

**Große Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan „Oberried III“
(4. Teiländerung und Erweiterung)**



Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

Hinweise

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Anlagen

Stand: 25.01.2011

geändert: 02.03.2011, 01.07.2011 und 09.11.2011

INHALTSVERZEICHNIS

I	SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	3
§1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
§2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	13
§4	Verfahrensvorschriften.....	13
II	HINWEISE	14
III	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
§1	Räumlicher Geltungsbereich der Satzung	17
§2	Örtliche Bauvorschriften	17
§3	Verfahrensvorschriften	19
IV	BEGRÜNDUNG.....	21
V	ANLAGEN	56
§1	Pflanzlisten	56

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan „Oberried III“

(4. Teiländerung und Erweiterung)

I Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat am 07.03.2012 in öffentlicher Sitzung die Satzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberried III“ (4. Teiländerung und Erweiterung) für die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I.S. 58).

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 09.11.2011 maßgebend.

§2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung mit dem Vermerk „Zauneidechsenvorkommen“ gekennzeichnete Fläche erst baulich in Anspruch genommen werden darf, wenn die Minimierungsmaßnahme M12 (CEF-Maßnahme für die Zauneidechse) siehe Ziffer 8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen umgesetzt worden ist und die Wirksamkeit durch ein Fachbüro nachgewiesen ist.

Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung mit dem Vermerk „Alteichen mit Totholzanteil“ gekennzeichnete Fläche erst baulich in Anspruch genommen werden darf, wenn die Minimierungsmaßnahme M11 (Versetzung der gefälltten Alteichen in den nahegelegenen Waldbereich „Moos“) siehe Ziffer 8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen in Zusammenarbeit mit einer Fachbauleitung umgesetzt worden ist.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im „Gewerbegebiet“ die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im „Gewerbegebiet“ die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteile der Satzung werden. Nicht zulässig sind demnach Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in das gewerbliche Gebäude integriert ist, ausnahmsweise zulässig. Die Größe der Betriebsleiterwohnung darf max. 120 m² Wohnfläche betragen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl im GE1 beträgt: 0,8.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl im GE2 beträgt: 0,8.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) maßgebend. Die maßgebliche Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung privater oder öffentlicher Grünflächen nicht eingeschränkt. Die maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf das grundbuchmäßige Grundstück.

Die GRZ und GFZ im GE1 gilt im gesamten Baufenster.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl im GE1 beträgt: 1,2.

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) maßgebend. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) wird durch Planeintrag bezogen auf Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Rohdecke.

Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen, Aufzuganlagen, Maschinenhäuser, Anlagen der Haustechnik, Belichtungselemente und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, wenn sie je Gebäude nicht mehr als 15 % der Gebäudegrundfläche betragen.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Abgrabungstiefe wird durch Planeintrag bezogen auf Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen zulässig.

5 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich des Grundstücks "Puren" erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung im modifizierten Mischsystem. Das heißt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen (versiegelte Flächen) auf dem Grundstück gepuffert und mit einer gedrosselten Abflussspende von 15 Litern pro Sekunde und Hektar versiegelte und angeschlossene Fläche in die Mischwasserkanalisation „Zum Degenhardt“ eingeleitet wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die maßgebliche Fläche aus den um die entsprechenden Spitzenabflussbeiwerte ψ_s reduzierten versiegelten Flächen ergibt.

Im Bereich des Grundstücks "Allweier" erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung im modifizierten Trennsystem. Das heißt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen (versiegelte Flächen) auf dem Grundstück gepuffert und mit einer gedrosselten Abflussspende von 15 Litern pro Sekunde und Hektar versiegelte und angeschlossene Fläche in einen Vorfluter (offenes oder verdoltes Gewässer) eingeleitet wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die maßgebliche Fläche aus den um die entsprechenden Spitzenabflussbeiwerte ψ_s reduzierten versiegelten Flächen ergibt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Lage beider Grundstücke im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen.

Die im Lageplan enthaltene Darstellung der Verkehrsflächen ist bezüglich der Aufteilung jedoch nicht verbindlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzlisten und in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- öffentliche Erschließungsstraßen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Forstweg

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

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

Die Anschlussflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsfläche, durch entsprechend weiche Modellierung des Geländes, anzupassen.

6.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der L 200a dürfen innerhalb eines Streifens von 15 m – gemessen ab Fahrbahnaußenkante – keinerlei bauliche Anlagen, auch keine Nebenanlagen und Werbeanlagen errichtet werden.

7 Grünflächen

7.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eingrünung“ und „Böschungen zum Wald“ festgesetzt.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind somit keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen zulässig. Sie sind extensiv zu nutzen und als krautreiche Wiesenflächen und heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzenlisten in der Anlage) zu bepflanzen. Die konkreten Maßnahmen sind unter Ziffer 7 Minimierungsmaßnahme M6, M7 und M8 beschrieben.

7.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ und „Böschung“ festgesetzt.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Sie sind extensiv zu nutzen und mit heimischen Pflanzen und standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzenlisten in der Anlage) zu bepflanzen. Die konkrete Maßnahme ist unter Ziffer 7 Minimierungsmaßnahme M9 beschrieben.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen ist.

M6 – Begrünung der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Böschung zum Wald“ festgesetzten Flächen sind auf 40% der Flächen als krautreiche Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut anzusäen, Mahd 2x/Jahr, Abfuhr des Grüngutes, keine Düngung. Unter die Gehölzpflanzungen an den Böschungen ist eine Ansaat aus Gründen des Erosionsschutzes und zur schnellen Begrünung erforderlich. Für die Erdböschungen eignet sich z.B. das Saatgut der Firma Rieger-Hofmann: Nr. 8a Böschungen, Straßenbegleitgrün (Ansaatstärke 5 g/m², Wuchshöhe bis zu 1 m) oder vergleichbares Saatgut. Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. unverzüglich nach den Bauarbeiten durchzuführen.

Die Kosten für die Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu finanzieren.

M7 – Anlage von Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG) - vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Böschung zum Wald“ festgesetzten Flächen sind auf 60 % der Flächen mit heimischen und standortgerech-

ten Gehölzen zu bepflanzen. Die Sträucher sind als freiwachsende Waldrandvorpflanzungen zu entwickeln. Arten und Pflanzqualität s. Pflanzliste 1 der Anlage. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Die Pflanzung immergrüner, fremdländischer Ziergehölze ist nicht zulässig. Genaue Festlegung der Pflanzstandorte geschieht vor Ort. Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. unverzüglich nach den Bauarbeiten durchzuführen.

Die Kosten für die Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu finanzieren.

M8 – Baumpflanzungen entlang der L200a und im Bereich von Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Entlang der L200a ist eine Baumreihe (Pflanzabstand 10 m) zu pflanzen und neue Kfz-Stellplätze sind pro angefangene acht Stellplätze mit je einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu überstellen – Arten siehe Pflanzliste 2 der Anlage. Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche je Baum mind. 10 m². Baumarten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste 2. Bei Abgang sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

Die Kosten für die Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu finanzieren.

9 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M11 – Versetzung der gefällten Alteichen in den naheliegenden Walddistrikt „Moos“; (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Die zu fällenden Alteichen sind in 2-3 m lange Stammstücke zu sägen und im naheliegenden Waldbestand Distrikt „Moos“ (Lage siehe Anhang VIII des Umweltberichtes) zu versetzen, damit das stehende Totholz und die Höhlen noch viele Jahrzehnte erhalten bleiben und weiterhin als Lebensraum für holzbewohnende Tierarten sowie Spechte fungieren können. Die Stammabschnitte mit Höhlenbildung sind bei Fällung zu schonen. Die Höhlen dürfen nicht aufgesägt werden, sondern die Stammabschnitte sind abschnittsweise von oben herunterzunehmen. Bei einem Aufplatzen der Höhlen ist das herausgefallene Mulmmaterial mit den darin befindlichen Larven zu bergen und fachgerecht weiter zu versorgen. Die Stammabschnitte mit Höhlen und seltenen Morschholzbereichen sind so abzulagern, dass eine weitere Entwicklung der darin befindlichen Larven gewährleistet ist. Die Lage der Standorte wird vor Ort unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion des Waldes festgelegt.

Die Maßnahme ist vor Beginn der Rodungs- bzw. Baumfällarbeiten durchzuführen. Die Bauleitung obliegt einem Fachgutachter (Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB).

Die Maßnahme ist vollständig vom Grundstückseigentümer (Fa. PUREN) zu finanzieren.

M12 – Schaffung neuer Lebensräume und Umsiedlung der Zauneidechsen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG) – vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Am Waldrand entlang der L200a werden neue Brut- und Lebensstätten für die Zauneidechse geschaffen. Dort werden auf einer Länge von 100 m auf 5 Stellen verteilt Sandhäufen zur Eiablage, Totholz- und Steinhäufen für die Zauneidechsen angelegt (Lage siehe Grünord-

nungsplan – Maßnahmenplan). Die Sand- und Steinhaufen müssen besonnt sein. Eine dichte Vegetationsentwicklung auf den Haufen und den vorhandenen offenen Bodenstellen ist dauerhaft zu unterbinden. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich mit einem Freischneider auszumähen.

Die Lage der Steinhaufen wird in der Örtlichkeit festgelegt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Standort ist eine Umsiedlung wahrscheinlich nicht nötig, da eine natürliche Wanderbewegung stattfinden wird.

Die Wirksamkeit der Maßnahme durch einen Fachgutachter nachzuweisen bevor in das zur Zeit bestehende Zauneidechsenvorkommen (siehe Eintrag in der Planzeichnung) eingegriffen werden darf. Die süd-/ südost-exponierten Böschungen des bestehenden Zauneidechsenvorkommens dürfen nur in der Zeit zwischen April und August verändert bzw. abgetragen werden (Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB).

Die Maßnahme ist vollständig vom Grundstückseigentümer (Fa. Allweier) zu finanzieren.

M13 – Anbringung von Nisthilfen im angrenzenden Walddistrikt „Degenhardt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Im angrenzenden, verbleibenden Waldbestand „Degenhardt“ werden 5 Starenkästen und 15 Nistkästen für Meisen aufgehängt.

10 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

K1 – Ersatzaufforstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den ortsnahen Ausgleich im Flächenumfang des Eingriffes (im Verhältnis 1:1) wird eine Teilfläche im Walddistrikt 8 „Feigental“ (Gemarkung Überlingen, Flst. 3560, Größe 1,87 ha) sowie im Walddistrikt 39 „Hohrain“ (Gemarkung Bambergen, Flst. 317, Größe 2,06 ha) aufgeforstet - Gesamtgröße: 3,93 ha.

Eine weitere Aufforstungsfläche ist auf Gemarkung Owingen in Hohenbodman (Flst. 238) - Größe: ca. 4,7 ha.

Der gesamte forstrechtliche Ausgleich erfolgt damit im Verhältnis 1:2,3.

Die Lage aller Aufforstungsflächen ist im Anhang VII des Umweltberichts dargestellt.

K2 – Ausweisung von Altholzinseln im Distrikt „Moos“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Schaffung von Altholzinseln und die behutsame Förderung und Freistellung stabiler Einzelbäume im Walddistrikt „Moos“ kann ein strukturreicher, für viele Tierarten wertvoller Lebensraum geschaffen werden. Durch die Pflege der Naturverjüngung nach erfolgten Eingriffen und der Behandlung als Dauerwald können wertvolle Waldstandorte geschaffen und erhalten werden. Der Bestand und der Altholzanteil werden in diesem Waldbereich mittel- bis langfristig erhöht. Lage der Flächen: siehe Anhang VIII des Umweltberichtes.

Fläche Distrikt „Moos“ ca. 2,74 ha.

Bestand: Vielschichtiges Buchen-, Kiefern- und Eichenaltholz mit nur geringer Beimischung anderer Baumarten. Der Bestand ist noch überwiegend geschlossen, die Eichen sind deutlich älter (über 200 Jahre) als Buche und Kiefer (ca. 140 Jahre). Der Maximaldurchmesser in Brusthöhe liegt bei der Eiche bei ca. 125 cm. Es sind gerade bei der Eiche schon zahlreiche

Nisthöhlen und Eichenfeuerschwamm-Besiedelungen da, ebenso alte Blitzschäden mit umfangreichen morschen Holzpartien. Bei der Kiefer gibt es auch schon stehendes Totholz. Der Bestand liegt sehr geschützt mit langen Innentraufsituationen und ohne störende äußere Einflüsse. Er ist daher sehr langfristig zu halten und die Verkehrssicherung spielt hier keine große Rolle.

Behandlung: In der Buche kann noch behutsam durchforstet werden mit dem Ziel, die Eichen und stabile, großkronige Buchen zu fördern. Eingezwängte Kiefern dürfen absterben, da sie für Spechte interessant sind.

K3 – Neuanlage und Entwicklung eines trockenwarmen Eichenwaldes im Distrikt „Dachenberg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch Rodung der bestehenden Kiefern- und Fichten-Aufforstung sowie der nitrophilen Krautschichten und Neuanpflanzung von Eiche, Elsbeere und Mehlbeere kann sich langfristig ein Waldbestand einstellen, welcher der potentiell natürlichen Vegetation nahe kommt. In diesem Eichenwald trockenwarmer Standorte kann sich eine artenreiche Krautschicht aus thermophilen Wald- und Saumarten entwickeln. Lage der Fläche siehe Anhang IX des Umweltberichtes.

Fläche Distrikt „Dachenberg“ ca. 0,5 ha.

Bestand: Waldbestand aus Kiefer (75%) und Fichte (25%), der aus Aufforstung entstanden ist. Das Alter der Bäume liegt zwischen 40-50 Jahren. Die Waldfläche befindet sich in der Mulde und an den Böschungen einer Geländeeintiefung. Der Bestand ist an den Böschungen lückiger ausgebildet. Die Krautschicht wird von nährstoffliebenden Arten dominiert (Clematis vitalba, Rubus spec., usw.).

Behandlung: Rodung der bestehenden Kiefern und Fichten sowie der nitrophilen Krautschicht in der Mulde der Geländeeintiefung sowie Auslichtung und teilweise Rodung an den Böschungsbereichen. Die gerodete Baum- und Krautschicht ist von der Fläche zu entfernen. Neupflanzung von Eichen Elsbeere, Mehlbeere und Feldahorn. Entwicklung zu einem trockenwarmen Eichenwald, welcher die potentiell natürliche Vegetation darstellt. Dauerhaftes Zurückdrängen nitrophiler Arten in der Kraut- und Strauchschicht.

K4 – Pflanzung einer Baumreihe und von Sträuchern entlang des Waldzufahrtsweges / Forstweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG) - vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Entlang des Waldzufahrtsweges / Forstweges zwischen der Erweiterungsfläche PUREN und der Straßenmeisterei ist eine Baumreihe (Pflanzabstand mind. 12,5 m) mit 12 standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste 2 im Anhang) zu pflanzen. Als Unterpflanzung sind Sträucher gemäß Pflanzliste 1 (mit * markierte Arten) zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass die Strauchpflanzungen ausreichend Abstand zum Forstweg einhalten. Unter die Gehölzpflanzungen an den Böschungen ist eine Ansaat aus Gründen des Erosionsschutzes und zur schnellen Begrünung erforderlich. Für die Erdböschungen eignet sich z.B. das Saatgut der Firma Rieger-Hofmann: Nr. 8a Böschungen, Straßenbegleitgrün (Ansaatstärke 5 g/m², Wuchshöhe bis zu 1 m) oder vergleichbares Saatgut. Die Detailabstimmung erfolgt mit der Abteilung Grünflächen, Umwelt, Forst der Stadt Überlingen. Bei Abgang sind Ersatzbäume und Sträucher in gleicher Qualität zu pflanzen. Die Pflanzgebote sind in-

nerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. unverzüglich nach den Bauarbeiten durchzuführen.

11 Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Pflanzen und Tiere, der Schutz der Lebensstätten dieser Arten sowie die Störungsverbote für streng geschützte Arten. Nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verstoßen nicht gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder Standorte wild lebender Pflanzen besonders geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (Beurteilungsmaßstab Lokale Population). Die ökologischen Funktionen können durch so genannte CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erhalten werden.

Alle CEF-Maßnahmen gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (M 12)

Lebensräume der Zauneidechse werden im räumlichen Zusammenhang geschaffen, indem am Waldrand entlang der L200a an mehreren Stellen Sandhäufen zur Eiablage sowie Totholz- und Steinhäufen in besonnten Bereichen angelegt werden. Eine dichte Vegetationsentwicklung auf den Häufen und den vorhandenen offenen Bodenstellen ist dauerhaft zu unterbinden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Standort ist eine Umsiedlung wahrscheinlich nicht nötig, da eine natürliche Wanderbewegung stattfinden wird.

Beschreibung: siehe auch Minimierungsmaßnahme M12 unter Ziffer 9.

CEF-Maßnahme für die Haselmaus (M 7, K4)

Die Böschungen an den neu geschaffenen Waldrändern des Plangebiets sowie entlang des Waldzufahrtsweges werden mit Beeren- und Wildobstpflanzen bepflanzt, um neuen Lebens- und Nahrungsraum für die streng geschützte Haselmaus zu schaffen. Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gewerbeflächen auszuführen.

Beschreibung: siehe auch Minimierungsmaßnahmen M7 unter Ziffer 8 und Kompensationsmaßnahme K4 unter Ziffer 10.

Mögliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen von Vogel-, Fledermaus- und Holzkäferarten lassen sich durch die angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und das Ausgleichskonzept auf ein unerhebliches Maß senken. CEF-Maßnahmen sind für diese Tierarten nicht erforderlich.

12 Zuordnung der Kompensationsflächen und Maßnahmen

Bei den in Ziffer 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Flächen und Maßnahmen zum Naturschutz handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Bei den in Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen zum Artenschutz handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, anteilig zugeordnet und verrechnet.

Dieser ist den einzelnen Bereichen Verkehrsfläche, Gewerbefläche Firma Allweier Präzisionssteile GmbH und Firma PUREN GmbH wie folgt zuzuordnen:

Eingriff	Anteil an der Maßnahme (%)									
	M 6	M 7	M 8	M 11	M 12	M 13	K 1	K 2	K 3	K 4
1.) Baugrundstück PUREN	35	45	-	100	-	44,70	44,70	44,70	44,70	44,70
2.) Baugrundstück Allweier	65	53	100	-	100	53,05	53,05	53,05	53,05	53,05
3.) Öffentliche Verkehrsflächen	-	-	-	-	-	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25
3.a) Erschließungsstraße Allweier	-	-	-	-	-	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
3.b) Erschließungsstraße PUREN	-	-	-	-	-	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
3.c) Forstweg	-	-	-	-	-	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
4.) Öffentliche Grünfläche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 1 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht auf den Flurstücken Nr. 3370/4, 3370/10 und 3371 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.

§3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Grundwasserschutz

Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze liegen die Flächen der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“ der Stadt Überlingen. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten.

§4 Verfahrensvorschriften

1 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2 Ordnungswidrigkeiten

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

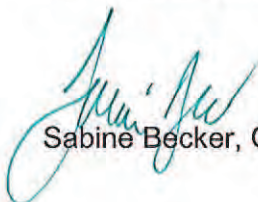
3 Inkrafttreten

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich der Satzung die bisher rechtsgültigen Bebauungspläne „Oberried III“; „Oberried III“ – 1. Teiländerung und „Oberried III – 3. Teiländerung; dort aufgehoben, wo sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung überlagert und erfasst werden.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 09.03.12



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



II Hinweise

Waldabstand

Die Planung sieht einen Bauabstand von ca. 20 m zum verbleibenden Wald 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.

Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

Freiflächen / Baumpflanzungen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die grünordnerischen Festsetzungen konkret dargestellt sind.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 wird hingewiesen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

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

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

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

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

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/34328/78 fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den "Tiefbrunnen Nußdorf" (LfU=Nr. 111) der Stadt Überlingen. Demzufolge gelten die Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Bodenseekreis vom 18.12.1992.

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 wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen. In Verbindung mit §§ 5 und 6 WHG 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.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Für das entstehende Baugebiet ist die „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ vom 11. August 1988 (GABl. S 653), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 21. November 1997 (GABl. S 698) zu beachten. Die Mindestmaße für die Straßenbreite und die Durchfahrts Höhe sind aus der oben genannten Verwaltungsvorschrift zu entnehmen und zu beachten. Bei der Erschließung des Baugebietes müssen die Zufahrten zu den entstehenden baulichen Anlagen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 11 t zu befahren sein. Bei Industriegebieten oder Industriebauten wird die geltende Industriebaurichtlinie für die Bestimmung der Zufahrten und der Flächen für die Feuerwehr angewendet.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte ist das Planungsgebiet Teil einer aus weitgestuften Moränensedimenten aufgebauten Drumlinlandschaft. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bilden Molassegesteine des Tertiärs.

Sofern die geplante Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, große Einzelblöcke, bzw. Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Sofern nicht bereits durchgeführt, werden im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Telekommunikation

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Schutz des Oberbodens

Unbelastete Böden sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V. mit Bodenschutzgesetz (BodSchG) Baden- Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Vierter Anschluss an den Kreisverkehrsplatz L200a / Zur Weiherhalde

Der vierte Anschluss an den Kreisverkehrsplatz (KVP) dient ausschließlich der Erschließung des Firmengeländes der Fa. Allweier und soll dementsprechend ausgeschildert werden. Die Grundstückszufahrt bzw. Einfriedung ist so zu gestalten das fehlgeleitete Lkw bzw. wartende Lkw den fließenden Verkehr auf der L200a nicht behindern.

III Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. Nr. 23, S. 809), in Kraft getreten am 1. März 2010, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354), hat der Gemeinderat am 07.03.2012 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Oberried III“ (4. Teiländerung und Erweiterung) als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 09.11.2011 maßgebend.

§2 Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Fassaden

Bei den Außenwänden sind glänzende oder stark reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Verglasungen und technische Einrichtungen wie z. B. Solarkollektoren.

Mit dem Bauantrag ist ein Farbkonzept für die Gestaltung der baulichen Anlagen vorzulegen, dass mit der Stadt Überlingen abzustimmen ist.

1.2 Dach

Flachdächer bis 5 ° Dachneigung sind intensiv oder extensiv zu begrünen, Dachflächen von Werkhallen nur soweit technisch möglich und zumutbar. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 8 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen.

Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

An Gebäuden sind Werbeanlagen nur auf den Fassadenseiten zulässig. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen (Anbauverbotstreifen entlang der L 200a) wegen der möglichen Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO, nicht zugelassen.

3 Beleuchtung (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Für die Hof- und Außenbeleuchtung sind insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NA, NAV oder vergleichbare Leuchtmittel). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Zum Waldrand hin ist die Beleuchtung so gering wie möglich (evtl. mit Bewegungsmeldern) zu installieren.

4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht als Verkehrs-, Stellplatz- oder Lagerflächen benutzt werden, naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesensmischungen (gebietsheimisches Saatgut) zu gestalten und zu pflegen.

Neue PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zufahrten, Fahrgassen und LKW-Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Geeignete Beläge sind: Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Decken.

PKW-Stellplätze sind pro angefangene acht Stellplätze mit je einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu überstellen (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7).

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die in Anspruch genommenen Handlingsflächen gem. Wasserhaushaltsgesetz herzustellen.

5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mauern sind als Einfriedung unzulässig. Entlang von Straßen müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 2 m zum Fahrbahnrand einhalten.

6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

7 Geländeauf- und -abtrag (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die maximale Abgrabungstiefe des Geländes ist entsprechend den Eintragungen im Planteil festgelegt.

Im Bereich der Erweiterungsflächen für Fa. Allweier ist die maximale Abgrabungstiefe gestaffelt mit 470 m ü. NN, 471 m ü. NN., 472 m ü. NN und 473 m ü. NN festgelegt. Die genaue Lage der einzelnen Bereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Bereich der Erweiterungsflächen der Fa. PUREN ist die maximale Abgrabungstiefe auf 474 m ü. NN. bzw. auf 477 m ü. NN. festgelegt. Die genaue Lage der einzelnen Bereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Von den maximalen Abgrabungstiefen kann nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis abgewichen werden, sofern für die betroffenen Bereiche anhand von Bohrungen der Nachweis erbracht wird, dass hier die Grenze zur Oberen Meeresmolasse (OMM) tiefer liegt als für die Festsetzung der maximalen Abgrabungstiefe angenommen wurde.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der Baugrundstücke an angrenzende Straßenflächen sowie Grundstücke sind höhenmäßig durch Modellierung des Geländes entsprechend anzupassen.

Geländeänderungen (Auf- und Abtrag) sind über begrünte Erdböschungen an die Umgebung anzupassen.

Böschungen dürfen ein maximales Neigungsverhältnis von 1:1,5 (Höhe zu Breite) aufweisen.

Stützmauern sind bis maximal 2 m Höhe zulässig.

Geeignete Baum- und Straucharten zur Begrünung der Böschungen sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

§3 Verfahrensvorschriften

1 Ausnahmen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

2 Ordnungswidrigkeiten

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

3 Inkrafttreten

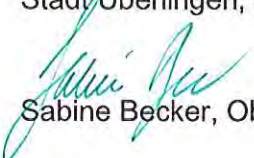
Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten der Örtliche Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der Satzung die bisher rechtsgültigen Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Oberried III“; „Oberried III“ – 1. Teiländerung und „Oberried III – 3. Teiländerung; dort aufgehoben, wo sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung überlagert und erfasst werden.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den

09.03.12


Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



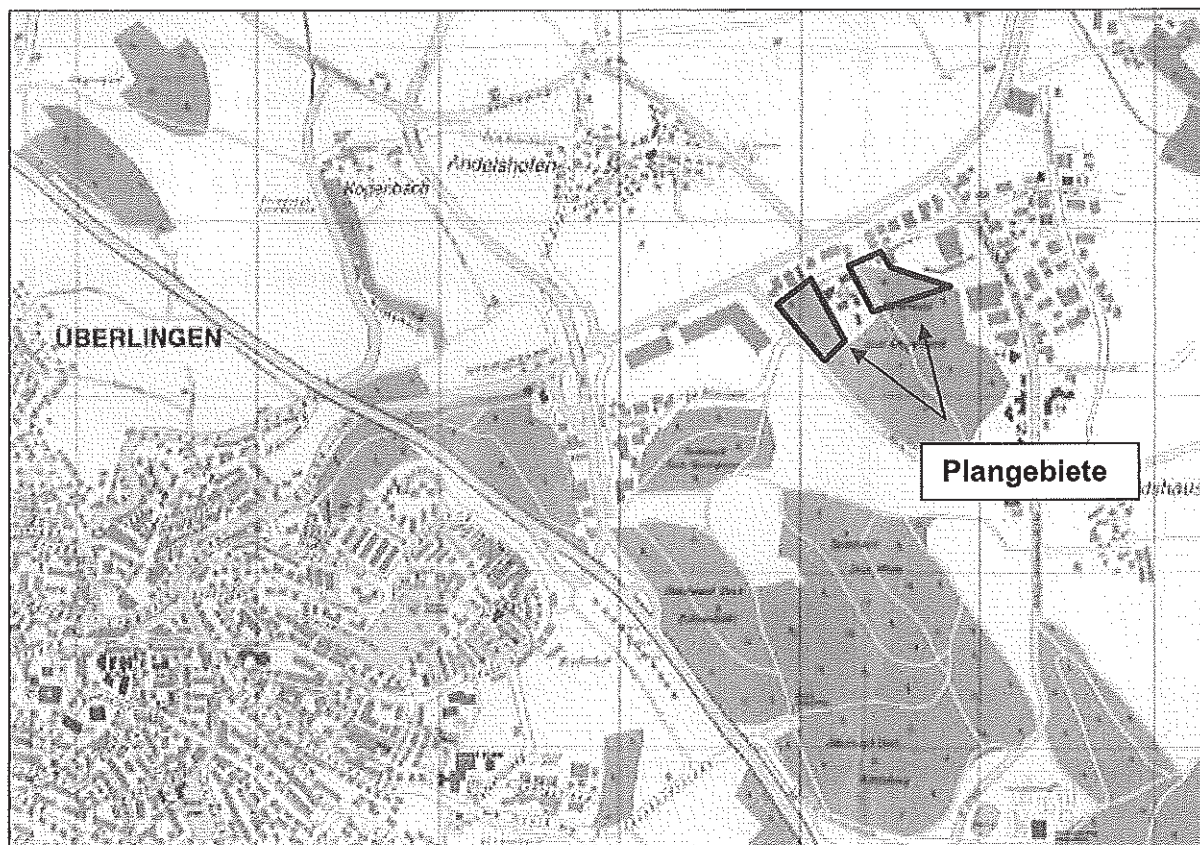
IV Begründung

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die geplante Gewerbegebietserweiterung "Oberried III" liegt südöstlich des Teilortes Andels-
hofen sowie am westlichen Rand der Gewerbegebiete, das sich zwischen der Landesstraße
L 200 nach Heiligenberg sowie der Landesstraße L 200 A nach Salem erstreckt. Das Gebiet
grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet "Oberried III" an und stellt eine Erweiterung dieses
Bebauungsplans dar.

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung und -erweiterung beträgt ca. 4,69 ha. Der
Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstü-
cke bzw. Teile von ihnen:

Flurstück Nr. 3371, 3370/10, 3370, 3370/4, 3369, 3367/9, 3368/4, 3367/20, 3367/10,
3367/27 und 3367/60.



Quelle: Ausschnitt Stadtplan, Juli 2010, ohne Maßstab

2 Planungserfordernis und Planungsziele

2.1 Firma PUREN GmbH

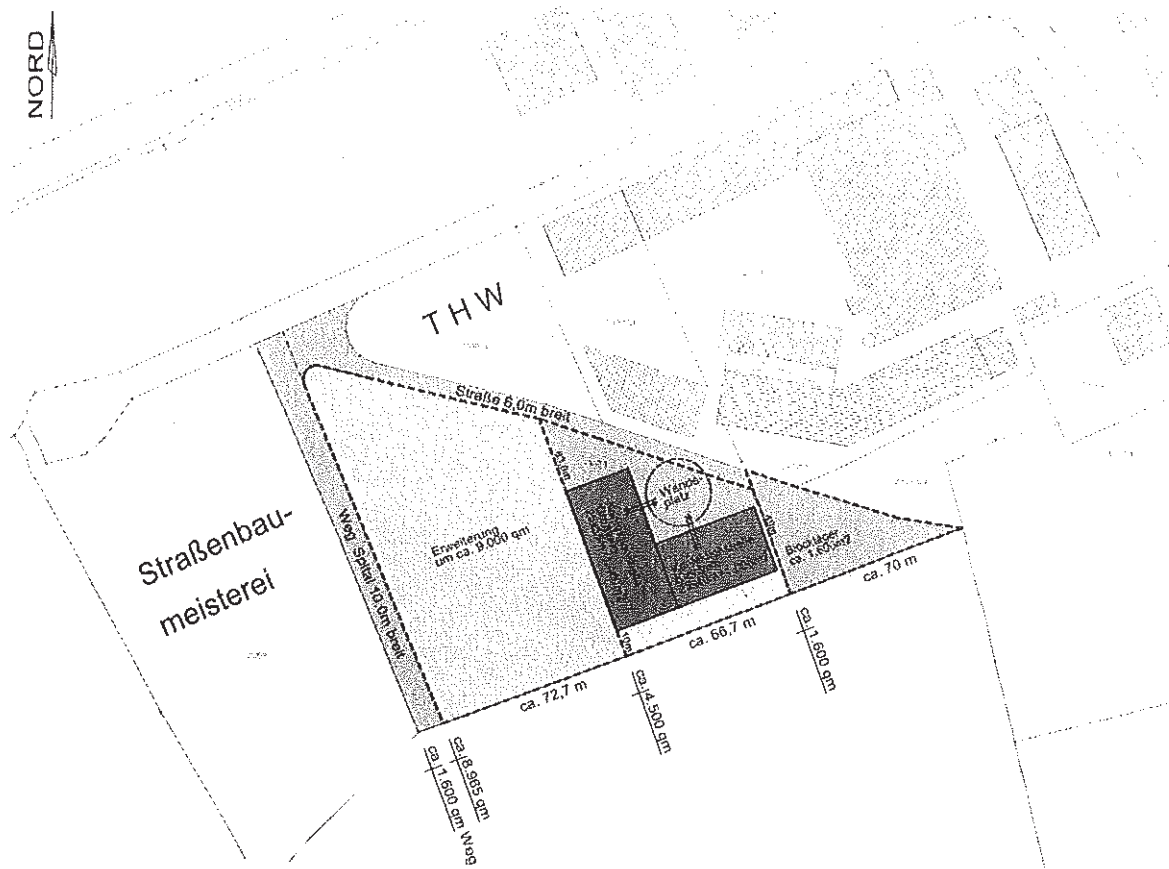
Die Firma PUREN GmbH gehört zu den führenden Herstellern von Dämm- und Konstruktionswerkstoffen aus Polyurethan-Hartschaum.

Seit dem Jahr 1999 führt die Verwaltung Gespräche mit der Geschäftsführung der Firma mit dem Ziel, Expansionsflächen zu eruieren. Nach dem Brand des Zweigwerkes in Obermarchtal wurde im Jahr 2005 ein Erweiterungskonzept am derzeitigen Standort an der Rengoldshausener Straße entwickelt. Angedacht war eine Ausdehnung des Betriebsgeländes in Richtung Westen unter Inanspruchnahme einer ca. 1,8 Hektar großen Teilfläche des angrenzenden Spitalwaldes. In der am 9. November 2005 stattgefundenen Sitzung hat der Gemeinderat eine grundsätzliche Zustimmung zu den Erweiterungsplänen erteilt. Ein erstes Abstimmungsgespräch mit den Fachbehörden (Regierungspräsidium, Regionalverband, Landratsamt, Forstverwaltung etc.) hat am 16. Dezember 2005 stattgefunden. Wegen den damals anstehenden Bauvorhaben in Obermarchtal lagen die Expansionspläne am Standort Überlingen daraufhin einige Jahre "auf Eis".

Inzwischen hat die Firma PUREN neue Produkte entwickelt, bspw. Brandschutzriegel und brandgeschützte Vollwärmeschutzprodukte für Hochbauten. Kurzfristig wird eine Fläche für die Erweiterung des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3367/60 bestehenden Lagerplatzes für Fertigprodukte benötigt. In Anspruch genommen werden soll eine ca. 1.500 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3371. Diese Fläche wird zeitnah benötigt.

Zusätzliche Flächen, welche mittelfristig benötigt werden, sollen ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

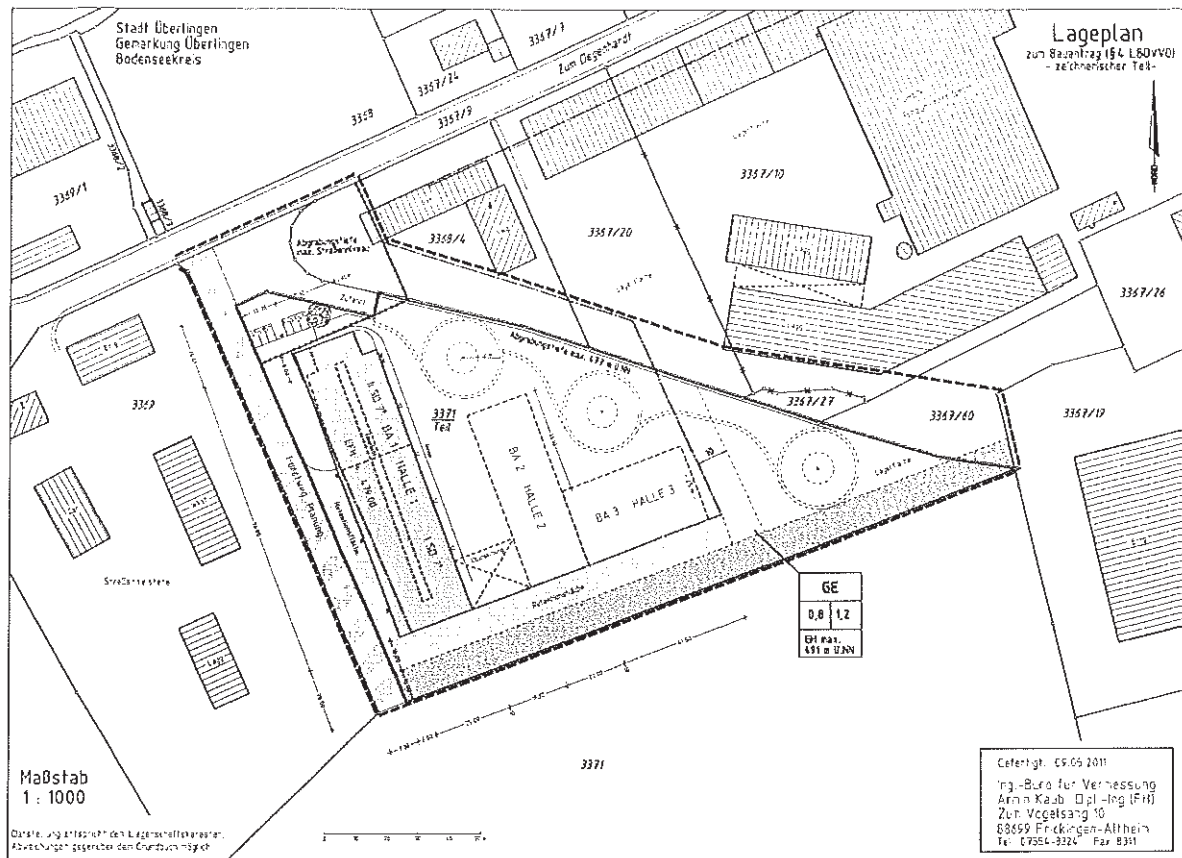
Abb.: Langfristiges Expansionskonzept der Firma PUREN GmbH; Stand Juli 2010



Seit Mai 2011 liegt der Bauantrag der Firma PUREN vor. Die Inanspruchnahme der Flächen und die zeitliche Abfolge der Inanspruchnahme hat sich gegenüber den bisher bekannten Konzepten gravierend verändert.

Aufgrund der erforderlichen Betriebsabläufe wird, die wertvolle die Waldfläche, die unmittelbar an die Straßenmeisterei grenzt, zuerst bebaut werden. Das dem Bauantrag zugrundeliegende Konzept sieht vor, die gesamte Fläche in einem Bauabschnitt baureif zu machen um den erforderlichen Erdmassenausgleich bewältigen zu können. In den wertvollen Alteichenbestand wird somit kurzfristig eingegriffen.

Abb.: Bauantrag der Firma PUREN GmbH; Stand Mai 2011



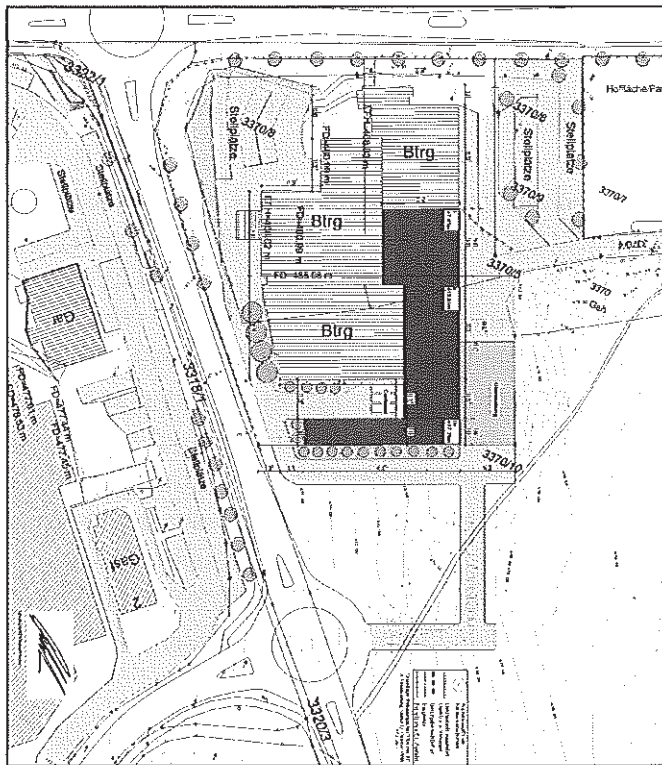
2.2 Firma Allweier Präzisionsteile GmbH

Die Firma Allweier ist ein Familienunternehmen, 1970 von Hubert Allweier zusammen mit seiner Frau Edith Allweier gegründet und seitdem kontinuierlich gewachsen. Vor rund zehn Jahren wurde der Bebauungsplan „Oberried III“ bereits einmal geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erste Erweiterung zu schaffen. Die damals geplante zusätzliche Produktionsstätte wurde bereits vor Jahren in Betrieb genommen.

Die Produktionsfläche beträgt zwischenzeitlich 6.500 m² und soll demnächst erweitert werden. Bei der Firma sind mittlerweile 170 Mitarbeiter und 16 Auszubildende beschäftigt.

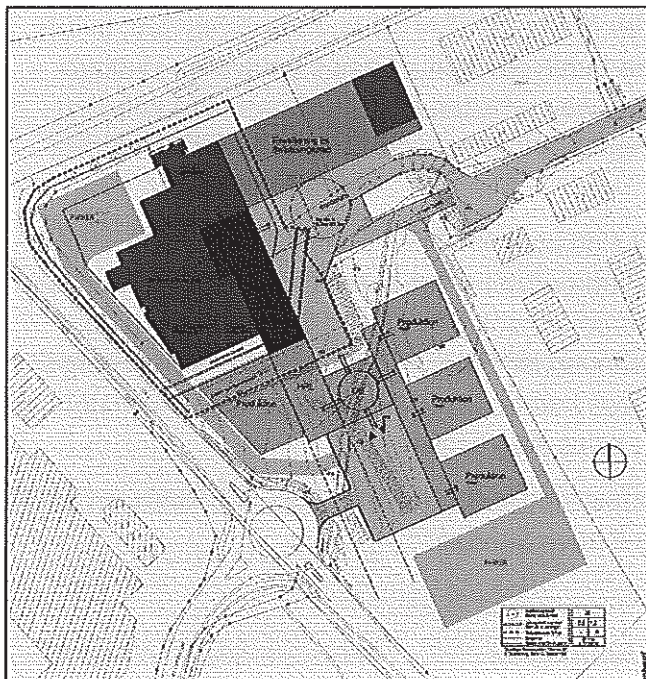
Kurzfristig soll ein Hochregallager mit Warendrehscheibe die vorhandenen Produktionsstätten ergänzen.

Abb.: Erweiterungsplanung Allweier Präzisionsteile GmbH, Bauantrag vom 10.09.2010



Mittel- bis langfristig ist eine Expansion des Betriebsgeländes in Richtung Südosten angedacht.

Abb.: Expansion Firma Allweier Präzisionsteile GmbH – Masterplan Januar 2010



2.3 Alternativenprüfung

Bereits seit mehreren Jahren stellt die Firma PUREN Überlegungen an, ihre derzeit auf mehrere Standorte in Deutschland verteilten Produktionsstätten in Überlingen zu konzentrieren. Die Stadtverwaltung hat in den vergangenen Jahren intensiven Kontakt mit der Geschäftsführung gepflegt.

Nachdem zunächst eine Neuansiedlung im Bereich „Langäcker“ angestrebt wurde, verfestigten sich seit dem Jahr 2003 Überlegungen in Richtung einer Erweiterung am bisherigen Betriebsgelände. Beabsichtigt ist, eine ca. ca. 1,81 ha große Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3371 (Spitalwald Distrikt Degenhardt) zu beanspruchen. Je nachdem, wie sich die Produkt-Innovationen der Firma PUREN entwickeln, könnten auf der Erweiterungsfläche bis zu 50 neue Arbeitsplätze entstehen. Neben der Fläche im Bereich Langäcker standen auch noch Gewerbeflächen im Bereich Oberried V zur Diskussion. Aufgrund von betriebswirtschaftlichen Abläufen strebt die Firma PUREN an, am bestehenden Standort zu expandieren. Kurzfristig werden Lagerflächen für die Schaumstoffblöcke benötigt und eine weitere Halle für die Konfektion (siehe Bauantrag vom Mai 2011). Wegen der Größe und des Gewichts der Schaumstoffblöcke ist deren Transport außerhalb des Betriebsgeländes nur mit LKW möglich. Zu einer Erweiterung am bestehenden Standort besteht daher keine Alternative.

Die Firma PUREN hat bereits angestrebt, angrenzende Gewerbeflächen zu erwerben. Das Grundstück mit der Flurstücks- Nr. 3367/60 mit einer Fläche von ca. 2.000 m², welches im Süden an das Betriebsgelände angrenzt, konnte erworben werden. Weitere Flächen in diesem Bereich stehen nicht zum Kauf zur Verfügung. Auch die Option einer Umsiedlung des THW, welches westlich an das Firmengelände von PUREN angrenzt, wurde geprüft. Der Restwert des bestehenden Gebäudes der THW ist noch zu hoch, so dass eine Verlagerung des Standortes daher nicht in Betracht kommt.

Eine Begrenzung der Erweiterungsflächen der Firma PUREN bis zum bestehenden, mittleren Forstweg wurde intensiv diskutiert, da hierdurch der Verlust eines wertvollen Waldabschnittes vermieden und der bestehende Schulweg erhalten bleiben könnte. Die kollidiert jedoch mit den Planungszielen und dem dringend erforderlichen Flächenbedarf der Firma PUREN.

Bei der Firma Allweier Präzisionsteile GmbH sind auch im Rahmen früherer Erweiterungen alternative Flächen untersucht worden. Die Firma Allweier hat bereits angrenzende Flächen hinzuerworben und dort das Ausbildungszentrum errichtet. Weitere Flächen entlang der L 200 stehen nicht zum Verkauf. Eine Ausdehnung ist daher nur, wie im Masterplan dargestellt entlang der L 200 a möglich. Aufgrund von betriebswirtschaftlichen Abläufen besteht zu einer Erweiterung am bestehenden Standort keine Alternative.

Relevante Flächenalternativen im nahen Umfeld sind aufgrund der Lage, der Realisierbarkeit oder der Wirtschaftlichkeit für beide Firmen nicht vorhanden. .

3 Vorgehensweise

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14. April 2010 den Betriebserweiterungen zugestimmt und beschlossen, dass die Verwaltung hierfür die erforderlichen Voraussetzungen schaffen soll.

Zur Klärung des erforderlichen Planungs- und Untersuchungsumfangs hat am 20.07.2010 ein erster Abstimmungstermin, der sogenannte Scopingtermin, mit Vertretern des Regierungspräsidiums, des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben, des Landratsamts Bodenseekreis sowie den betroffenen Fachabteilungen innerhalb der Verwaltung stattgefunden. Die neu entstehenden Gewerbeflächen sollen ausschließlich für die expansionswilligen Betriebe (PUREN, Allweier) vorbehalten werden. Hierzu ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Regierungspräsidium zu schließen, der die Zielsetzung zumindest über einen langen Zeitraum gewährleistet. Eine weitere Waldinanspruchnahme soll nicht mehr erfolgen. Die Restfläche des Waldes soll als Erholungswald, Wasserschutzwald, Sichtschutzwald und Immissionsschutzwald verbleiben und als Puffer zu den sensiblen Nutzungen Haus Rengold (betreutes Wohnen) und Waldorfschule/Kindergarten dienen.

Es wurde vereinbart, dass das Zielabweichungsverfahren, die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Erstellung des Bebauungsplans zeitgleich erfolgen kann. Voraussetzung für die Planreife der Bauleitpläne ist jedoch, dass die höhere Raumordnungsbehörde einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung zulässt. Da Wald zu Gewerbeflächen umgewandelt wird, ist ferner die Zustimmung der Kreisforstdirektion im Rahmen einer Umwaldungserklärung sowie einer Waldumwandlungserklärung gem. §§ 9 und 10 LWaldG erforderlich.

Die Bebauungsplan- sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

4 Übergeordnete Planungen/ Ziele und Vorgaben überörtlicher Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Überlingen zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Der ländliche Raum ist lt. Ziffer 2.4.1 LEP als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiter zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleibt. Als Grundsatz ist lt. Ziffer 2.4.3.2 definiert, dass die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen zu verbessern sind. Als Ziel ist für den ländlichen Raum lt. Ziffer 2.4.3.6 definiert, dass zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ausreichend Freiräume zu sichern sind. Gemäß dem Grundsatz Ziffer 2.4.3.7. sollen großflächige Freiräume als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktion erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern. Zudem wird im Grundsatz Ziffer 2.4.3.8 fixiert, dass ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern sind.

Nach Ziffer 2.5.9 sollen Mittelzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie über die Grundversorgung des eigenen Nahbereichs hinaus auch den Bedarf der gehobenen spezialisierten zentralörtlichen Versorgung decken können und maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche darstellen. Gemäß Ziffer 3.1.2 ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus

und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Die Siedlungsentwicklung ist nach Ziffer 3.1.9 vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sollen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung genutzt, Baulücken und Baulandreserven berücksichtigt sowie Brach-, Konversions- und Alllastenflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Gemäß Ziffer 5.3.2 sind für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage zu schonen.

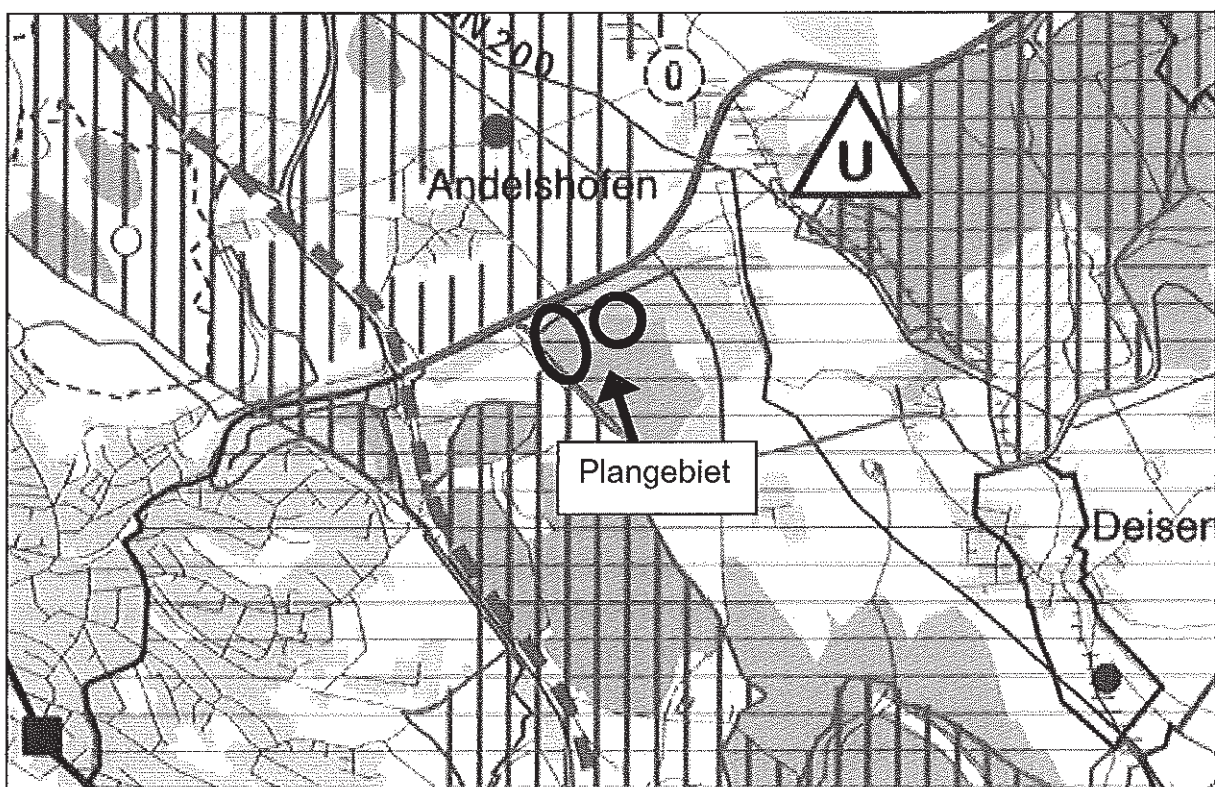
4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist die Stadt Überlingen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Sie erfüllt die Funktion als Mittelzentrum im Sinne der räumlichen Planung und dient als Schwerpunkt für Dienstleistung und Industrie sowie als Verflechtungsbereich für den spezialisierten Bedarf an Dienstleistungen und qualifizierten Arbeitsplätzen. Überlingen liegt direkt an der Entwicklungsachse Stockach – Friedrichshafen – Lindau.









Das Plangebiet ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Überlingen-Nussdorf“. In den schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 18. Dezember 1992 sind entsprechend einzuhalten.

Das Gebiet ist des Weiteren als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Hierdurch sollen forstwirtschaftlich, landschaftsökologisch und gesellschaftlich besonders wertvolle Waldgebiete von einer Inanspruchnahme durch andere Raumnutzungen wirksam geschützt werden.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



Regionale Freiraumstruktur (Kap.3)

	Regionaler Grünzug
	Grünzäsur
	Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
	Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
	Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen

Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, 1996, ohne Maßstab

Die Grundzüge des Regionalplans sind zwar nicht betroffen, jedoch das Ziel der Vorrangfläche für die Forstwirtschaft als auch der Wasserwirtschaft.

Es ist daher ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Das FNP-Änderungsverfahren kann parallel laufen, ebenso das Bebauungsplanverfahren.

Die Bebauungsplanteiländerung und -erweiterung soll für die expansionswilligen Betriebe (PUREN, Allweier) vorbehalten werden, eine Ausweisung für weitere Gewerbetreibende wird seitens der Raumordnung abgelehnt. Hierzu ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen, der die Zielsetzung zumindest über einen langen Zeitraum gewährleistet. Eine weitere Waldinanspruchnahme darf nicht erfolgen. Die Restfläche des Waldes soll als Erholungswald und Immissionsschutzwald verbleiben und als Puffer zu den sensiblen Nutzungen Haus Rengold und Waldorfschule/Kindergarten dienen.

4.3 Zielabweichungsverfahren

Das Plangebiet ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft als auch für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Bei der geplanten Gewerbeerweiterung kommt es daher im Bereich Forst- und Wasserwirtschaft zu Zielkonflikten, so dass ein Zielabweichungsverfahren zu beantragen und zu begründen ist.

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zugelassen werden kann und wie der Eingriff an anderer Stelle kompensiert werden kann. Die höhere Raumordnungsbehörde kann auf Antrag einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist es erforderlich, dass es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahmen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG handelt. Die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen um 3,76 ha entspricht dieser Voraussetzung.

Am 15.9.2010 hat der Gemeinderat Überlingen die Beantragung des Zielabweichungsverfahrens beschlossen. Ein positiver Ausgang des Zielabweichungsverfahrens ist Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren.

Mit Schreiben vom 28.02.2011 wurde für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oberried III,

eine Abweichung vom Ziel „schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft sowie „schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben 1996“ zugelassen.

In der Gesamtabwägung kommt das Regierungspräsidium zum Ergebnis, dass vorbehaltlich der in den anschließenden Bauleitplanverfahren noch zu lösenden fachlichen Problematiken diejenigen Belange, die für eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996

Schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft (Plansatz 3.3.4)

Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (Plansatz 3.3.5)

sprechen, die entgegenstehenden Belange überwiegen. Eine Abweichung für die Ausweisung der für die Firmen PUREN GmbH und Allweier Präzisionsteile GmbH vorgesehenen Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen sowie für die sich anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans kann daher unter den aufgeführten Maßgaben zugelassen werden.

Folgende Maßgaben sind in der anschließenden Bauleitplanung zu beachten:

Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen (höhere Raumordnungs- und Baurechtsbehörde) und der Stadt Überlingen über den Vorbehalt, dass die Erweiterungsflächen ausschließlich für die Firmen PUREN und Allweier zur Verfügung stehen;

Berücksichtigung der Vorschriften der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Überlingen- Nussdorf“ zur Sicherung des vorbeugenden Grundwasserschutzes;

Forstrechtliche Ausgleich im Verhältnis 1 : 2,3 auf den Gemarkungen Überlingen und Owingen gemäß § 9 Abs. 3 LWaldG.

Ausweisung der verbleibenden Waldfläche des Distrikts „Degenhardt“ sowie der angrenzenden Walddistrikte „Burgberg“, „St. Johann“, „Oberried“ und Teile des „Mühlbach“-Distrikts als gesetzlicher Erholungswald gem. § 33 LWaldG;

Durchführung der für eine Gesamtschau unabdingbaren, jedoch noch ausstehenden, naturschutzfachlichen Untersuchungen im Frühjahr 2011;

Sicherung des Erfolgs der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufnahme einer Bedingung nach § 9 Abs. 2, S. 1, Ziff. 2 BauGB in den Bebauungsplan (Habitat Zauneidechse und Totholzbereiche);

Empfehlung des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Regierungspräsidium (höhere Naturschutzbehörde) und der Stadt Überlingen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Problematik;

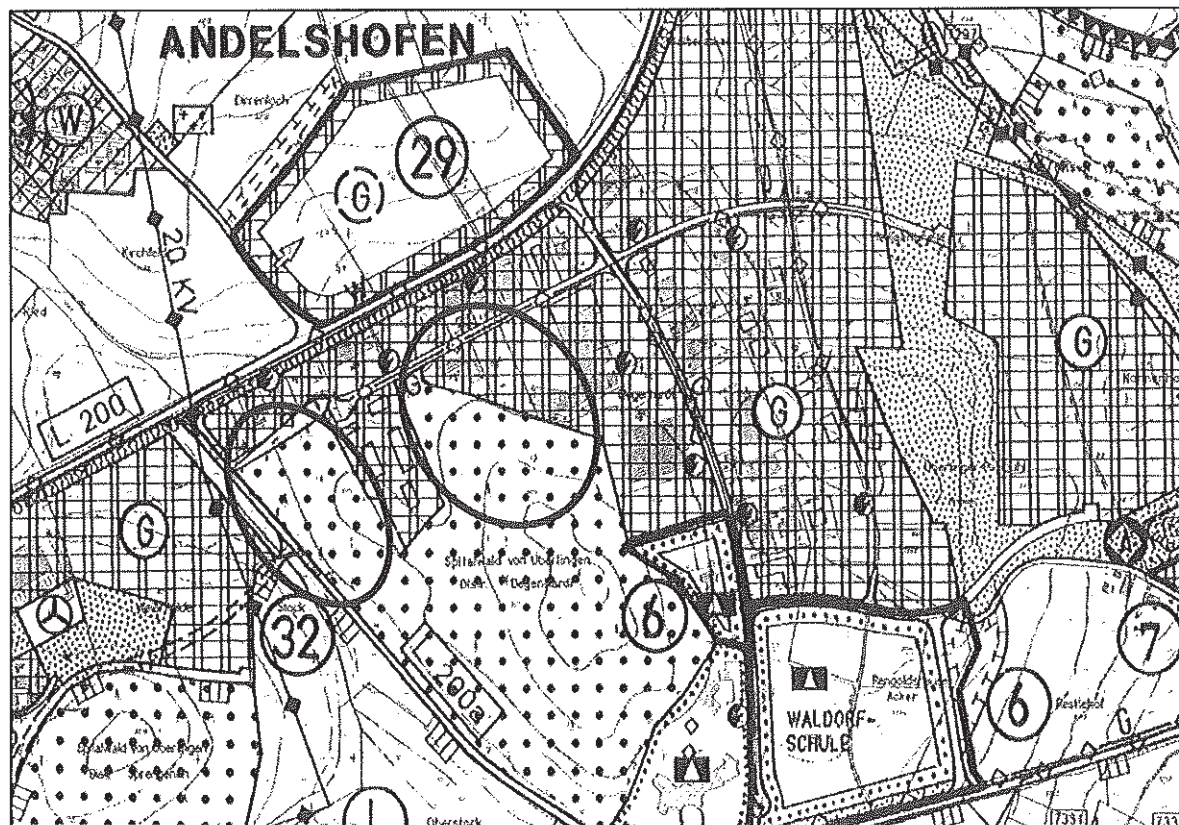
Überprüfung des Umfangs der Ersatzaufforstungsfläche im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

5 Planungen der Stadt

5.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als Waldfläche ausgewiesen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Bereich „Oberried III“



Quelle: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen, 1998, ohne Maßstab. Es wird darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Fläche Nr. 29 nicht vom Regierungspräsidium genehmigt wurde, und somit von der Rechtswirksamkeit der derzeitigen Fortschreibung nicht erfasst wird.

Der Landschaftsplan konkretisiert die Funktion des Waldes als Sichtschutzwald, die angrenzenden Waldflächen als Erholungswald Stufe 1, Immissionsschutzwald und Wasserschutzwald.

Naturräumlich ist das Plangebiet Teil eines Drumlins des Überlinger Hügellandes. Es liegt nördlich der L200a (L200-Tüfingen – Salem) und wird von 3 Seiten vom bestehenden Gewerbegebiet Oberried umschlossen.

Abb.: Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft 1998 (Ausschnitt)



Quelle: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen, 1998, ohne Maßstab

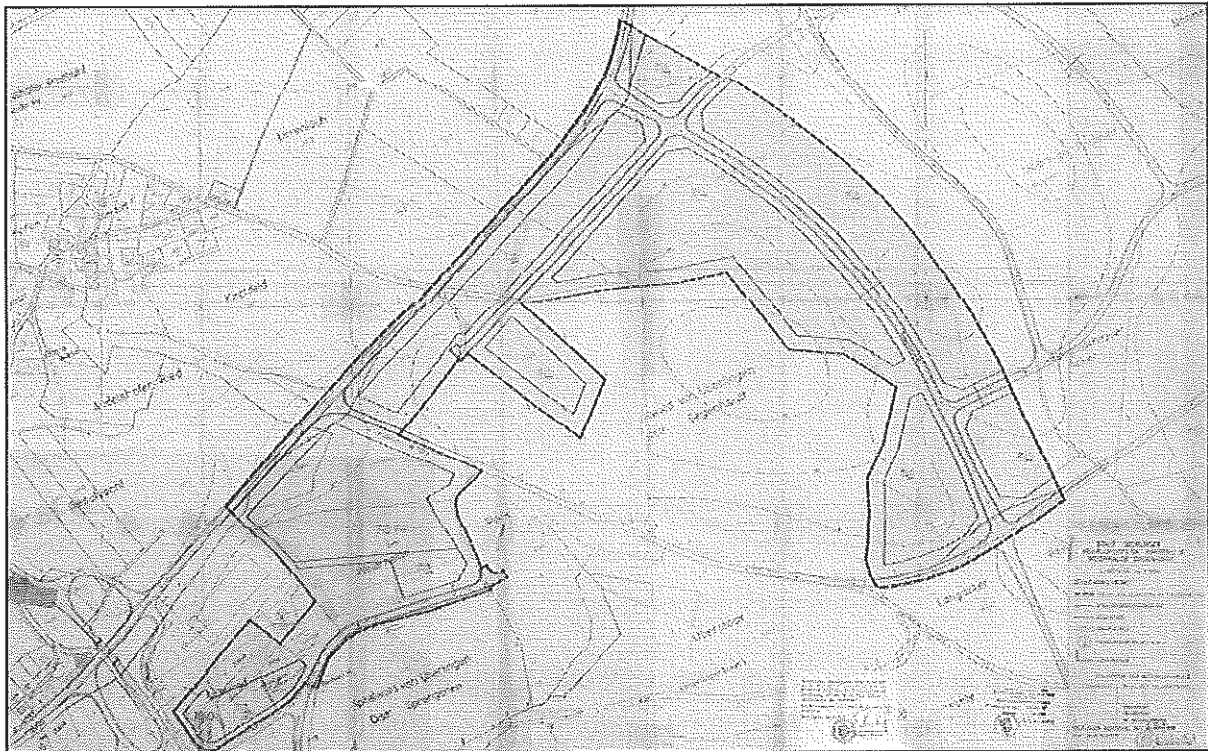
Neben der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sind nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes steht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

5.2 Bebauungsplan

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberried III“, Überlingen erforderlich.

Die 4. Bebauungsplanteiländerung und -erweiterung tangiert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberried III“ aus dem Jahr 1971 sowie dessen 1. und 3. Teiländerung.

Abb.: Planauszug aus dem Bebauungsplan „Oberried III“



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.

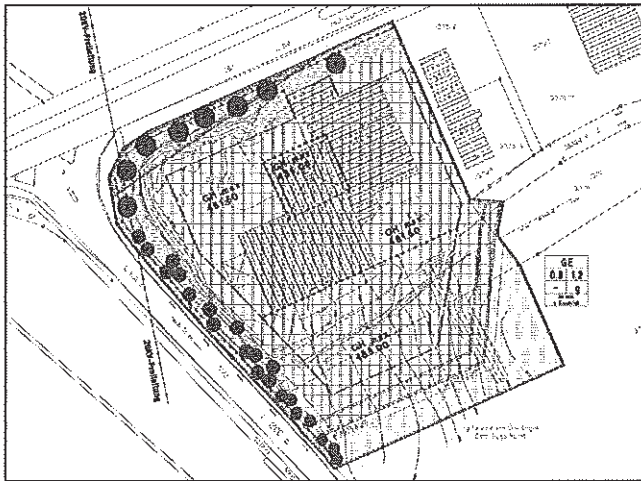
Abb.: Planauszug aus dem Bebauungsplan „Oberried III“, 1. Teiländerung



Die Firma Allweier benötigte ein zusätzliches Produktions- und Lagergebäude (ca. 2.000 qm auf zwei Ebenen), Neben der Einrichtung von modernster Lager- und Logistiktechnik ist auch die Lehrwerkstatt vergrößert worden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen reichen zur Deckung des Bedarfs nicht aus. Eine Erhöhung der baulichen Nutzung ist durch eine Vergrößerung der im rechtsverbindlichen Bebauungs-

plan festgesetzten Baugrenze in Richtung Südosten erreicht werden. Am 10. März 1999 hat der Gemeinderat die 3. Teiländerung beschlossen.

Abb.: Bebauungsplan „Oberried III“, 3. Teiländerung



Die 4. Teiländerung und Erweiterung überlappt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberried III“ als auch die 3. Teiländerung. Die neu hinzukommenden Baufenster der 4. Teiländerung grenzen sollen unmittelbar an die bestehenden Baufenster angrenzen, so dass eine zusammenhängende überbaubare Fläche entsteht.

6 Genehmigungsverfahren für Waldumwandlungen

Waldflächen, für die eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, bedürfen der Genehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG). Genehmigungsbehörde für Körperschaftswald ist die Körperschaftsforstdirektion beim Regierungspräsidium. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren, die eine anderweitige Nutzung einer Waldfläche vorsehen, hat die Körperschaftsforstdirektion zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen. Bei der Prüfung sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers mit den Belangen der Allgemeinheit an der Erhaltung des betroffenen Waldes gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im vorliegenden Fall ergab der Abwägungsprozess, der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens durchgeführt wurde, dass die Genehmigung der Umwandlung mittels der Umwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG in Aussicht gestellt werden kann. Diese ist für das Plangebiet bei der Körperschaftsforstdirektion zu beantragen. Im vorliegenden Fall wurde der Antrag auf Waldumwandlungserklärung bereits gestellt. Die Erteilung der Umwandlungserklärung ist Grundlage für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung.

Die erforderliche Umwandlungsgenehmigung gem. § 9 LWaldG ist nach Vorliegen des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan für die jeweils aktuell geplanten Erweiterungsflächen zu beantragen. Sind die beiden Gewerbebetriebe zum Zeitpunkt der Antragsteilung Eigentümer der Waldflächen, ist der Antrag auf Umwandlung über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde des Regierungspräsidiums zu richten.

Der Wald soll nur in dem Maß umgewandelt werden, wie für die Baumaßnahme erforderlich ist. Im Bereich PUREN GmbH war im Sommer 2010 noch vorgesehen die Fläche von Ost

nach West sukzessive nach Bedarf umzuwandeln und baureif zu machen. Hierdurch sollte auch gewährleistet werden, dass die Alteichen möglichst lange erhalten werden können. Der nun vorliegende Bauantrag vom Mai 2011 sieht vor die Flächen in einem Bauabschnitt insgesamt baureif zu machen.

Im Bereich Allweier Präzisionsteile GmbH erfolgt die Flächeninanspruchnahme von Nordwest nach Südost. Im Bereich PUREN erfolgt die Inanspruchnahme, gemäß Bauantrag vom Mai 2011, in einem Zug.

7 Bestandsaufnahme und Bewertung

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung "Oberried III" liegt südöstlich des Teilortes Andelshofen sowie am westlichen Rand der Gewerbegebiete, das sich zwischen der Landesstraße L 200 nach Heiligenberg sowie der Landesstraße L 200 A nach Salem erstreckt.

7.1 Immissionsschutz

Die geplanten Erweiterungsflächen sind ausschließlich für die ansässigen Firmen Allweier und PUREN bestimmt. Unter Berücksichtigung der bekannten Nutzungsabsichten dieser Firmen und der Entfernung zu schutzbedürftiger Wohnbebauung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass es keine zusätzlichen Beeinträchtigungen geben wird (siehe auch Umweltbericht Kapitel 7.3.1).

Bei der Firma PUREN handelt es sich um einen Betriebsbereich nach der Seveso II-Richtlinie. Der Betrieb fällt aufgrund der Lagerung von Pentan unter die Grundpflichten der Störfallverordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV). Relevant in diesem Zusammenhang ist daher auch der § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Das Regierungspräsidium Tübingen ist für Baugenehmigungen, die diese Betriebsbereiche betreffen, zuständig. Außerdem unterliegt der Betrieb der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung), IVU-Richtlinie (Herst. Basiskunststoffe Nr. 4.1h).

Die Störfallverordnung (12. BImSchV) dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen. Ziel ist es, den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von Störfällen bei überwiegend industriellen Tätigkeiten zu gewährleisten.

Die Störfallverordnung gilt für Betriebsbereiche. Dies sind z.B. Industriestandorte mit Produktionsanlagen der Chemischen Industrie sowie Lageranlagen, in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer in der Seveso-II-Richtlinie festgelegten Mengenschwelle vorhanden sind oder vorhanden sein können. Entscheidend allein ist die Menge der gefährlichen Stoffe aus der Stoffliste im Anhang I der 12. BImSchV. Zu den Pflichten der Betreiber gehören neben den Maßnahmen zur Verhütung von Störfällen und zur Begrenzung der Auswirkungen möglicher Störfälle auch die Erstellung von Sicherheitsberichten, Alarm- und Gefahrenabwehrplänen und die Information der Öffentlichkeit. Auch den Behörden werden durch die Verordnung Pflichten auferlegt z.B. die Mitteilung der Ergebnisse ihrer Prüfung der Sicherheitsberichte gegenüber den Betreibern oder die Überprüfung eines „Domino-Effektes“ zwischen Betriebsbereichen und / oder Betrieben.

Der § 50 BImSchG trifft Aussagen zur Nutzungszuordnung. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Fläche einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Damit macht der Gesetzgeber deutlich, dass aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten möglicherweise entstehende immissionsschutzrechtliche Konflikte bereits planerisch gelöst werden müssen.

Im Fall der Firma PUREN handelt es sich um Erweiterungsmöglichkeiten eines bestehenden Betriebes. Die Erweiterungsfläche ist eine Waldfläche, die heute spornartig in das bestehende Gewerbegebiet hineinragt. An die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung, die Waldorfschule an der Rengoldshausener Straße, rückt der Betrieb damit ca. 50 m näher heran. Von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen sind unter dem Aspekt Immissionsschutz keine Bedenken gegen die Erweiterung des Firmengeländes der Firma PUREN vorgebracht worden. Das Regierungspräsidium Tübingen hat lediglich darum gebeten in der Begründung darauf hinzuweisen, dass der Betrieb den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegt. Dies ist hiermit umgesetzt worden.

7.2 Wald

Das Plangebiet ist in zwei räumlich durch die Straßenmeisterei getrennte Bereiche unterteilt. Die nördliche Geltungsbereich umfasst die Erweiterungsfläche für die Firma PUREN GmbH, der südlicher gelegene Geltungsbereich die Erweiterungsfläche für die Firma Allweier Präzisionsteile GmbH. Die Fläche für die Firma PUREN ist von Westen einsehbar, die Erweiterungsfläche für die Firma Allweier von Andelshofen als auch von Süden. Das unbebaute Plangebiet ist Teil des Walddistrikts Degenhardt und grenzt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an das bereits gewachsene Gewerbegebiet Oberried III an und wird hiervon baulich geprägt. Das Haus Rengold als auch die Waldorfschule liegen auf der gegenüberliegenden Seite des Waldes sowie der Drumlinkuppe.

Der überwiegend mittelalte Laubmischwald weist sowohl jüngere Bestände als auch alte Bäume aus und ist relativ vielfältig gemischt. Von drei Seiten ist die Waldfläche von Gewerbe- und Sonderbauflächen umgeben. Als Lebensraum verliert der Wald bei einer Gesamtausdehnung von ca. 15,5 ha ca. 3,75 ha. Die Erweiterungsfläche der Firma Allweier stellt einen forstlich wenig bedeutenden mittelalten Fichtenmischwald dar (abgesehen von einigen älteren Eichen), der aufgrund des Kleinreliefs nur schwer vom Forst zu bewirtschaften ist und durch die Nähe und dem Lärm von der L 200 a weniger zur Erholung genutzt wird. Entlang der Landstraße L 200 a bilden Hasel und Robinie die Strauchschicht. Die Bodenvegetation bilden nährstoffliebende Pflanzen. Im direkten Umfeld der Firma Allweier befindet sich eine ca. 5 m hohe Hangkante mit offenem Bodenstellen. Am Hang und am anschließenden Waldrand haben sich wärme- und nährstoffliebende Pflanzen angesiedelt.

Auf der Erweiterungsfläche der Firma PUREN befindet sich ein alter Waldbestand mit 75-115 Jahre alten Laubbäumen (70-75% der Fläche) und 45-60 Jahre alten Nadelmischwaldbäumen. Zwischen dem Waldweg (Degenhardtweg) und dem bestehenden Gelände der Firma PUREN dominiert die Buche, in der zweiten Baumschicht der Bergahorn. Vereinzelt sind Kiefern und Fichten vorhanden. Es herrscht eine große Baumartenvielfalt vor. In der Waldfläche zwischen dem Degenhardtweg und der Straßenmeisterei ist eine etwas höhere An-

zahl an Nadelbäumen (Fichte, Kiefer) vorzufinden. Auf dieser Fläche stocken mehrere, über 100 Jahre alte Eichen, die Lebensraum für verschiedenste Tierarten bieten. Der Totholzanteil in diesem Bereich ist hoch und an vielen Bäumen sind Spechtlöcher ersichtlich. Die Krautschicht ist gut ausgebildet. Einige stattliche Linden befinden sich am nördlichen Waldrand zur Straße „Zum Degenhardt“ hin. Die vielen Linden-Austriebe am Waldboden sind in diesem Bereich sehr auffällig. Entlang der Waldwege und auf den ruderalen Flächen am Rand zu den Gewerbebetrieben werden stickstoffliebende Pflanzenarten gefördert.

7.3 Artenschutzfachliche Untersuchungen

Aufgrund der Struktur des Plangebiets und der Alters- und Artenzusammensetzung der Bäume sind Vorkommen von seltenen Tierarten nicht auszuschließen. Um einen Überblick über das vorhandene Artenspektrum und die Bedeutung der Flächen für geschützte Arten zu bekommen, wurden im Sommer 2010 Relevanzbegehungen durchgeführt. Im Frühjahr 2011 sind die im Zielabweichungsverfahren geforderten naturschutzfachlichen Untersuchungen durchgeführt worden. Untersucht wurden die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Holzkäfern und Zauneidechsen. Ziel ist die Überprüfung auf Vorkommen von streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG.

Vögel

Das vogelkundliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich der 4. Teiländerung ein Vogellebensraum von lokaler Bedeutung darstellen. Anspruchsvolle Waldarten wie Grau-, Mittel- und Schwarzspecht wurde in der Waldfläche nicht nachgewiesen ebenso wenig wie Horste von Greifvögeln. Unter den streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG sind die Spechtarten Grau-, Grün- und Schwarzspecht und die Greife Mäusebussard, Sperber, Schwarzmilan und Turmfalke sowie der Waldkauz als Nahrungsgäste beobachtet worden.

Durch den Bau des Gewerbegebietes geht eine strukturreiche Waldfläche mit bemerkenswert alten und höhlenreichen Eichen verloren. Durch die Inanspruchnahme der Waldfläche gehen die Reviere verschiedener Singvögel verloren (Details siehe Umweltbericht - Vogelkundliche Untersuchung Kapitel 4.2). Es ist aber nicht davon auszugehen, dass die Revierverluste zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population dieser Arten führen. Die Sicherung und Entwicklung der Waldfläche im Distrikt „Moos“ führt zu einer langfristigen Sicherung der dortigen Reviere. Um Verlust von Gelegen während der Brutzeit zu vermeiden, sind die Waldflächen zwingend außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zu roden. Mit Einhaltung dieser Auflage werden keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG. Im Untersuchungsgebiet konnten mit Zwergfledermaus, Kleiner Bartfledermaus und Breitflügelfledermaus drei typische siedlungsbewohnende Arten nachgewiesen werden. Die vierte Fledermausart, die Rauhaufledermaus, ist eher ein Waldbewohner. Die Fledermausaktivitäten im Untersuchungsgebiet waren relativ gering (wenige Individuen, Kontakte in zeitlich großen Abständen). Ein Nachweis des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*) bzw. der Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) konnte nicht erbracht werden.

Mit vier nachgewiesenen Fledermausarten ist das Artenspektrum als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die geringe Aktivität könnte durch die isolierte Lage und die, in Relation zum Aktionsradius vieler Arten, geringe Flächengröße des Waldgebietes bedingt sein. Die geringe Arten- und Individuendichte sowie die geringe Jagdaktivität sind ein Indiz dafür, dass das Bestandesinnere des geplanten Eingriffsbereiches für die lokalen Fledermausbestände ein Nahrungshabitat eher von geringer Bedeutung ist.

Gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten..... Um zu vermeiden, dass bei Rodungsarbeiten einzelne Individuen getötet werden könnten, sind die Rodung im Herbst / Winter (November bis März) durchzuführen. In diesem Zeitraum sind die Fledermäuse nicht aktiv. Der Verbotstatbestand wird somit nicht erfüllt.

Gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Störungen von Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) sind hier nicht zu erwarten, da keine Hinweise für eine Nutzung des Waldbestandes als Wochenstubenquartier vorliegen. Die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene Rodung des Waldbestandes betrifft ein Nahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung. Die durch das Vorhaben entstehenden Störungen sind nicht geeignet den Erhaltungszustand der lokalen Population der nachgewiesenen Arten zu verschlechtern. Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

Gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist auszuschließen, da im Vorhabensbereich wahrscheinlich keine Wochenstuben vorhanden sind. Ein Verlust von Ruhequartieren in Baumspalten ist nicht auszuschließen, den nachgewiesenen Arten stehen aber ausreichend weitere geeignete Ruhestätten in angrenzenden Kontakträumen zur Verfügung. Die Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

Holzkäfer

Am Standort sind zwei Eichen vorhanden, die ein umfangreiches und in der Ausprägung regional sehr seltenes Totholzangebot aufweisen. Es konnten mehrere besonders geschützte Arten nachgewiesen werden, wobei das Vorkommen des landesweit als stark gefährdet eingestuftem Marmorierten Goldkäfers (*Protaetia lugubris*) besonders hervorzuheben ist. Außerdem konnte eine landesweit gefährdete Art sowie zwei Arten der Vorwarnliste festgestellt werden. Streng geschützte Arten der FFH-Anhangliste II konnten nicht festgestellt werden.

Eine Fällung, Rodung und Aufarbeitung der untersuchten Bäume vernichtet Entwicklungsstadien (Eier, Larven, Puppen, Käfer) mehrerer national besonders geschützter Arten aus der Gruppe der Blatthornkäfer, Bockkäfer und Hirschkäfer. Bei einem Erhalt des lebenden Höhlenbaums und der abgestorbenen Alteiche am Standort ist davon auszugehen, dass sich diese Arten noch über Jahre bzw. Jahrzehnte entwickeln können.

Zur Minderung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Bei einer Bergung der Bäume „am Stück“ und einer senkrechten Aufstellung der Stämme sind die Beeinträchtigungen als am wenigsten gravierend einzustufen. Falls das nicht möglich ist sind folgende Punkte zu beachten: Schonung der Stammabschnitte mit Höhlenbildung bei der

Fällung. Die Höhlen dürfen nicht aufgesägt werden, sondern die Stammabschnitte sind abschnittsweise von oben nach unten herunterzunehmen. Sollte eine Höhle aufplatzen ist das Mulmmaterial und die Larven zu bergen und fachgerecht zu versorgen. Die Stammabschnitte mit den Höhlen sind senkrecht stehend abzulagern, damit eine weitere Entwicklung der darin befindlichen Larven gewährleistet ist. Als geeigneter Ablagerungsstandort ist der Baumbestand im nahegelegenen Waiddistrikt „Moos“ geeignet. Da dort bereits ältere Eichen vorhanden sind. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden nicht erfüllt.

Zauneidechse

Der trockenwarme Hangbereich angrenzend an das bestehende Gelände der Firma Allweier ist ein Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse (geschützt gemäß FFH-Richtlinie, Anhang IV). Bei den Begehungen 2010 und 2011 wurden jeweils nur wenige erwachsene Tiere festgestellt. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes geht der Lebensraum verloren.

Um Beeinträchtigungen der lokalen Population zu vermeiden, sind im Vorfeld folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

Entlang der L200a Richtung Deisendorf sind angrenzend an die geplante Gewerbeerweiterung am Waldrand jeweils 5 Sandhäufen zur Eiablage, sowie Totholz- und Steinhäufen als Versteck und Überwinterungsplatz auf einer Länge von ca. 100 m anzulegen. Die Maßnahme ist ohne größere Eingriffe durchzuführen, da entlang der L200a erst kürzlich eine Baumaßnahme durchgeführt wurde. Aufgrund der südwestexponierten Lage ist die Fläche sehr gut geeignet. Diese CEF-Maßnahme soll vor August 2011 erfolgen. Dann können die Tiere der Böschung bei der Firma Allweier noch umgesiedelt werden. Ein Eingriff in die Böschung darf nur im Zeitraum von April bis August stattfinden, damit die Eidechsen auf die neuen Lebensräume ausweichen können. Da die angelegten Habitatstrukturen schnell mit Gebüsch zuwachsen würden, sind die Flächen mindestens einmal jährlich mit dem Freischneider auszumähen. Da diese Unterhaltungsmaßnahme auf Dauer sehr aufwendig ist, stellt diese Maßnahme nur eine Zwischenlösung dar. Nach Fertigstellung der Erweiterung der Firma Allweier ist zu prüfen, ob an den neu entstehenden Böschungen nicht dauerhaft vergleichbare Habitate für die Zauneidechse geschaffen werden können.

7.4 FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet tangiert keine nach der FFH-Richtlinie geschützten Gebiete. Die nächstgelegenen Teilgebiete des FFH-Gebiets Nr. 822-1341 „Bodensee Hinterland bei Überlingen“ sind der Andelshofer Weiher bzw. Neuweiher ca. 550 m nordwestlich und der Auenbach bei der Ottmühle ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 8221-0041 „Bodenseeufer“ grenzt direkt südlich der L200a an. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Überlingen-Nussdorf“ Zone IIIB mit Quellsfassung in Deisendorf. Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG/ §32 NatSchG BW oder Waldbiotope sind nicht betroffen. Auch sind Altlastenverdachtsflächen im Gebiet nicht bekannt.

7.5 Geologie, Hydrogeologie

Das Plangebiet ist Teil eines Drumlins des Überlinger Hügellandes und fällt mit Neigung nach Norden und Nordwesten hin ab. Die Geländehöhe beträgt zwischen 470,5 und 480,5 m NN (Erweiterung Allweier) bzw. zwischen 474,5 und 487,0 m NN (Erweiterung PUREN).

Alllastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Nach Geologischer Karte ist das Planungsgebiet Teil einer aus weitgestuften Moränensedimenten aufgebauten Drumlinlandschaft. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bilden Molassegesteine des Tertiärs. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet grundsätzlich nicht zulässig. Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, große Einzelblöcke, bzw. Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen.

Die Stadt Überlingen beauftragte das Büro für Geologie und Baugrund Pelczar + Nicpon GbR mit den Baugrunduntersuchungen zur Gründungsbeurteilung im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan „Oberried III“, 4. Teiländerung und Erweiterung, in Überlingen. Dazu wurden im gesamten Untersuchungsbereich acht Rammkernbohrung in Verbindung mit acht schweren Rammsondierungen durchgeführt.

Aufgrund noch ungeklärter Fragestellungen in Bezug auf den Grundwasserspiegel und Eigenschaften des Bodens waren weiterführenden Untersuchungen notwendig.

Bereich Erweiterung Allweier

Für den Bereich der Erweiterungsfläche Allweier liegt zwischenzeitlich ein detailliertes hydrogeologisches Gutachten der Firma HPC; Harress Pickel Consult, Ravensburg vor.

„Die grundwasserführenden Baltringer Schichten der Oberen Meeresmolasse (OMM) stehen im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche der Fa. Allweier ab ca. 465,79 m ü. NN im Norden, ca. 464,30 m ü. NN im Süden und ca. 470,30 m ü. NN im Südosten an. Aufgrund des Höhenverlaufs der OMM-Oberfläche ist im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche Fa. Allweier mit einem weiteren Anstieg zu rechnen.

Das Grundwasser der OMM ist aufgrund der Überdeckung durch weitgehend abdichtende Grundmoränensediment bzw. Geschiebemergel/-lehme gespannt, der Druckspiegel liegt im Untersuchungsbereich bei ca. 470,4 m ü. NN im Süden und ca. 468,6 m ü. NN im Norden, also generell höher als die OMM-Oberfläche.

Allerdings liegt im Norden der Fläche ein hydraulisches Fenster vor. Die quartäre Überdeckung der OMM bildet hier keine ausreichende Oberflächenabdichtung zur OMM, daher steht das oberflächennahe, quartäre Grundwasser mit dem der OMM in Kontakt, die Schutzfunktion der quartären Überdeckung für das Grundwasser der OMM ist hier reduziert.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft im Untersuchungsbereich im Gegensatz zur großräumigen südwestlichen Fließrichtung nach Norden bis Nordwesten. Ursächlich hierfür können

weitere durch eiszeitliche Erosion und/oder künstlich entstandene hydraulische Fenster im nordwestlichen bis nördlichen Umfeld des Untersuchungsgeländes sein.¹

Mit dem Ziel das Wasserschutzgebiet mit dem Trinkwasserbrunnen Nußdorf zu schützen hat das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz auf Basis dieser Erkenntnisse die maximalen Abgrabungstiefen für die Erweiterungsfläche Allweier gestaffelt vorgegeben. Eine Abweichung von den Vorgaben ist nur möglich wenn, für die betroffenen Bereiche anhand von Bohrungen der Nachweis erbracht wird, dass hier die Grenze der OMM tiefer liegt als für die Festlegung der max. Abgrabungstiefe angenommen wurde.

Bereich Erweiterung PUREN

Für den Bereich der Erweiterungsfläche PUREN liegt zwischenzeitlich ebenfalls ein detailliertes hydrogeologisches Gutachten der Firma HPC; Harress Pickel Consult, Ravensburg vor.

„Im nördlichen, tiefer gelegenen Bereich verbleibt auch bei Aushubtiefen bis ca. 474 m ü.NN. eine ausreichende Überdeckung der Baltringer Schichten durch die hier vorhandenen Geschiebelehme. Diese weisen in der hier erbohrten Zusammensetzung erfahrungsgemäß Wasserdurchlässigkeiten von $k_f < 10 \text{ Exp } -7 \text{ m/s}$ auf. Im südlichen Bereich liegen die Baltringer Schichten bezogen auf die geplante Aushubtiefe von max. ca. 477,5 m ü.NN. entsprechend tiefer. Nach dem Aushub verbleiben über den Baltringer Schichten quartäre, gering wasserdurchlässige Ablagerungen sowie die sehr harten Deckschichten der OMM (Oberen Meeresmolasse), welche anhand der Vor-Ort-Befunde ebenfalls Wasserdurchlässigkeiten von $k_f < 10 \text{ Exp } -7 \text{ m/s}$ aufweisen dürften. Bei größeren Aushubtiefen ist außerdem mit Fels und damit deutlich erschwerten Aushubbedingungen zu rechnen.“²

Mit dem Ziel das Wasserschutzgebiet mit dem Trinkwasserbrunnen Nußdorf zu schützen hat das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz auf Basis dieser Erkenntnisse die maximalen Abgrabungstiefen für die Erweiterungsfläche PUREN gestaffelt vorgegeben. Eine Abweichung von den Vorgaben ist nur möglich wenn, für die betroffenen Bereiche anhand von Bohrungen der Nachweis erbracht wird, dass hier die Grenze der OMM tiefer liegt als für die Festlegung der maximalen Abgrabungstiefe angenommen wurde.

7.6 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Tivoli-Nordsammler bzw. mit den Erweiterungsflächen angrenzend an das Einzugsgebiet dieses Regenüberlaufbeckens. Das RÜB Tivoli-Nordsammler ist bereits heute überlastet. Weitere Abwassermengen können weder hydraulisch noch von der Schmutzfracht her aufgenommen werden.

Dem RÜB Tivoli-Nordsammler vorgeschaltet ist der Regenüberlauf (RÜ) Degenhardt. Dieser entspricht hinsichtlich des Entlastungsverhaltens nicht den heute gültigen Regeln der Technik.

Der ab dem RÜ Degenhardt bis zum RÜB Tivoli-Nordsammler verlaufende Verbandskanal „Nordsammler“ ist aufgrund der geringen Nennweite und geringem Gefälle streckenweise hydraulisch überlastet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers Espach ist auf-

¹ Auszug aus der Untergrund- und Grundwasseruntersuchung der Fa. HPC, Harress Pickel Consult, Ravensburg vom 06.06.2011, Seite 9

² Auszug aus der fachlichen Ersteinschätzung der Fa. HPC, Harress Pickel Consult, Ravensburg e-mail vom 29.06.2011

grund der stoßweisen und mengenmäßig hohen Abschlagsmengen u. a. aus dem RÜ Degenhardt und dem RÜB Tivoli-Nordsammler zeitweise überschritten.

8 Planung

Die Erweiterungsflächen sind nur für die bestehenden Betriebe Allweier Präzisionsteile GmbH und PUREN GmbH vorbehalten. Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen und der Stadt Überlingen soll dies gewährleistet werden.

Zur Sicherung des Zauneidechsen Bestandes, einer streng geschützte Art nach § 44 BNatSchG, ist (entsprechend der Auflage im Zielabweichungsverfahren) eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen worden. Diese ist zu erfüllen bevor in die Böschung eingegriffen werden darf. Das gleiche gilt für die Umsetzung der Alt- bzw. Totholzzeichen im Distrikt „Moos“. Ziel ist die Sicherung des Erfolgs der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

8.1 Einbeziehung des THW-Geländes

Die komplette Einbeziehung des THW-Geländes (Fl.St. 3368/4) ist sinnvoll um künftige Bauvorhaben auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beurteilen zu können. Die Einbeziehung des gesamten Grundstücks bedeutet jedoch dass sich die Festsetzungen an heutigen Maßstäben orientieren.

Nach Bebauungsplan von 1971 beträgt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse V, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (gem. BauNVO von 1968); die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,2 nicht 2,4 (gem. BauNVO von 1968). Bei 3588 m² Grundstücksfläche sind damit ca. 2.870 m² Grund- und ca. 7.890 m² Geschossfläche möglich.

Die städtebaulichen Anforderungen an die Festsetzungstiefe von Bebauungsplänen, auch für Gewerbegebiete haben sich seit 1971 erheblich verändert. Beispielsweise spielt eine möglichst landschaftsverträgliche Einbindung heute eine bedeutende Rolle. Die pauschale Festsetzung von 5 Vollgeschossen ohne die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe bzw. einer max. Stockwerkshöhe ist mit dem vorgenannten Ziel nicht zu vereinbaren. Eine fünfgeschossige Nutzung ist bei den heute üblichen Geschosshöhen im Gewerbebereich an dieser Stelle im Gewerbegebiet kritisch zu sehen. Hier ist es Ziel die, für die landschaftliche Einbindung wichtige, dahinterliegende Wald-Silhouette in der Fernwirkung zu erhalten. Die Einbeziehung des gesamten Grundstückes bietet die Chance möglichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Auf die Festsetzung der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Stattdessen werden die max. zulässige Abgrabungstiefe und die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die max. Abgrabungstiefe liegt bei 474 m ü. NN Analog der Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchung auf dem PUREN-Gelände. Die max. zulässige Gebäudehöhe liegt bei 488 m ü. NN. Damit wird der Grundsatz der Gleichbehandlung der benachbarten Firmen PUREN und THW gewahrt, da beiden Firmen zwischen Abgrabungstiefe und Gebäudehöhe 14 m zur Verfügung haben. Lediglich im Nordwesten (BA1 der Fa. PUREN) wird abgewichen, da sich aufgrund der Topographie ein nutzbares Hanggeschoss für die Fa. PUREN ergibt. Die Fa. Widmann nördlich der Straße Zum Degenhardt hat in der Vergangenheit ihr Gebäude aufgestockt. Der First liegt in etwa bei 486 m ü. NN. Die Topographie steigt südlich der Straße erst moderat im weiteren Verlauf deutlich an, so dass die max. Firsthöhe von 488

m. ü. NN sich auch städtebaulich einfügt. Die GRZ bleibt bei 0,8 die GFZ wird in Anlehnung an die Ausweisung im Geltungsbereich der 4. Teiländerung auf 1,2 reduziert. Der Aspekt der Gleichbehandlung innerhalb des Geltungsbereichs wird hoch bewertet. Es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die einen besonderen Status des Fl.St. 3368/4 begründen würden.

Die in den vergangenen Jahren entstandene Halle auf dem Grundstück der Fa. Puren parallel zur Straße Zum Degenhardt ist städtebaulich für diesen Bereich prägend. Die Halle ist mit einem Abstand von i.d.R. 3,60 m zur Straße errichtet worden. Einer baulichen Entwicklung der THW-Gebäude bis auf die gleiche Flucht kann somit aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Der im B-Plan von 1971 vorgesehene Waldabstand kann für das Grundstück 3368/4 zukünftig entfallen, da es nicht mehr an den Wald grenzen wird.

Die größere Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wiegt die Nachteile durch die Rücknahme der GFZ in Teilen wieder auf. Die Stadt Überlingen ist sich bewusst, dass die GFZ von 1,2 eine geringere Grundstücksausnutzung bedeutet. Die oben genannten städtebaulichen Erwägungen und die gebotene Gleichbehandlung aller Eigentümer im Geltungsbereich wiegen dennoch schwerer.

8.2 Gebäudebezogene Festsetzungen

Die im Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen, die Baugrenzen und die Bauweise entsprechen dem mittel- bis langfristigen Flächenbedarf der Gewerbebetriebe. Die maximale Gebäudehöhe auf der Erweiterungsfläche der Fa. Allweier ist mit Blick auf eine langfristige und flächensparende zweigeschossige gewerbliche Nutzung um 3 m auf 489,0 m ü. NN. erhöht worden. Im Wesentlichen sind die Festsetzungen in Anlehnung an die 3. Teiländerung des Bebauungsplans Oberried III getroffen worden. Hierdurch soll eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung der Betriebe erzielt werden.

Da sich die Topographie im Plangebiet langfristig stark verändern wird und die landschaftliche Einbindung der Gewerbe durch den Wald entfallen wird, ist vorgesehen für die baulichen Anlagen ein Farbkonzept zu entwickeln. Dieses ist mit dem Bauantrag einzureichen und mit der Stadt abzustimmen. Ziel ist eine landschaftsverträgliche Gestaltung des Gewerbegebietes.

8.3 Erschließung

Fließender Verkehr

Die Erschließung der Gewerbefläche „PUREN“ erfolgt über die Straße Zum Degenhardt sowie eine kurze öffentliche Stichstraße, die ebenfalls zur Erschließung des Betriebshofes des THW erforderlich ist. Zufahrten über das eigene angrenzende Betriebsgelände sind ebenfalls möglich. Der Ausbaustandard der Straße Zum Degenhardt ist ausreichend.

Die Erweiterungsfläche der Firma Allweier wird zusätzlich zur bestehenden Zufahrt über die Straße Zum Degenhardt, einen vierten Anschluss an den Kreisverkehrsplatz (KVP) an die L200a bekommen. Die Herstellung des neuen Straßenanschlusses an den Kreisverkehr wird mit der Straßenbaubehörde vor Baubeginn abgestimmt. Der vierte Ast am vorhandenen KVP dient ausschließlich der Erschließung der Fa. Allweier und soll dementsprechend beschildert werden. Damit fehlgeleitete oder wartende Lkw den Verkehrsfluss auf der L200a nicht er-

schweren ist mit der Fa. Allweier abgestimmt das Zufahrtstor entsprechend weit nach hinten zu versetzen.

Stellplätze, ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Es bestehen Probleme mit dem Andienungsverkehr der Fa. PUREN in der Straße Zum Degenhardt. Gerade in den Morgenstunden ist der Verkehrsfluss durch parkende bzw. wartende Lkw beeinträchtigt. Mit dem Ziel eine Verbesserung zu erreichen ist die Fa. PUREN gebeten worden ein verbessertes Lkw-Standspurenkonzept vorzulegen. Die neue Konzeption (Stand 12.10.2011) sieht vor, die geplante Halle im Bauabschnitt 1 um ca. 8 m zu kürzen. Dadurch und durch die Verschiebung des Zufahrtstores um ca. 20 m nach Südosten lässt sich die Zufahrt so verändern, dass 6 Lkw vor dem Tor Platz haben ohne die Straße Zum Degenhardt zu nutzen. Auf dem Gelände sind zwei weitere Lkw-Standflächen nachgewiesen. Im Vergleich mit den Unterlagen, die bei der Stadt Überlingen im Zusammenhang mit dem Bauantrag im Mai 2011 eingereicht worden waren, sind fünf zusätzliche Lkw-Stellflächen entstanden. Ein Teil der in der zweiten Offenlage als Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche südlich der eigentlichen Erschließungsstraße müsste zur Umsetzung des Konzeptes von der Fa. PUREN erworben werden. Das ist grundsätzlich ohne Einschränkungen für die Zufahrt des THW, die sich auch in diesem Bereich befindet, möglich.

Forstweg

Im Plangebiet bestehen im Bereich der Erweiterung der Firma PUREN zwei Forstwege.

Der nordöstliche Forstweg verläuft direkt entlang des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung der Waldorfschule. Dieser Weg ist seit einigen Jahren so gestaltet, dass er nicht nur als Fußweg sondern auch als Radweg Richtung Schule genutzt wird. Der Weg ist gekiest aber nicht beleuchtet. In den Sommermonaten ist der Weg für Fußgänger und Radfahrer eine gute Alternative zur Rengoldshäuser Straße. An der Rengoldshäuser Straße, die in diesem Bereich durch das Gewerbegebiet Richtung Waldorfschule führt, gibt es einen Fußweg. Es ist aber gerade für Kinder wegen der vielen Zufahrten zu Gewerbebetrieben und dem Lkw-Verkehr oft unübersichtlich, so dass gefährliche Situationen entstehen können.

Der zweite Forstweg verläuft mitten durch die Erweiterungsfläche der Firma PUREN und führt ebenfalls in Richtung Waldorfschule. Dieser Weg wird vor allem vom Forst für die Bewirtschaftung des Waldes genutzt.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen die beiden Wege östlich der Straßenmeisterei zusammenzufassen und im Weiteren entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wieder an die ursprünglich vorhandenen Wege anzuschließen. Eine Beleuchtung ist nicht vorgesehen. Damit ist zum einen sichergestellt, dass – zumindest in den Sommermonaten – der Forstweg auch von Schülern genutzt werden kann und dass der Wald bewirtschaftet werden kann.

Erschließungsbeiträge

Gemäß § 20 (2) Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) erheben die Gemeinden zur Deckung ihrer anderweitig nicht gedeckten Kosten für die erstmalige entgeltliche Herstellung der in § 33 S.1 Nr. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Nach § 44 KAG entsteht die Beitragspflicht u.a. mit der endgültigen Herstellung der jeweiligen Erschließungsanlage.

Gemäß § 41 KAG i.V.m. § 125 BauGB bildet der aufzustellende Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die endgültige Herstellung der o.g. Erschließungsanlagen.

8.4 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadt Überlingen sowie der Stadtwerke Überlingen. Im Plan sind diese als Leitungsrechte festgesetzt. Im Bereich des Grundstücks der Firma Allweier Präzisionsteile GmbH wurde eine vorhandene Gasleitung verlegt. Die Leitung verläuft nun nicht mehr diagonal über das Flurstück Nr. 3370/10 von der L 200 a bis zur Straße „Zum Degenhardt“, sondern parallel zur L 200 a bzw. L 200.

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien nicht beeinträchtigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 gibt entsprechende Hinweise.

Entwässerung - Allgemeines

Aufgrund der hydraulischen Überlastung des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Tivoli-Nordsammler ist zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes ein Kanalumschluss im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Degenhardt“ und der „Rengoldshauser Straße“ vorgesehen. Damit kann ein Teil der im Degenhardt anfallenden Abwassermengen auf das RÜB Ottomühle umgeleitet werden, welches nicht so stark überlastet ist und dessen Abschlagsmenge aus dem Beckenüberlauf über ein Regenrückhaltebecken gepuffert in das Gewässer eingeleitet wird. Das Vorgehen ist mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, abgestimmt.

Die Schmutzfrachtberechnung wird überarbeitet, Kanalisation, Regenüberläufe und Regenüberlaufbecken werden eventuell angepasst“. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird damit erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, daher ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zugelassen.

Entwässerung - Erweiterungsfläche Fa. PUREN

Ein Gewässer in direktem Umfeld ist nicht vorhanden. Daher hat die Entwässerung im modifizierten Mischsystem zu erfolgen. Innerhalb des Werksgeländes sind die Abwasserteilströme aus Oberflächenabfluss und aus Schmutzwasser getrennt zu halten.

Das Schmutzwasser kann je nach Beschaffenheit und Menge und unter Beachtung der örtlichen Abwassersatzung direkt in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Degenhardt“ ein-

geleitet werden und fließt damit zum RÜB Tivoli-Nordsammler, später nach Umschluss des Ortskanals zum RÜB Ottomühle.

Der Oberflächenabfluss von Dach- und Hofflächen kann je nach Beschaffenheit ohne Vorbehandlung ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Degenhardt“ eingeleitet werden, allerdings in gedrosselter Form auf eine Abflussspende von $15 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$, bezogen auf die undurchlässige Fläche. Die Drosselung erfordert ein Rückhaltevolumen, dies kann z. B. als abgedichtete Rigole, offenes Becken oder als Rückhaltekanal realisiert werden. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Wasserschutzgebiet, daher ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zugelassen.

Entwässerung - Erweiterungsfläche Fa. Allweier

Zur Vorbehandlung der Oberflächenabflüsse der Hofflächen des bestehenden Werksgeländes hat die Fa. Allweier im Zuge der Einführung der gesplitteten Abwassergebühr bereits eine Schmutzfangzelle erstellt. Die Bemessung der Retentionsanlage erfolgt auf eine Drosselwassermenge von $9 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ bezogen auf die undurchlässige Hof- und Dachflächen im Bestand. Auf dem bestehenden Werksgelände verläuft die Abschlagsleitung des RÜ Degenhardt, die in den verdolten Espach übergeht. Das Oberflächenwasser wird zukünftig hierüber in den Espach eingeleitet. Die Schmutzfangzelle entleert sich in den Nordsammler.

Für die geplanten Hofflächen ist ebenso eine Vorbehandlung (Schmutzfangzelle, Oberbodenpassage oder dergleichen) nachzuweisen. Die anfallende Wassermenge ist gedrosselt auf $15 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$, bezogen auf die undurchlässigen Hofflächen, in den Espach bzw. die Abschlagsleitung RÜ Degenhardt einzuleiten.

Die von den geplanten Dachflächen anfallenden Oberflächenwässer können gedrosselt auf eine Abflussspende in Höhe von $15 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$, bezogen auf die undurchlässige Fläche, in den Espach bzw. in die Abschlagsleitung des RÜ Degenhardt eingeleitet werden. Eine Vorbehandlung ist für die Dachflächenwässer nicht erforderlich.

Das auf dem Werksgelände anfallende Schmutzwasser kann je nach Beschaffenheit und Menge und unter Beachtung der örtlichen Abwassersatzung direkt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

8.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist ein Teil des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan. Der Umweltbericht wird durch das Büro 365°, Freiraum und Umwelt, Überlingen bearbeitet. Er bildet gemäß BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt, den Forst und zum Artenschutz erhalten durch die Übernahme in den Bebauungsplan Rechtskraft.

Natur- und artenschutzfachlicher Ausgleich

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima werden durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Plangebiet weitgehend minimiert (siehe Umweltbericht Kapitel 10).

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, Mensch und Landschaft können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen nötig. Für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biotope ist ein Defizit von rund 1.980.000 Bio-

topwertpunkten auszugleichen. Als Maßnahmen sind die Aufforstungen in den Distrikten „Feigental“, „Hohrain“ und in „Hohenbodman“ vorgesehen. Außerdem die Entwicklung von Altholzinseln im Distrikt „Moos“ und die Entwicklung eines trockenwarmen Eichenwaldes im Distrikt „Dachenberg“. Weitere Maßnahmen ergeben sich aus den artenschutzfachlichen Untersuchungen – siehe Kapitel 7.2 der Begründung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird über die Verbesserung der Bodenfunktion im Rahmen der Aufforstungen ausgeglichen. Der Eingriff in die Schutzgüter Mensch und Landschaft wird zum einen über die stadtnahen Aufforstungen in den Distrikten „Hohrain“ und „Feigental“ ausgeglichen. Zum anderen ist die Ausweisung von Erholungswald gemäß § 33 Landeswaldgesetz (LWaldG) vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen, die auf privaten Flächen umzusetzen sind, werden über die Eintragung beschränkter, persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch dauerhaft gesichert.

Forstrechtlicher Ausgleich

Durch die Erweiterung wird Wald in unterschiedlichen Altersklassen mit einer Fläche von gesamt 3,75 ha in Anspruch genommen.

Die Körperschaftsforstdirektion (Regierungspräsidium Tübingen) ist Genehmigungsbehörde und bestimmt den Faktor für den forstrechtlichen Ausgleich. Gemäß dem Beschluss des Regierungspräsidiums – Körperschaftsforstdirektion beträgt der forstrechtliche Ausgleichsfaktor 1:2,3.

Die Fläche des Eingriffes in den Wald ist im Verhältnis 1:1 stadtnah auszugleichen, um den Verlust der Erholungsfunktion zu kompensieren. Für den geforderten stadtnahen Ausgleich stehen Flächen im Distrikt „Feigental“ mit 1,87 ha sowie im Distrikt „Hohrain“ mit 2,06 ha zur Verfügung. Die Aufforstungsgenehmigungen nach § 25 Landwirtschaft- und Landeskulturge-setz (LLG) liegt bereits vor.

Für den darüber hinausgehenden erforderlichen Ausgleich ist eine Aufforstungsflächen in Owingen Ortsteil Hohenbodman mit 4,7 ha vorgesehen. Die Aufforstungsgenehmigung nach § 25 LLG liegt bereits vor.

Abb.: Aufforstungsflächen Distrikt „Feigental“ und „Hohrain“

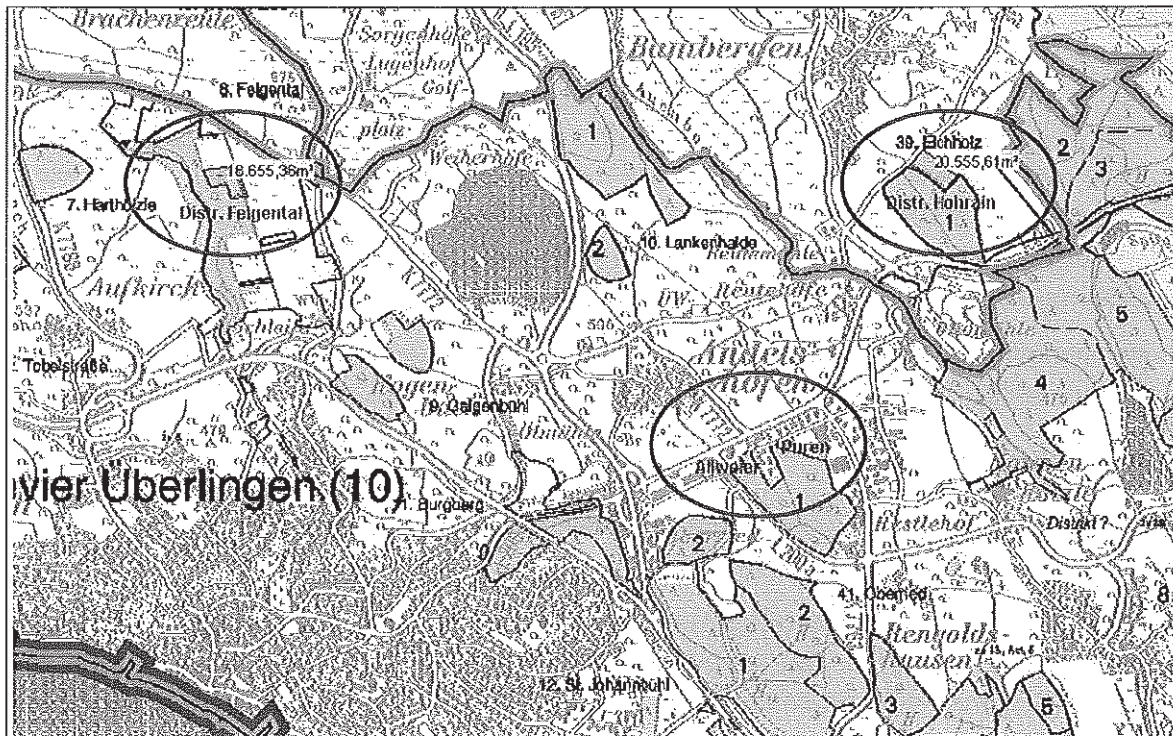


Abb.: Aufforstungsfläche in Hohenbodman.



Aufforstungsfläche Hohenbodman (gelbe Umrandung) auf Gemarkung Owingen –Flst. 238 (4,7 ha, genaue Abgrenzung erfolgt bei Umsetzung) Quelle: LUBW Daten- und Kartenservice online, aufgerufen am 06.09.2010

9 Städtebauliche Daten (Stand März 2011, ergänzt Juli und Nov. 2011)

	Größe	Anteil in %
Gesamtgröße des Plangebietes	4,69	100
gewerbliche Baufläche	3,74	80
private Grünflächen	0,73	16
öffentliche Grünflächen	0,09	2
öffentliche Verkehrsflächen	0,13	2

10 Kosten

Der Stadt Überlingen entstehen Planungskosten, sowie Kosten für die Erschließung der Erweiterungsfläche für die Firma Allweier Präzisionsteile GmbH durch einen neuen Anschluss an den Kreisverkehrsplatz Weiherhalde/ L200 a.

10.1 Kostenschätzung für Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Hinweis: alle Kostenangaben sind Nettopreise

Maßnahmen			
Nr.	CE F	Beschreibung	Kosten
M 6		Begrünung der privaten Grünflächen (Böschungen, entlang L200a) (Berechnungsgrundlage: gesamte private Grünflächen)	= 14.625,- €
M 7	X	Anlage von Gehölzpflanzungen an den Böschungen (= private Grünfläche) (Berechnungsgrundlage: private Böschungsfächen)	= 55.500,- €
M 8		Baumpflanzungen entlang der L200a (= private Grünfläche)	= 13.300,- €
M 11	X	Versetzung der gefällten Alteichen in das Distrikt „Moos“	= 10.000,- €
M 12	X	Schaffung neuer Lebensräume für die Zauneidechse	= 5.000,- €
M 13		Anbringung von Nisthilfen im angrenzenden Waldbestand „Degenhardt“	= 1.000,- €
K 1		Erstaufforstung mit standortgerechten Laubbäumen	= 207.120,- €
K 2		Ausweisung von Altholzinseln Distrikt „Moos“ (entgehende Holznutzung)	= 56.411,-
K 3		Anlage und Entwicklung eines trockenwarmen Eichenwaldes	= 19.500,- €
K 4	X	Pflanzung einer Baumreihe, Sträuchern, Begrünung der Böschung entlang des Waldzufahrtsweges (= öffentliche Grünfläche)	= 13.580,- €

CEF = artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

K = naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

M = Minimierungsmaßnahme

10.2 Kostenschätzung Verlegung des bestehenden Forstweges

Hinweis: alle Kostenangaben sind Nettopreise

Beschreibung	Länge	Kosten pro m	Kosten
Verlegung des Waldweges	360 m	40 € / m	= 14.400 €

11 Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Überlingen beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Oberried III, 4. Teiländerung und Erweiterung“ den Firmen PUREN Schaumstoff GmbH und Allweier Präzisionsteile GmbH eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Es sind Lagerflächen und Produktionsgebäude geplant.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten ca. 4,7 ha großen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt, das nur den beiden Firmen vorbehalten ist. Es besteht aus zwei Teilflächen (Allweier: 2,27 ha, PUREN: 2,41 ha). Es können maximal 80 % des Gewerbegebiets überbaut oder versiegelt werden (GRZ 0,8). Es werden Gebäudehöhen von bis zu 19 m über Geländehöhe festgesetzt. Auf einem Teilbereich der Fläche Allweier sind Gebäudehöhen von 23,3 m zulässig. Die maximale Abgrabungstiefe des Geländes ist auf der Erweiterungsfläche der Firma Allweier von West nach Ost gestaffelt zwischen 465,7 und 473 m ü. NN festgelegt. Bei PUREN ist eine Abgrabung von 474 bzw. 477 m ü. NN zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei Allweier 489 m ü. NN und bei PUREN 488 bzw. 491 m ü. NN. Geländeänderungen (Auf- und Abtrag) sind über begrünte Erdböschungen mit einer maximalen Neigung von 33° an das vorhandene Gelände anzupassen. Die Böschungen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Die Erschließung der Firma PUREN erfolgt über die Straße „Zum Degenhardt“ als auch über das betriebseigene Gelände. Die Erweiterungsfläche der Firma Allweier wird zusätzlich zur bestehenden Zufahrt über die Straße „Zum Degenhardt“ einen Anschluss an den Kreisverkehrsplatz an der L200a bekommen. Die betroffenen Forst- und Schulwege werden wiederhergestellt.

11.1 Bestand

Die überplanten Flächen stellen heute Waldstandorte dar, die im Norden und Osten von bestehenden Gewerbebetrieben umgrenzt werden. Im Westen verläuft die Landesstraße L200a. Im Süden grenzen weitere Waldflächen an, bis sich am südlichen Waldrand die Waldorfschule befindet. Der Wald dient als Erholungs-, Immissionsschutz- und Sichtschutzwald. Vom Gewerbegebiet/ Andelshofen zur Waldorfschule durchzieht ein geschotterter Waldweg das Plangebiet. Am östlichen Waldrand verläuft ein geteilter, viel genutzter Spazier- und Verbindungsweg.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist laut Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Eine Eingriffs- Kompensations- Bilanzierung auf Grundlage von § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 200a BauGB ist erforderlich.

Vorbelastungen

Vorbelastungen durch Lärm, Schadstoffe, Licht sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestehen zum einen durch die angrenzenden Gewerbegebiete sowie die L200 und L200a.

11.2 Auswirkungen

Im Folgenden werden die erwarteten Auswirkungen des Bebauungsplans kurz dargestellt:

Mensch:

Für den Wohnstandort Andelshofen ist zusätzlich entstehender Lärm aus dem Gewerbegebiet nicht relevant, da die Gewerbebebauung wohngebietsabgewandt erfolgt. Durch die Schaffung von Lagerflächen und geschlossenen Produktionsgebäuden mit geringer Lärmentwicklung ist voraussichtlich von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Die Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden neu geschaffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans geht ein Erholungswald im siedlungsnahen Bereich dauerhaft verloren. In den Distrikten „Degenhardt“, „Burgberg“, „St. Johann“, „Oberried“ und Teile des „Mühlbach“ werden Waldbereiche als gesetzlicher Erholungswald gem. § 33 LWaldG ausgewiesen.

Pflanzen / Biotop / Tiere / Biologische Vielfalt:

Durch die geplante Erweiterung von Gewerbeflächen geht ein artenreicher Buchenwald mit hoher biologischer Vielfalt verloren. Für Pflanzen sind vorrangig Verluste im Umfang von 3,75 ha zu erwarten. Die Flächen entfallen dauerhaft als potentieller Standort für Vegetation, die Überbauung ist als Lebensraumverlust zu werten. Der Waldmeister-Buchenwald mit Alteichen im letzten Bauabschnitt der PUREN-Erweiterung hat eine sehr hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Da überwiegend mittel- bis hochwertige Lebensräume verloren gehen, werden die Auswirkungen als erheblich gewertet. Die beeinträchtigten Biotop sind nur sehr langfristig an anderer Stelle durch Aufforstung wiederherstellbar.

Wertbestimmende Faktoren für faunistische Vorkommen sind die arten- und strukturreichen Waldflächen sowie die trockenwarmen Ruderalstellen am Waldrand und an den Böschungen im Übergang zu den Gewerbeflächen. Auf der östlichen Teilfläche (Erweiterung PUREN) wachsen über 300-jährige Alteichen, auf der westlichen Teilfläche (Erweiterung Allweier) wächst am Waldrand Ruderalvegetation und Sukzessionswald. Die Waldstrukturen bieten zahlreichen Vogelarten einen geeigneten Lebensraum und dienen Fledermäuse als Jagdhabitat. Die Alt- und Totholzbestände stellen einen wichtigen und bedeutenden Lebensraum für holzbewohnende Arten dar. An der trockenwarmen, südwestexponierten Böschung mit offenen Bodenstellen leben Zauneidechsen.

Boden:

Durch die Versiegelung und den Bodenabtrag gehen alle Bodenfunktionen auf bis zu 3,73 ha verloren. Um auf den hängigen, reliefierten Flächen Gebäude zu platzieren, sind größere Geländemodellierungen erforderlich, die eine komplette Umlagerung von Bodenstrukturen bedeuten. Durch den möglichen Abtrag von Boden von bis zu 10 Höhenmetern ist mit enormen Bodenbewegungen im Umfang von bis über 180.000 m³ durch die Bauvorhaben, zeitlich verteilt auf mehrere Bauabschnitte, zu rechnen. Der lehmige Boden ist sehr empfindlich gegen Verdichtung. Durch die Schaffung neuer Waldflächen auf ehemaligen Maisäckern in einem Flächenumfang von 8,63 ha können auf diesen Standorten die Bodenfunktionen wesentlich verbessert werden.

Wasser:

Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Für die bindigen Lehmböden der Grundmoräne ist aufgrund der überwiegend geringen Versickerungsfähigkeit der oberen Bodenschichten und dem kleinflächigen Relief des Geländes von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Die grundwasserleitende Baltringer Schicht (Obere Meeressmolasse) ist in ca. 4-7 m unter Gelände vorzufinden. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse vor, wodurch bereits in 3,1 m unter Gelände Grundwasser angetroffen wurde. Während der Aushubmaßnahmen ist mit Grundwasserzutritten im Bereich Allweier zu rechnen, was eine permanente Wasserhaltung während den Aushubarbeiten bedingt. Eine nachhaltige Störung des Grundwasserhaushalts ist nicht zu erwarten. Die Quartäre Basis aus Geschiebemergel darf durch die Bauvorhaben als Schutz für den Baltringer Horizont möglichst nicht angeschnitten werden. Durch Überbauung, großflächigen Bodenabtrag und Neuversiegelung von max. ca. 3,07 ha verliert jedoch der Boden seine Funktion als Filter- und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Klima/ Luft:

Im Plangebiet ist eine geringfügige Zusatzbelastung durch Schadstoff- und Staubemissionen v.a. aus dem motorisierten Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Aus den geschlossenen Produktionsflächen und Lagerflächen sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die gesamte Waldfläche ist als Immissionsschutzwald ausgewiesen. Der Verlust an Waldflächen als Frischluftproduzent führt zu einer Veränderung der lokalen Klimas. Erhebliche negative Eingriffe in die klimatischen Verhältnisse mit Siedlungsrelevanz sind nicht zu erkennen, da in der Hauptwindrichtung keine Siedlungsgebiete liegen.

Landschaft:

Besonders die Erweiterungsfläche PUREN besitzt durch den Verbindungsweg zwischen der Waldorfschule und Andelshofen eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Ebenfalls dienen die Waldflächen für den angrenzenden Schulbetrieb und die im Gewerbegebiet wohnenden/arbeitenden Menschen zur Erholung und Freizeitnutzung. Der gut ausgeprägte Waldbestand besitzt die Funktion eines Sichtschutzwaldes und trägt wesentlich zu einer qualitativen Aufwertung des Landschaftsbildes im Übergang von Gewerbegebiet zu Siedlungsbereich bzw. freier Landschaft bei. Von Andelshofen und von der L 200a ist die Fläche gut einsehbar.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „Überlingen-Nussdorf“ in Zone IIIB. Das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ grenzt westlich an die L200a an.

Kultur- und Sachgüter:

Es befanden sich bronzezeitliche Funde im Degenhardtwald (Dolchgriff aus Bronze, Speerspitze aus Eisen). Durch das Bauvorhaben können weitere archäologische Funde zu Tage treten.

Die mittelalten Waldflächen stellen ein forstwirtschaftliches Sachgut dar.

Wechselwirkungen:

Der Bodenabtrag kann zu einer Veränderung des Grundwasserspiegels bzw. des Wasserregimes führen. Der Bodenwasserhaushalt beeinflusst wiederum die Ausprägung der Vegetation. Durch den Verlust des Waldstandorts gehen klimatisch ausgleichende und schadstofffilternde Strukturen verloren.

11.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die neu zu schaffenden Böschungen werden mit autochthonem Saatgut oder standortstypischen, gebietsheimischen Gehölzen bepflanzt. Zur ansprechenden Gestaltung des Gewerbegebiets sowie zur Verbesserung des Arbeitsumfelds werden entlang der L200a, des Waldzufahrtsweges und auf den Stellplätzen einheimische Bäume gepflanzt. Neue Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Um die anfallende Niederschlagswassermenge zu verringern, werden die Flachdächer neu zu errichtender Gebäude intensiv oder extensiv begrünt. Innerhalb der privaten Grünflächen werden Retentionsbecken zur Drosselung der unbelasteten Oberflächenwässer als naturnahe, wechselfeuchte Wiesenflächen gestaltet.

11.4 Kompensationsmaßnahmen

Für den erforderlichen ortsnahen forstrechtlichen Ausgleich im Flächenumfang des Eingriffes wird eine Teilfläche im Walddistrikt 8 „Feigental“ (1,87 ha) sowie im Walddistrikt 39 „Hohrain“ (2,06 ha) aufgeforstet. Eine weitere Aufforstungsfläche ist auf Gemarkung Owingen in Hohenbodman (ca. 4,7 ha) vorgesehen. Die Aufforstung entspricht einem Verhältnis von 1:2,3.

Durch die Ausweisung und Belassung von Altholzinseln und der Förderung stabiler Einzelbäume in der näheren Umgebung im Distrikt „Moos“ auf einer Fläche von ca. 2,74 ha werden die Bestände mittel- bis langfristig gesichert. Im Distrikt „Dachenberg“ wird eine Nadelbaum-Aufforstung gerodet und durch Neuanlage und Entwicklung ein Eichenwald trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 0,5 ha geschaffen. Diese Pflanzengesellschaft entspricht der potentiell natürlichen Vegetation an diesem Standort.

11.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Für die streng geschützte Zauneidechse werden vor Durchführung der Baumaßnahme neue Lebensräume in räumlicher Nähe entlang der L200a geschaffen und die Eidechsen werden umgesiedelt, falls eine natürliche Wanderbewegung nicht stattfindet.

Durch die zeitnahe Pflanzung von Beeren- und Wildobstpflanzen an den neu geschaffenen Waldrändern werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Haselmaus geschaffen.


Die Stämme der zu fällenden Alteichen werden in den naheliegenden Waldbestand „Moos“ versetzen, damit das stehende Totholz noch viele Jahrzehnte erhalten bleibt und u.a. Lebensraum für holzbewohnende Tierarten darstellt.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft können nach derzeitigem Kenntnisstand für alle Umweltbelange durch die Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahmen vermieden oder minimiert bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

11.6 Monitoring

Der Vogel-, Fledermaus- und Käferbestand wurde im Frühjahr 2011 erstmalig im Plangebiet, die Vögel ebenfalls im Waldbereich der Altholzinseln, durch eine Kartierung aufgenommen. Dadurch ist eine schriftliche Bestandserfassung für das Monitoring gegeben. Nach größeren Bauabschnitten erfolgt eine nochmalige Prüfung. Zur Überwachung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen und zur Überprüfung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen wird von der Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach 5 Jahren eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse sollte in den ersten drei Jahren nach Umsetzung der Baumaßnahme durch jeweils eine jährliche Begehung überprüft werden.

Überlingen, den 09.03.12

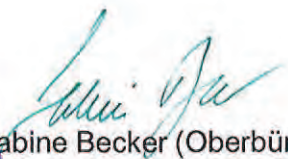


Sabine Geerds

Abt. Stadtplanung

Überlingen, den 09.03.12




Sabine Becker (Oberbürgermeisterin)

V Anlagen

§1 Pflanzlisten

Pflanzgebote für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

1 Pflanzliste 1: Strauchpflanzungen an den Böschungen: M7, M9 (CEF für Haselmaus)

Anlage von Gehölzen zur Böschungsbegrünung, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 2,0 m. Pflanzmaterial gebietsheimischer Herkunft.

Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, 100-125

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen *
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster *
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche *
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne
Rosa canina	Echte Hundsrose *
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder *
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

*Strauchpflanzungen für Minimierungsmaßnahme M9

2 Pflanzliste 2: Baumpflanzungen auf Stellplätzen, entlang der L200a (M8) und entlang des Waldzufahrtsweges (K4)

Begrünung der Parkplätze und der Grünfläche entlang der L200a. Pflanzung von Einzelbäumen bzw.

Baumreihen. Pflanzqualität: mind. H 3xv mB, StU 16-18 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen

der FLL und nach der DIN 18916, die Höhe des Kronenansatzes muss mindestens 2,20 m betragen, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Zwei- oder Dreibock.

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata, auch die Sorten 'Rancho' und 'Greenspire'	Winterlinde
Ulmus spec.	Ulmen (resistente Hybriden)

Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB

Der Bebauungsplan „Oberried III – 4. Teiländerung und Erweiterung“ ist vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 07.03.2012 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen worden. Er wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt „Hallo-Ü“ rechtskräftig.

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und
- der geprüften Planungsalternativen

zu erstellen. Die Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Vor der Überplanung sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend als Waldfläche genutzt worden. Entsprechend war die Ausweisung im Flächennutzungsplan. Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben war das Gebiet als „schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft und die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Ein Zielabweichungsverfahren ist durchgeführt worden und positiv vom Regierungspräsidium Tübingen entschieden worden. Der Flächennutzungsplan ist im parallelverfahren geändert worden und bereits genehmigt.

Verbindliche Bauleitplanung - Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Überlingen beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Oberried III, 4. Teiländerung und Erweiterung“ den Firmen PUREN GmbH und Allweier Präzisionsteile GmbH eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Es sind Lagerflächen und Produktionsgebäude geplant. Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten ca. 4,7 ha großen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt, das nur den beiden Firmen vorbehalten ist. Es besteht aus zwei Teilflächen (Allweier: 2,27 ha, PUREN: 2,41 ha). Es können maximal 80 % des Gewerbegebiets überbaut oder versiegelt werden (GRZ 0,8). Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässigen Abgrabungstiefen und Gebäudehöhe jeweils bezogen auf Normalnull fest. Er regelt die Erschließung und den Ausgleich. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Minimierungsmaßnahmen, können im Plangebiet erfolgen. Der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf außerhalb des Plangebietes. Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet und Festsetzung von Abgrabungstiefen werden erhebliche Geländeänderungen möglich. Die Geländeänderungen (Auf- und Abtrag) sind über begrünte Erdböschungen mit einer maximalen Neigung von 33° (1:1,5) an das vorhandene Gelände anzupassen. Die Erschließung der Firma PUREN erfolgt über die Straße „Zum Degenhardt“ als auch über das betriebseigene Gelände. Die Erweiterungsfläche der Firma Allweier wird zusätzlich zur bestehenden Zufahrt über die Straße „Zum Degenhardt“ einen Anschluss an den Kreisverkehrsplatz an der L200a bekommen. Die betroffenen Forst- und Schulwege werden wiederhergestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes: die ergänzenden hydrogeologischen Gutachten haben ergeben wie tief maximal abgegraben werden darf, ohne dass in die Deckschichten eingegriffen wird. Die maximalen Abgrabungstiefen sind, bezogen auf Meter über Normalnull, in Abstimmung mit der Fachbehörde beim Landratsamt im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Forstrechtlicher Ausgleich: Der forstrechtliche Ausgleich ist mit der Körperschaftsforstdirektion abgestimmt. Der Ausgleich erfolgt insgesamt im Verhältnis 1:2,3. Zum Ausgleich der Naherholungsfunktion ist der Wald stadtnah im Verhältnis 1:1 ausgleichen. Zu den stadtnahen Aufforstungen gehören die Distrikte "Feigental" und "Hohrain". Der darüberhinaus erforderliche Ausgleich erfolgt in Owingen Orts- teil Hohenbodman. Für den Eingriff in 3,7 ha Wald werden damit 8,6 ha Wald aufgeforstet. Bei der Suche nach geeigneten Aufforstungsflächen sind die Belange der Landwirtschaft ebenso berücksichtigt worden wie die Auflagen der Körperschaftsforstdirektion und die Belange der Forstwirtschaft. In Bezug auf die Forstwirtschaft ist zu beachten, dass Waldflächen in einer sinnvoll zu bewirtschaftenden Größe bzw. Zuschnitt entstehen. Unter Abwägung aller Belange und in Abstimmung mit der Körperschaftsforstdirektion sind die jetzt festgelegten Aufforstungsflächen ausgewählt worden.

Ausweisung von gesetzlichem Erholungswald: Die Bedingungen und Abgrenzungen von gesetzlichem Erholungswald werden mit der Körperschaftsforstdirektion erörtert. Mit der Ausweisung von gesetzlichem Erholungswald möchte die Körperschaftsforstdirektion den stadtnahen Wald mit seiner Naherholungsfunktion langfristig erhalten und schützen.

Sicherung des Erfolgs der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufnahme einer Bedingung in den Bebauungsplan: Die Nutzung der geplanten Gewerbeflächen im Bereich der Eidechsenpopulation und im Bereich der Alteichen mit Totholzanteil, ist erst dann zulässig wenn die entsprechenden naturschutzfachlichen Maßnahmen M11 (Versetzung der gefällten Alteichen) und M12 (Schaffung neuer Lebensräume für die Zauneidechsen) umgesetzt worden sind. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine entsprechende Bedingung aufgenommen worden.

Artenschutzfachlicher Ausgleich: Die Untersuchungen, insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, holzbewohnenden Käfern und Zauneidechsen, sind abgeschlossen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Verbotstatbestände wären beispielsweise erfüllt, wenn wild lebende streng geschützte Arten gefangen, verletzt oder getötet werden würden; wenn diese Arten und auch die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten erheblich gestört werden würden.

Für den Wohnstandort Andelshofen ist zusätzlich entstehender Lärm aus dem Gewerbegebiet nicht relevant, da die Gewerbebebauung wohngebietsabgewandt erfolgt. Durch die Schaffung von Lagerflächen und geschlossenen Produktionsgebäuden mit geringer Lärmentwicklung ist voraussichtlich von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Behörden

Das Landratsamt Bodenseekreis und das Regierungspräsidium Tübingen mit ihren Fachbehörden haben sich im gesamten Bebauungsplanverfahren intensiv eingebracht. Das Landratsamt hat u.a. Stellungnahmen zum Natur- und Artenschutz, zum Wasser- und Bodenschutz, zum forstrechtlichen Eingriff und Ausgleich, zur Veränderung des Landschaftsbildes und zur Erschließung der Gewerbeflä-

che über die L200a abgegeben. Das Regierungspräsidium Tübingen hat Stellungnahmen u.a. zum forstrechtlichen Ausgleich vorgebracht. Im Rahmen der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes sind auch vom Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahmen zum Natur- und Artenschutz sowie zum Wasser- und Bodenschutz eingegangen. Der Emissionsschutz wurde ebenfalls thematisiert.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Eigentümerin des THW-Geländes hat sich bezüglich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten in das Bebauungsplanverfahren eingebracht. Die Anregungen wurden im Wesentlichen berücksichtigt.

Öffentlichkeit

Es wurde hinterfragt, ob auch in Zukunft ein Weg zur Waldorfschule durch den Wald vorgesehen ist. In der Stellungnahme wurde ausgeführt, dass der heutige Weg gerne von Schulkindern genutzt wird. Im Bebauungsplan ist vorgesehen einen neuen Forstweg östlich der Straßenmeisterei anzulegen und im Weiteren entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wieder an die ursprünglich vorhandenen Forstwege anzuschließen. Der Stellungnahme wird somit Rechnung getragen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Straße Zum Degenhardt schon heute durch den Andienungsverkehr der Fa. PUREN zu bestimmten Tageszeiten überlastet ist. Mit dem Ziel eine Verbesserung zu erreichen ist die Fa. PUREN gebeten worden ein verbessertes Lkw-Standspurenkonzept vorzulegen. Die vorgelegte Konzeption sieht verschiedene Änderungen vor. Im Ergebnis können deutlich mehr Lkw vor dem Firmentor warten ohne die Straße Zum Degenhardt zu nutzen. In den Bebauungsplan ist das Konzept übernommen worden.

Geprüfte Planungsalternativen

Das Plangebiet ist aufgrund der Topographie, des bestehenden Wasserschutzgebietes, der in Teilen hochwertigen Waldbereiche ein schwieriger Standort für die geplante Gewerbeentwicklung. Umfangreiche Untersuchungen und Fachgutachten haben jedoch ergeben, dass die Probleme lösbar sind. Im Rahmen der Alternativenprüfung ist ausführlich dargestellt, dass es keine Standortalternativen für die Erweiterung der dort bereits bestehenden Firmen gibt.

Die Stärkung des Gewerbebestandes ist für die zentralörtliche Funktion Überlingens äußerst wichtig. Überlingen hat zwischen 2000 und 2007 fast zehn Prozent seiner sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten verloren. Seit 2008 konnte die Beschäftigung wieder aufgebaut werden. Sie bleibt aber noch hinter dem Stand aus früheren Jahren zurück. Deshalb ist es gerade für Überlingen äußerst wichtig, die bestehenden Unternehmen zu unterstützen und zu deren Zukunftsfähigkeit beizutragen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine gereifte Planung, welche einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden unterzogen wurde. Nachdem alle Belange soweit als möglich berücksichtigt werden konnten, bestehen zu dieser Planung keine Alternativen.

Überlingen, den 08.03.2012


gef. Sabine Geerds
Abteilung Stadtplanung


ges. Ralf Brettin
Bürgermeister