwischen Luibrechtstraße und Kreuzstraße, Blick nach Südosten:</u></p> <p>Die Zierrasenflächen auf dem Flurstück 153/2 sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.</p> |
|  | <p><u>Grenzbereich von Wackenweiler Straße und Kreuzstraße mit Feldkreuz:</u></p> <p>Der Böschungsfuß oberhalb des Feldkreuzes ist dicht von Efeu bewachsen.</p> |
|  | <p><u>Flurstück 10/1 entlang der Kreuzstraße von Nordwesten:</u></p> <p>Vor Haus Nr. 49 prägt ein Walnußbaum die örtliche Situation in diesem Bereich.</p> |

2.3 Boden

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Randbereich der Inneren Jungendmoräne (Singen – Stadium), die durch einen markanten Anstieg hinsichtlich der Morphologie auffällt.

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).

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 Geschiebelehne der verwitterten Grundmoräne den größten Raum ein.

Gemäß den ausgebildeten Bodentypen handelt es sich um erodierte Parabraunerden aus Geschiebemergel (vgl. BK 50, LGRB, vgl. Abb. 10).

Die Böden innerhalb des Plangebietes und der Umgebung setzen sich so prinzipiell insgesamt aus schluffig - sandigen bis kiesigen Lehmen zusammen.

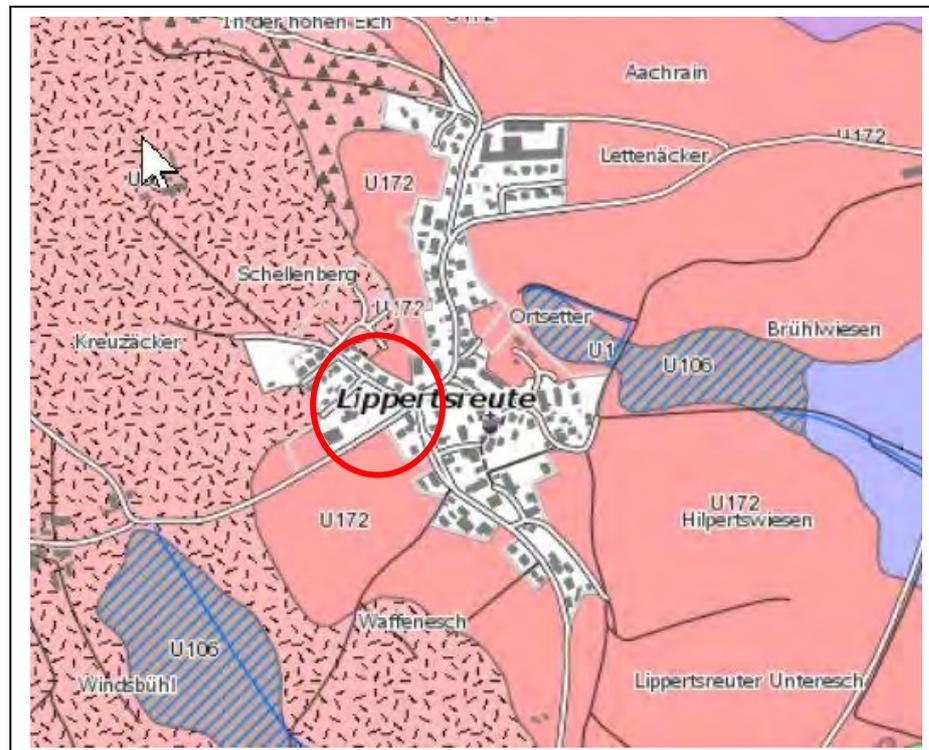


Abb. 9: Auszug aus der Bodenkarte BK 50 mit Eintrag der Lage des Plangebietes (LGRB)

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 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 außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die hydrologischen Verhältnisse leiten sich aus der vorliegenden geologischen Situation ab. So befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich würmzeitlicher Moränenablagerungen und tertiären Sanden (Sande der Oberen Meeresmolasse).

Es liegt damit im Grenzbereich der Grundwasserlandschaften „Obere Meeresmolasse“ (GWL/GWG) und Quartäre Becken- und Moränesedimente (GWG) (vgl. Abb. 11).

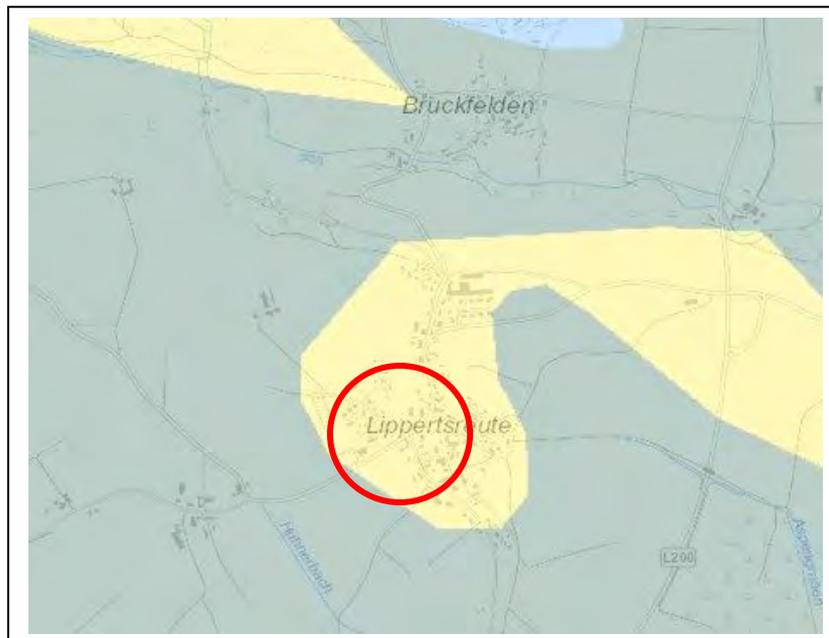


Abb. 10: Hydrogeologische Einheiten im Umfeld des Plangebietes (LUBW)

Konkrete Daten über die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes liegen nicht vor.

Es ist zu vermuten, dass die Grundwasserfließrichtung insgesamt entsprechend der topografischen Situation nach Südosten in Richtung Salemer Becken ausgerichtet ist.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das am nächsten gelegene Wasserschutzgebiet ist das WSG „ÜBERLINGEN-HERRMANNBERG“, rund 2.400 m nordwestlich des Geltungsbereiches.

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Oberflächenwasser

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

Das nächste Oberflächengewässer befindet sich in einer Entfernung von rd. 650 m in nördlicher Richtung.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Auch wenn über Grundwasserverhältnisse für das 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.

Bestand

Das Plangebiet liegt dabei zwischen rd. 510,0 und rd. 515,0 m NN.

Der Untersuchungsraum (Höhe des Plangebietes von rd. 415,0 m NN) hat durch seine relative Nähe zum Bodensee ein verhältnismäßig mildes, ausgeglichenes Klima. Die Durchschnittstemperaturen liegen daher im Januar bei -1°C , in den Monaten Juni-August bei $16 - 18^{\circ}$. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa $8,5^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Föhnhäufigkeit im Untersuchungsgebiet beträgt nach den Aufzeichnungen der Wetterwarte Friedrichshafen 5,7 Tage pro Jahr und liegt damit deutlich geringer gegenüber den östlichen Bodenseeräumen wie z. B. Lindau mit 37,2 Föhntagen.

Die häufigsten Niederschläge fallen in den Monaten Juni bis August und betragen im langjährigen Mittel 1006 mm pro Jahr. In den letzten Jahren lag die Niederschlagssumme allerdings 12% unter dem langjährigen Mittel.

Die überörtlichen Windrichtungen werden wiedergegeben. Sie beziehen sich dabei auf einen Zeitraum von 1951 bis 1970.

Bedeutung / Empfindlichkeit

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

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Übergeordnete Betrachtung (Makroebene)

Unter naturräumlichen Aspekten ist das Plangebiet insgesamt dem „voralpinen Hügel- und Moorland“ zuzuordnen.

Es befindet sich dabei im unmittelbaren Grenzbereich der Naturräume „Bodenseebecken“ und „Oberschwäbisches Hügelland“ (Jungmoränenlandschaft“).

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes wird in erster Linie von den geomorphologischen Gegebenheiten geprägt. Infolge der Lage im Randbereich der Inneren Jungendmoräne (Singen – Stadium) sowie der innerörtlichen Lage wird es jedoch insgesamt durch dörfliche Strukturen charakterisiert.

Die strukturreichen Landschaftsteile der Endmoräne prägen dabei in charakteristischer Weise das Landschaftsbild im Bereich des Untersuchungsgebietes. So stellt sich das Plangebiet insgesamt eine recht steile Hanglage am Südostabfall des „Schellenberges“ als Teil des Endmoränenzuges dar.

Es befindet sich dabei am Hangfuß in einer Höhenlage zwischen rd. 510,0 und rd. 515,0 m. Die Reliefdifferenz beträgt danach innerhalb des Plangebietes rd. 5,0 m.

Bezüglich des Erscheinungsbildes des Plangebietes handelt es sich, hinsichtlich der Attraktivität des Ortsbildes, infolge der versiegelten Flächen (v.a. vorhandene Bebauung) und vorhandener Grünstrukturen um ein durchschnittlich charakteristisches Wohngebiet im innerörtlichen Bereich von Lippertsreute.

Die Flurstücke 153/2 und 10/1 werden, ähnlich der anschließenden Wohngebiete in der Umgebung, von Zierrasenflächen, Einzelbäumen, Gebüsch, Garten- und Grünlandbereichen aufgelockert.

Aufgrund der nach Südosten geneigten Geländetopografie ist das Gebiet aus südöstlicher Richtung (Ortsmitte) prinzipiell einsehbar. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung unterhalb (südöstlich) des Plangebietes wären jedoch insbesondere nur die höher gelegenen Bereiche einsehbar. Da sich jedoch die Gebäudehöhen am Bestand (Hintergrundkulisse) orientieren werden, muss mit nachhaltigen Beeinträchtigungen für Sichtbezüge und das Ortsbild nicht gerechnet werden.

Rund 120 m nordwestlich des Plangebietes nähert sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Lippertsreuter Umland“; das den Ort weitläufig umgibt. Beeinträchtigungen infolge der Entfernung sind nicht zu erwarten. Zudem sollen sich auch Erweiterungsmöglichkeiten am Bestand orientieren.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Plangebietes ist innerhalb des Siedlungsbereiches von Lippertsreute von durchschnittlichem ortsbildprägendem Wert und kann somit in seiner Gesamtheit diesbezüglich als Gebiet **mittlerer Bedeutung** bewertet werden.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das weitere Untersuchungsgebiet ist geprägt von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Einfamilienhäusern, welche die Charakteristik des Ortes unterstreichen. Hinsichtlich einer Überplanung ist diese besonders zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

III. KONFLIKTANALYSE

3.1 Mensch

Für den Menschen sind v.a. durch eine geplante kleinflächige Nachverdichtung im Bereich des Plangebietes (v.a. Flurstücke 153/2 und 10/1) keine erheblichen Auswirkungen verbunden.

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 im Hinblick auf eine lockere Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes (Ortsmitte von Lippertsreute) werden allenfalls sehr geringe Verkehrszunahmen zu erwarten sein. So ist die Verkehrserschließung grundsätzlich durch die vorhandene Kreuzstraße gesichert.

Die möglichen allenfalls sehr geringen verkehrlichen Auswirkungen sind für die anschließende Bebauung zumutbar und führen zu keiner negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes.

3.2 Pflanzen und Tiere

Infolge der geplanten Nachverdichtung (Errichtung eines Wohngebäudes auf Flurstück 153/2) sowie der Option für einen weiteren Neubau auf Flurstück 10/1) kommt es während der Bauphase in erster Linie zu einer Beseitigung von Vegetationsstrukturen, die jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht, hinsichtlich ihrer Wertigkeit, insgesamt von allenfalls durchschnittlicher Bedeutung sind.

Da im Zuge einer geplanten Nachverdichtung auf beiden Flurstücken keine Baumgehölze betroffen werden, muß hinsichtlich der Vogelwelt mit erheblichen Auswirkungen diesbezüglich nicht gerechnet werden. Auf den entsprechenden Flurstücken findet sich in beiden Fällen lediglich flächig ausgebildeter Zierrasen, der aus Sicht des Natur- und Artenschutzes von untergeordneter Bedeutung ist.

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 nicht betroffen werden bzw. sich knapp außerhalb dieses befinden (s.u.).

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

Nähere Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel IV.

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 für das nördlich befindliche Natura 2000-Gebiet können infolge fehlender funktionaler Bezüge ebenso ausgeschlossen werden.

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 kann die geplante kleinflächige Nachverdichtung für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten.

Im Zuge einer geringen Nachverdichtung auf den beiden Flurstücken ergibt sich in erster Linie eine Beseitigung von Vegetationsstrukturen (v.a. Grünflächen, ggf. Gehölzstrukturen).

Des Weiteren kommt es mit der Umsetzung des Vorhabens im nördlichen Teilbereich des Flurstücks zu einer weiteren Versiegelung von Boden auf diesen Flächen, was prinzipiell als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu werten ist, da die Bodenfunktionen gemäß § 2 BodSchG aufgehoben werden.

Infolge der Kleinräumigkeit der geplanten Eingriffsfläche, 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“ nicht mehr ausgegangen werden muss.

So soll im Zuge der 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 einer geplanten kleinflächigen Nachverdichtung (Flächenversiegelung) **nicht gerechnet** werden. Dies, zumal in der Bilanz von in keinem Fall höheren Grad einer weiteren Neuversiegelung (GRZ = 0,4) ausgegangen werden muß (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020). Vielmehr ist die geplante GRZ mit 0,25 festgesetzt und unterschreitet damit die gegenwärtige GRZ sowie die der Umgebung.

Bei dieser Einschätzung wurde die Lage außerhalb des am nächsten gelegenen Wasserschutzgebietes „WSG ÜBERLINGEN-HERRMANN-S-BERG“ (Entfernung rd. 2.5 km) mitberücksichtigt (vgl. Abb. 11).

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, sollen so für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen werden. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

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

3.5 Klima

Aufgrund der vergleichsweise geringeren Neuversiegelungen kann der Eingriff in das Schutzgut Klima, insgesamt als **geringe Auswirkung für das Schutzgut Klima** gewertet werden.

Die Pflanzung geeigneter Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebietes wird CO₂ gebunden so daß diese Maßnahme zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beiträgt.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Nachverdichtung entspricht der Flächenschonung im Außenbereich und schont damit auch insgesamt die landschaftlich sensible Lage der Gemeinde Lippertsreute (z.B. Natura 2000 – Gebiet im Norden, Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage).

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird u.a. bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Damit wird die gegenwärtig gültige GRZ für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 deutlich unterschritten, sodaß in der Bilanz, unter Berücksichtigung der theoretisch möglichen Versiegelung, ein verringerter Versiegelungsgrad zum Ansatz kommt.

Damit können die Grundstücke in einem vertretbaren Maß ausgenutzt werden ohne den vorhandenen Gebietscharakter zu stören.

Wesentliche Beeinträchtigungen für das Ortsbild sind damit nicht befürchten.

Diese getroffene Einschätzung wird dadurch gestützt, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,0 m 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 Ortsbild einfügt und ausreichend Frei- und Grünflächen verbleiben. Der vorhandene Gebietscharakter wird somit dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild von Lippertsreute kann damit insgesamt als **vergleichsweise geringe bis mittlere Auswirkung** gewertet werden.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ werden keine denkmalgeschützten sowie weitere erhaltenswerte ortstypische Gebäude betroffen, ebenso das randlich befindliche Feldkreuz.

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 novellierten 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 bestehende Wohngebiet befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Lippertsreute, zwischen der „Wackenweiler Straße“ im Süden und der „Kreuzstraße“ im Osten.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu einem markanten Anteil von versiegelten bzw. bebauten Flächen geprägt. Nur in der nördlichen Teilfläche von Flurstück 153/2 befindet sich noch eine größere unzerschnittene und unversiegelte Freifläche (Zierrasen) (rd. 1.000 m²).

Im Teilbereich von Flurstück 10/1 befindet sich die noch unversiegelte Teilfläche (Zierrasen) (rd. 1.50 m²) im südöstlichen Bereich.

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 keine Hinweise auf ein Brutvorkommen von Vögeln oder Fledermäusen. So befinden sich die Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand und weisen, im Unterschied zum Schuppen, keine Einflugmöglichkeiten auf.

Auch an den Außenfassaden fanden sich keine für Vögel oder Fledermäuse interessanten Strukturen oder konkrete Nachweise (z.B. Nester von Schwalben).

2. Grünland

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird gegenwärtig insgesamt von Rasenflächen eingenommen, die als artenarme Zierrasen anzusprechen sind.

Anzeiger magererer Standortverhältnisse mit Arten, wie z.B. *Achillia millefolium* oder *Gallium mollugo*. *Plantago lanceolata*, *Galium mollugo* oder *Trifolium pratense* fanden sich nicht.

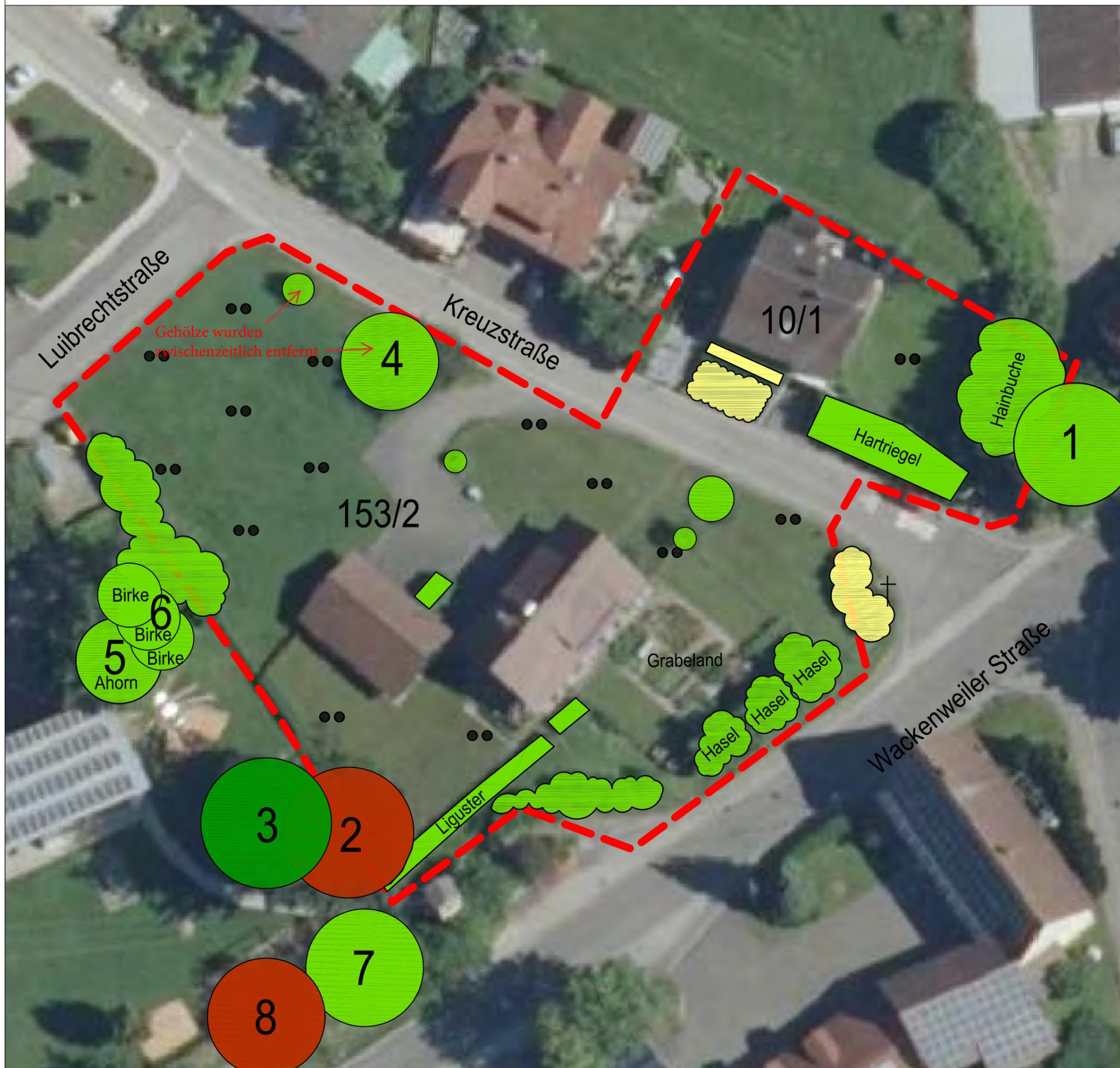
Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind diese Grünflächen (Zierrasen) jedoch prinzipiell von unterdurchschnittlichem Interesse.

2. Gehölze

Die wesentlichen Gehölze (mind. 8 Stück) im Bereich des Plangebietes (v.a. Birne, Rotbuche, Birke, Kirsche u.a.), sind über 40 Jahre alt und weisen in der Regel einen durchschnittlichen Stammdurchmesser von mindestens rd. 0,3 m auf. Interessante Strukturen für Vögel und Fledermäuse fanden sich jedoch lediglich in den Bäumen-Nr. 2, 3 und 8, die jeweils außerhalb des Plangebietes liegen. 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 nicht.

Spuren von Mulm von Käferlarven fanden sich jedoch lediglich in Baum-Nr. 8. Die übrigen Bereiche werden überwiegend von zumeist städtischen Strukturen (versiegelte Flächen, Zierrasen, Ziersträucher) geprägt.



HABITATSTRUKTUREN

Wertgebende Gehölze

Biotopwert v.a. für Höhlenbrüter



Wertgebende Arten

- Elster
- Grünfink
- Haussperling
- Kohlmeise
- Rotkehlchen
- Türkentaube

Stadt Überlingen
Artenschutzrechtliche Einschätzung
 "Bebauungsplan Kreuzacker 2. Teiländerung"
 in Überlingen - Lippertsreute

HABITATSTRUKTUREN



M 1 : 1.000 (im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne
 Dipl.-Geologe

Datum: 15.01.2020
 geändert: 21.01.2020

Gezeichnet: FN

SeeConcept



Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne
 Waldweg 28
 D-88690 Uhldingen
 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 zwei Relevanzbegehungen hinsichtlich der Vogelwelt (auch pot. Fledermaushabitate) am 16.12.2019 und 21.01.2020 statt.

Im Rahmen der Kartierungen konnten so für das Plangebiet und die nahe Umgebung lediglich folgende **9 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 | verbreitet |
| 2. Elster | | | | X | | bes. geschützt | | X | X | Nest in Baum Nr. 2 |
| 3. Grünfink | | | | X | | bes. geschützt | | X | X | verbreitet |
| 4. Haussperling | V | | | X | | bes. geschützt | X | X | X | häufig |
| 5. Kohlmeise | | | | X | | bes. geschützt | | X | X | verbreitet |
| 6. Kolkrabe | | | | X | | bes. geschützt | X | X | X | überfliegend |
| 7. Rabenkrähe | | | | X | | bes. geschützt | | X | X | |
| 8. Rotkehlchen | | | | X | | bes. geschützt | | X | X | verbreitet |
| 9. Türkentaube | | | | X | | bes. geschützt | X | X | X | |
| Gesamt | | | | | | | 3 | 9 | 9 | |

*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

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 Zierrasenflächen) um ein hinreichend aussagekräftiges Artenspektrum hinsichtlich der betroffenen Flächen handelt.

Amsel

Eine der verbreiteten Arten im Umfeld des Untersuchungsgebietes, v.a. im Bereich der Wohngebiete. Die Männchen nutzen Hausgiebel, Baumspitzen oder ähnlich exponierte Standorte als Singwarte. Als Nahrungshabitat kommen die Grünbereiche des Plangebietes in Frage.

Elster

Ein Nest der Elster findet sich in der Rotbuche Baum-Nr. 2 randlich des Plangebietes. Die Art besitzt im Umfeld mehrere Neststandorte. 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 südlich der Wackenweiler 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).

Kolkrabe

Ein Exemplar am 16.12.2019 das Gebiet von Westen nach Ost überfliegend.

Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet regelmäßig auftretende Art, die das Plangebiet als Nahrungsgebiet aufsucht. Zusammen mit der Elster wurde sie vor allem im Randbereich zur angrenzenden Schule angetroffen.

Rotkehlchen

Eine im Plangebiet eher einzeln auftretende Art im westlichen Randbereich.

Türkentaube

Am 16.12.2019 konnte ein Individuum auf dem Hausdach Nr. 41 in der Wackenweiler Straße beobachtet werden.

Fototafel 3: Habitatstrukturen des Plangebietes

| | |
|---|---|
|  | <p><u>Nordwestlich des Plangebietes, Blick nach Westen):</u></p> <p>In der östlichen Rotbuche, unmittelbar im Nahbereich der anschließenden Schule, befindet sich das Nest einer Elster (rote Kreissignatur).</p> |
|  | <p><u>Nordwestlich des Plangebietes, Blick nach Süden):</u></p> <p>Elsternest in Rotbuche, unmittelbar im Randbereich von Flurstück 153/2.</p> |
|  | <p><u>Baum Nr. 8:</u></p> <p>In einem alten Astanschnitt des Baumes Nr. 8, knapp außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine kleine Höhle mit Mulm holzbewohnender Käfer (Pfeilsignatur).</p> |
|  | <p><u>Blick in den Dachstuhl:</u></p> <p>In dem Schuppen auf dem Flurstück 153/2 fanden sich <u>keine</u> Spuren von Fledermäusen und Vögeln.</p> |

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 16.12.2019 und 21.01.2020 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. Allenfalls wären an den Fensterläden der Gebäude ein Sommervorkommen von Fledermäusen (Einzeltiere) generell nicht ausgeschlossen.

Auch offene Dachböden, wie sie z.B. bei der Scheune auf Flurstück 153/2 vorkommt, könnte prinzipiell für Fledermäuse als Quartiere genutzt werden.

Zur Ermittlung des Quartierpotentials wurde an gleichen Tagen eine Untersuchung der Bäume im 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, 3, und 8, außerhalb des Plangebietes, fanden sich sichtbare Baumstrukturen (Ast- bzw. Stammhöhlen, abgeplatze Rinden), die prinzipiell für Einzeltiere während des Sommers als Versteck dienen könnten.

Siebenschläfer „besonders geschützt“ (BNatSchG)

Siebenschläfer („besonders geschützt“) wären z.B. im Bereich des offen zugänglichen Schuppens zu erwarten. Die Anwohner können ein solches jedoch nicht bestätigen.

4.5 Amphibien und Reptilien

Infolge des Fehlens von Laichgewässern und sonst geeigneter Habitatstrukturen (bodenfeuchte Lebensräume) ist das Plangebiet für Amphibien ohne besondere Bedeutung.

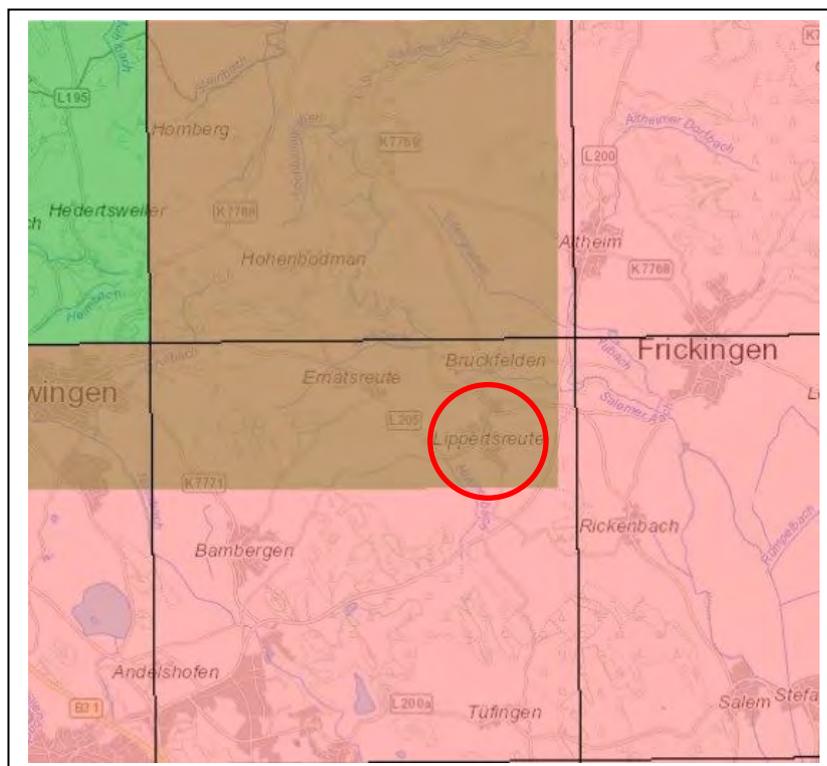


Abb. 11: Auszug aus der aktuellen landesweiten Artenkartierung (LAK) zur Verbreitung der Zauneidechse (LUBW) mit Eintrag der Lage des Untersuchungsgebietes (rote Kreissignatur)

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. 11), sprechen die intensive Flächennutzung gegen ein solches im Bereich des Planvorhabens.

Lediglich die nach Süden ausgerichteten Böschungen entlang von „Kreuz-“, und „Wackenweiler Straße“ böten prinzipiell geeigneten Lebensraum z.B. für die „streng geschützte“ Zauneidechse (*Lacerta agilis*) RL-BW: V.

Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand jedoch wenig wahrscheinlich.

Auch wenn die von Gebüsch geprägten Böschungen im Süden ein standörtlich prinzipiell geeignetes Habitat darstellen, spricht so vor allem die isolierte Lage des Plangebietes zwischen versiegelten Flächen des Siedlungsraumes sowie die dichte Grünlandvegetation gegen ein Vorkommen.

Sollte die Art dennoch in den beschriebenen Habitaten ein Vorkommen entlang der südlichen Böschungen besitzen, so würde dieses vom geplanten Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.

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 Lippertsreute aus naturschutzfachlicher Sicht zu überwiegenden Teilen eine **vergleichsweise geringe bis mittlere Bedeutung besitzt**.

Innerhalb des Plangebietes sind aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere vor allem drei Baumgehölze (Baum-Nr. 2, 3 und 8) von Interesse, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegen.

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

Funktionale Bezüge

Aufgrund der innerörtlichen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von Lippertsreute 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 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. Zierrasen), 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 verloren, da 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 des Bebauungsplanes „Kreuzäcker 2. TÄ.“ 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 Bebauungsplanänderung „Kreuzäcker 2. TÄ.“ kommt v.a. den anlagebedingten Auswirkungen eine entscheidende Bedeutung zu.

Auswirkungen des Vorhabens auf Arten

Vögel

Gemäß der vorliegenden Kenntnisse 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 (Rest-) Flächen, wobei überwiegend insgesamt „unterdurchschnittlich empfindliche“ (Zierrasen) Flächen betroffen werden.

Der Verlust der aus Artenschutzgründen allenfalls durchschnittlich interessanteren Gehölzstrukturen (z.B. Bäume-Nr. 4, Haselsträucher und sonstige Ziergehölzen im Plangebiet) muß als prinzipiell geringe bis mittlere Beeinträchtigung bewertet werden, da hieraus Eingriffe in allenfalls 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 Lippertsreute).
- 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) 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)

Fledermäuse:

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

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

Eine mögliche Beseitigung von Wohngebäuden sollte deshalb in den Wintermonaten (während der Abwesenheit der Fledermäuse: November-März) erfolgen, wodurch eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden muß.

Eine Fällung möglicher wertgebender Baumgehölze (z.B. Baum-Nr. 2, 3, und 8) befinden sich außerhalb des Plangebietes. Für diese würden dieselben Ausschlußzeiten wie bei den Vögeln gelten. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind jedoch für Fledermäuse ohne wesentliche Bedeutung.

Zauneidechse

Für die "streng geschützte" Zauneidechse (*Lacerta agilis*), RL-BW: V ist die südliche Randzone des Plangebietes mit Böschungen prinzipiell von Interesse. Infolge der Kleinräumigkeit und isolierten Lage dieser Habitatstrukturen ist ein Vorkommen nach gegenwärtigem Kenntnisstand wenig wahrscheinlich.

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 alte Gehölzbestand, v.a. randlich des Plangebietes (v.a. Rotbuchen im Südwesten, außerhalb des Plangebietes) sollte 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 m² 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 südwestlichen Ortsbereich von Lippertsreute, besitzt aufgrund der innerörtlichen Lage, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen (v.a. Zierrasen und Ziergehölze) 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, z.T. dörflich geprägten Siedlungsbereich, wider. Die aus Sicht des Artenschutzes interessantesten Teilflächen mit relevanten Grünstrukturen (z.B. zwei alte Rotbuchen) finden sich außerhalb des eigentlichen Plangebietes.

Infolge einer möglichen Nachverdichtung (v.a. Verlust von Zierrasen und Ziergehölzen) 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 „Kreuzäcker 2. Teiländerung“ in Lippertsreute.- 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 | Walnuß | 0,5 | 0-1 | 2 | Stammanschnitt, Moos, gepflegt, Abbrüche, Totholz |
| 2 | Rotbuche | 1,2 | 2 | 3 | - |
| 3 | Rotbuche | 1,2 | 2 | 4 | Elsternest in Krone |
| 4 | Kirsche | 0,5 | 0 | 2 | Astanschnitt, Flechten, Totholz, ca. 40 Jahre |
| 5 | Ahorn | 0,8 | 0 | 2 | Flache Stammhöhle |
| 6 | Birken (3 mal) | 0,4 | 1 | 2 | - |
| 7 | Kirsche | 0,6 | 0-1 | 2 | verwachsen |
| 8 | Birne | 0,6 | 0-1 | 4 | Astanschnitt mit kl. Höhle und Mulm, Astanschnitt mit kl. Höhle |

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