

# Große Kreisstadt Überlingen

## Bebauungsplan

### „Oberried V – 1. Teiländerung“

Stand: Februar 2013



#### **Inhalt:**

Zeichnerischer Teil

Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Begründung

Anlagen

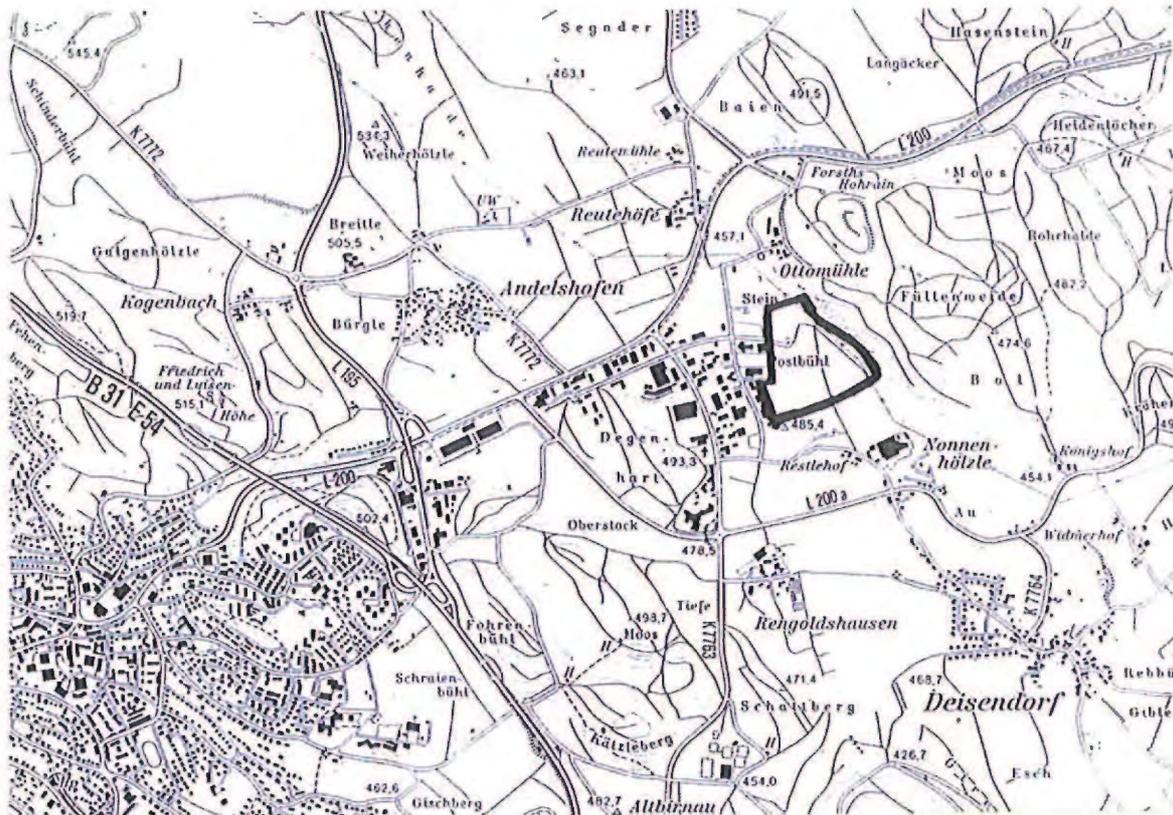
Umweltbericht

Grünordnungsplan

# STADT ÜBERLINGEN / BODENSEE

## BEBAUUNGSPLAN „OBERRIED V“ (1. Teiländerung)

Stand: Februar 2013



### PLANUNG

Thomas Freitag  
Dipl. Ing. FH, Freier Architekt  
Owinger Str. 2  
88662 Überlingen

Tel.: 07551/ 8008 - 0  
Fax: 07551/ 8008 - 44

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

**INHALTSVERZEICHNIS:**

Stand Februar 2013

- I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Hinweise
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- IV. Begründung
  - 1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
  - 2.0 Planungserfordernis und Planungsziele
  - 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse
  - 4.0 Bestand
    - 4.1 Städtebauliche Situation
    - 4.2 Erschließung, Straßenverkehr
  - 5.0 Planung
    - 5.1 Gewerbliche Bauflächen
    - 5.2 Erschließung, Straßenverkehr
    - 5.3 Straßenraumgestaltung
    - 5.4 Ruhender Verkehr
    - 5.5 Abwasserbeseitigung (Ver- und Entsorgung)
  - 6.0 Festsetzungen
    - 6.1. Art der Nutzung
    - 6.2 Maß der Nutzung
    - 6.3 Höhe der baulichen Anlagen
    - 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 7.0 Grünordnung
  - 8.0 Hinweise auf zuzuordnende Ausgleichsflächen
  - 9.0 Bautechnische Beurteilung des Untergrundes
  - 10.0 Flächenbilanz
  - 11.0 Bodenordnung
  - 12.0 Kosten
- V. ANLAGEN:
  - Pflanzliste
  - Lageplan M 1 : 25 000
  - Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10 000
  - Übersicht der bestehenden Rechtsverhältnisse M 1 : 5 000  
(Quelle: Stadt Überlingen / Stadtplanungsamt)
  - Rechtsplan M 1 : 1 000
  - Lageplan der Aufschlusspunkte M 1 : 2 000

## **I. SATZUNG**

über den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.97 (BGBl. IS. 2081), neugefasst durch Bek. V. 23.9.2004 (I 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (I 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Nov. 2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat am 20.02.2013 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Oberried V 1. Teiländerung" als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. IS. 1189), neu gefasst durch Bek. v. 23.09.2004 (I 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (I 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991, I. S. 58).

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Eintragung im Rechtsplan maßgebend.

## § 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.0 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

GE 1, GE 2, GE 3, GE 4  
GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplangebiet allgemein zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist je Grundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in das gewerbliche Gebäude integriert ist, zulässig. Die Größe der Betriebsleiterwohnung darf max. 120 m<sup>2</sup> betragen.

Ebenso sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

###### 1.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- GE 1	0,8
- GE 2	0,6
- GE 3	0,4
- GE 4	0,5

###### Gebäudeteile unterhalb der Gebäudeoberfläche

Zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers ist bei einer Mächtigkeit der Deckschichten von weniger als 4,0 m auf eine Unterbauung der Gebäude und auf tiefliegende Gebäudeteile (z. B. Unterkellerung, Tiefgaragen) zu verzichten. Für die Bauwerke sind in diesen Bereichen umweltschonende Gründungsweisen (z. B. Flachgründungen) vorzusehen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.1.2.2 Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)

-	GE 1	1,2
-	GE 2	1,2
-	GE 3	1,2
-	GE 4	1,2

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

## 2.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

### 2.1 Gebäudehöhen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

-	GE 1	= maximale Gebäudehöhe:	10,00 m
-	GE 2	= „	10,00 m
-	GE 3	= „	10,00 m
-	GE 4	= „	10,00 m

Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu 3,50 m Höhe für technische Einrichtungen, Maschinenhäuser und Anlagen der Haustechnik sind als Ausnahme zulässig, wenn sie je Gebäude nicht mehr als 15 % der Gebäudegrundfläche betragen.

### 2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) Bau NVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist festgesetzt auf maximal 1,0 m über dem gewachsenen Gelände. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

## 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

- a = abweichende Bauweise
- = offen, jedoch Längenbeschränkung gem. Nutzungsschablone

### 3.2 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile geringfügig überschritten werden.

### **3.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Durch Planeintrag sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zufahrten und nicht versiegelte Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster und nur in gestalterischem Zusammenhang mit den Haupt-Baukörpern zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen können ausnahmsweise in Grünflächen zugelassen werden.

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

Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen

Bei der Befestigung des einseitigen Gehweges entlang der Erschließungsstraße sowie sonstiger Nebenwege sind vorzugsweise offenporige Beläge oder großfugiges Pflaster zu verwenden.

Zur Sicherstellung einer inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets sind entlang der Erschließungsstraßen großkronige Laubbäume im Abstand von rd. 12,5 m (mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm) - entsprechend beiliegender Pflanzenliste - zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe offen zu halten und mit Rasen, Stauden oder niedrig wachsenden Sträuchern zu begrünen.

### **6.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 1 (1) 21 BauGB)**

Die Flächen sind im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

- auf der Trasse des Verbandsammlers sowie von der Erschließungsstraße zum Verbandsammler zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- auf der Elektro-Freileitungstrasse zugunsten der EnBW

## **7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)**

- Zur dauerhaften Sicherung des geplanten Baumbestandes
- zur Gliederung des Gewerbegebiets
- zur Freiraumgestaltung für Beschäftigte und Besucher sowie
- zum innergebietlichen Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- bzw. Ortsbildes werden folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

### **7.1 Grünfläche am Überlinger Postbühl "G1"**

Die Grünfläche ist im Sinne der im Grünordnungsplan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktionen als extensiv genutztes Grünland (Wiese, Weide) anzulegen und zu bewirtschaften. Am Postbühl sind hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste 2 in aufgelockerter Form zu pflanzen.

### **7.2 Grünfläche "G3": Grünverbindung zwischen Postbühl und Auenbachtal**

Die Grünfläche ist als Wiese mit stark aufgelockerter Baum- und Strauchbepflanzung gemäß Artenliste 1 und 3 unter Beachtung bestehender Leitungsrechte anzulegen und extensiv zu bewirtschaften (zweimalige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung, kein Gülleauftrag). Richtwert für den Anteil neu anzulegender Gehölzflächen: maximal 20 % der Gesamtfläche. Innerhalb der Grünfläche ist zur Erschließung des Bereiches für Erholungssuchende ein Fußweg anzulegen, der den Überlinger Postbühl mit dem Auenbachtal verbindet.

### **7.3 Grünfläche "G4": Vernetzungskorridor am Auenbach**

Die Grünfläche ist im Sinne der im Grünordnungsplan dargelegten ökologischen und gestalterischen Funktionen als Wiese anzulegen und extensiv zu bewirtschaften (zweimalige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung, kein Gülleauftrag). Innerhalb der Grünfläche ist zur Erschließung des Bereiches für Erholungssuchende ein Fußweg gemäß Planeintrag anzulegen. Der Waldrand ist zu erhalten.

Die Fläche zwischen Fußweg und Waldrand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen (Entwicklung eines breiten Waldsaumes bzw. Waldrandbereiches). Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der bestehenden Freileitungen ist zu gewährleisten, dass Bäume und Sträucher von den Leiterseilen einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

## **8.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **8.1 Biotopkomplex am Auenbach "B1"**

Der Biotopkomplex am Auenbach ist zu erhalten. Eingriffe, die den Wert des Gebietes als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten gefährden, sind unzulässig.

## **8.2 Schutz des Oberbodens**

Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Versiegelung ist auf das technisch unabdingbare Maß zu begrenzen.

Bei Erdarbeiten ist der Oberboden gemäß den Vorgaben des fachtechnischen Regelwerkes (DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVE-StB, ZTVLaStB) abzuschleppen, ggfs. fachgerecht zwischen zu lagern und wieder zu verwenden.

## **9.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmend, Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume geringfügig verschiebbar. Die Vorschlagslisten für Pflanzmaßnahmen sind in der Anlage beigelegt.

### **9.1 Artenauswahl**

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, bei Baum- und Gehölzpflanzungen bevorzugt heimische Pflanzen zu verwenden und die Pflanzenauswahl in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation vorzunehmen.

### **9.2 Äußere Eingrünung**

Zur äußeren Eingrünung des Baugebiets ist ein durchgängiger Pflanzstreifen von mindestens 5,0 m Breite mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume entlang der Erschließungsstraßen ist mit maximal 12,5 m festgesetzt. Die Arten sind gemäß Artenliste 1 auszuwählen.

### **9.3 Innere Durchgrünung**

Auf den überbaubaren Flächen ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Pflanzgeboten mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete und zugelassene Arten sind der beigelegten Artenliste 1 zu entnehmen.

### **9.4 Stellplätze**

Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen - entsprechend beiliegender Pflanzenliste - zu überstellen (Richtwert: 1 Baum je 6 Stellplätze). Je Baum ist eine unbefestigte Pflanzscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.

### **9.5 Dachbegrünung**

Flachdächer bis 5 ° Neigung sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen (vgl. Artenliste 4).

### **9.6 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind - soweit betriebstechnisch möglich - mit kletternden, rankenden Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste 3).

### **9.7 Zuordnungsfestsetzungen**

Die Naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, die auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Ausgleichsflächen durchzuführen sind, werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

- Anteil gemeindlicher Erschließungsanlagen 10 %
- Anteil privater Grundstücke 90 %

Auch bei der externen Ausgleichsmaßnahme (Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Überlingen) erfolgt die anteilige Verrechnung analog zu den internen Kompensationsmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in detaillierter Form dem Grünordnungsplan sowie dem textlichen Teil zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **§ 3**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 5

### Inkrafttreten

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

Stadt Überlingen, den 18. MRZ. 2013

  
.....  
Sabine Becker  
(Oberbürgermeisterin)



## II. HINWEISE

### 1.0 Höhenaufnahme

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

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.

### 2.0 Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück dezentral in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung der privaten Grünflächen verwendet werden. Die Grundstücksentwässerung ist in qualifizierten Entwässerungsplänen darzustellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Nußdorf". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 sind zu beachten.

Dieser Lage des Bauplangebiets in der Schutzzone III B zufolge gelten sowohl während der Bauphase als auch während der zukünftigen Nutzungen die Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVGW-Richtlinien W 101 (1995) und in Anlehnung an die des Verordnungsmusters (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994. Laut einer im o. g. hydrogeologischen Gutachten erbrachten Empfehlung wurde in die Rechtsverordnung zu diesem Wasserschutzgebiet zusätzlich ein Verbot, „Bohrungen tiefer als 20 m ohne besondere Begutachtung durch das Geologische Landesamt“ abzuteufen, aufgenommen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – 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 § 3 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

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

**3.0 Freiflächen**

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

**4.0 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**5.0 Bodenschutz (§ 1a Abs. 1 und § 202 BauGB)**

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18 915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung zu melden.

**6.0 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe**

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

**7.0 Nutzung regenerativer Energiequellen**

Die Möglichkeiten zur passiven/ aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sollen berücksichtigt werden.

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonderanlagen ist aufgrund der Lage in Zone III b des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Überlingen-Nußdorf als problematisch einzustufen. Für die Planung und Errichtung von Erdwärmesonderanlagen ist deshalb eine gesonderte projektbezogene hydrogeologische Beurteilung notwendig. Aus hydrogeologischer Sicht sollten keine Bohrungen tiefer als 20 m abgeteuft werden.

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 nach dem Wassergesetz erforderlich, die beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Mai 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

**8.0 Altablagerung auf Teilflächen der Fl.-St. Nr. 3360/8, 3660/25, 3360/2, 179/19**

Die Altablagerungen auf o.g. Flurstücken werden im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Dort wurden entsorgungsrelevante Baustellenabfälle abgelagert, die den Boden nachteilig mit Schadstoffen verändert haben. Bei entsprechenden Baumaßnahmen fällt nicht frei verwertbarer Erdaushub an. Es wird gebeten, die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Zuge des Bauverfahrens zu beteiligen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich bedarf grundsätzlich einer Erlaubnis, da hier schädliche Bodenveränderungen festgestellt wurden (Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Besei-

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

tigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999, zuletzt geänd. durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16.06.2007).

Auf die historische Erhebung der Altablagerung „Asprion – Postbühl“ des Amtes für Wasser- und Bodenschutz vom LRA Bodenseekreis wird hingewiesen.

**9.0 Belange der Feuerwehr - Löschwasserversorgung**

Nach § 33 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) dürfen Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder mit Ställen nur dann errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

Die Verpflichtung der Gemeinden zur ständigen Bereithaltung von Löschwasservorräten ergibt sich auch aus § 3 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes von Baden-Württemberg.

Um eine ausreichende Löschwassermenge ermitteln zu können, ist die Größe und die Nutzung des neuen Baugebiets maßgebend. Für die Ermittlung der ausreichenden Löschwassermenge wird VDGW-Arbeitsblatt 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ als Entscheidungshilfe angewandt. (VDGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.)

Als Mindestwasserversorgung sind jedoch 13,4 l/s erforderlich. Dies entspricht 800 l/min oder 48 m<sup>3</sup> pro Stunde. Diese Löschwassermenge muss für mindestens zwei Stunden gewährleistet sein.

Die Löschwassermenge kann je nach Größe der Gebäude (Brandabschnitt 1600 m<sup>2</sup>) bzw. nach den Brandlasten, die sich in den Gebäuden befinden, bis auf 53,4 l/s, diese entspricht 3200 l/min (192 m<sup>3</sup> pro Std.) erweitert werden.

Bei Industriegebieten oder Industriebauten wird die geltende Industriebaurichtlinie, für die endgültige Löschwasserberechnung, angewandt:

**Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr**

Nach § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind bauliche Anlagen auf den Grundstücken so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind.

Hierzu ist die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu gewährleisten, um bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren zu ermöglichen. Aus diesem Grund bitten wir, bei der Planung für das entstehende Baugebiet die VwV Feuerwehrlflächen „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ vom 17.09.2012 (GAB1. Nr. L 13 vom 28.11.2012 S. 859) zu beachten.

Damit Feuerwehrfahrzeuge Straßen und Wege befahren können, sind Mindestmaße erforderlich. Wir bitten diese Mindestmaße für die Straßenbreite und für die lichte Durchfahrtshöhe aus der oben genannten VwV zu entnehmen und zu beachten.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Bei der Erschließung des Baugebiets 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, angewandt.

### **III. SATZUNG**

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### **"Oberried V" (1. Teiländerung)**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Nov. 2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat am 20.02.2013 in öffentlicher Sitzung die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan "Oberried V" als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Rechtsplan maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

###### **1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

###### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

Satteldächer	Dachneigung 15 - 25 °
Pultdächer	Dachneigung 5 - 15 °
Flachdächer	Dachneigung bis 5 °, begrünt

###### **1.3 Dacheindeckung / Fassade**

Reflektierende, glänzende oder grell farbige sowie phosphorisierende Außenwandverkleidungen und Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Verglasungen und technische Einrichtungen wie z. B. Solarkollektoren.

#### **1.4 Dachbegrünung**

Flachdächer bis 5 ° Dachneigung sind intensiv oder extensiv gemäß Artenliste 4 zu begrünen.

#### **1.5 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen über 200 qm, soweit betriebstechnisch durchführbar, sind zu mindest 2/3 mit kletternden und rankenden Pflanzen der Artenliste 3 zu bepflanzen.

#### **1.6 Stützmauern**

Bei Geländeänderungen (Auf- oder Abtrag) ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Mauern sind durch Vorpflanzungen, durch Berankung oder durch die Verwendung begrünbarer Konstruktionselemente (z. B. Raumgitterwand) einzugrünen.

### **2.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Dem Gebietstyp entsprechend sind Werbeanlagen und Automaten zulässig. Aufgrund der sensiblen Randsituation zur freien Landschaft dürfen sie jedoch nur unterhalb der Traufen und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie müssen sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Werbeanlagen in Richtung der Ausgleichsflächen sind unzulässig. Sie sollen sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

#### **2.1 Leuchtreklamen**

Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

#### **2.2 Beleuchtung**

Bei der Außenbeleuchtung sind "insektenfreundliche" Lichtquellen mit nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Falleneffekte für dennoch angelockte Insekten entstehen.

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

**3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf die beigefügte Pflanzlisten wird verwiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

**3.2 Befestigte Flächen**

Weniger stark befahrene Erschließungsflächen (Stellplätze, innere Erschließungswege, Feuerwehruzufahrten, Lagerflächen) sind möglichst mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind zu vermeiden. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

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

**3.3 Waldabstandsflächen**

Die Waldabstandsflächen auf den Baugrundstücken sind als private Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Die Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässiger, begrünter Bauweise kann als Ausnahme zugelassen werden.

**3.4 Geländeauf- und abtrag**

Geländeveränderungen (Auf- und Abtrag) sind über begrünte Erdböschungen an die Umgebung anzupassen. Baulich-konstruktive Böschungssicherungen werden nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Geeignete Baum- und Straucharten zur Begrünung der Böschungen sind der beigefügten Artenliste 1 zu entnehmen.

**3.5 Einfriedungen**

Zulässig sind in GE 1 / GE 2 / GE 3 / GE 4:

- Zäune aus Pfosten und Maschendrahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m über das Gelände mit Hinterpflanzung sowie
- freiwachsende und geschnittene Hecken
- Hecken aus Koniferen (Nadelgehölzen) und Stacheldraht sowie Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

- Ausnahme für die Bepflanzung der Zwischenfläche gilt für die Grundstücke der Diehl-Gruppe. Aus Sicherheitsgründen ist dort eine Hinterpflanzung mit Bäumen und Büschen nicht möglich.

**4.0 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub - § 74 Abs. 3 LBO**

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden.

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

**5.0 Niederspannungsfreileitungen - § 74 (1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, sofern nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen und sie nicht temporären Versuchseinrichtungen dienen.

**6.0 Genehmigungspflicht, Ergänzung des Bauantrages - § 74 Abs. 5 LBO**

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen bedarf der behördlichen Genehmigung und ist in einem Plan zur Freiflächengestaltung gemeinsam mit dem Bauantrag vorzulegen.

**7.0 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist geregelt. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Einzelfall mit der Abteilung Tiefbau und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

**8.0 Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

### § 3

#### **Ausnahmen und Befreiungen**

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

### § 4

#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### § 5

#### **Inkrafttreten**

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

Stadt Überlingen, den..... 18. MRZ. 2013 .....

  
.....  
Sabine Becker  
(Oberbürgermeisterin)



## IV. BEGRÜNDUNG

### 1. Das Planungsgebiet – Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Gewerbegebiet "Oberried V" (1. Teiländerung) liegt nordwestlich des Teilerdes Deisendorf sowie am östlichen Rand der Gewerbegebiete, die sich zwischen der Landesstraße L 200 nach Heiligenberg sowie der Landesstraße L 200 A nach Salem erstrecken. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Gewerbegebiete "Oberried VI" und "Oberried IV A" an.

Es liegt in den Gewannen "Überlinger Postbühl, Nonnenhölzle, Felsen, Stein sowie Heiligenbreite".

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 3362/4 und 3362/2 mit den Regenüberlaufbecken
- im Nordosten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 185 und 189
- im Südosten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 179/9 und 3356/4
- im Westen durch die gewerblich genutzten Grundstücke östlich der Heiligenbreite

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

- Teilfläche Flurstück	Nr. 3362/4	- Flurstück	Nr. 186/1
- Teilfläche Flurstück	Nr. 3363	- Flurstück	Nr. 187
- Teilfläche Flurstück	Nr. 3356/4	- Teilfläche Flurstück	Nr. 3360/2
- Teilstück Flurstück	Nr. 3356	- Teilfläche Flurstück	Nr. 179/4
- Flurstück	Nr. 3360	- Teilfläche Flurstück	Nr. 179/9
- Flurstück	Nr. 3360/8	- Teilfläche Flurstück	Nr. 178/1
- Flurstück	Nr. 3360/24	- Flurstück	Nr. 3360/26
- Flurstück	Nr. 3360/25	- Flurstück	Nr. 3360/33
- Flurstück	Nr. 3360/31	- Flurstück	Nr. 3360/ 32
- Flurstück	Nr. 179/19	- Flurstück	Nr. 179/20

### 2. Planungserfordernis und Planungsziele

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 10.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans "Oberried V" beschlossen. Dadurch sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung der bestehenden betrieblichen Anlagen der "Bodenseewerke" in Überlingen geschaffen werden.

Der nördliche Bereich wurde von der Firma Bodenseewerk Gerätetechnik GmbH (BGT), der südliche Bereich von der Firma Bodenseewerk Perkin-Elmer & Co. GmbH (BSW) erworben. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 6.11.1989 sind jedoch keinerlei Flächen in Anspruch genommen worden.

Vielmehr hat sich die Situation grundlegend geändert, da der amerikanische Mutterkonzern der Firma Perkin-Elmer (BSW) den Standort Überlingen zum 31.12.2001 aufgegeben und die Produktion nach Südostasien verlagert hat.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Dadurch wurden grundsätzliche neue Grundstückaufteilungen notwendig. Der bisherige von Perkin-Elmer beanspruchte südliche Teil wurde von der Firma BGT übernommen. Der nördliche Teil wurde von der Firma BGT an die Stadt Überlingen veräußert.

Nach diesem Flächentausch beabsichtigt die Stadt Überlingen, den Bebauungsplan „Oberried V“ zu ändern. Das Plangebiet, das bisher aus einem großen Baufenster bestand, soll nun in 2 Baufelder aufgeteilt werden. Es ist vorgesehen, den nördlichen Teil vorgezogen zu erschließen, weshalb für diesen Bereich die 1. Teiländerung durchgeführt werden soll.

Das geplante Gewerbegebiet Oberried V (1. Teiländerung) dient der mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung an Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen soll dabei ein Leitbild geschaffen werden, das unter Beachtung von ökologischen Gesichtspunkten die landschaftliche Einbindung der Bebauung sichert und ein Arbeitsumfeld mit hoher ästhetischer Qualität gewährleistet.

## 2. Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen ist das Plangebiet ausgewiesen als:

Gewerbegebiet

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abweichend vom Flächennutzungsplan werden in der vorliegenden Planung teilweise Grünflächen als Gewerbeflächen bzw. Gewerbeflächen als Grünflächen ausgewiesen. Dies ist insbesondere im Bereich des breiten Grünstreifens geplant, der die Gewerbeflächen und die südlichen Flurstücke Nr. 179/9 und 3356/4 in zwei Teilbereiche gliedert. Die Grundzüge der Planung werden hiervon jedoch nicht berührt. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird bei der Fortschreibung angepasst.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gem. § 8 /2) BauGB).

Östlich des Auenbachs schließt an das Plangebiet eine ausgewiesene Fläche des Landschaftsschutzgebiets "Bodensee-Ufer" an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Nußdorf" (Schutzgebietsverordnung v. 18.12.1992).

## 4. Bestand

### 4.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Oberried V wurden zwischenzeitlich, parallel zum Bebauungsplanverfahren, zwei Bauvorhaben realisiert, welche im Rechtsplan als Bestandgebäude gekennzeichnet sind.

### 4.2 Erschließung, Straßenverkehr

Das Plangebiet der 1. Teiländerung wird im Osten von der L 200 über die Rengoldshauer-Straße sowie zum Degenhardt erschlossen.

## 5. Planung

### 5.1 Gewerbliche Bauflächen

Im Geltungsbereich der 1. Teiländerung wird gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans das zentrale Baufenster in zwei Teilbereiche, die Fläche von GE 1, 2, 3 und 4 sowie die südlichen Flurstücke Nr. 179/9 und 3356/4 geteilt. Die Fläche von GE1 bis 4 wird hierbei an die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets „Oberried IV“ verschoben. Dadurch wird die gewerblich nutzbare Baufläche um ca. 2,0 ha erhöht.

Die ursprünglich vorgesehene Grünzone G4 zwischen dem zentralen Baufenster und der Bebauung des Gewerbegebiets „Oberried IV“ entfällt durch diese Verschiebung. Stattdessen wird eine Grünzone zwischen der gewerblichen Baufläche GE und der Baufläche der südlichen Flurstücke Nr. 179/9 und 3356/4 vorgesehen. Sie soll das Gesamtgebiet „Oberried V“ gliedern sowie eine funktionale und gestalterische Verbindung zwischen den Grünzonen „Postbühl“ und „Auenbachtal“ herstellen.

Aufgrund der zu erwartenden Betriebsstrukturen und der angrenzenden Grünzonen sowie des Waldes wird die Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt.

### 5.2 Erschließung, Straßenverkehr

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung wird nach Rückbau der bestehenden Wendepalte durch Fortführung der Stichstraße "Zum Degenhardt" mit einer Wendeschleife am Ende erschlossen.

### 5.3 Straßenraumgestaltung

Das Querschnittsmaß der Straße wird auf ein Gesamtmaß von ca. 9,0 m reduziert, bestehend aus 0,50 m Schrammbord, 6,50 m Fahrbahnseite und einseitigem Gehweg mit 2,0 m. Entlang den Straßenbegrenzungslinien beginnen die privaten Grundstücke mit einem nicht zu überbauenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen. Hier können für jedes Grundstück vier zusätzliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeschleife vorgesehen.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Vor- / Nachteile:

- sparsamster Flächenverbrauch
- maximal zu veräußernde Flächen
- geringster Pflegeaufwand für die Stadt
- evtl. unterschiedliches Erscheinungsbild der privaten Grünflächen.

## 5.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Baufenster anzulegen, öffentliche Parkierungsflächen sind nicht vorgesehen.

## 5.5 Abwasserbeseitigung (Ver- und Entsorgung)

Die ausgewiesenen Bauflächen werden an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen. Es werden zusätzliche Anschlüsse und ergänzende Leitungen erforderlich.

Auf den neuen Bauflächen soll unverschmutztes Niederschlagswasser zurückgehalten und getrennt abgeleitet werden.

Die Nutzung des Regenwassers als Grauwasser und für die Bewässerung der privaten Grünflächen ist ausdrücklich erwünscht. Durch örtliche Bauvorschriften zur Befestigung der Oberflächen (keine Versiegelung) und die eingeschränkte Zulässigkeit von Asphalt (stark frequentierte Zufahrten) soll der Eingriff in den Grundwasserhaushalt minimiert werden.

## 6. Festsetzungen

### 6.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen erfolgen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans für die Bauflächen als

**GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

und dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmsweise wird gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 je Grundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in das gewerbliche Gebäude integriert ist, zugelassen.

Ebenso sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für ***kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig***. Dies insbesondere, da sich in dem Gebiet des Bebauungsplans "Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen" an der Rengoldshausener Straße ebensolche Nutzungen befinden. Die dort ausgewiesene Gewerbefläche wurde z. B. zwischenzeitlich mit einem gemischt genutzten Büro- und Ärztehaus bebaut.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, da sich diese nicht in die zulässige Nutzung des angrenzenden vorgenannten Gewerbe-, Schul- und Sondergebiets Rengoldshausen mit den verschiedenen schulischen und kirchlichen Einrichtungen einfügen.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Weiter werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der Freiflächenstruktur private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die entsprechenden Gestaltungs- und Pflegegrundsätze werden im Grünordnungsplan erarbeitet.

## 6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

### **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Werte orientieren sich an den angrenzenden Bebauungsplänen sowie den baulichen Anforderungen und ermöglichen eine bauliche Nutzung, die den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt und die Freiraumstruktur nicht beeinträchtigt.

In der Nutzungsschablone des Bebauungsplans von 1989 war eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Maßgeblich für den Bebauungsplan von 1989 war die BauNVO von 1977. Darin wurden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet.

Der vorliegenden Änderungsplanung liegt die BauNVO von 1990 zugrunde. Dabei sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der benannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll gegenüber des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans deutlich verringert werden. Ebenso reduziert sich der Eingriff in den Naturhaushalt durch den reduzierten Flächenverbrauch an Straßenverkehrsflächen. Dadurch ergibt sich eine positive Entwicklung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

Der südliche Teil des Bebauungsplans Oberried V, nämlich die Flurstücke Nr. 179/9 und 3356/4 sind nicht Bestandteil der 1. Teiländerung mit Ausnahme des nördlichen Grünstreifens. Dieser Grünstreifen wird in die maßgebende Grundstückfläche für die Berechnung der GRZ des südlichen Gesamtgrundstückes (Flst. Nr. 179/9 und 3356/4) aufgenommen.

## 6.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Höhen orientieren sich ebenfalls an den angrenzenden Bebauungsplänen sowie am rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1989.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Im Bebauungsplan von 1989 war das Baugebiet in drei Baufelder unterteilt. In den südlichen Baufeldern 1 und 2 war eine Gebäudehöhe mit 18,0 m festgesetzt, im nördlichen Baufeld 3 war eine Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sollen nun in der 1. Teiländerung von 14,0 m auf eine Höhe von 10,0 m reduziert werden, was sowohl den Proportionen der kleinteiligen Struktur als auch den Nutzungsanforderungen entspricht.

Die Konzeption ist so ausgelegt, dass die Stadt Überlingen flexibel die Baufenster entsprechend den Flächenbedürfnissen der Gewerbetreibenden parzellieren kann. Somit werden keine konkreten einzelnen Baufenster vorgegeben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird deshalb auf maximal 1,0 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt.

Die Reduzierung im Hinblick auf den gestalterisch empfindlichen Standort soll eine ausreichende landschaftliche Einbindung der Bebauung mit einer Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild gewährleisten

## 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Trasse des Verbandssammlers zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans führt eine 110-KV-Leitung Stockach-Weildorf der EnBW. Der Schutzstreifen beträgt je 20,4 m links und rechts der Leitungsachse. In der Planzeichnung sind zugunsten der EnBW auf dem Schutzstreifen Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb der Leitungsschutzstreifen ist eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung bedingt und nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Leiterseilen einhalten, die Pflanzenauswahl ist darauf abzustimmen.

## 7. Grünordnung

Ein umfassender Grünordnungsplan einschließlich Bestanderhebung und -bewertung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom Büro Eberhardt + Partner erarbeitet.

Die Ziele des Grünordnungsplans schlagen sich in verbindlichen, in den Bebauungsplan zu übernehmenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nieder.

Die vielgliedrige Landschaftsstruktur mit ihren zahlreichen Funktionen für Ökologie und Landschaftsbild soll erhalten und weiterentwickelt werden. Durch entsprechende Festsetzungen werden die genannten Maßnahmen der Grünordnung umgesetzt. Darüber hinaus soll ein Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität gesichert werden.

Eine an den unterschiedlichen Standorten und Funktionen der ausgewiesenen Grünflächen orientierte Pflanzenliste ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Plangebiet betreffen:

- die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freiflächenstruktur durch die Begrenzung der Bauflächen, differenziert festgesetzte Baufenster und Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen
- Pflanzgebote für Laubbäume innerhalb des Plangebiets auf ausgewiesenen Grünflächen
- die Ausweisung von Flächen für Bepflanzungen
- die Minimierung der Flächenversiegelung und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Oberflächenbefestigung
- die ausschließliche Versickerung und Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser über offene Mulden
- den Erhalt einer extensiven Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches

### 8. Hinweise auf zuzuordnende Ausgleichsflächen und Maßnahmen, gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans)

Externe Kompensation über Ökokonto-Abbuchung

Wie die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gezeigt hat, ist für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung (GE 1-4) ein externer Ausgleich notwendig. Zur Deckung des externen Kompensationsbedarfes des nördlichen Baufeldes GE 1-4 werden durchgeführte Maßnahmen aus dem Bereich Otto-Mühle herangezogen und dem Plangebiet 'Oberried V' als externe Maßnahmen zugeordnet. Der vom Landratsamt Bodenseekreis anerkannte Maßnahmenüberschuss aus der Maßnahme 'Naturnahe Umgestaltung der Gräben im Bereich Otto-Mühle' ist positiv auf dem Ökokonto verbucht worden (aktuelles Guthaben rd. 147.400 Punkte). Das Ausgleichsdefizit von rd. 87.520 Punkten wird mit diesem Guthaben verrechnet, so dass noch ein Guthaben von 59.900 Punkten verbleibt. Diese Maßnahmen sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet 'Oberried V' durchgeführt worden, so dass sich eine optimale funktionale Ergänzung ergibt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in detaillierter Form dem Grünordnungsplan sowie dem textlichen Teil zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 9. Bautechnische Beurteilung des Untergrundes

Für das Plangebiet liegt bereits eine Baugrunduntersuchung mit Standortanalyse vom Baugrundinstitut IGG von 1986 sowie ein ingenieurgeologisches Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Buchholz & Partner von 2005 vor, deren Einsicht empfohlen wird.

Nach den Erkundungen der IGG (1988) stehen unter der Oberbodendecke zunächst Verwitterungslehme von ca. 1 - 2 m Mächtigkeit an. Lokal wurden auch größere Mächtigkeiten erreicht. Ferner sind örtlich deutlich humose Einflüsse erkennbar. Das Liegende der Verwitterungslehme wird von glazialen Moräne-Ablagerungen gebildet, welche überwiegend als Geschiebelehme und Geschiebemergel auftreten. Diese quartären Schichten liegen einem flachwelligen Molasserelief auf. Die erbohrten Mächtigkeiten der quartären Deckschichten betragen im südwestlichen, morphologisch höheren Gelände („Überlinger

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Postbühl“) ca. 13 - 23 m und verringern sich im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets z.T. auf rd. 1,5 - 2 m; örtlich verbleiben im Extremfall nur ca. 1,5 m starke Verwitterungslehme über der Molasse. Bei den Bohrungen wurden stark schluffige Feinsandsteine, deutlich schluffige Fein-/Mittelsandsteine oder – bei geringer mineralischer Kornbindung – „mürbe“ Sandsteine bzw. entsprechende schluffige Sande angetroffen.

Vom Büro Buchholz wurden in einem kleinteiligen Raster von 70 x 40 m zur grundsätzlichen Klärung der Baugrundsituation bei Kanalverlegung, Straßenbau und Gebäudeerrichtung Baggerschürfen durchgeführt. Hieraus ergaben sich nachfolgende allgemeine Gründungsvorschläge:

Die von IGG und vom Büro Buchholz ausgeführten Untersuchungen ergänzen sich ohne Einschränkungen und erlauben die Aufstellung eines Baugrundmodells mit einem Überblick über die wesentlichen ingenieurgeologischen und geotechnischen Eigenschaften des Untergrunds. Es lassen sich Zonen einfacher, normaler und schwieriger Bebauung abgrenzen, die grafisch in einen Lageplan (siehe Anlage) eingetragen sind.

Das Baugebiet scheint nur im Randbereich von den Aueablagerungen (1) betroffen zu sein. Es ist bei einer Bebauung vorhersehbar, dass ein Bodenaustausch oder eine Tiefgründung auf den von mindestens 5 m Tiefe zum Rand ansteigenden festen Untergrund erforderlich sein wird. Bei größeren Hallengrundflächen kann eine auf das Schichtenfallen angepasste Gründungstiefe erforderlich und zweckmäßig sein.

Normale Gründungsbedingungen (2) sind auf dem Moräneuntergrund auf der nördlichen bis südöstlichen Teilfläche gegeben, es lassen sich Flachgründungen mit mittleren Bodenpressungen ausführen. Es kann jedoch im Detail auf weichem Boden eine Herabsetzung der Bodenpressung oder ein begrenzter Bodenaustausch zur Begrenzung der Verformungen erforderlich sein.

Bei Molasseuntergrund (3) ist schon der Verwitterungslehm fester als bei (2) und erfordert voraussichtlich nirgendwo zusätzlichen Gründungsaufwand. Der Molassesand und der darunter folgende Molassesandstein ist im Rahmen üblicher Gewerbeobjekte praktisch unbegrenzt belastbar und wird in Sonderfällen die Tiefgründung darauf rechtfertigen, um Bodenpressungen bis über 500 kN/m<sup>2</sup> auszunutzen.

Bei tieferen Böschungseinschnitten in den Hang oder wenn Gebäudeteile unterkellert werden sollen, ist ab einer Tiefe von 1,7 m grundsätzlich, aber nicht zwingend, mit Sickerwasser in zunehmendem Umfang zu rechnen, welches im Moräneuntergrund (2) zwar eine schlechte Wasserwegsamkeit vorfindet, aber auf Gebäudeaußenhüllen drückt, so dass wasserundurchlässige Bauweisen erforderlich werden. Dies trifft nicht auf den Molasseuntergrund zu, der bis rd. 2 - 3 m kein Wasser führt. Langfristig offene Böschungen unter Schichtwasserandrang lassen sich voraussichtlich am besten mit einem Beschwerungsfilter oder einer Schwergewichtsmauer mit bergseitiger Drainage sichern. Unterhalb des derzeitigen Mutterbodens angelegte Planungsflächen für Straßen und Parkierungsflächen erfordern eine Bodenverbesserung (Verkalkung) zur Einstellung des Wassergehalts im Boden auf eine optimale Verdichtbarkeit, da der nach ZTVE-StB 94 geforderte Verformungsmodul auf dem Erdplanum von 45 MN/m<sup>2</sup> mit großer Wahrscheinlichkeit nicht erreicht werden kann.

Bei der Erschließung mit Kanalgräben kann abhängig von der Verlegetiefe einerseits der Einsatz von sehr leistungsfähigen Maschinen zum Lösen des Sandsteins, andererseits eine Verstärkung der unteren Rohrbettung durch Bodenaustausch auf weichen Verwitterungslehmschnitten erforderlich werden.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

Bei weitergehenden geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 10. Flächenbilanz

Im vorliegenden Bebauungsplan sind ausgewiesen:

### Flächenbilanz

1.	Gesamtfläche im Geltungsbereich	86.881,98	=	100 %
2.	GE 1 / GE 2 / GE 3 / GE 4			
2.1	Straße / + Gehweg	3.547,98	=	4,08 %
2.2	Nettobauland	44.310,51	=	51,00 %
2.3	Privates Grün	11.225,00	=	12,92 %
2.4	Öffentliches Grün	27.798,49	=	32,00 %
Gesamt:		86.881,98	=	100 %

## 11. Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

## 12. Kosten

Die durch den Bebauungsplan "Oberried V", 1. Teiländerung entstehenden Kosten entfallen im Wesentlichen auf

- Erschließungskosten (Straße, Ver- und Entsorgung),
- Rückbau der bestehenden Wendepalte an der Stichstraße „Zum Degenhardt“,
- Ausgleichsmaßnahmen.

18. MRZ. 2013

Stadt Überlingen, den.....

  
Sabine Becker  
(Oberbürgermeisterin)



## V. ANLAGEN

### PFLANZENLISTE

Aus fachlicher Sicht sollen zur Eingrünung und Gestaltung des Gewerbegebiets bevorzugt heimische Pflanzenarten verwendet werden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum her.

#### Vorschlagslisten für Pflanzungen

##### Artenliste 1:

##### Verwendungsschwerpunkt:

Äußere Eingrünung des Gewerbegebiets sowie Pflanzungen im Bereich von Grünflächen und Verkehrsgrün

<u>Bäume</u>	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus exelsior	- Esche
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Tilia cordata	- Winterlinde
<u>Sträucher</u>	Acer campestre	- Feldahorn
	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Corylus avellana	- Hasel
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	- Liguster
	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

##### Artenliste 2:

##### Hochstämmige Obstbäume

Bei der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen sollten verstärkt althergebrachte, robuste Sorten berücksichtigt werden, wie z. B.

<u>Äpfel</u>	Bohnapfel	Josef Musch
	Schöner aus Boskoop	Kaiser Wilhelm
	Brettacher	Rheinischer Winterrambur
	Danziger Kantapfel	(Teuringer Rambur)
	Jakob Fischer	Welschisner
	Jakob Lebel	Schöner aus Wiltshire
<u>Birnen</u>	Guntershauser Mostbirne	Kirchensaller Mostbirne
	Knollbirne	Palmischbirne
	Schweizer Wasserbirne	Sülibirne
	Wilde Eierbirne	

Stadt Überlingen / Bodensee  
Bebauungsplan "Oberried V" ( 1. Teiländerung )

<u>Kirschen</u>	Sam Hedelfinger	Schwarze Schüttler (Brennkirsche) Dollenseppler
<u>Walnuß</u>	(Sämling, unveredelt)	

**Artenliste 3:**

Kletterpflanzen

Auswahl und Verwendung geeigneter Arten im Sinne der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen - Ausgabe 2000" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL).

Clematis spec.	- Waldrebe
Fallopia aubertii	- Schlingknöterich
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera spec.	- Jelängerjelierber
z.B. Lonicere periclymenum	- Geißblatt

Parthenocissus	
- quinquefolia "Engelmannii"	- Wilder Wein
- tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein

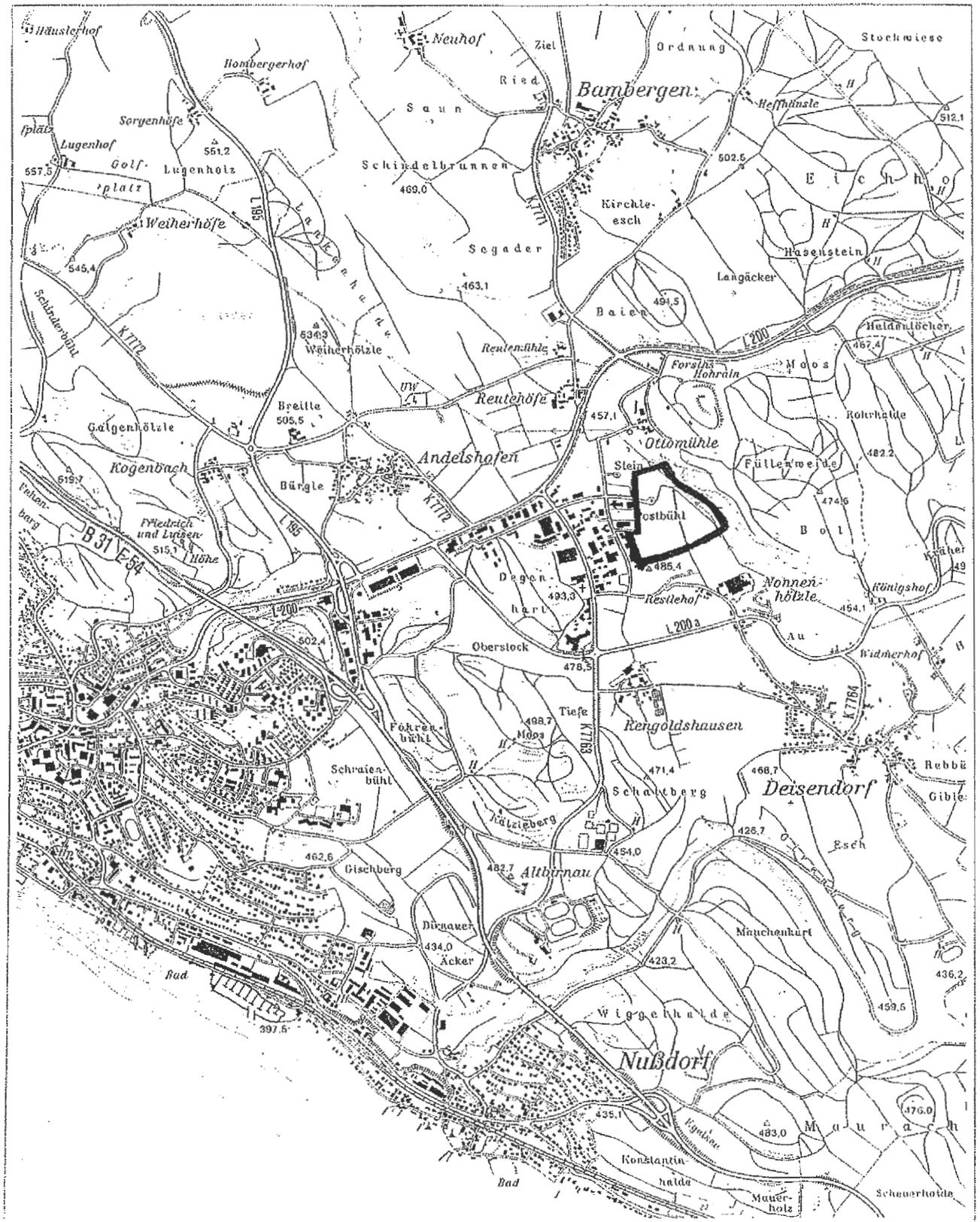
**Artenliste 4:**

Extensive Dachbegrünung

Arten für Extensivbegrünungen vom Typ "Sedum - Gras-Kraut- Begrünungen" und vom Typ "Sedum - Moos-Kraut-Begrünungen" im Sinne der Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Ausgabe 2000" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL).

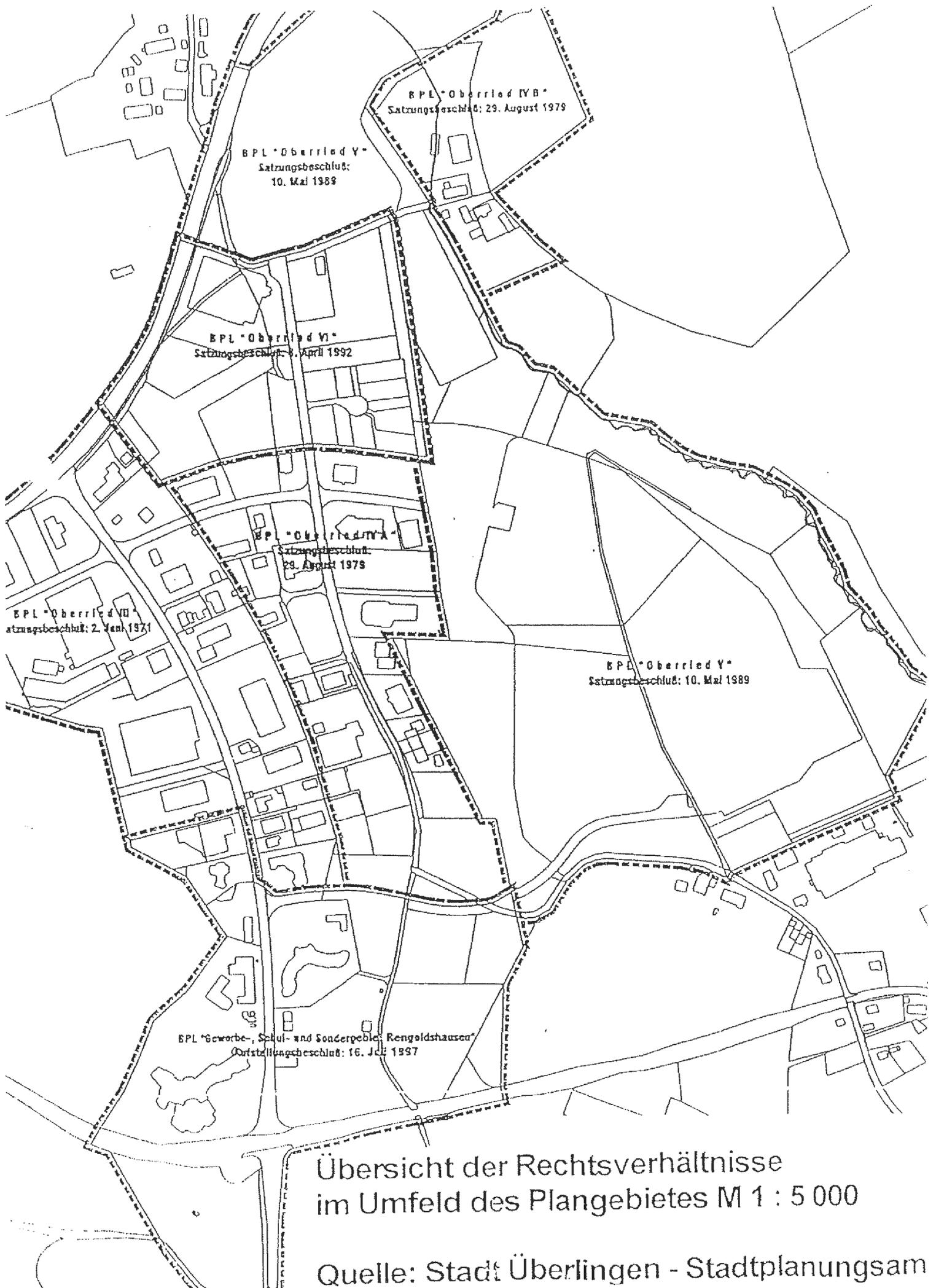
<u>Sukkulente</u>	Sedum acre Sedum album - Sorten Sedum rupestre Sedum spurium - Sorten	- Scharfer Mauerpfeffer - Weiße Fetthenne - Felsen-Fetthenne - Kaukasus-Fetthenne
<u>Gräser</u>	Carex humilis Festuca ovina spec. Poa compressa Poa pratensis angustifolia	- Erdsegge - Schafschwingel - Plathalm-Rispe - Schmalblättrige Wiesenrispe
<u>Kräuter</u>	Arenaria serpyllifolia Campanula rotundifolia Dianthus carthusianorum Hieracium pilosella Potentilla verna Teucrium chamaedrys Thymus serpyllum	- Sandkraut - Rundblättrige Glockenblume - Karthäuser-Nelke - Kleines Habichtskraut - Frühlings-Fingerkraut - Edelgamander - Thymian

Es können auch alternative Bauweisen zur Dachbegrünung (z. B. intensive Dachbegrünungen) gewählt werden.



: Lage der 1. Teiländerung des Gewerbegebietes  
 (Kartengrundlage: TK 1: 25.000, Blatt 8221 Überlingen-Ost des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg)





Übersicht der Rechtsverhältnisse  
im Umfeld des Plangebietes M 1 : 5 000

Quelle: Stadt Überlingen - Stadtplanungsamt



**Bebauungsplan  
Oberried V – 1. Teiländerung**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 (4) BauGB**



**ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG**  
**EBERHARD + PARTNER GbR**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**  
78464 KONSTANZ, • GLÄRNISCHSTR. 8  
TEL. 07531/81 29-0, • FAX. 07531/81 29-11  
eMail: [efp@eberhard-partner.de](mailto:efp@eberhard-partner.de)

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

Der Bebauungsplan 'Oberried V - 1. Teiländerung' ist vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 20.02.2013 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 Bebauungsplanes, 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 im Jahr 1989 sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche genutzt worden. Entsprechend war die Ausweisung im Flächennutzungsplan. Seit 1989 ist das Plangebiet 'Oberried V' als geplantes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan enthalten. Im Jahr 2006 erfolgte auf Bebauungsebene die Aufteilung des Plangebietes in ein nördliches (= 1. Teiländerung) und ein südliches Baufenster. Diese Aufteilung ist jedoch nicht relevant für die Ausweisung im Flächennutzungsplan (FNP). Abweichend vom Flächennutzungsplan werden in der vorliegenden 1. Teiländerung teilweise Grünflächen als Gewerbeflächen bzw. Gewerbeflächen als Grünflächen ausgewiesen. Die Grundzüge der Planung werden hiervon jedoch nicht berührt. Insofern ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren nicht erforderlich. Der FNP wird bei der Fortschreibung angepasst.

### **Verbindliche Bauleitplanung - Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 10.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Oberried V' beschlossen. Dadurch sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung der bestehenden betrieblichen Anlagen der 'Bodenseewerke' in Überlingen geschaffen werden.

Der nördliche Bereich wurde von der Firma Bodenseewerk Gerätetechnik GmbH (BGT), der südliche Bereich von der Firma Bodenseewerk Perkin-Elmer & Co. GmbH (BSW) erworben. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 06.11.1989 sind jedoch keinerlei Flächen in Anspruch genommen worden.

Vielmehr hat sich die Situation grundlegend geändert, da der amerikanische Mutterkonzern der Firma Perkin-Elmer (BSW) den Standort Überlingen zum 31.12.2001 aufgegeben und die Produktion nach Südostasien verlagert hat.

Dadurch wurden grundsätzliche neue Grundstücksaufteilungen notwendig. Der bisherige von Perkin-Elmer beanspruchte südliche Teil wurde von der Firma BGT übernommen. Der nördliche Teil wurde von der Firma BGT an die Stadt Überlingen veräußert.

Nach diesem Flächentausch hat die Stadt Überlingen den Bebauungsplan „Oberried V“ geändert. Das Plangebiet, das bisher aus einem grossen Baufenster bestand, ist nun in 2 Baufelder aufgeteilt worden. Der nördliche Teil wird vorgezogen erschlossen, weshalb für diesen Bereich die 1. Teiländerung durchgeführt worden ist.

Das geplante Gewerbegebiet Oberried V (1. Teiländerung) dient der mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung an Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen soll dabei ein Leitbild geschaffen werden, das unter Beachtung von ökologischen Gesichtspunkten die landschaftliche Einbindung der Bebauung sichert und ein Arbeitsumfeld mit hoher ästhetischer Qualität gewährleistet.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

### Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes

Der Bebauungsplan berücksichtigt die wasserwirtschaftlichen Vorgaben hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzzone III B des WSG 'Nußdorf'.

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der vorliegende Umweltbericht hat die Umweltbelange behandelt; diese sind über die grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die im Grünkonzept enthaltenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt worden. Trotz der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht ein Ausgleichsdefizit, das eine externe Kompensation erfordert. Die Kompensation des Ausgleichsdefizites erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Überlingen. Nach Abzug des Ausgleichsbedarfes von 87.520 verbleiben noch rd. 59.900 Biotopwertpunkte.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können, da Vorkommen von Vögeln, Säugetieren, Reptilien und Amphibien sowie von geschützten Wirbellosen nicht zu erwarten sind. Von daher ist nicht zu besorgen, dass Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie eintreten.

## **Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Behörden

Das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und die NABU-Gruppe Überlingen haben ausführliche Stellungnahmen zu Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes vorgebracht. Das Landratsamt hat u.a. Stellungnahmen zu Bodenschutz, Natur- und Artenschutz sowie zu Details in der Darstellung von Bebauungsplan und Grünordnungsplan abgegeben. Außerdem hat das Amt für Kreisentwicklung die schutzgutübergreifende Kompensation hinterfragt.

Eine ebenso ausführliche Stellungnahme liegt vom NABU vor, die sich hauptsächlich mit dem Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit auseinandersetzt.

Eine ausführliche Stellungnahme hat die Stadt Überlingen (Fachbereich SuB) abgegeben, die Detailänderungen in den Textteilen von Bebauungsplan und Grünordnungsplan anregt.

Alle anderen Stellungnahmen von Behörden haben sich zustimmend zum Bebauungsplan geäußert oder keine relevanten Bedenken vorgebracht.

Die Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt. Bei einigen Anregungen konnten Missverständnisse ausgeräumt werden.

### Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit hat nur die Firma Diehl BGT Defence Überlingen Stellung genommen. Sie möchte Bauschutt-Recyclinganlagen und Kompostierungsanlagen im Plangebiet ausgeschlossen sehen und verweist darauf, dass ihre Sicherheitszäune nicht mit Bäumen und Büschen hinterpflanzt werden dürfen.

Zudem regt Fa. Diehl an, die zentral vorgesehene gliedernde Grünfläche weiter zu reduzieren (dieser Grünstreifen wurde bereits von 20 m auf 15 m reduziert).

## **Geprüfte Planungsalternativen**

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, sind keine Planungsalternativen mehr geprüft worden.

Konstanz, den 20.02.2013 ME/wö

