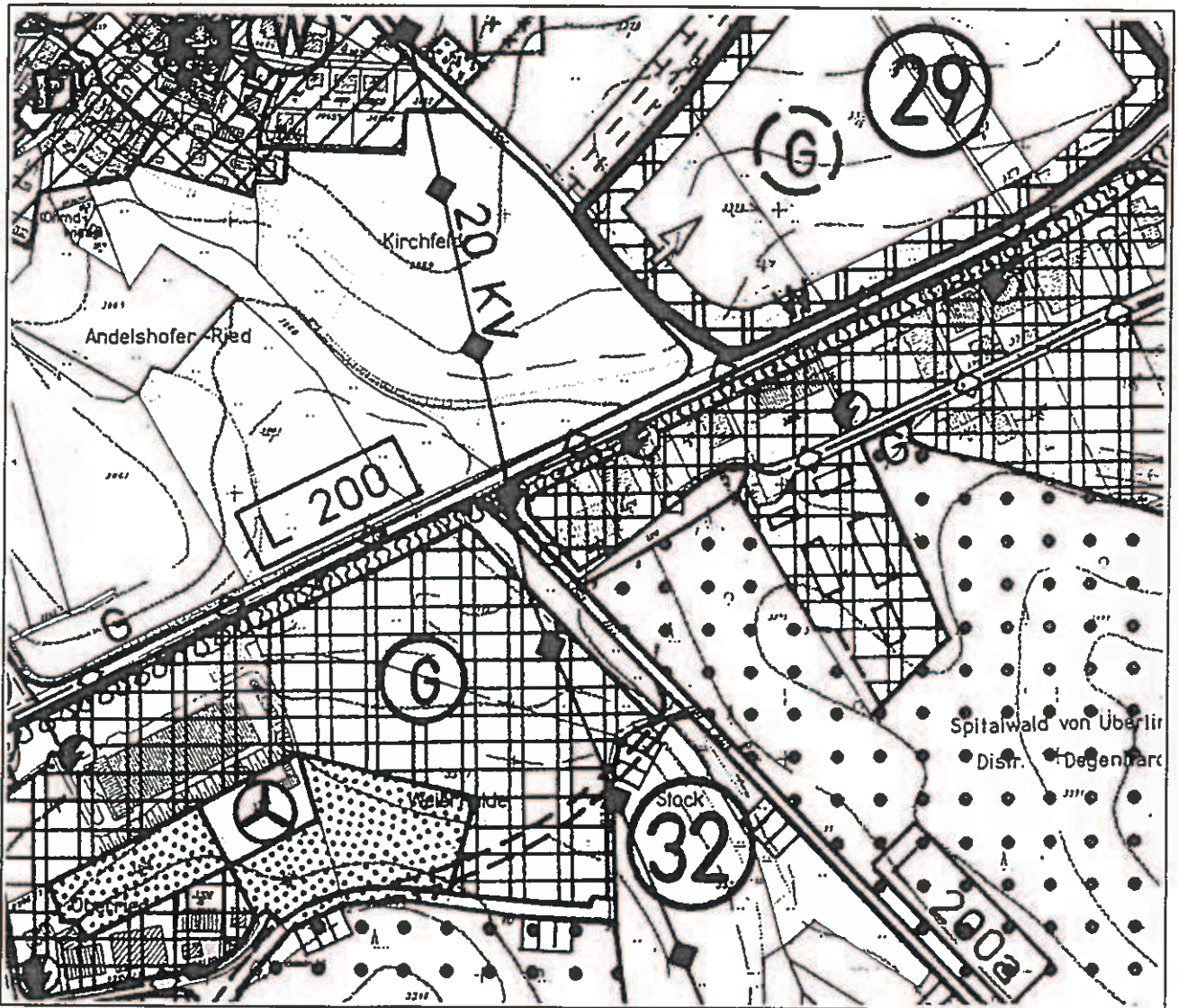


Mobilität

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan "Oberried III"

(3. Teiländerung)



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen, 1998

Ausschnitt - Vergrößerung - M. 1 : 5.000

Stand: 10. März 1999

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans "Oberried III"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 10. März 1999 die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes "Oberried III" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GVBl. S. 617)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- Teil A Planzeichnung, Plan 5.01 vom 10. März 1999
- Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 10. März 1999
- Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 10. März 1999
- Teil D Nachrichtliche Übernahmen vom 10. März 1999
- Teil E Hinweise vom 10. März 1999

Der Satzung beigefügt sind:

- Teil F Begründung vom 10. März 1999
- Teil G Grünordnungsplan; Stand: Oktober 1998

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 5

Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft; dies gilt insbes. für Teile des Bebauungsplans "Oberried III", Satzungsbeschluß am 2. Juni 1971 sowie für die Bebauungsplan-Teiländerungen aus den Jahren 1980 und 1989.

26. MÄRZ 1999

Überlingen, den

gez.



.....
Der Bürgermeister

Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan: GRZ 0,8

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das zukünftige Gesamtgrundstück, also die Fläche des Gewerbegebietes einschließlich der privaten Grünflächen, der Fläche für Wald und des Waldsaumes maßgebend.

2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan: GFZ 1,2

Für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche ist das zukünftige Gesamtgrundstück, also die Fläche des Gewerbegebietes einschließlich der privaten Grünflächen, der Fläche für Wald und des Waldsaumes maßgebend.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan: 481,50 m bzw. 485,00 m über NN

Überschreitungen durch Aufzugsanlagen, Belichtungselemente und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan: Geschlossene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Ausnahmen zu den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO): Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vor- und Anbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan: Sichtfeld

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld entlang der L 200 ist von allen Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahn ständig freizuhalten. Innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Schutzstreifens entlang der L 200 und L 200 a dürfen keinerlei bauliche Anlagen, auch keine Nebenanlagen und insbesondere keine Werbeanlagen errichtet werden.

7. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan: Zufahrtsverbot entlang der L 200 und der L 200 a

8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnung im Plan: Flächige Bepflanzung / Wiesenansaat

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

9.1 Aufforstungsfläche

Siehe Einzeichnung im Plan.

Erhalt bzw. Wiederaufforstung der verbleibenden Waldflächen. Artenreicher Laubwald mit Waldmantelgehölz.

9.2 Waldsaum

Siehe Einzeichnung im Plan.

Wiederanlage eines gestuften Waldmantels / Waldsaumes. Anpflanzung von Pioniergehölzen bzw. Heckenstrukturen; artenreiche Kräuteransaat.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn 20 und 25 BauGB)

10.1 Anpflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 500 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Erhaltung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

10.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden bzw. Fassadenteile sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Überlingen und der Versorgungsträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

12. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken. Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

2. Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aus Gründen des schonenden Umganges mit Grund und Boden sind für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine und schwerlastfähiges Drainpflaster zu verwenden.

4. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf Einfriedigungen sollte möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Einfriedigungen angelegt werden, sind ausschließlich Gehölze und Hecken bzw. Gehölze und Hecken in Verbindung mit Drahtzäunen (Drahtzäune innenliegend) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der L 200 und der L 200 a sind Drahtzäune auch ohne Hinterpflanzung zulässig.

5. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Zur Vermeidung einer verunstaltend wirkenden Häufung dieser Anlagen ist mehr als eine Außenantenne und eine Parabolantenne pro Gebäude unzulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Parabolantennen so anzuordnen, daß sie von der Straßenseite nicht einsehbar sind.

6. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen als Freileitungen nicht zulässig.

Teil D Nachrichtliche Übernahmen

1. **Wasserschutzgebiet "Nußdorf"**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Nußdorf". Auf die Bestimmungen und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung vom 18. Dezember 1992 wird hingewiesen.

2. **20KV-Freileitung**

Die vorhandene 20KV-Freileitung wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil der genehmigungsfähigen Planfassung des Bebauungsplans übernommen. Bei Planung und Bebauung sind die vorgeschriebenen Mindestabstände nach VDE 0210 zu dieser Freileitung einzuhalten.

Teil E Hinweise

1. **Bauabstand nach Landesbauordnung**

Die Planung sieht einen Bauabstand von ca. 20 m zum verbleibenden Wald, unter Berücksichtigung des zu erhaltenden bzw. neuanzulegenden Traufbereichs von ca. 10 m vor. Dieser Abstand liegt somit deutlich unterhalb des nach der Landesbauordnung geforderten Waldabstands. Zur Sicherung der Gebäude gegen Sturmwurf sind daher entsprechende konstruktive Maßnahmen im Dachbereich erforderlich.

2. **Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnisaufgabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

3. **Bodenschutz**

Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Das vom Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - herausgegebene Merkblatt für den Bauherren: "Bodenschutz bei Bauarbeiten"; Juli 1995 ist zu beachten. Den Bauherren ist mit der Genehmigung jeweils eine Kopie dieses Merkblattes auszuhändigen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.

4. Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen: Wer Wertsachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Geologie

Nach der geologischen Karte 1 : 25.000 bilden Moränensedimente, die in Senken teils von jungen Abschlamm-Massen bedeckt werden, den Baugrund im Plangebiet. Zur näheren Erkundung des Baugrundes sind geologische Gutachten einzuholen.

6. Hydrogeologie

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III B des mit dem hydrogeologischen "Gutachten zu einer Änderung des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Überlingen-Nußdorf (Bodenseekreis)" vom 14. Februar 1979, AZ.: II/3-1328/78 fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den "Tiefbrunnen Nußdorf" (LfU-Nr. 111) der Stadt Überlingen. Demzufolge gelten die Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVGW-Richtlinien W 101 (1992) und des Verordnungsmusters der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten vom 14. November 1994 sowohl während der Bauausführung als auch während der zukünftigen Flächennutzung.

7. Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist nachzuweisen. Unbelastetes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sollte vor der Ableitung, bei Minimierung der Versiegelungsflächen, durch Versickern und in Rückhaltebecken bzw. sogenannten Retentionsflächen zurückgehalten werden. Die erforderliche wasserechtliche Erlaubnis ist zu beantragen. In Verbindung mit § 1 a WHG und § 3 a WG ist bei der abwassertechnischen Erschließung durch geeignete Verfahren sicherzustellen, daß die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Baugebiet nicht höher ist als vor der Bebauung.

8. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt; vor Baubeginn sind Altlasten zu erkunden.

9. Planfertigung

Bebauungsplan: Große Kreisstadt Überlingen - Stadtplanungsamt
Postfach 10 18 63 - 88648 Überlingen
Tel. 07551 / 99-1300

Grünordnungsplan: Helmut Hornstein - Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Aufkircherstraße 25 - 88662 Überlingen
Tel. 07551 / 915043

Katasterkarte: Staatliches Vermessungsamt - Dienststelle Überlingen
Bahnhofstraße 20 - 88662 Überlingen
Tel. 07551 / 835-442

Grundlagenkarte: Armin Kaub - Ingenieurbüro für Vermessung
88699 Frickingen-Altheim
Tel. 07554 / 8324

Aufgestellt:
Überlingen, den 10. März 1999

.....
Nöken
Stadtplanungsamt

Vom Gemeinderat beschlossen:
Überlingen, den 26. MRZ. 1999

gez.
.....
Fornol
Bürgermeister



Teil F Begründung

1. Planungsanlaß

Die Firma Allweier ist seit 18 Jahren in Überlingen ansässig. Der metallverarbeitende Betrieb produziert Komponenten für mehrere Branchen wie z.B. Fahrzeug-, Getriebe- und Motorenbau sowie Luftfahrtteile, Schiffsantriebe usw. Der Betrieb beschäftigt derzeit ca. 55 Mitarbeiter im Dreischichtbetrieb und weitere sieben Auszubildende im Metallbereich bzw. in der kaufmännischen Verwaltung. Die Firma plant, die Belegschaft um 10 - 15 Mitarbeiter aufzustocken. Im Jahre 1995 entstand der letzte Erweiterungsbau für die Bereiche Verwaltung, Sozialräume und Qualitätssicherung. Aufgrund der guten Auftragslage wurden inzwischen alle verfügbaren Betriebsräume zur Aufstellung weiterer Produktionseinheiten verwandt, mit dem Ergebnis, daß derzeit keine geeigneten Lagermöglichkeiten vorhanden sind. Alle Rohteile, gefertigte Werkstücke und Ladungsträger müssen im Freien gelagert bzw. verladen werden. Aus Gründen der Qualitätssicherung und der wirtschaftlichen Arbeitsvorbereitung kann dies von seiten der Firma auf Dauer nicht hingenommen werden. Der Betrieb benötigt eine Halle zur Produktion bzw. Lagerhaltung, welche aus betrieblichen Gründen direkt an die bestehenden Produktionsgebäude angeordnet werden muß. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. auch "die Belange der Wirtschaft ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" zu berücksichtigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Teiländerung

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet wird begrenzt durch Landesstraße L 200 im Norden, durch das Grundstück Flst. Nr. 3370/6 im Osten, durch den Spitalwald von Überlingen im Süden sowie durch die Landesstraße L 200 a im Süd-Westen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Teiländerung befinden sich die Grundstücke Flst. Nrn 3370/5, 3370/8 und 3370/10 sowie ein an das Grundstück Flst. Nr. 3370/10 angrenzendes Teilstück des Spitalwaldes, Dstr. Degenhardt.

3. Rechtsgrundlagen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 ist das bestehende Betriebsgelände der Firma Allweier (Flst. Nrn. 3370/5 und 3370/8) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Grundstück Flst. Nr. 3370 entlang der beiden Landesstraßen ist als Grünfläche ausgewiesen. Der Spitalwald ist als Fläche für Wald dargestellt. Die o.g. Darstellungen wurden in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen übernommen (s. Titelblatt). Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebietserweiterung greift geringfügig in die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche / Fläche für Wald ein. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans gem. § 5 Abs. 1 BauGB sind dadurch nicht berührt. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet der Teiländerung besteht seit dem Jahre 1971 der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oberried III". Das in diesem Bebauungsplan im Bereich der geplanten Teiländerung noch ungeteilte Grundstück Flst. Nr. 3370 (heute: Flst. Nrn 3370, 3370/5 und 3370/8) ist in diesem Bauleitplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 20 m parallel zu den Landesstraßen bzw. zum Waldrand. Zulässig sind fünf Vollgeschosse. Seit dem 21. März 1980 ist die erste Teiländerung des Bebauungsplanes Oberried III rechtsverbindlich. Zur Sicherung der Erschließung der südwestlichen Grundstücke wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes um eine Straßenverkehrsfläche ergänzt. Am 29. März 1989 trat die zweite Teiländerung des Bebauungsplanes in Kraft. Aus abwasserbeitragsrechtlichen Gründen wurde eine Geschosßflächenzahl von 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der eingangs erläuterten Situation benötigt die Firma Allweier ein zusätzliches Produktions- und Lagergebäude (ca. 2.000 qm auf zwei Ebenen). Neben der Einrichtung von modernster Lager- und Logistiktechnik soll auch die Lehrwerkstatt vergrößert werden. Es sind Investitionen für Maschinenpark, Infrastruktur und Gebäude in einer Größenordnung von 8 - 9 Mio. DM vorgesehen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen reichen zur Deckung des Bedarfs nicht aus. Eine Erhöhung der baulichen Nutzung soll durch eine Vergrößerung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze in Richtung Süd-Osten erreicht werden.

5. Eingriffsvermeidung - Ausgleichsmaßnahmen

Die Möglichkeiten einer Aufstockung der bestehenden Produktionshallen wurden geprüft; Fundamente und Tragkonstruktion sind jedoch nicht in der Lage, die hohen Gewichte der Maschinen und der Werkstücke aufzunehmen. Aus betrieblichen Gründen ist eine Verlagerung von Betriebsteilen an einen zweiten Standort ebenfalls nicht möglich. Die Inanspruchnahme eines Teilstückes des Spitalwaldes stellt insofern einen unvermeidbaren Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB dar. Die Waldinanspruchnahme bedarf einer Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, welche durch die Forstdirektion Tübingen erteilt werden kann. Der Antrag auf Umwandlungsgenehmigung wurde am 27. August 1998 durch die Spitalverwaltung gestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen - wenn überhaupt - nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Im Vorentwurf des Grünordnungsplanes wurde die Aufforstung einer ca. 1,25 ha großen, derzeit als Intensiv-Obstanlage genutzten Fläche auf der Gemarkung Altheim der Gemeinde Frickingen als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen. Von seiten der Forstdirektion Tübingen, aber auch von anderen Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken gegen diesen Vorschlag geäußert. Nach Auffassung der Forstdirektion kann die vorgeschlagene Maßnahme nicht als Ausgleichsfläche bewertet werden, da keinerlei räumlicher und funktionaler Zusammenhang zum Eingriff besteht. Es

wurde gefordert, den erforderlichen Ausgleich eingriffsnah in einem Bereich zu suchen, der die Erholungsfunktion für die Bewohner der Stadt Überlingen ermöglicht.

Aufgrund der o.g. Anregungen wurde entschieden, das Gewann "St. Johannserbühl" zwischen den beiden spitälischen Walddistrikten "Spregenen" und "Moos" gelegen, aufzuforsten. Durch diese Aufforstung können die beiden Walddistrikte miteinander verbunden werden. Diese Flächen haben eine hohe Bedeutung als stadtnaher Erholungswald. Über das Gelände verläuft eine Hochspannungsleitung, so daß - bei Beibehaltung der Freileitung - eine Aufforstung nur teilweise möglich ist. Bei der erforderlichen Waldinanspruchnahme im Bereich der Bebauungsplan-Teiländerung von ca. 0,25 ha und einer Ausgleichsquote von 1 : 2,5 ergeben sich ca. 0,6 ha Aufforstungsfläche. Diese Aufforstung kann auch mit der vorhandenen Hochspannungsleitung realisiert werden (s. Grünordnungsplan).

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche "St. Johannserbühl" befindet sich derzeit noch im Privatbesitz. Eine Zusage der Eigentümerin bezüglich des Verkaufs der Fläche an den Spital liegt vor. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Das Gesamtgrundstück von Flst.Nr. 3314 beträgt 18.187 qm. Die Restfläche, welche nicht mit Wald bestückt werden soll, soll in eine Äswiese umgewandelt werden.

Von seiten des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur wurden zum Entwurf des Bebauungsplans Anregungen vorgebracht. Diese bezogen sich auf die geplante Ausgleichsmaßnahme für die in Anspruch genommene Waldfläche. Die beabsichtigte Planung, eine Fläche von rund 1,8 ha (0,6 ha für Wald, Rest für Wildäsungsfläche) der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen um die Inanspruchnahme von 0,14 ha Wald und 0,11 ha Waldsaum auszugleichen wird von seiten der Behörde für weit überzogen gehalten. Zudem wurde zu bedenken gegeben, daß der Erholungswert der in Anspruch genommenen Waldfläche im Schnittpunkt von Gewerbegebieten und stark befahrenen Straßen nur sehr gering ist und daher auch keines dermaßen überhöhten Ausgleichs bedarf. Die zur Aufforstung vorgesehene Fläche ist als landwirtschaftliche Vorrangflur der Stufe I eingestuft. Die Hochwertigkeit der Böden zeigt sich auch darin, daß sie bereits seit Jahren für den Feldgemüsebau genutzt werden. Einer Aufforstung der betreffenden Fläche kann daher von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur allenfalls in Teilbereichen zugestimmt werden.

Die Stadt Überlingen hat zu dieser Anregung wie folgt Stellung genommen: Die von der 3. Teiländerung des Bebauungsplans "Oberried III" in Anspruch genommene, ca. 0,25 ha große Fläche (Wald mit Waldsaum und beeinträchtigten Randbereichen) hat Bedeutung als Teil des zusammenhängenden Waldgebietes "Degenhardt" aus forstwirtschaftlicher Sicht, für die Naherholung und als strukturierendes Element im Übergang vom Siedlungsraum in die freie Landschaft. Die Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Gewann "St.

Johannserbühl" erscheint daher unter dem Gesichtspunkt des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs gerechtfertigt, wobei die Ausgleichsquote von 1 : 2,5 angesichts der Bestockung der beanspruchten Flächen nicht überzogen ist. Eine Ersatzaufforstungsfläche in einer Größenordnung von 0,6 ha wurde von seiten der Körperschaftsdirektion Tübingen gefordert. Um die Genehmigung zu erreichen wurde die Größe der Aufforstungsfläche von 0,6 ha von seiten der Stadt akzeptiert. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können mittelfristig die beiden Walddistrikte "Moos" und "Sprengenen" miteinander verbunden werden. Es entsteht ein zusammenhängendes, stadtnahes Waldgebiet mit hoher Bedeutung für die Naherholung. Den Anregungen des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur konnte insofern nicht entsprochen werden.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Die im Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen, die Baugrenzen und die Bauweise entsprechen dem kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf des Gewerbebetriebes.

6.2 Private Grünfläche

Die vorhandene, im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit den vorhandenen Einzelbäumen und Baumgruppen stellt ein wichtiges gliederndes Element dar. Das Betriebsgelände wird durch diesen Grüngürtel in die Landschaft eingebunden. Die Grünfläche erfüllt zudem die Funktion eines Emissionsfilters in dem stark belasteten Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen.

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

Die nachstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurden im Grünordnungsplan vorgeschlagen. Sie wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen bzw. werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

- Erhalt bzw. Wiederaufforstung der verbleibenden Waldflächen. Artenreicher Laubwald mit Waldmantelgehölz.
- Wiederanlage eines gestuften Waldmantels / Waldsaumes. Anpflanzung von Pioniergehölzen bzw. Heckenstrukturen; artenreiche Kräuteransaat.
- Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 500 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Geschlossene Fassaden bzw. Fassadenteile sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- Für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine und schwerlastfähiges Drainpflaster zu verwenden.
- Aufforstung einer 0,6 ha großen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, im Gewann "St. Johannerbühl" zwischen den beiden spitälischen Walddistrikten "Sprengenen" und "Moos".

Von seiten des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung wurde zum Bebauungsplan-Entwurf mitgeteilt, daß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu erwarten ist.

Die Stadt Überlingen hat zu dieser Anregung wie folgt Stellung genommen: Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht möglich, weil entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen. Um den Eingriff in das angrenzende Waldgebiet "Degenhardt" möglichst gering zu halten, sind die zur Verfügung stehenden Flächen durch Gebäude und erforderliche Erschliessungsanlagen weitgehend ausgenutzt. Die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen hätte die weitere Inanspruchnahme von Waldflächen zur Folge und ist aus forstwirtschaftlicher und ökologischen Gesichtspunkten sowie aus Sicht der Naherholung nicht vertretbar. Im Bebauungsplan ist die Begrünung von flachen und flachgeneigten Dächern festgesetzt. Dies hat einen wesentlich verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers zur Folge. Der Anregung des Landratsamtes konnte insofern nicht entsprochen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Die Grundstücke Flst. Nrn 3370, 3370/5 und 3370/8 befinden sich im Besitz der Firma Allweier. Für die Realisierung der Erweiterung ist der Erwerb einer Teilfläche des Spitalwaldes, Dstr. Degenhardt durch die Firma Allweier erforderlich. Zum Zwecke der Aufforstung der 0,6 ha großen,

derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, im Gewann "St. Johannsbühl" zwischen den beiden spitälischen Walddistrikten "Spregen" und "Moos" erfolgt der Erwerb durch den Spital.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist über die Straße Zum Degenhardt gesichert. Die Möglichkeiten zur Unterbringung einer öffentlichen Wendeanlage am Ende dieser Straße auf den Grundstücken der Firma Allweier wurden untersucht. Die an dieser Stelle vorhandene Frei- bzw. Hofffläche wird bislang als Rangierfläche für Speditionslastzüge verwendet und stellt insofern ein unverzichtbares Element für den Betriebsablauf dar. Um einen störungsfreien Betriebsablauf zu gewährleisten sind diese Flächen ständig frei zugänglich zu halten. Im Gegensatz dazu ist es jedoch auch immer wieder erforderlich, daß ein oder mehrer Speditionszüge über mehrer Stunden im Bereich dieser Flächen beladen werden. Die Lkw werden mit Gabelstaplern beladen. Diese Fahrzeuge besitzen keine Straßenzulassung. Im Falle der Herstellung einer als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Wendeanlage dürfte diese von Gabelstaplern nicht befahren werden. Darüber hinaus ist es für die Firma Allweier aus versicherungstechnischer Sicht notwendig, das gesamte Firmengelände absichern zu können. Würde eine öffentliche Fläche in diesen Bereich einschneiden, wäre dies nicht mehr möglich.

7.2.2 Versorgungsleitungen

Zur Sicherung der zukünftigen Versorgung des Gebietes ist im Bebauungsplan-Entwurf ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zwischen der L 200 a und der Straße Zum Degenhardt festgesetzt. Die Trasse verläuft im Bereich der neu zu erstellenden Fahrstraße zwischen dem geplanten Betriebsgebäude und des neu anzulegenden Waldsaums.

8. Flächenbilanz / Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet	ca.	7.297 qm	=	71 %
Private Grünfläche	ca.	1.760 qm	=	17 %
Fläche für Wald	ca.	880 qm	=	9 %
Waldsaum	ca.	280 qm	=	3 %
<hr/>				
Gesamtfläche	ca.	10.217 qm	=	100 %

9. Kosten und Finanzierung

Das private Bauvorhaben und die Ausgleichsmaßnahmen werden von seiten des Gewerbebetriebs finanziert.

Aufgestellt:
Überlingen, den 10. März 1999



.....
Nöken
Stadtplanungsamt

Vom Gemeinderat beschlossen:
Überlingen, den 26. März 1999

gez.

.....
Fornol
Bürgermeister



Stadt Überlingen / Bodensee

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Oberried III" (3. Teiländerung)

Entwurf (Stand Oktober 1998)

Inhalt:

1.0 Einführung, rechtliche Grundlagen

- 1.1 Ziele und Maßnahmen
- 1.2 Anlaß der Planung
- 1.3 Das Plangebiet / Bestandserfassung
 - 1.3.1 Landschaftsplanerische / städtebauliche Situation
 - 1.3.2 Nutzungen
 - 1.3.3 Vegetation

2.0 Planung

3.0 Konfliktanalyse

4.0 Maßnahmen zur Grünordnung (Konzept)

- 4.1 Vermeidung des Eingriffs
- 4.2 Minimierung des Eingriffs
- 4.3 Ausgleich des Eingriffs / Eingriff-Ausgleichsregelung gem. BNatSchG + BauGB

Anlagen:

- Plan Nr. 1 Lageplan M 1 : 5000
- Plan Nr. 2 Bestand M 1 : 500
- Plan Nr. 3 Konzept zur Grünordnung M 1 : 500
- Lage im Raum "St. Johannserbühl" M 1 : 25 000
- Übersichtsplan "St. Johannserbühl" M 1 : 5 000
- Lageplan "St. Johannserbühl" M 1 : 1 500
- Photo Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz mit Lageplänen

1.0 Einführung, rechtliche Grundlagen

Laut § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind Gemeinden verpflichtet, einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, sobald ein B-Plan erstellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben wird und aus Sicht des Naturschutzes Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen nach § 7 NatSchG "Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge" näher aufzuzeigen sind.

Entscheidend sind hier auch die Zielformulierungen des § 1 NatSchG, in dem es heißt (1):

"Durch Naturschutz und Landschaftspflege sind die freie und besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, daß

"

- 1. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft*

nachhaltig gesichert werden."

Weitere Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung sind der § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 10 und § 11 des NatSchG Baden Württemberg, nach dem Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind.

Als Eingriffe gelten " *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.*" (§ 8 (1) BNatSchG)

Solche Eingriffe sind laut § 8 (2) BNatSchG durch geeignete Maßnahmen möglichst vollständig auszugleichen.

Die bislang im § 8a BNatSchG dargestellte Eingriff-Ausgleichsregelung wurde ab dem 1.1.1998 durch den § 1a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung" ersetzt. Demnach sind in der Abwägung des Bebauungsplanes auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbeurteilung umfaßt Überlegungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen.

Im Grünordnungsplan werden hierzu entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

1.1 Ziele und Maßnahmen

Für das Planungsgebiet ist ein GOP zu erstellen, der ein ökologisches und städtebauliches Konzept beinhaltet, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet.

Aufgabe des GOP ist es, Vorschläge zu der Lösung der Nutzungsansprüche aufzuzeigen und Aussagen über bestimmte Funktionen der Freiflächen zu treffen, die u.a. für die Freizeit, Erholung, das Klima und / oder für die Gestaltung und Gliederung des Landschafts- und Siedlungsbildes von Bedeutung sind.

1.2 Anlaß der Planung

Die in Überlingen ansässige Firma Allweier Präzisionsteile GmbH ist aufgrund der positiven Auftragslage gezwungen, ihren Betrieb entsprechend zu erweitern. Geplant ist die Erstellung eines weiteren Produktions- und Lagergebäudes mit ca. 2.000 m² Nutzfläche.

Der Betrieb befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Oberried III". Das zur Verfügung stehende Baufenster ist weitgehend ausgenutzt, Erweiterungen sind nur noch in geringfügigem Ausmaß als Anbauten möglich.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Überlingen / Stadtplanungsamt.

1.3 Das Plangebiet / Bestandserfassung

(siehe Plan Nr. 1 + 2)

Das Plangebiet liegt im Überlinger Gewerbegebiet "Oberried" und wird

- im Norden von der Landesstrasse 200 nach Lippertsreute,
- im Süden vom Spitalwald Distrikt "Oberried",
- im Westen von der Landesstrasse 200 a nach Deisendorf,

- im Osten von weiteren Gewerbebetrieben

begrenzt.

Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 10.100 m².

1.3.1 Landschaftsplanerische / städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebietes "Oberried" und wird von der Strasse "Zum Degenhardt" erschlossen, einer Stichstrasse, die von der Haupterschließungsstrasse "Rengoldshauser Strasse" abzweigt.

Im Plangebiet befindet sich ausschließlich die Fa. Allweier.

Die Fläche ist von der vielbefahrenen Landesstrasse 200 gut einsehbar, der Betrieb prägt aufgrund seiner qualitätvollen architektonischen Gestaltung den Bereich der Einmündung der L 200a in die L 200 positiv.

Das Betriebsgelände ist von einem 5 - 10 m breiten Grüngürtel mit Einzelbäumen und Baumgruppen umgeben, der an den Wald anschließt.

Die Flächen sind weitgehend überbaut und mit Ausnahme des hochwertig gestalteten Eingangsbereichs und des Betriebsparkplatzes versiegelt. Einzelne Dachflächen sind extensiv und teilweise einfach intensiv begrünt. Die Böschungen zum tiefer gelegenen Parkplatz sind bepflanzt, die Stellflächen baumüberstellt.

Die Flächen zum Wald hin werden größtenteils als befestigte Lagerflächen -teilweise mit Interimsgebäuden- genutzt. Die Böschungen sind naturbelassen und entweder grasbewachsen oder mit Waldsaum-Gehölzen bestanden.

Der angrenzende Laub-Mischwald zeigt sich in gutem Bewirtschaftungszustand.

1.3.2 Nutzungen

Die Flächen im Plangebiet werden ausschließlich gewerblich und forstwirtschaftlich genutzt.

1.3.3 Vegetation

Die Vegetation im Plangebiet besteht im wesentlichen aus

- der Baumreihe entlang der L 200 mit *Acer platanoides*,
- Baumgruppen entlang der L 200a (*Carpinus betulus*, *Pinus sylvestris*, *Prunus avium*),
- Einzelbäumen innerhalb des Betriebsgeländes (*Sorbus aria*),
- gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb des Betriebsgeländes mit differenziert zusammengesetzten Gehölz- und Staudenpflanzungen,
- dem 5-7 m tiefen Waldmantel/Waldsaum mit *Carpinus betulus*, *Prunus avium* (vereinzelt), *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa* und partiell *Betula pendula*,
- und dem Laub-Mischwald mit *Carpinus betulus*, *Quercus robur* und *Picea abies* (sehr vereinzelt), Strauchschicht im Wald mit *Lonicera xylosteum*.

Die eingehendere floristische Bewertung der Flächen -insbesondere der Krautschicht- war aufgrund des zeitlich stark eingeschränkten Untersuchungszeitraumes (April 1998) nicht möglich.

2.0 Planung

Die Planung sieht die Erweiterung des ausgewiesenen Baufensters in südlicher und nordwestlicher Richtung vor.

Beansprucht werden

- im Nordwesten der baumüberstellte Betriebsparkplatz,
- im Süden Böschungsflächen, Waldmantel / Waldsaum und Teilflächen des Spitalwaldes.

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellten Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand.

Im Süden soll -angrenzend an die vorhandenen Betriebsgebäude- der Neubau des Produktions- und Lagergebäudes realisiert werden. Außer-

halb des Baufensters ist eine Umfahrt mit Anschluß an die nördlich gelegenen Gebäude und an den vorerst zu erhaltenden Betriebsparkplatz geplant.

3.0 Konflikte

Durch die Planung entstehende Auswirkungen auf

- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Flora
- Fauna
- Orts- und Landschaftsbild
- Erholung
- Land- / Forstwirtschaft

sind zu unterscheiden in baubedingte (durch den Baubetrieb entstehende = im Regelfall zeitlich begrenzte) und planungs- und nutzungsbedingte (durch die geplante Bebauung / Gestaltung entstehende = andauernde) Konflikte.

Boden

baubedingt:	Bodenverdichtung durch Baustellenverkehr Staub- und Emissionsentwicklung
planungs-/ nutzungsbeding:	andauernde Versiegelung durch bebaute und befestigte Flächen

quantitative / qualitative Beurteilung: zusätzlich ca. 1.700 m²

Wasser

baubedingt:	möglicher Schadstoffeintrag durch Baustellen- verkehr
planungs-/ nutzungsbeding:	Störungen des Grundwasserhaushaltes durch Versiegelung

quantitative / qualitative Beurteilung: Konfliktpotential kann durch geordnete Bau-
abwicklung minimiert werden, keine wesent-
lichen dauerhaften Beeinträchtigungen

Klima

baubedingt: keine Beeinträchtigungen
**planungs-/
nutzungsbedingt:** Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Abstrahlung, verringerte Luftfeuchtigkeit
: Versiegelung

quantitative / qualitative Beurteilung: Konfliktpotential eher gering, Maßnahmen zur Minimierung sind möglich

Luft

baubedingt: Staub- und Abgasemissionen
**planungs-/
nutzungsbedingt** kein Konfliktpotential

quantitative / qualitative Beurteilung: Konfliktpotential kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden

Flora

baubedingt: Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume
**planungs-/
nutzungsbedingt:** dauerhafter Verlust von Lebensräumen / Landschaftselementen

quantitative / qualitative Beurteilung: erhebliches Konfliktpotential (Verlust der Grasböschung, des ökologischen wertvollen Waldmantels / Waldsaums und von Einzelbäumen = Birken)

Fauna

baubedingt: Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume
**planungs-/
nutzungsbedingt:** (Wald), Störung des Bodenlebens
dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Vögel, Kleinsäuger, Klein-Lebewesen und Mikroorganismen

quantitative / qualitative Beurteilung: Konfliktpotential partiell erheblich (Waldsaum, Einwirkungen auf den Wald)

Orts- und Landschaftsbild

baubedingt: keine wesentlichen Beeinträchtigungen
**planungs-/
nutzungsbedingt:** potentiell Beeinträchtigung des Gebietes durch massivere Bebauung und unzureichende Baugestaltung

quantitative / qualitative Beurteilung: Konfliktpotential kann durch qualitätvolle Bebauung + Anlehnung an den Bestand minimiert werden.

Erholung

baubedingt:	Beeinträchtigung des Waldes mit Spazierwegen durch Bauverkehr, Lärm, Emissionen
planungs-/ nutzungsbedingt:	Verlust der Pufferflächen zwischen Erholungs- wald und Gewerbegebiet
quantitative / qualitative Beurteilung:	zusätzliches Konfliktpotential durch erhebliche Vorbelastung des Gebietes eher gering

Land-/Forstwirtschaft

baubedingt:	Beeinträchtigung des Waldes durch Bauverkehr, Lärm, Emissionen
planungs-/ nutzungsbedingt:	dauerhafter Verlust forstwirtschaft- licher Flächen
quantitative / qualitative Beurteilung:	Verlust von ca. 1.400 m ²

4.0 Maßnahmen zur Grünordnung (Konzept)

Die nachstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs sollen als Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen werden.

4.1 Vermeidung des Eingriffs

⇒ Erhalt des Grüngürtels im Norden und Westen des Plangebietes

Die Einzelbäume und Baumgruppen sind ein wichtiges gliederndes Element und binden das Betriebsgelände in die Landschaft ein. Der Grüngürtel stellt zudem einen Emissionsfilter zum hochbelasteten Kreuzungsbe-
reich L 200/L200a dar. Die ökologischen Funktionen sind aufgrund der Lage am Rand der vielbefahrenen Strassen stark eingeschränkt.

4.2 Minimierung des Eingriffs

⇒

⇒ Begrenzung der Ausweisung der überbaubaren Flächen auf das un-
bedingt erforderliche Maß

⇒ Begrenzung der Höhenentwicklung in Anlehnung an den Bestand

⇒ Reduzierung der Bodenversiegelung, Verwendung von wasserdurch-
lässigen Belägen (schwerlastfähiges Dränpflaster).

⇒ Wiederanlage eines gestuften Waldmantels / Waldsaums

⇒ Erhalt bzw. Wiederaufforstung der verbleibenden Waldflächen im Süden des Plangebietes

Örtliche Bauvorschriften zur

⇒ Gestaltung von Stellplätzen + Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen

⇒ Gestaltung der Grundstücke, Bepflanzung + Fassadenbegrünung

= Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche,

= Begrünung geschlossener Fassaden bzw. Fassadenteile

⇒ extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

⇒ Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Topographie,

⇒ Beschränkung der zulässigen Materialien für Einfriedungen etc.

⇒ Erarbeitung einer verbindlichen Pflanzenliste

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

Die vorliegende Planung ist als Eingriff in Natur und Landschaft gem. BNatSchG und BauGB zu werten, wobei zu unterscheiden ist in

- Eingriffe gem. BNatSchG und BauGB (Eingriffe in Natur + Landschaft)
-
- Eingriffe gem. Landeswaldgesetz (Eingriff in den Waldbestand = Verlust von Waldflächen).

Entsprechend differenziert sind mögliche Ausgleichsmaßnahmen darzustellen, wobei die Kombination von naturschutz- und forstrelevanten Ausgleichsmaßnahmen denkbar ist.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, daß Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes -wenn überhaupt- nur in sehr begrenztem Umfang möglich sind. Gem. § 1a(3) BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, sofern "...dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist...".

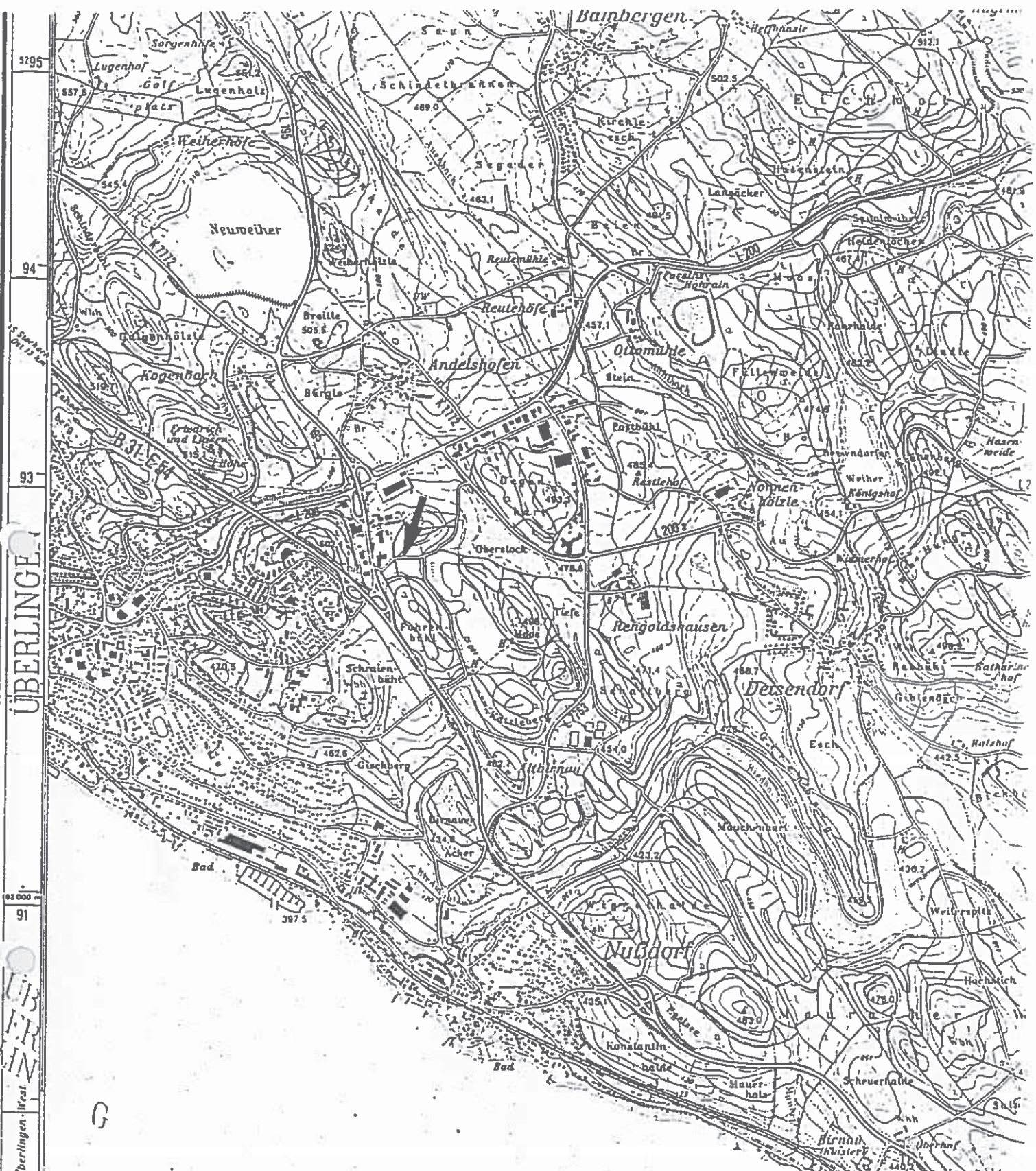
Ursprünglich war vorgesehen, eine ca. 1,25 ha große, im Eigentum des Vorhabensträger befindliche und derzeit als Intensivobstanlage genutzte Fläche auf der Gemarkung Altheim aufzuforsten. Durch die Anlage eines gestuften Waldsaumes wäre die Kombination der dargestellten Naturschutz- und Forstbelange möglich gewesen. In der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange äußerten jedoch die Forstdirektion Tübingen, das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur sowie das Landratsamt Bodenseekreis / Wasser- und Bodenschutz Bedenken gegen dieses Vorhaben. Insbesondere die Forstdirektion fordert den im räumlichen und / oder funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehenden Ausgleich.

Weitere Überlegungen führten daher zum Gewinn "St. Johannserbühl" auf der Gemarkung Überlingen. Diese derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt zwischen den beiden spitälischen Walddistrikten "Sprengenen" und "Moos", wichtigen, stadtnah gelegenen Erholungswäldern. Durch die Aufforstung des "St. Johannserbühl" würden die beiden Walddistrikte miteinander verbunden.

Bei einer Waldinanspruchnahme von ca. 0,25 ha (0,14 ha Verlust direkter Waldfläche zuzüglich Waldsaum und beeinträchtigter Randbereiche) und einer Ausgleichsquote von 1 : 2,5 - 1 : 3 ergeben sich 0,6 - 0,75 ha Ausgleichsfläche, die auch mit der im Gewinn derzeit noch verlaufenden Hochspannungsleitung realisiert werden kann.

Die Aufforstung soll als artenreicher Laub-Mischwald erfolgen. Durch die zusätzliche Anlage eines Waldmantels / Waldsaums werden Naturschutzaspekte berücksichtigt. Der Eingriff in einen stadtnahen Erholungswald wird durch die Neuanlage bzw. Erweiterung eines bzw. zweier Wälder mit denselben Funktionen ausgeglichen.

Das Gewinn "St. Johannserbühl" befindet sich derzeit noch in Privatbesitz. Die Stadt Überlingen verhandelt derzeit mit den Eigentümern über den Ankauf. Diese Verhandlungen müssen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Gleichzeitig muß noch eine Vereinbarung mit dem Vorhabensträger über eine Kostenübernahme bzw. -verteilung für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.



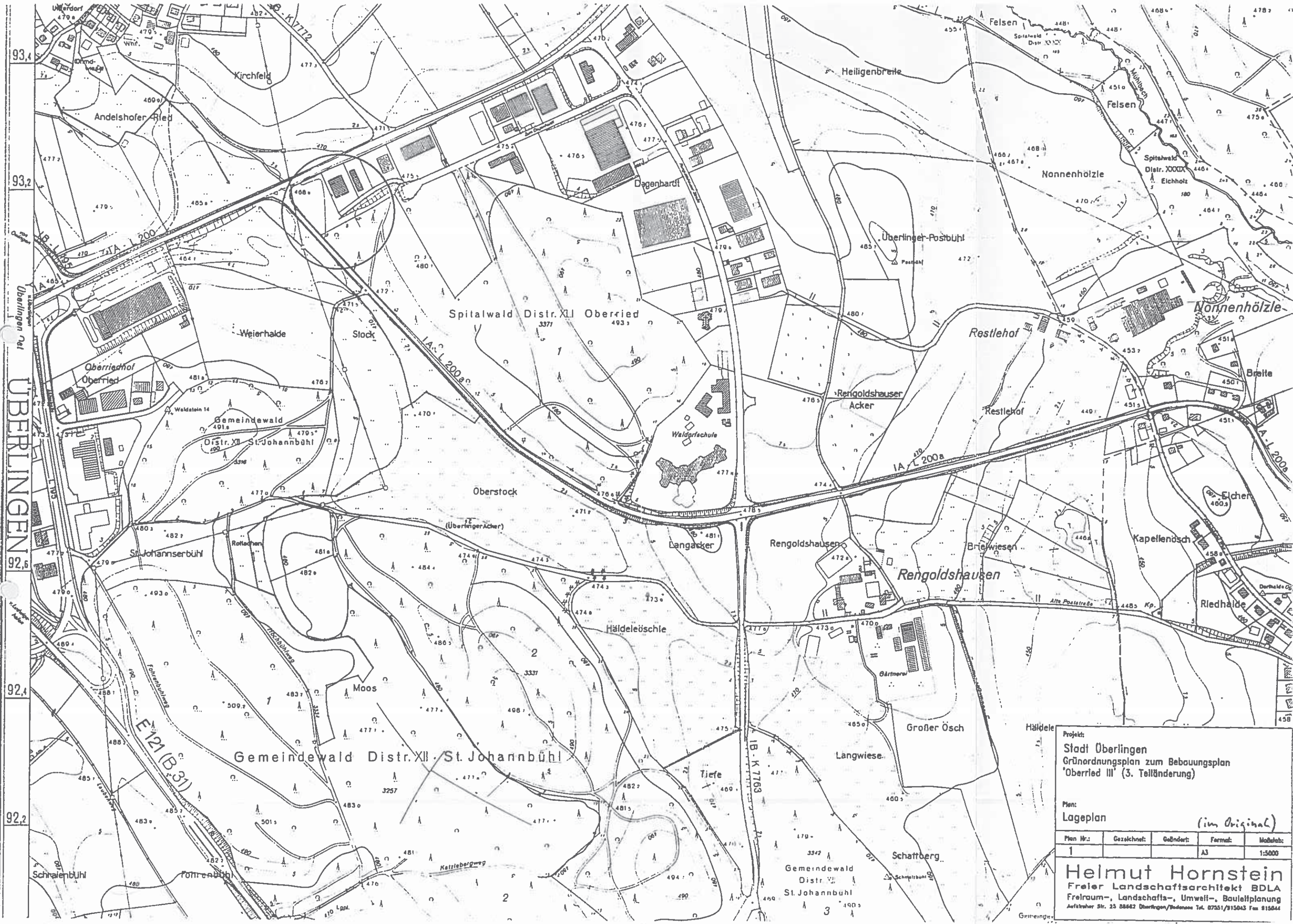
ÜBERLINGEN
 4220 Überlingen-West

Stadt Überlingen
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
"Oberried III" (Teiländerung)

Ausgleichsmaßnahme "St. Johannserbühl"

Lage im Raum M 1 : 25 000

FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, BAULEITPLANUNG
HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044
e-mail helmuthornstein@t-online.de



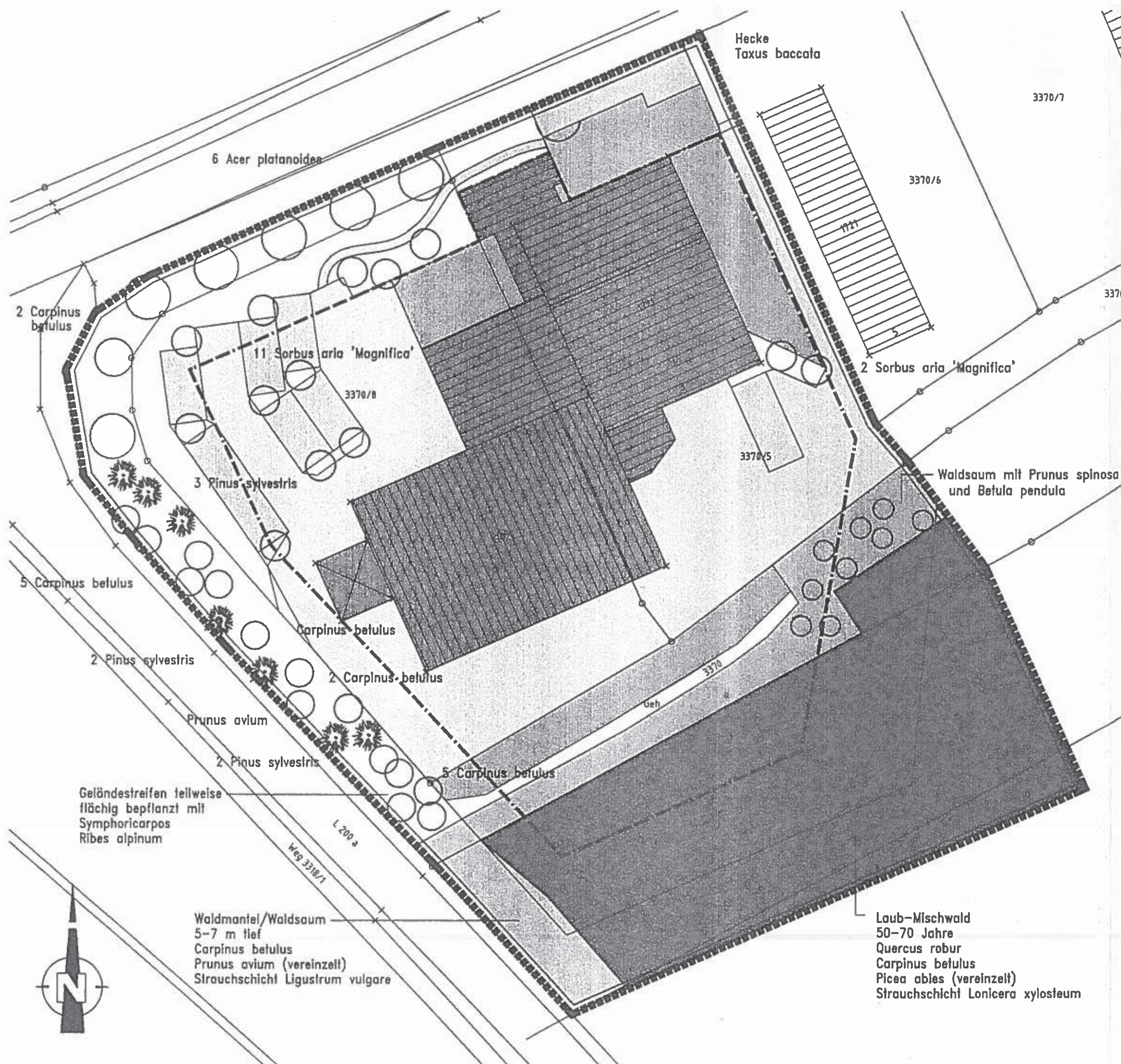
ÜBERLINGEN
 Überlingen 9a1










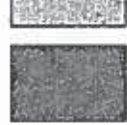
Projekt:
Stadt Überlingen
 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
 'Oberried III' (3. Teiländerung)

Plan:
Lageplan (im Original)

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Geändert:	Format:	Maßstab:
1			A3	1:5000

Helmut Hornstein
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA
 Freiraum-, Landschafts-, Umwelt-, Bauleitplanung
 Aufkircher Str. 23 88642 Überlingen/Bodensee Tel. 07351/915043 Fax 915044



-  Gebäude
-  Befestigte Fläche - Asphalt
-  Befestigte Fläche - Pflaster
-  Befestigte, wasserdurchlässige Fläche - offenfugiges Pflaster - Rasenglittersteine
-  Flächige Bepflanzung / Gras
-  Rasen
-  Bäume
-  Dachbegrünung
-  Waldmantel / Waldsaum
-  Wald

Geländestreifen teilweise flächig bepflanzt mit Symphoricarpos Ribes alpinum

Waldmantel/Waldsaum
5-7 m tief
Carpinus betulus
Prunus avium (vereinzelt)
Strauchschicht Ligustrum vulgare

Laub-Mischwald
50-70 Jahre
Quercus robur
Carpinus betulus
Picea abies (vereinzelt)
Strauchschicht Lonicera xylosteum

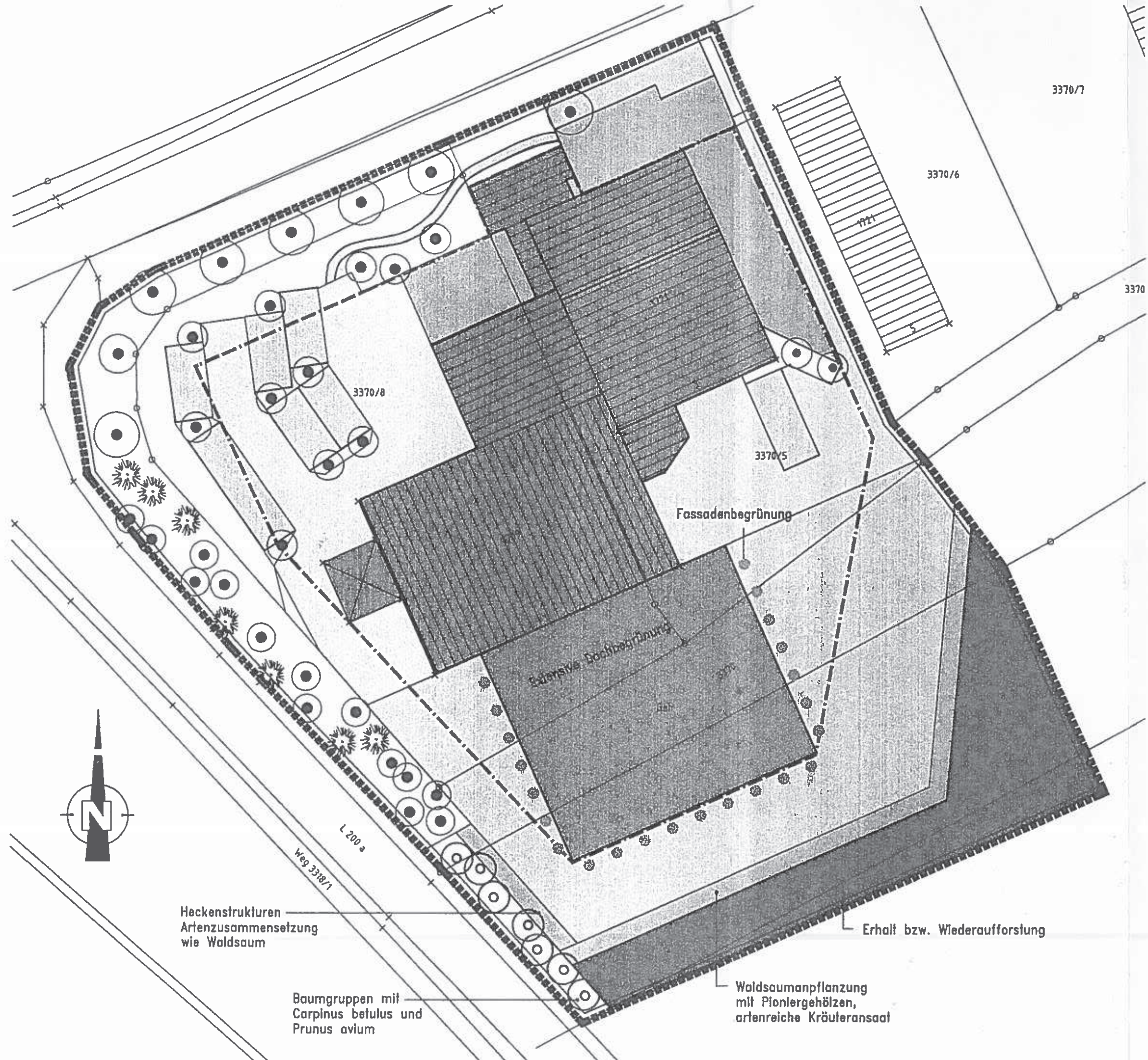















Projekt:
Stadt Oberlingen
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
'Oberried III' (3. Teiländerung)

Plan:
Bestand (im Original)

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Geändert:	Format:	Maßstab:
2	VS 29.04.88		A3	1:500

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Freiraum-, Landschafts-, Umwelt-, Bauleitplanung
Aufbacher Str. 25 88643 Oberlingen/Donau Tel. 07361/815043 Fax 815044



-  Dachbegrünung, neu
-  Fassadenbegrünung
-  Flächige Bepflanzung / Wiesenansaat
-  Waldsaum
-  Aufforstungsfläche
-  Befestigte, wasserdurchlässige Fläche
- offenfugiges Pflaster
- Rasengittersteine
-  Erhalt von Bäumen
-  Pflanzung von Bäumen
-  vorh. Bäume
-  vorh. Gebäude
-  Befestigte Fläche - Asphalt
-  Befestigte Fläche - Pflaster
-  Rasen



Heckenstrukturen
Artenzusammensetzung
wie Waldsaum

Baumgruppen mit
Carpinus betulus und
Prunus avium

Waldsaumanpflanzung
mit Pioniergehölzen,
artenreiche Kräutleransaat

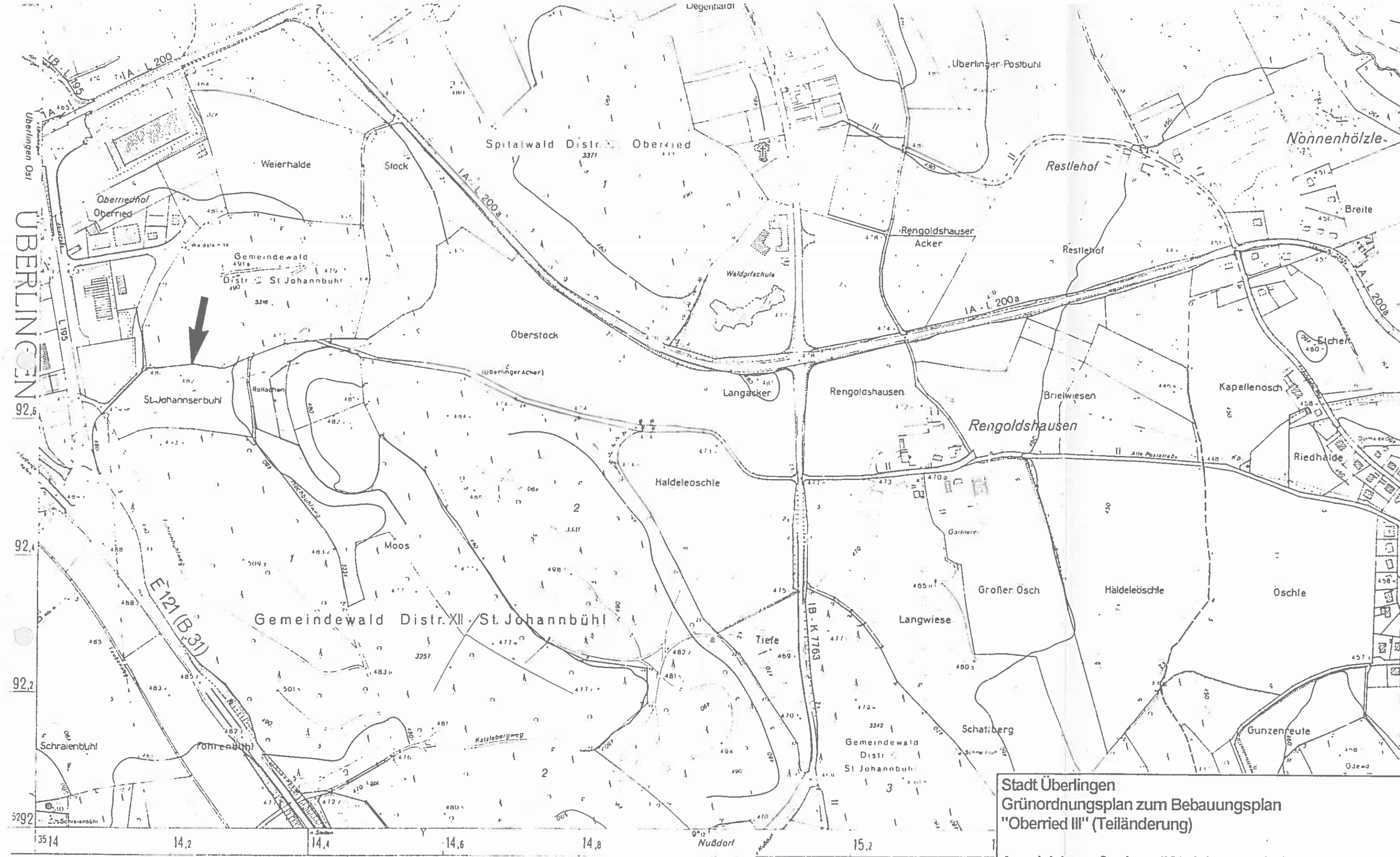
Erhalt bzw. Wiederaufforstung

Projekt:
Stadt Überlingen
 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
 'Oberried III' (3. Teilländerung)

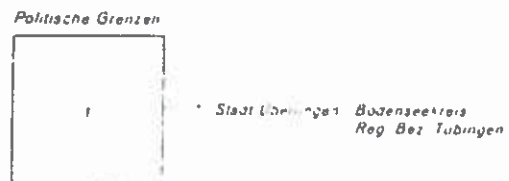
Plan:
 Konzept zur Grünordnung (im Original)

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Geändert:	Format:	Maßstab:
3	VS 29.04.98		A3	1:500

Helmut Hornstein
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA
 Freiraum-, Landschafts-, Umwelt-, Bauleitplanung
 Aufhäuser Str. 25 88883 Überlingen/Badenweiler Tel. 07581/915043 Fax 915044

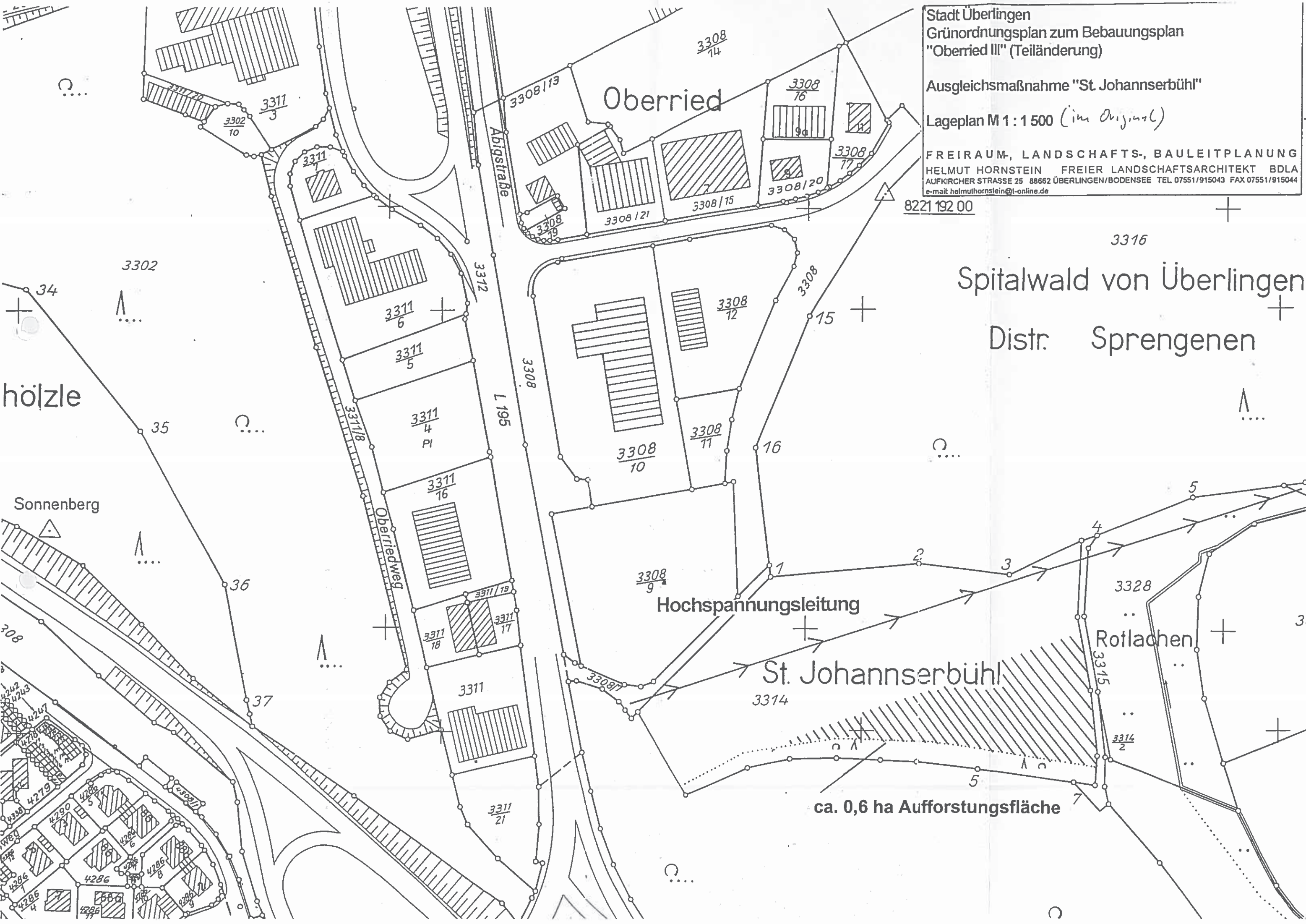


Stadt Überlingen
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
"Oberried III" (Teiländerung)
Ausgleichsmaßnahme "St. Johannsbühl"
Übersichtsplan M 1 : 5 000 (im Original)
FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, BAULEITPLANUNG
HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA
 AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044
 e-mail helmuthornstein@t-online.de



Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
 Außenstelle Karlsruhe
 Herausgegeben 1984

Stadt Überlingen
 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
 "Oberried III" (Teiländerung)
 Ausgleichsmaßnahme "St. Johannserbühl"
 Lageplan M 1 : 1 500 (im Original)
 FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, BAULEITPLANUNG
 HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044
 e-mail helmulhornstein@t-online.de



3316
 Spitalwald von Überlingen
 Distr. Sprengenen

Hochspannungsleitung

St. Johannserbühl

ca. 0,6 ha Aufforstungsfläche

hölzle

Sonnberg

Roflachen

Gewerbegebiet "Oberried"

Spitalwald Distr. "Sprengenen"

"St. Johannserbühl"

Spitalwald Distr. "Moos"



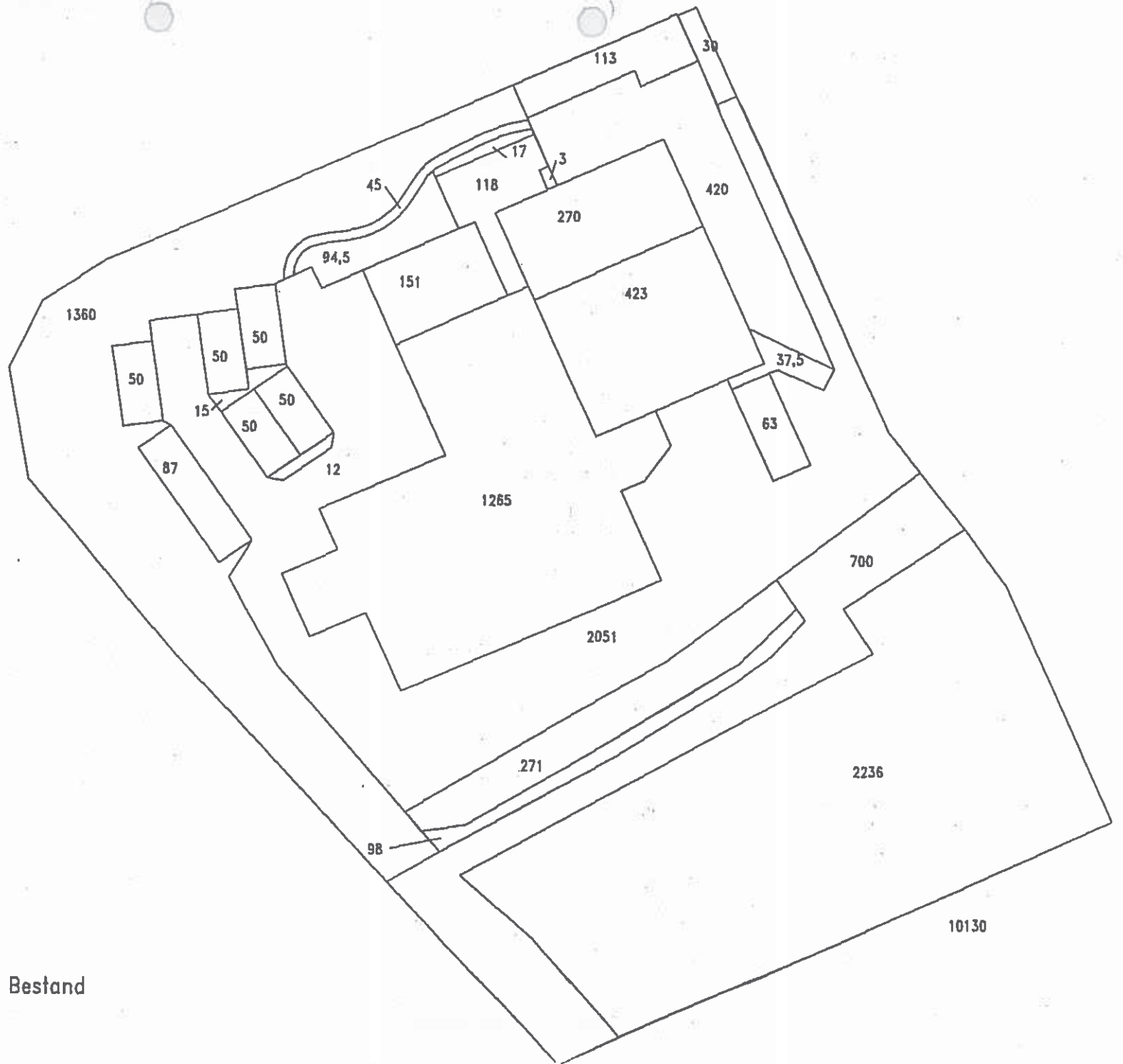
Stadt Überlingen
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
"Oberried III" (Teiländerung)

Ausgleichsmaßnahme "St. Johannserbühl"

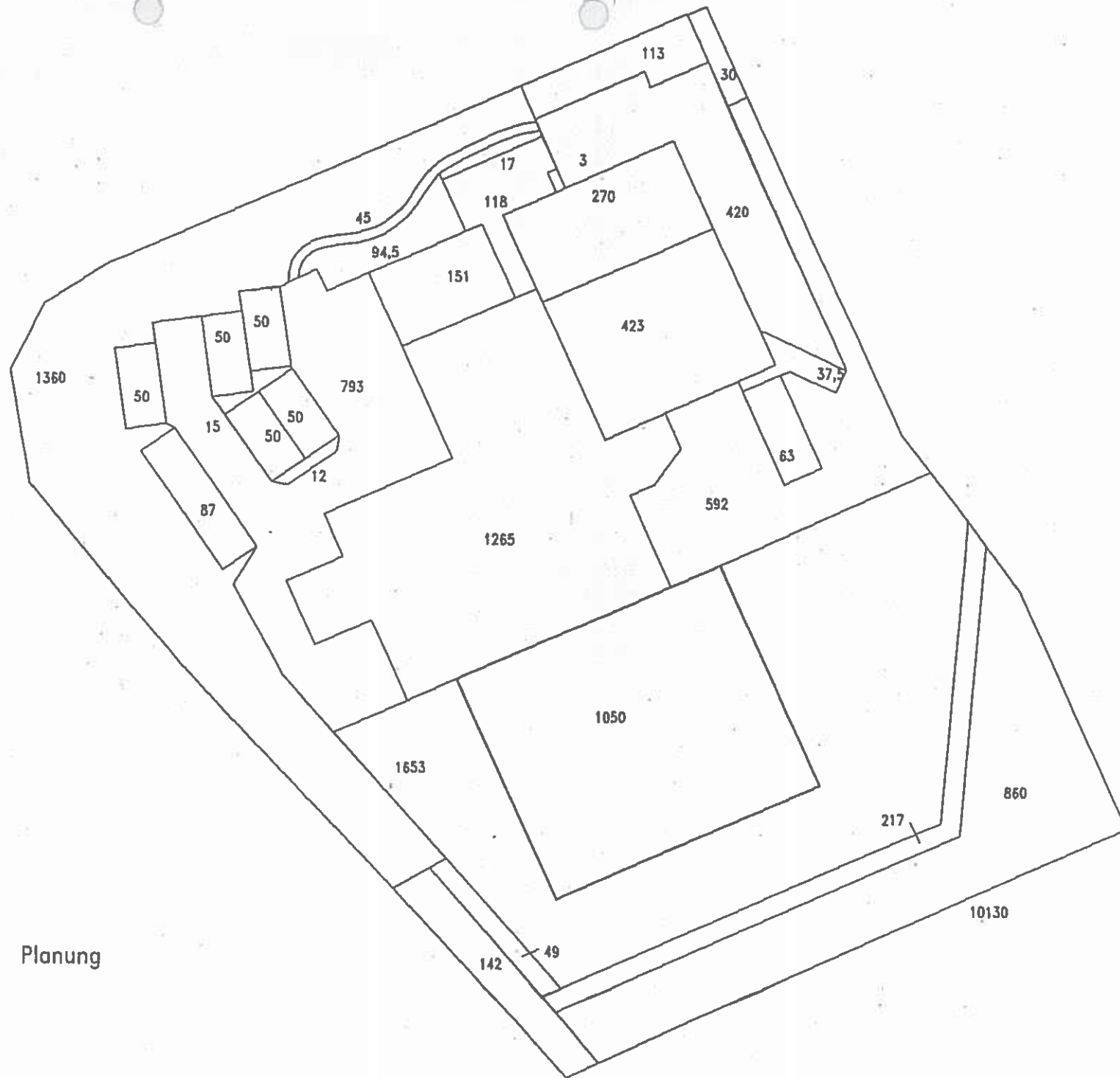
FREIRAUM, LANDSCHAFTS-, BAULEITPLANUNG
HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044
e-mail helmuthornstein@j-online.de

	Bestand (m ²)	Planungskonzept (m ²)
Gebäude ohne Dachbegrünung	1535	1535
Dachbegrünung	541	1591
Asphalt	2051	1385
Pflaster	845	574
Wasserdurchlässiges Pflaster	445	2098
Flächige Bepflanzung	1664	1708
Rasen	113	113
Waldmantel/Waldsaum	700	266
Wald	2236	860
	10130	10130

HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, UMWELT-, BAULEITPLANUNG
 Aufkircher Str. 25 88662 Überlingen/Bodensee Tel 07551/915043 Fax 915044



Bestand



Planung