



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

## **Bebauungsplan**

# **"Oberried V - 2. Teiländerung"**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

### **Inhalte in der Fassung vom 23.01.2019**

1. Planteil
2. Textteil mit
  - Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - Örtlichen Bauvorschriften
3. Begründungen inklusive
  - Umweltbeitrag (Stand 22.01.2019)
  - Vorprüfung des Einzelfall BauGB (Stand 23.08.2018)

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>20.02.2019</b>
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>28.02.2019</b>



## **Bebauungsplan „Oberried V – 2. Teiländerung“**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Fassung vom 23.01.2019

#### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>V. HINWEISE.....</b>	<b>13</b>

**I. VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			27.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			05.10.2017
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB		bis	27.10.2017
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			17.10.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			25.10.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	05.11.2018	bis	07.12.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB		bis	07.12.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			20.02.2019

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Oberried V – 2. Teiländerung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 23.01.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.02.2019 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, 21.02.2019


Jan Zeitler, Oberbürgermeister

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

28.02.2019

Überlingen, 01.03.2019


Jan Zeitler, Oberbürgermeister

**II. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan "Oberried V – 2. Teiländerung" in öffentlicher Sitzung am 20.02.2019 beschlossen.

#### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 23.01.2019.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Oberried V" (Fassung vom 28.06.1989, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 11.11.1989) sowie alle sich darauf beziehenden Teiländerungen vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan „Oberried V – 2. Teiländerung“ ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zentrenrelevante Sortimente ausschließlich als Randsortimente bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig und dürfen 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Ein direkter Bezug zum Hauptsortiment muss gegeben sein (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 8 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2 Baumassenzahl (BMZ)** Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 21 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Gesamthöhe (H)** Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe (H) in m ü.NN bestimmt. Sie wird in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung bestimmt. Die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten sowie aufgeständerte PV-Anlagen) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist die festgesetzte Gesamthöhe (H) maßgeblich, in der das Hauptgebäude mit seinem überwiegenden Flächenanteil (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO) laut Lageplan des Bauantrags gelegen ist.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Gesamthöhe (H) nicht überschreiten.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise** Die zulässige Bauweise ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.  
o = Es gilt die offene Bauweise.  
a = Es gilt eine abweichende Bauweise: Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 90,00m nicht überschreiten (jegliche Richtung).  
(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.  
(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

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

- 4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.  
(§ 12 und § 14 BauNVO)

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

- 5.1 Sichtflächen (Sichtdreiecke)** Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante übersteigen.

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

- 6.1 Verkehrsflächen** Im Planteil des Bebauungsplans werden die Verkehrsflächen festgesetzt.  
(Hinweis: Die exakte Aufteilung in Fahrbahn und Gehweg wird im Rahmen der Ausführungsplanung getroffen.)
- 6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** Im Planteil des Bebauungsplans werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Ein- bzw. Ausfahrt auf bzw. von den Grundstücken ist in diesem Bereich nicht zulässig.

#### **7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- 7.1 Oberirdische Versorgungsleitung** 110-kV-Freileitung der Netze BW mit der Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Versorgungsträgers.  
  
Der technische Schutzstreifen der Leitung befindet sich jeweils links und rechts der Leitungsachse bis zu einem Abstand von 19,00m. Innerhalb des technischen Schutzstreifens ist eine Bebauung nicht zulässig. Eine sonstige Nutzung ist nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Mit Gegenständen (auch Baugeräten) ist ein Abstand von mindestens 3,00m zu den Leiterseilen einzuhalten (seitliches Ausschwingen ist zu berücksichtigen). Mit Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) ist ein Mindestabstand von 5,00m zu den Leiterseilen einzuhalten.
- 7.2 Unterirdische Versorgungsleitungen** Stromleitungen der Stadtwerke am See sowie der Netze BW, Gasleitungen der Stadtwerke am See, Wasserleitungen der Stadtwerke am See – jeweils mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.  
(Hinweis: Die bestehende 20-kV-Leitung der Netze BW wird im Bereich des geplanten Retentionsbeckens verlegt.)



## **8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 8.1 Retentionsfläche für Niederschlagswasser** Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen, Gehwege sowie Hof- und Dachflächen wird gesammelt und einem Regenwasserkanal DN 300 zugeführt. Der Regenwasserkanal führt zu einer Versickerungsmulde. Die Versickerungsmulde weist eine belebte Bodenschicht (30cm) auf und ist mit einer Fettwiesen-Ansaat zu bepflanzen. Zur Pflege der Fettwiese dient eine 1-2-maliger Mahd mit Abräumen. Der Überlauf bei Extremwetterereignissen erfolgt in den östlich angrenzenden Wald in Richtung des Mühlbachs.

## **9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 9.1 Öffentliche Grünfläche** Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig, mit Ausnahme des Retentionsbeckens.
- 9.2 Öffentliche Grünfläche (Baumquartiere)** Die zu pflanzenden, straßenbegleitenden Bäume sind jeweils innerhalb eines Baumquartiers (öffentliche Grünfläche) zu pflanzen, welches jeweils eine Mindestgröße von 3,00x5,00m aufweisen muss. Zu unterirdischen Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

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

- 10.1 Bodenbeläge im Gewerbegebiet** Weniger stark befahrene Erschließungsflächen (z.B. Stellplätze, Feuerwehrumfahrten) sind mit durchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, Schotterrasen) oder einer wassergebundenen Decke zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind für diese Flächen nicht zulässig.

## **11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger. Zur Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Folgende Bereiche werden unterschieden:

- GFL1: Ver-/Entsorgungsträger: Stadtwerk am See, Netze BW, Zweckverband Abwasserbeseitigung
- GFL2: Versorgungsträger: Stadtwerk am See

## **12. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **12.1 Anpflanzen von Bäumen (verbindliche Standorte)**

Entlang der Erschließungsstraße sind auf öffentlichem Grund (Baumquartiere) gemäß Planeintrag verbindliche Standorte für Baumquartiere festgesetzt. Diese sind jeweils mit einem Hochstamm der Artenliste 1 (s. Pflanzliste, Anlage 1 zur Begründung) zu bepflanzen sowie einer Saatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang beträgt 14/16cm.

### **12.2 Bepflanzung auf den Bau- grundstücken**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Artenliste 2 (s. Pflanzliste, Anlage 1 zur Begründung) mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **12.3 Dachbegrünung**

Flachdächer (bis max. 5°) sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, sofern diese nicht die Funktion der Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme einschränken. Eine Nutzung der begrüneten Dachfläche als begehbbare Dachterrasse ist ausgeschlossen.

## **§ 3 PLANEXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 65.180 Ökopunkten wird über die externe Kompensationsmaßnahme „Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen – Walpertsweiler“ („Inge Siehlmann Weiher“) (Gesamtmaßnahme auf der Gemarkung Bonndorf, Flst.nrn. tlw.171, 172-174, 179, 180, 182-186, 188) aus dem Ökokonto der Stadt Überlingen ausgeglichen.

Der planexterne Ausgleich wird wie folgt zugeordnet:

- Verkehrsfläche: 12%
- Gewerbefläche: 88%

## **§ 4 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

## **§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

## § 6 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt:

Überlingen, 21.02.2019

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Oberried V – 2. Teiländerung" in öffentlicher Sitzung am 20.02.2019 beschlossen.

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 23.01.2019.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Oberried V" (Fassung vom 28.06.1989, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 11.11.1989) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberried V – 2. Teiländerung“ ersetzt.

### § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

##### 1.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen (Farbtemperatur < 3.000K) oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

Die Benutzung von Skybeamern sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

##### 1.2 Materialien

Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten. Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.

##### 1.3 Dachbegrünung

Flachdächer (bis max. 5°) sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.

#### 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

##### 2.1 Werbeanlagen und Beleuchtung

Dem Gebietstyp entsprechend sind Werbeanlagen zulässig. Aufgrund der sensiblen Randlage zur freien Landschaft dürfen sie jedoch nur unterhalb der Traufen und nur an der Stätte der Leistung (Baugrundstück) angebracht werden.

Sie müssen sich in Form, Farbe, Format und Gestalt dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Weitstrahlende Werbe-

anlagen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung 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. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50m keine Einfriedungen errichtet werden.

## **§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

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

## **§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

## **§ 5 INKRAFTTRETEN**

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

Ausgefertigt:

Überlingen, 21.02.2019

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## V. HINWEISE

### Denkmalschutz

Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Wasser) nicht auszuschließen. Darum ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Ansprechpartnerin ist: Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, julia.goldhammer@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126.

Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Sollten im weiteren Bauverlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation unter denen vermutlich Gesteine der Oberen Meeresmolasse anstehen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Molasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

### Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

**Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)**

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

**Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz**

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

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

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

**Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung**

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligem Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten.

**Vogelschutzvorrichtungen**

Bei der Ausgestaltung mit Glasflächen ist Vogelschutzglas anzubringen. Dafür eignet sich besonders geripptes, geriffeltes oder mattiertes Glas. Auf die Veröffentlichung der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

**Pflanzgebote zur Kompensation**

Maßnahmen bzw. Pflanzgebote die zur Kompensation des Bebauungsplanes herangezogen werden sind durch den Verantwortlichen (öffentlich/ privat) durch erforderliche Nachpflanzungen dauerhaft sicherzustellen. Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 4 des Nachbarrechts BW ist bei mittelgroß wachsenden Bäumen ein Grenzabstand von 4,00m einzuhalten.

**Pflanzungen auf Gewerbegrundstücken**

Im Bereich der Gewerbegrundstücke sind die nicht für Bebauung genutzten Flächen als blütenreiche Grünflächen anzulegen. Besonders geeignet sind mehrjährige Saatgutmischungen bestehend aus Wildblumen sowie Kulturpflanzen, die blütensuchenden Insekten und Vögeln eine Nahrungsgrundlage bieten und auch im Winter der Tierwelt dienen. Zur Pflege kann nach Bedarf ein Rückschnitt im

Frühjahr mit Abräumen des Mähguts erfolgen. Je nach Saatgutmischung sind zu Beginn dominante Arten, wie Ampfer und Disteln regelmäßig zu entfernen, sodass die schwachwüchsigen Arten sich behaupten können und sich ein blütenreicher Wildblumen-/Wildstaudenbestand etablieren kann.

### **Schutz des Grundwassers**

Zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers ist bei einer Mächtigkeit der Deckschichten von weniger als 4,00m auf eine Unterbauung der Gebäude und auf tieferliegende Gebäudeteile (z.B. Unterkellerung, Tiefgaragen) zu verzichten. Für die Bauwerke sind in diesen Bereichen umweltschonende Gründungsweisen, wie z. B. Flachgründungen, vorzuziehen.

### **Genehmigungspflicht, Ergänzung des Bauantrags (§ 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.

### **Flächen für die Feuerwehr**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

### **Neue Stromtrasse der Stadtwerke am See**

Im Bereich der Gewerbegrundstücke südlich des Erschließungsringes und südwestlich der Zufahrt zur Versickerungsmulde werden die Stadtwerke am See eine neue Stromtrasse verlegen. Der genaue Trassenverlauf wird sich im Rahmen der endgültigen Grundstückseinteilung ergeben und wird im Rahmen der Kaufverträge vereinbart.

### **Immissionsschutz / Wohnqualität**

Im Gewerbegebiet ist das Wohnen wesentlich störender Gewerbebetriebe zulässig sind. Da für Lärm und Gerüche die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gelten, ist bezüglich dieser Einwirkungen von einer deutlich schlechteren Wohnqualität auszugehen, als dies in Mischgebieten der Fall ist.

### **Freihaltung von Sichtfeldern an Einmündungen und Grundstücksausfahrten**

An öffentlichen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.







## **Bebauungsplan „Oberried V – 2. Teiländerung“**

### **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 23.01.2019

#### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)  
T. 07551 99 1327  
F. 07551 994 1327

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Erfordernis der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Standortalternativen und Standortwahl .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Wahl des Verfahrens .....</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung, Verkehrsanbindung .....</b>	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.....</b>	<b>11</b>
<b>12.</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung – Externe Ausgleichsmaßnahme.....</b>	<b>11</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>14.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>12</b>
<b>15.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>13</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Oberried V“ und befindet sich zwischen der bestehenden Straße „Zum Degenhardt“ im Norden und der „Friedrich-Blersch-Straße“ im Süden.

Nach Westen und Osten sowie im Südosten endet der Geltungsbereich der 2. Teiländerung an der in der Ursprungsplanung festgesetzten Gewerbegebietsfläche. Die umgebenden Grünflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberried V“ werden, soweit nicht durch die neue Plankonzeption notwendig, nicht geändert.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücks-Nrn. 3356/4 (Teilfläche), 3356/5 (Teilfläche), 3360/2 (Teilfläche), 3360/25 (Teilfläche), 3360/26 (Teilfläche), 3360/33 (Teilfläche) (alle Gemarkung Überlingen), 178/1, 179/9 (Teilfläche) (beide Gemarkung Deisendorf).

## 2. Räumliche und strukturelle Situation

### 2.1 Nutzung

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Ackerland, z.T. auch als Grünland genutzt. Mittig verläuft ein Feldweg. Die beiden Straßen „Zum Degenhardt“ sowie die „Friedrich-Blersch-Straße“ verfügen jeweils am Ende über eine Wendeplatte.

### 2.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von West nach Ost zum Mühlbach hin ab. Im westlichen Bereich fällt das Gelände von der westlich bestehenden Bebauung an der „Heiligenbreite“ nach Osten hin um ca. 6,00m relativ stark ab. Der zentrale Bereich des Gewerbegebietes dagegen ist relativ eben. Im südöstlichen Bereich besteht ein weiterer Hochpunkt. Nach Osten fällt das Gelände zum Mühlbach wiederum relativ steil ab.

### 2.3 Denkmalschutz

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

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Überlingen sowie der Spital- und Spendfonds Überlingen haben Ende des Jahres 2015 die Flächen der Fa. Diehl im Bereich des Gewerbegebiets „Oberried V“, zwischen der Straße „Zum Degenhardt“ und der „Friedrich-Blersch-Straße“ zurückerworben. Diese Flächen sollen nun für die Ansiedlung v.a. von mittelständischen Betrieben vorgesehen werden.

Zu diesem Zweck wurden im Juni 2016 Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe angeschrieben, die entweder bereits Anfragen zu verfügbaren Gewerbeflächen bei der Stadt Überlingen gestellt hatten, bzw. Betriebe, die derzeit im Kernstadtbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung angesiedelt sind. Es wurde abgefragt, ob und inwiefern ein Bedarf an zukünftigen Gewerbeflächen in einem Gewerbegebiet besteht und welche Flächengrößen voraussichtlich benötigt werden.

Die Umfrage hat ergeben, dass bei einigen Betrieben Interesse an einer entsprechenden An- bzw. Umsiedlung in das Gewerbegebiet besteht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberried V“ aus dem Jahr 1989 setzt für die zurückerworbenen Flächen eine zusammenhängende Gewerbefläche fest. Der Flächenzuschnitt war für den ursprünglichen Eigentümer, die Fa. Diehl so gefasst worden. Diese Fläche wird von Süden über die „Friedrich-Blersch-Straße“ erschlossen. Eine weitere Erschließung des Gebiets war in der rechtsverbindlichen Planung nicht vorgesehen. Somit wäre die Fläche heute auch nach Rückerwerb lediglich als zusammenhängendes Ge-

werbegrundstück bzw. durch einzelne große Unternehmen bebaubar, die von der bestehenden „Friedrich-Blersch-Straße“ erschlossene Grundstücke erwerben.

Durch die 2. Teiländerung wird eine durchgehende Erschließung als Verbindung der Straße „Zum Degenhardt“ und der „Friedrich-Blersch-Straße“ ermöglicht, so dass die beiden bestehenden Wendeanlagen der Straße „Zum Degenhardt“ sowie der „Friedrich-Blersch-Straße“ überplant und z.T. rückgebaut werden können. Um entsprechend der Zielsetzung der Stadt Überlingen kleinere Grundstücke zu erschließen und vermarkten zu können ist daher die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberried V“ notwendig. Die 2. Teiländerung überplant darüber hinaus einen Teilbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Oberried V“ im Bereich der bestehenden Wendeplatte der Straße „Zum Degenhardt“.

#### 4. Erfordernis der Planung

Die Stadt Überlingen beabsichtigt durch die 2. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberried V“ (mit einem Teilbereich der 1. Teiländerung) die bereits rechtsverbindlich überplante Gewerbegebietsfläche durchgängig zu erschließen, um anschließend adäquate Gewerbegrundstücke für kleinere und mittlere Betriebe vermarkten zu können. Die Stadt Überlingen verfügt derzeit über keine entsprechenden Grundstücke und kann daher der bestehenden hohen Nachfrage nach solchen Gewerbegrundstücken nicht nachkommen. Durch die kleinere Parzellierung wird die Erstellung einer neuen Erschließungsstraße notwendig. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberried V“ sind daher zu überarbeiten, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zeitgemäßes, kleiner parzelliertes Gewerbegebiet geschaffen werden, welches dem Bedarf der örtlichen Betriebe sowie weiterer ansiedlungswilliger Gewerbetreibenden entspricht.

#### 5. Übergeordnete Planungen

##### 5.1 Raumordnung

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

Der Regionalplan legt den Bereich als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft fest. Der Grundwasserschutz wird im Rahmen des Bebauungsplanes thematisiert. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“ (1996).

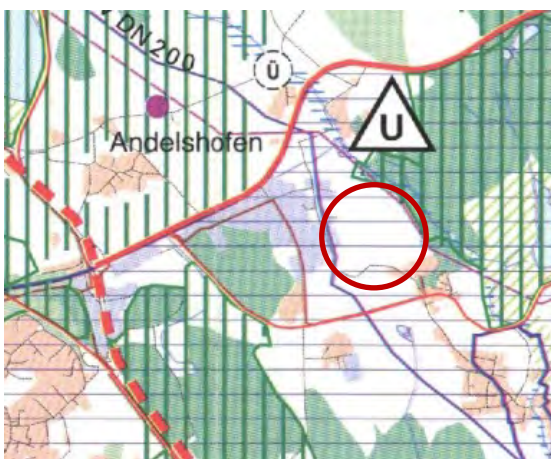


Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan (1996)  
(Lage des Plangebiets durch roten Kreis markiert)

##### 5.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Gewerbefläche (G), im östlichen Bereich eine Fläche für den ruhenden Verkehr

dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietstypen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen bzw. im Bereich der östlich gelegenen Grünfläche mit der Nutzung als Retentionsbereich hinter der als zu versiegelnden Fläche dargestellten Fläche für ruhenden Verkehr zurückbleiben, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

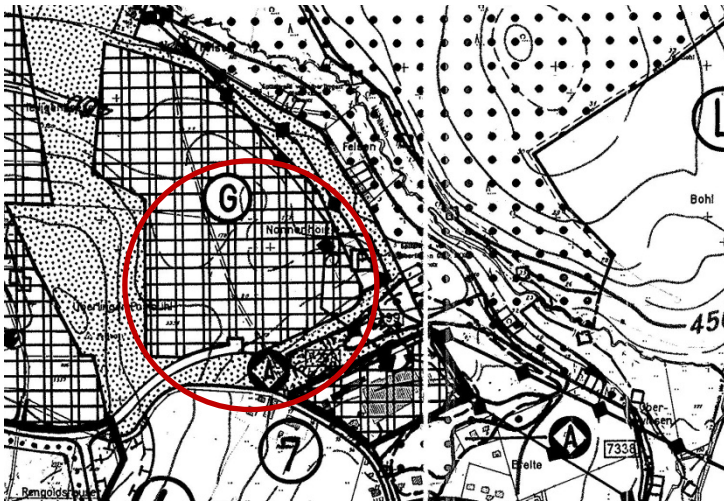


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998)  
(Lage des Plangebiets durch roten Kreis markiert)

### 5.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberried V“ (Fassung vom 28.06.1989, Bekanntmachung am 11.11.1989). Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2013 im Bereich der 1. Teiländerung (Fassung vom Februar 2013, Bekanntmachung am 04.04.2013) geändert und ersetzt.

Der Bebauungsplan „Oberried V“ setzt für den nun zu ändernden Bereich ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2, sowie einer besonderen Bauweise, die einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf max. 90,00m entspricht, fest. Die Höhenentwicklung ist in ein westliches und ein östliches Baufeld gegliedert. Im westlichen Baufeld ist eine Höhenentwicklung von 18,00m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe möglich, die für besondere Nutzungsformen (nicht Büro oder Fertigung) auf einer Fläche von max. 3.000m<sup>2</sup> auf 24,00m erhöht werden darf. Allerdings sind in diesem Baufeld keine Dachaufbauten zulässig. Das östliche Baufeld ist auf 18,00m Höhe beschränkt, erlaubt allerdings eine Überschreitung um 3,50m für technische Einrichtungen, Maschinenhäuser und Anlagen der Haustechnik, sofern diese nicht mehr als 15% der Gebäudegrundfläche betragen. Der östliche Teilbereich unter der bestehenden 110-kV-Freileitung ist innerhalb des Gewerbegebiets als Fläche für Stellplätze festgesetzt.



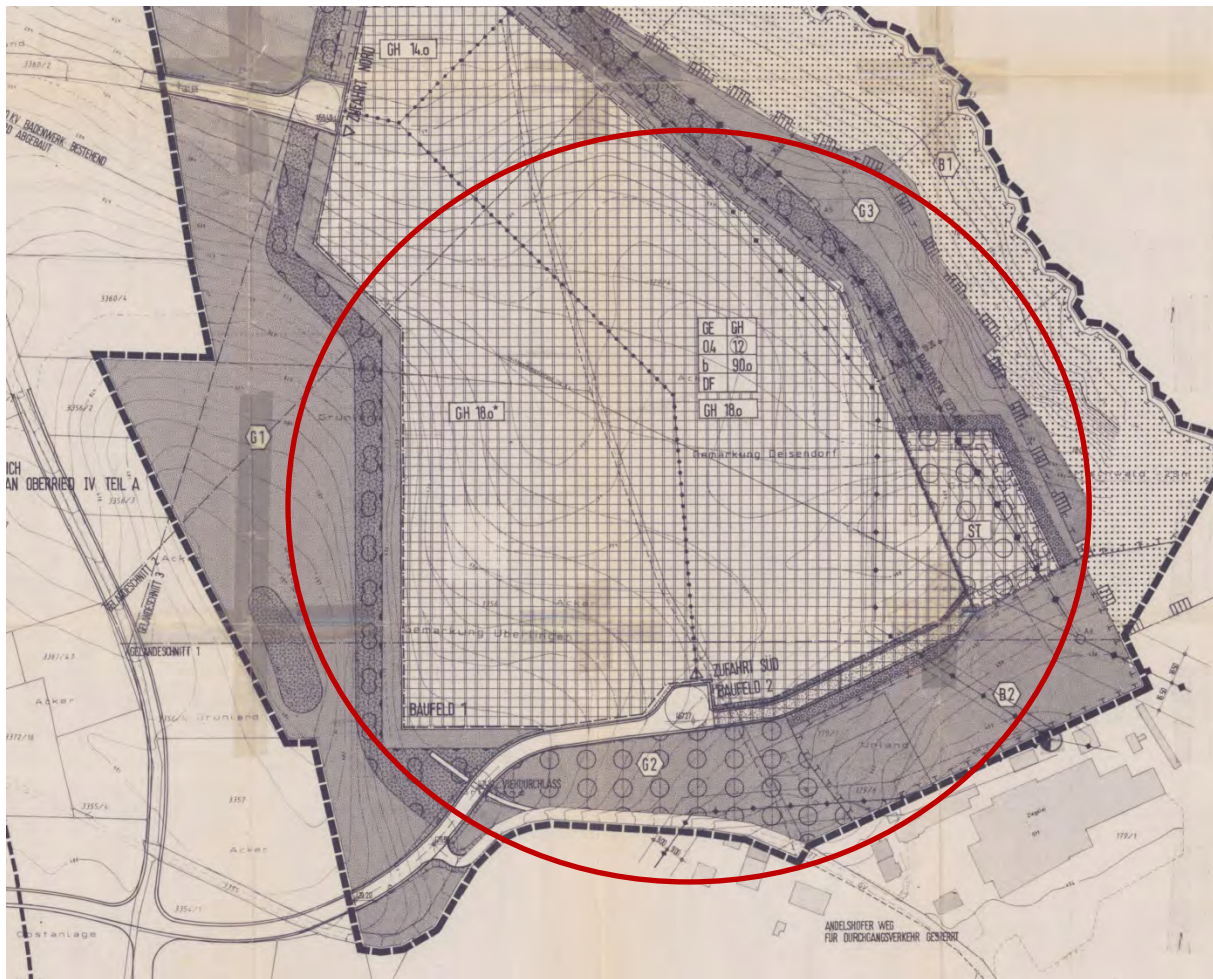


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Oberried V“ (1989)  
 (Lage des Änderungsbereichs durch roten Kreis markiert)

Die erste Teiländerung des Bebauungsplans „Oberried V“ erfolgte für den nördlichen Bereich ab der „Zufahrt Nord“. Hier wurde ebenfalls die angedachte Erschließungsstraße verlängert.

Die 1. Teiländerung wird durch die 2. Teiländerung im Bereich der Wendepalte der Straße „Zum Degenhardt“ sowie der angrenzenden privaten Grünfläche mit Pflanzung einer Baumreihe, sowie im Bereich der südlich der Straße „Zum Degenhardt“ festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzung einer Baumreihe geändert. Auch erfolgt eine Änderung im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die zwischen dem Gewerbegebiet und der südlichen privaten Grünfläche gelegen ist, da hier die Erschließungsstraße nach Süden hin fortgesetzt wird.

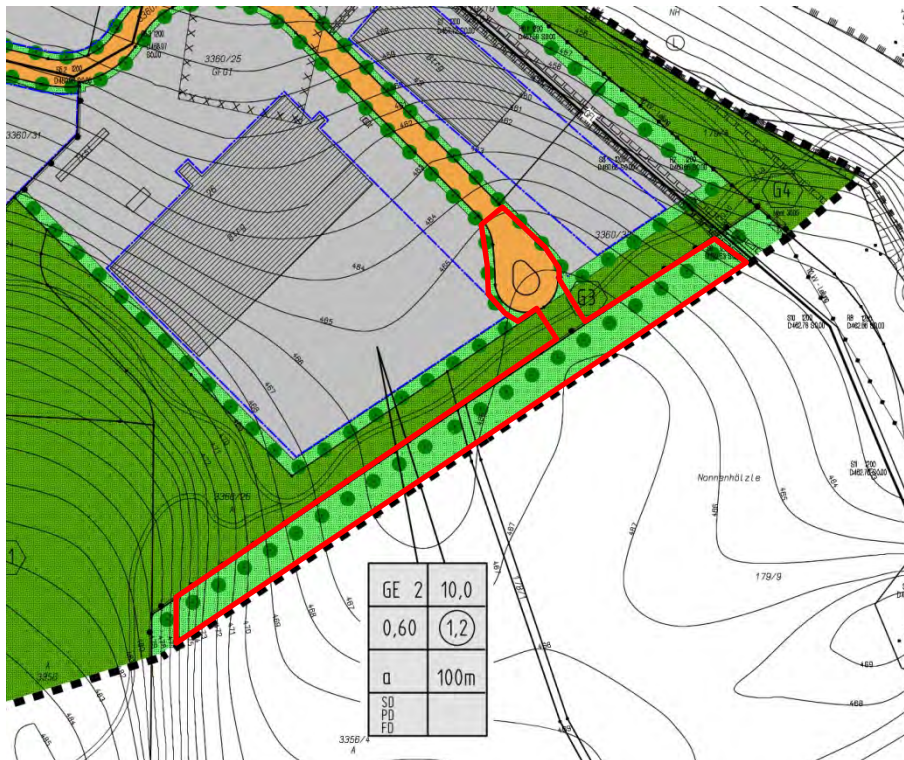


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Oberried V – 1. Teiländerung“ (2013) (Ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs rot markiert)

## 6. Standortalternativen und Standortwahl

Da es sich um eine Neuparzellierung und Überplanung eines bereits rechtsverbindlich überplanten Gewerbegebiets handelt, wurden keine weiteren Standorte für die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen betrachtet.

## 7. Wahl des Verfahrens

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

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 und weniger als 70.000m<sup>2</sup>.
- Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom 23.08.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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



## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (GE)**

Als Art der baulichen Nutzung wird, wie vor dieser Planänderung, ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen bei den zulässigen Nutzungen vorgenommen. Öffentliche Tankstellen werden dabei grundsätzlich ausgeschlossen. Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die beiden Nutzungen würden aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zum Naturraum zu Störungen des Umfelds führen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Überlingen (Stand 13.08.2014, Gemeinderatsbeschluss am 17.09.2014) zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs nur zulässig, sofern das zentrenrelevante Sortiment als Randsortiment geführt wird. Durch die Auswahl der zulässigen Nutzungen wird das Ziel der Stadt Überlingen, kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln, erreicht.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximal zulässige Gesamthöhe (H).

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Diese befindet sich im Rahmen der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Gewerbegebiete. Die einheitliche Festsetzung ermöglicht einen großen Spielraum bei der Grundstücksaufteilung und entspricht der Intention eines Gewerbegebiets für kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Der angestrebte Versiegelungsgrad stellt im Übergang zur freien Landschaft eine angepasste bauliche Dichte sicher. Eine Überschreitung mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich.

Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstückes zulässig sind. Die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) ist für ein Gewerbegebiet besonders zielführend, da in diesem Gebiet vielmehr der umbaute Raum eines Gebäudes (z.B. für die Errichtung von Werkhallen) im Vordergrund steht, als die zulässige Anzahl der Vollgeschoße. Die festgesetzte Baumassenzahl von 9,00 befindet sich ebenfalls innerhalb der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Gewerbegebiete. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird daher verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe in einem Gewerbegebiet wenig aussagefähig, da Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen notwendigen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden.

Des Weiteren wird die maximal zulässige Gesamthöhe (H) der Gebäude begrenzt. Die maximale Gesamthöhe ist dabei in m ü.NN festgesetzt und wurde ausgehend von der geplanten Höhe der Erschließungsstraße (Büro Pietsch, Radolfzell, Stand 20.04.2018) ermittelt. Die Festsetzung der Gesamthöhe der Gebäude in m ü.NN schafft somit einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Nachbarn) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Zur Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenlinien sowie Höhenpunkte der geplanten Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße eingetragen.

Aus optischen Gründen sowie aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbilds sind Werbeanlagen lediglich bis zur maximal zulässigen Gesamthöhe (H) zulässig.

### **8.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundflächenzahl hinausgehen. Die Baugrenzen reichen dabei über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Für die Bauherrschaft entsteht darüber hinaus ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude/Hallen auf den

einzelnen Grundstücken. Im Bereich der 110-kV-Freileitung wird durch die Rücknahme Baugrenze der einzuhaltende Schutzabstand von 19,00m gewährleistet.

Als Bauweise wird für den südlichen und östlichen Bereich im Übergang zur freien Landschaft sowie zum Naturraum eine offene Bauweise festgesetzt, die die Längenentwicklung der Baukörper auf 50,00m begrenzt. Im zentralen und westlichen Bereich, der an vorhandene Gewerbegebietsnutzung angrenzt ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, die die Längenentwicklung auf maximal 90,00m begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des nach Norden anschließenden Gewerbegebiets.

#### **8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und Carports sind aufgrund der großzügigen Baugrenzen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese in einem Abstand von zumeist 5,00m zur Verkehrsfläche gelegen sind. Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **8.5 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Sichtflächen**

Innerhalb des Gewerbegebiets ist eine durchgehende Verkehrsfläche festgesetzt. Neben der Fahrbahn wird künftig auch ein Gehweg durch das Gebiet geführt. Die genaue Aufteilung der festgesetzten Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

An den Einmündungsbereichen sind die für die Verkehrssicherheit notwendigen Sichtflächen (Sichtdreiecke) festgesetzt. Innerhalb deren Flächen ist eine uneingeschränkte Sicht ab einer Höhe von 0,80m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten. Daher dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, übersteigen.

Entlang der beiden Straßenstiche nach Osten sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Straßenstiche dienen lediglich der Pflege und dem Unterhalt der bestehenden Kanäle sowie dem Retentionsbereich mit umgebender öffentlicher Grünfläche. Die Wege sind nicht dafür ausgelegt Erschließungsverkehr von den privaten Grundstücken aufzunehmen.

#### **8.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Osten des Gebiets verläuft eine 110-kV-Freileitung. Diese wird mit dem dazugehörenden technischen Schutzstreifen von je 19,00m ab Leitungssachse festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung nicht zulässig. Die Nutzung des Schutzstreifens ist im Detail mit dem Leitungsbetreiber Netze BW abzustimmen.

Von Süden kommend und am östlichen Gebietsrand verlaufend ist ein 20-kV-Erdkabel der Netze BW festgesetzt. Dieses kann nach Abstimmung mit dem Betreiber Netze BW im Bereich des zu errichtenden Retentionsbereichs verlegt werden.

Im Süden des Gebiets sowie im Bereich der bestehenden Wendeplatte der Straße „Zum Degenhardt“ verlaufen weitere Leitungen der Stadtwerke am See (Strom, Wasser, Gas).

Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 BauNVO kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

#### **8.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im südöstlichen Bereich ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Retentionsfläche für das anfallende Niederschlagswasser festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen, Gehwege sowie Hof-

und Dachflächen wird gesammelt und einem Regenwasserkanal DN 300 zugeführt. Der Regenwasserkanal führt zu der Versickerungsmulde.

Die Versickerungsmulde weist eine belebte Bodenschicht (30cm) auf und ist mit einer Fettwiesen-Ansaat zu bepflanzen. Zur Pflege der Fettwiese dient eine 1-2-maliger Mahd mit Abräumen. Der Überlauf bei Extremwetterereignissen erfolgt in den östlich angrenzenden Wald in Richtung des Mühlbachs.

## **8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Versiegelung des Baugebiets wird durch die Festsetzung, dass weniger stark befahrene Erschließungsflächen wie Stellplätze oder Feuerwehrumfahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen oder einer wassergebundenen Decke versehen werden dürfen, minimiert. Dies dient dem Schutz des Bodens.

## **8.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

An der südlichen Grenze des Gewerbegebiets werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger festgesetzt. Es handelt sich dabei um bereits bestehende Leitungen und Kanäle. Lediglich an der westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke am See aufgenommen, um die Möglichkeit der Verlegung einer neuen Stromtrasse zur Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Im Bereich der Wendeplatte der Straße „Zum Degenhardt“ erfolgt ebenfalls die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke am See zur Sicherung der bestehenden Stromleitung.

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Grünflächen**

Im östlichen Bereich wird im Bereich der zu errichtenden Retentionsfläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese befindet sich im Übergang zum Naturraum des Mühlbachs.

Zur Gestaltung des Straßenraums werden insgesamt 10 Baumquartiere als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen verfügen über eine Größe von ca. 3,00 x 5,00m und stellen die verbindlichen Standorte für zu pflanzende straßenbegleitende Bäume dar.

### **9.2 Bepflanzungen**

Es sind drei unterschiedliche Bepflanzungen vorgesehen.

Im öffentlichen Raum sind zur Gestaltung des Straßenraums zehn straßenbegleitende Bäume in den Baumquartieren festgesetzt.

Auf privaten Flächen ist je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstück ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Somit ist gewährleistet, dass das Gewerbegebiet gut durchgrünt wird. Die Bepflanzungen können in den Randbereichen auch als Eingrünung des Gewerbegebiets erfolgen. Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarrechts BW zu Grenzabständen wird hingewiesen.

Sofern Flachdächer errichtet werden, ist aus ökologischen und lokalklimatischen Gründen eine extensive Begrünung von mindestens 60% der Dachfläche vorgeschrieben.

## **10. Erschließung, Verkehrsanbindung**

Die neue Erschließung sieht vor, dass das Gewerbegebiet sowohl von der Straße „Zum Degenhardt“ im Norden als auch von der „Friedrich-Blersch-Straße“ im Süden erschlossen wird. Innerhalb des Gebiets ist

eine Ringschließung vorgesehen. Die beiden Stiche nach Osten dienen dem Unterhalt und der Pflege des Retentionsbereichs sowie den vorhandenen Kanälen.

Über die Straße „Zum Degenhardt“ bzw. die „Friedrich-Blersch-Straße“ ist die Anbindung an die L200 im Norden sowie die L200a im Süden und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Deisendorf Ziegelei Ott“ an der L200a sowie die Bushaltestelle am „Bregenzer Zentrum“ an der „Heiligenbreite“ bzw. die Haltestelle „Naturata“ an der „Friedrich-Blersch-Straße“ gegeben.

Für Radfahrer hat der Geltungsbereich voraussichtlich keine besondere Bedeutung.

## **11. Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

### **11.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

Da durch den Bebauungsplan „Oberried V – 2. Teiländerung“ eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000m<sup>2</sup> festgesetzt wird und damit der nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gültige Schwellenwert überschritten ist, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 durchgeführt (Fassung vom 23.08.2018). Anhand der darin genannten Kriterien wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorgaben, Hinweise und Anregungen ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dadurch kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

### **11.2 Umweltbeitrag vom 22.01.2019**

Im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange wurde vom Büro „Eberhard+Partner“ ein Umweltbeitrag vom 22.01.2019 erarbeitet. Dieser ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Als Fazit dieser Ausarbeitung lässt sich zusammenfassen, dass sofern die im Umweltbeitrag aufgeführten Kompensationsmaßnahmen eingehalten und der externe Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Überlingen verrechnet wird durch die Umsetzung der Vorhaben keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

## **12. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – Externe Ausgleichsmaßnahme**

Im Rahmen des Umweltbeitrags vom 22.01.2019 wurde vom Büro „Eberhard+Partner“ eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

Zur Bilanzierung des Eingriffs orientiert sich der Bestand am Sachstand der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Oberried V“ sowie „Oberried V – 1. Teiländerung“. Dieser wird der aktuellen Planung gegenübergestellt mit dem Ergebnis, dass durch die planinternen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen) der Ausgleichsbedarf vermindert werden kann. Die Kompensationsmaßnahmen enthalten die Pflanzung von 10 öffentlichen Baumquartieren entlang des Straßenraums sowie die Pflanzung von Solitärgehölzen auf den privaten Grundstücksflächen.

Dennoch verbleibt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 65.180 Ökopunkten, der über die externe Kompensationsmaßnahme „Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen – Walpertsweiler“ („Inge Siehlmann Weier“) aus dem Ökokonto der Stadt Überlingen ausgeglichen werden kann.

### 13. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	prozentualer Anteil
Gewerbegebiet	55.395 m <sup>2</sup>	81 %
Verkehrsfläche	7.703 m <sup>2</sup>	11 %
Öffentliche Grünfläche	5.357 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>68.455 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 14. Örtliche Bauvorschriften

#### 14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung

Aufgrund der Lage am Ortsrand und in der Nähe von Biotopen und Gewässern wird die Außenbeleuchtung dahingehend beschränkt, dass nur insektenschonende Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Eine flächenhafte Fassadenbeleuchtung bzw. eine nicht nach unten strahlende Beleuchtung ist ebenfalls nicht zulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden.

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

Flachdächer bis max. 5° Neigung sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen auf mindestens 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen.

#### 14.2 Werbeanlagen

Die Vorschrift zur Gestaltung und Beleuchtung von Werbeanlagen erfolgt aufgrund der Lage des Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft und zum Naturraum mit Biotopen. Die Einschränkung der Größe der Anlage sowie der Beleuchtung dient dazu Beeinträchtigungen der landschaftsoptischen Situation zu vermeiden sowie der Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Naturraums nachzukommen.

#### 14.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen


Die unbebauten Flächen der Gewerbegrundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche bzw. für Zufahrten benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und im Übergang zum Naturraum ist somit eine gewisse Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbegebiets gewährleistet.

Einfriedungen sind zu Verkehrsflächen nur in einem Abstand von mindestens 0,50m zulässig. Dies gewährleistet die störungsfreie Pflege und den Unterhalt der Straßenfläche, z.B. auch im Winter bei Schneelage.

## 15. Anlagen

1. Pflanzliste
2. Umweltbeitrag, Büro Eberhardt+Partner, Konstanz, vom 22.01.2019
3. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB, Büro Eberhardt+Partner, Konstanz, vom 23.08.2018

Überlingen, 21.02.2019

  
\_\_\_\_\_  
Jan Zettler, Oberbürgermeister



## ANLAGEN

### Anlage 1: Pflanzliste

#### Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

#### Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)





**Bebauungsplan  
"Oberried V" – 2. Teiländerung  
in Überlingen  
Gemarkung Deisendorf**

**Umweltbeitrag**

Fassung : Satzungsbeschluss Januar 2019

**Auftraggeber:** **Stadt Überlingen**  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

**Planer :**



**ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG**  
**EBERHARD + PARTNER GbR**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
78467 KONSTANZ, • AUGUST-BORSIG-STR.13  
TEL. 07531/81 29-0, • FAX. 07531/81 29-11  
eMail: [efp@eberhard-partner.de](mailto:efp@eberhard-partner.de)

Inhalt	SEITE
<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Vorhergehende Planungen (1989 bis 2006 und 2006 bis 2013)	5
1.3 Gesetzliche Vorgaben	5
<b>2. Kurzer Überblick über die natürlichen Gegebenheiten und die Nutzungen im Untersuchungsraum</b>	<b>7</b>
2.1 Realnutzung	7
2.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte	7
<b>3. Darstellung der Eingriffserheblichkeit</b>	<b>8</b>
<b>4. Planinterne Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>9</b>
4.1 Pflanzung von Baumquartieren	9
4.2 Pflanzung von Solitärgehölzen	10
<b>5. Ausgleichsbedarf</b>	<b>11</b>
<b>6. Artenschutzfachliche Beurteilung</b>	<b>14</b>
<b>7. Hinweise auf umweltbezogene und grünordnerische Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>14</b>
7.1 Regelungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	14
7.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise	14
7.1.2 Örtliche Bauvorschriften	15
7.2 Vorschlagslisten für Pflanzungen	16
7.3 Vorgaben / Maßnahmen zur Minimierung baubedingter Auswirkungen	16
<b>8. Zusammenfassung</b>	<b>18</b>

**Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1:</b> Übersichtslageplan (Plangebiet in Rot umrandet)	5
<b>Abbildung 2:</b> Realnutzung im Bebauungsplangebiet	7
<b>Abbildung 3:</b> Luftbild nach Umsetzung der Maßnahme (LUBW, 2018)	13

**Tabellenverzeichnis**

<b>Tabelle 1:</b> Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Bereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Oberried V“	8
<b>Tabelle 2:</b> Generierte Ökopunkte Kompensationsmaßnahme „Pflanzung von Baumquartieren“ – Baumpflanzung	9
<b>Tabelle 3:</b> Generierte Ökopunkte Kompensationsmaßnahme „Pflanzung von Baumquartieren“ – Baumrabatte	9
<b>Tabelle 4:</b> Generierte Ökopunkte Kompensationsmaßnahme Solitärgehölze	10
<b>Tabelle 5:</b> Ermittlung des Ausgleichsbedarfs – Bewertung Bestand	11
<b>Tabelle 6:</b> Ermittlung des Ausgleichsbedarfs – Bewertung Planung	11
<b>Tabelle 7:</b> Ausgleichsdefizit abzüglich planinterner Kompensationsmaßnahmen	13

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass

Die Stadt Überlingen beabsichtigt mit der 2. Teiländerung eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Oberried V“ im südlichen Teil. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes ist bereits im Rahmen der 1. Teiländerung überplant worden. Die 1. Teiländerung ist seit 2013 rechtsverbindlich. Das bestehende Gewerbe befindet sich nordwestlich des Ortsteils Deisendorf in Überlingen.

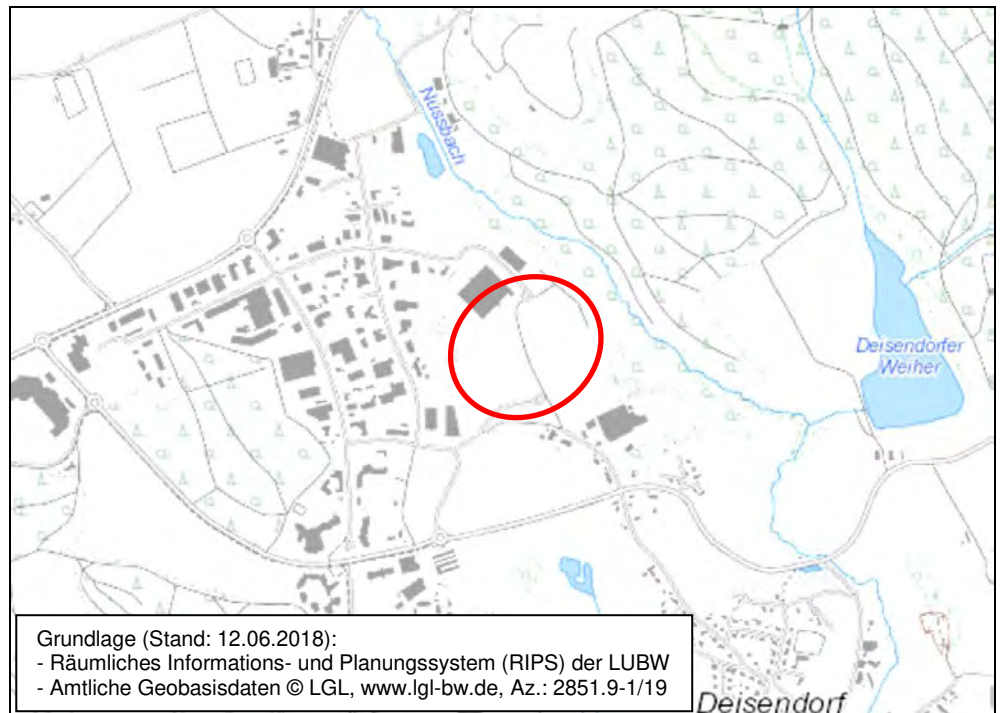
Im Zuge der 2. Teiländerung soll eine durchgängige Erschließung zwischen den beiden Gewerbegebietsteilflächen hergestellt werden. Im Süden erfolgt der Anschluss an die bereits seit Jahren vorhandene Stichstraße „Friedrich-Blersch-Straße“.

Mit der 2. Teiländerung reagiert die Stadt Überlingen auf die veränderten Bedürfnisse der Gewerbebetreibenden. Die bisher für die Firma Diehl vorgehaltene größere Fläche wird nicht mehr benötigt. Mittlerweile besteht Bedarf für die Ansiedlung verschiedener kleinerer Betriebe, so dass im Rahmen der 2. Teiländerung eine kleinräumigere Parzellierung erforderlich wird. Um dieses Ziel umzusetzen, muss die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 erhöht und die Nutzung festgesetzter Ausgleichsflächen geändert werden. Die geplante Stellplatzfläche im Südosten des Bebauungsplans weicht der künftigen Retentionsfläche, die das anfallende Oberflächenwasser der überwiegend versiegelten Flächen aufnehmen soll. Das neue Gewerbegebiet erhält neben der Retentionsfläche, durch Pflanzung von Baumquartieren und Solitärgehölzen, ökologisch ausgleichende Grünstrukturen.

Das Plangebiet der 2. Teiländerung beläuft sich mit seiner Gewerbefläche auf rd. 55.000 m<sup>2</sup>, davon entsprechen rd. 33.000 m<sup>2</sup> der maximal zulässigen Grundfläche gemäß GRZ. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren abgehandelt werden. Dennoch geht die Planung mit Eingriffen in festgesetzte Ausgleichsflächen einher, die entsprechend der Eingriffsregelung zu bewerten und adäquate Lösungen zum Ausgleich der zusätzlich überplanten Flächen zu ermitteln sind.

Darstellung im FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Überlingen ist der Standort als **Gewerbefläche (G)** ausgewiesen.



**Abbildung 1:** Übersichtslageplan (Plangebiet in Rot umrandet)

## 1.2

### Vorhergehende Planungen (1989 bis 2006 und 2006 bis 2013)

Planung 1989 bis 2006

Die Planung von 1989 enthielt ein zusammenhängendes Gewerbegebiet mit mehreren Ausgleichsflächen (Grünflächen G1-G3) und Biotopkomplexen (B1-B2). Im Jahre 2004 wurde der Bebauungsplan von 1989 durch eine Grünfläche getrennt in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt geteilt.

Planung 2006 bis 2013

Im Zuge der Planung wurde das gesamte Plangebiet (nördlicher + südlicher Abschnitt), um zusätzliche Bau- und Verkehrsflächen im Bereich festgesetzter Grünzonen erweitert.

Die 1. Teiländerung wurde 2013 für den nördlichen Abschnitt (GE 1-alt) realisiert. Als Ausgleich wurden die nördliche Teilfläche des Bereich 4 (Teilfläche 4.1, s. Kapitel 3) sowie die Grünflächen innerhalb des Baufeldes herangezogen. Das verbliebene Ausgleichsdefizit wurde mit Hilfe des Ökokontos („Naturnahe Umgestaltung der Gräben im Bereich Otto-Mühle“, 2012) kompensiert.

Die südliche Teilfläche des Bereichs 4 (Teilfläche 4.2, s. Kapitel 3) wurde nicht in die Bilanzierung der 1. Teiländerung aufgenommen, jedoch als Grünfläche festgesetzt. Im Bereich der Teilfläche 4.2 entsteht eine Überlappung der Geltungsbereiche der 1. und 2. Teiländerung. Alle anderen Planungsergänzungen des südlichen Abschnitts zum Bebauungsplan 1989 standen lediglich grafisch und textlich zur Diskussion, wurden aber nicht über die 1. Teiländerung weiter verfolgt.

## 1.3

### Gesetzliche Vorgaben

Ausschlusskriterien  
 §13a-Verfahren BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Planung den Kriterien, wie z. B. einer zulässigen Grundfläche von max. 70.000 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2 BauNVO bzw. §13a Abs. 1 BauGB), erheblichen Umweltauswirkungen (Anlage 2 BauGB insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und Einhaltung der Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 50 Satz 1 BImSchG), nicht widerspricht.

Die 2. Teiländerung des Gewerbegebiets „Oberried V“ in Überlingen hält die oben genannten Vorgaben zum vereinfachten Verfahren gem § 13a BauGB ein. Aus diesen Gründen kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

#### Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG Berücksichtigung findet.

Da die 2. Teiländerung mit Eingriffen in bereits festgesetzte Grünflächen einhergeht, werden die Änderungen im Sinne der Eingriffsregelung bewertet und grafisch dokumentiert.

## 2. Kurzer Überblick über die natürlichen Gegebenheiten und die Nutzungen im Untersuchungsraum

### 2.1 Realnutzung

Das Plangebiet erstreckt sich südöstlich des bestehenden Gewerbegebiets Oberried (GE 1-alt) im Gewann, „Nonnenhölzle“. Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Ackerland, kleinflächig Grünland. Am Südrand befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Hecken und einem Gebüsch. Östlich des Plangebiets verläuft eine Freileitung an die sich der Walddistrikt „Eichholz“ anschließt. Am Nordrand grenzt die Gewerbefläche der 1. Teiländerung an, auf der Westseite die landschaftsprägende Grünfläche Postbühl. Im Süden liegen Grünland und Ackerflächen, stellenweise mit Gehölzbeständen durchsetzt (Streuobst) sowie weitere kleinere Flächen gewerblicher Nutzung.



Abbildung 2: Realnutzung im Bebauungsplangebiet

### 2.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

#### Bestand

Die östlich angrenzende Waldfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (Nr. 4.35.031 )“ und beinhaltet das FFH-Gebiet „Bodensee Hinterland bei Überlingen (Nr. 8221341)“ sowie nach § 30a LWaldG geschützte Biotop entlang des „Nussbach“ (= Auenbach). Südöstlich des geplanten Gewerbegebiets grenzt das § 30-Biotop „Feldgehölz nördlich der Deisendorfer Ziegelei“ an. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „WSG Nußdorf“. Ansonsten weist das Plangebiet keine weiteren Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotop auf.

#### Betroffenheit

Durch das Vorhaben ist von keiner Verschlechterung der genannten Schutzgebiete auszugehen.

### 3. Darstellung der Eingriffserheblichkeit

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Bereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Oberried V“. Der Bestand orientiert sich dabei am Sachstand des rechtskräftigen Bebauungsplan von 1989 und der 1. Teiländerung (2013) des Gewerbegebiets „Oberried V“. Zur besseren Nachvollziehbarkeit liegt als Anhang ein Lageplan bei, der die beschriebenen Bereiche verortet.

**Tabelle 1:** Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Bereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Oberried V“

Bereich <sup>1</sup>	Bestand	Planung
3	Gewerbefläche GE 2 (GRZ 0,6)	Erweiterung der Gewerbefläche GE 2 (GRZ 0,6) durch Rückbau Wendehammer „Zum Degenhardt“ (Bereich 10).
4.1 <sup>2</sup>	private Grünfläche südlich von GE 2 + 3	Anteiliger Verlust privater Grünfläche für: Verkehrsfläche für Anbindung von GE 5.
4.2 <sup>2</sup>	private Grünfläche nördlich von GE 5	Vollständiger Verlust privater Grünfläche für: Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,6), Verkehrsfläche GE 5.
5.1 <sup>3</sup>	private Grünfläche (TF <sup>1</sup> G 3, s. Planung 1989) nordöstlich von von GE 5	Anteiliger Verlust privater Grünfläche für: Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,6), Verkehrsfläche GE 5.
5.2 <sup>3</sup>	Stellplatzfläche (ST) östlich von GE 5	Nutzungsänderung als öffentliche Grünfläche (Retentionsfläche), Erweiterung der Grünfläche durch Reduktion der angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsfläche.
6	Gewerbefläche GE 5 (mit GRZ 0,4)	Aufteilung in Gewerbe- (GRZ 0,6) und Verkehrsfläche GE 5.
10	Verkehrsfläche Straße „Zum Degenhardt“	Verkleinerung der Verkehrsfläche durch Rückbau Wendehammer.
11	private Grünfläche (TF G 4, s. Planung 2013) nordöstlich GE 5	Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,6).
12	Verkehrsfläche südlich GE 5 (s. Planung 1989) inklusive Wendehammer Friedrich-Blersch-Straße	Aufteilung in Gewerbe- (GRZ 0,6) und Verkehrsfläche GE 5 sowie Grünfläche (Bereich 5.2).
13	private Grünfläche (TF G 1, s. Planung 1989) südwestlich von GE 5	Vollständiger Verlust der Teilfläche von G 1 für: Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,6).
14	Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,4)	Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,6).
15	Gewerbefläche GE5 (GRZ 0,4)	Verkehrsfläche GE 5.

<sup>1</sup> TF = Teilfläche

<sup>2</sup>Bereich 4, der in eine nördliche (4.1) und eine südliche (4.2) Teilfläche zu gliedern ist

<sup>3</sup>Bereich 5, der in eine nördliche (5.1) und eine südliche (5.2) Teilfläche zu gliedern ist



## 4. Planinterne Kompensationsmaßnahmen

### 4.1 Pflanzung von Baumquartieren

#### Ausführung

Entlang der Erschließungsstraßen sind 10 öffentliche Baumquartiere in offener Bauweise vorgesehen, die das Gewerbegebiet begrünen. Die Mindestgröße der Quartiere beträgt 3 x 5 m und mind. 12 m<sup>3</sup> Erdvolumen.

Die Baumrabbatten sind mit einer für den Straßenraum geeigneten Saatgutmischung, die salz- und trockenisverträgliche Arten beinhaltet, zu begrünen. Die Ansaat erfolgt im Idealfall im Herbst/ Frühjahr unter optimalen Wachstumsbedingungen (feucht/ warm). Während der Anwuchsphase sind die Grünflächen regelmäßig zu bewässern. Zur Pflege empfiehlt sich bei einer blumenreichem Saatgutmischung eine jährliche Mahd im Spätjahr, bei grasreicher Saatgutmischung ist eine zwei- bis dreimal jährliche Mahd durchzuführen. Ausgehend von den Baumquartieren ist zu unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Je Baumquartier ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14/ 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietsheimische Gehölze gem. der nachfolgenden Pflanzliste (s. Kap. 7.2, Artenliste 1) zu verwenden. Die Bäume sind bei Bedarf durch Baumschnitt zu pflegen. Der Untergrund der Einzelbäume weist einen geringwertigen Biototyp auf. Aufgrund des ausreichend großen Wurzelraumes von mind. 12 m<sup>3</sup> wird ein potenzieller Zielstammumfang von 70 cm angenommen.

Die Gemeinde hat den Erhalt sowie erforderliche Nachpflanzungen gem. § 178 BauGB sicherzustellen.

#### Ökopunkte-Bilanz

Die Ökopunkte-Bilanz orientiert sich am Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis sowie Ravensburg und Sigmaringen (LKR BSK, RV u.SIG, 2016). Es findet keine Auf- oder Abwertung des Biotopwertes statt (s. Tabelle 2 u. Tabelle 3).

**Tabelle 2:** Generierte Ökopunkte Kompensationsmaßnahme „Pflanzung von Baumquartieren“ – Baumpflanzung

Biototyp	Biotopwert	Stückzahl	Stammumfang in [cm]	Ökopunkte
45.30a Einzelbaum auf geringwertigem Biototyp (60.51 Rabatte)	8	10	70	5.600
<b>GESAMT</b>				<b>5.600</b>

**Tabelle 3:** Generierte Ökopunkte Kompensationsmaßnahme „Pflanzung von Baumquartieren“ – Baumrabatte

Biototyp	Biotopwert	Flächengröße in [m <sup>2</sup> ]	Ökopunkte
60.51 Rabatte	4	150	600
<b>GESAMT</b>			<b>600</b>

## 4.2 Pflanzung von Solitärgehölzen

Die Pflanzung von Solitärgehölzen dient dem klimatischen Ausgleich des hohen Versiegelungsgrades des Gewerbegebiets. Darüber hinaus findet, mit Hilfe der vertikalen Grünstrukturen, eine Aufwertung der Freiraumqualität statt.

### Ausführung

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dementsprechend sind im gesamten Gewerbegebiet 132 Solitärgehölze mit einem Stammumfang von mind. 14/ 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind bei Bedarf durch Baumschnitt zu pflegen. Es sind gebietsheimische Gehölze gem. der nachfolgenden Pflanzliste (s. Kap. 7.2, Artenliste 1) zu verwenden. Die Gemeinde hat den Erhalt sowie erforderliche Nachpflanzungen gem. § 178 BauGB sicherzustellen.

### Ökopunktebilanz

Es wird davon ausgegangen, dass der Untergrund der Einzelbäume aufgrund der intensiven Nutzung im baulichen Kontext einen geringwertigen Biotoptyp aufweisen. Aufgrund der hohen Ausfallrate gepflanzter Einzelbäume in Baugebieten, z. B. aufgrund des geringen Platzangebots oder des einschränkenden Nachbarrechts, wird ein Biotopwert mit einem Zielstammumfang von 40 cm angenommen. (LKR BSK, RV u.SIG, 2016)

**Tabelle 4:** Generierte Ökopunkte Kompensationsmaßnahme Solitärgehölze

Biotoptyp	Biotopwert	Stückzahl	Stammumfang in [cm]	Ökopunkte
45.30a Einzelbaum auf geringwertigem Biotoptyp (33.80 Zierrasen)	8	132	40	42.240
<b>GESAMT</b>				<b>42.240</b>

## 5. Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (s. Tabelle 7) wird die festgesetzte Flächennutzung der Jahre 1989 sowie 2013 für den Bestand herangezogen und der aktuellen Planung gegenübergestellt. Die Biotopbewertung in Ökopunkten erfolgt über die Ökokontoverordnung (ÖKVO, 2010). Mit der 2. Teiländerung ergeben sich Änderungen der Grundflächenzahl, die in die Berechnung miteinbezogen werden (s. Tabelle 5 u. Tabelle 6).

**Tabelle 5:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs – Bewertung Bestand

Bereich	Biototyp	Biotopwert	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]	Faktor (GRZ)	Ökopunkte
3	Gewerbefläche GE 2 (GRZ 0,6)	1	17.500	0,4	7.000
4.1	private Grünfläche südlich von GE 2 + 3	24	5.200	1	124.800
4.2	private Grünfläche nördlich von GE 5	24	5.000	1	120.000
5.1	private Grünfläche (TF <sup>1</sup> G 3, s. Planung 1989) nordöstlich von von GE 5	26	5.200	1	135.200
5.2	Stellplatzfläche (ST) östlich von GE 5	1	4.700	0	0
14 + 6	Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,4)	1	52.000 + 900 52.900	0,6	31.740
10	Verkehrsfläche Straße „Zum Degenhardt“	1	2.300	0	0
11	private Grünfläche (TF G 4, s. Planung 2013) nordöstlich GE 5	26	100	1	2.600
12	Verkehrsfläche südlich GE 5 (s. Planung 1989) inklusive Wendehammer Friedrich-Blersch-Straße	1	3.100	0	0
13	private Grünfläche (TF G 1, s. Planung 1989) südwestlich von GE 5	16	1.300	1	20.800
				<b>GESAMT</b>	<b>442.140</b>

<sup>1</sup> TF = Teilfläche

**Tabelle 6:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs – Bewertung Planung

Bereich	Biototyp	Biotopwert	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]	Faktor (GRZ)	Ökopunkte
3	Gewerbefläche GE 2 (GRZ 0,6) um 300 m <sup>2</sup> (TF <sup>1</sup> Bereich 10) erweitert	1	17.500 (10) + 300 17.800	0,4	7.120

Bereich	Biotoptyp	Biotopwert	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]	Faktor (GRZ)	Ökopunkte
4.1	private Grünfläche südlich von GE 2 + 3 um 200 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche (vgl. Bereich 10) reduziert	24	5.200 (10) - <u>200</u> 5.000	1	120.000
5.1	private Grünfläche (TF G 3) nordöstlich von von GE 5 um 200 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (vgl. Bereich 14) reduziert um 100 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche (vgl. Bereich 15) reduziert	26	5.200 (14) - 200 (15) - <u>100</u> 4.900	1	127.400
5.2	Öffentliche Grünfläche (Retention) um 500 m <sup>2</sup> Grünfläche (TF Bereich 12 u. 14) erweitert	10	4.700 (12) + 100 (14) + <u>400</u> 5.200	1	52.000
14	Gewerbefläche GE 5 (GRZ 0,6) um die Bereiche 11, 13 bzw. die TF der Bereiche 5.1, 4.2, 12, 6 erweitert	1	46.000 (11) + 100 (5.1) + 200 (4.2) + 4.800 (12) + 2.000 (13) + 1.300 (6) + <u>600</u> 55.000	0,4	22.000
10	Verkehrsfläche Straße „Zum Degenhardt“ (Rückbau Wendehammer) um 300 m <sup>2</sup> reduziert (vgl. Bereich 3) um 200 m <sup>2</sup> (TF Bereich 4.1) erweitert	1	2.300 (3) - 300 (4.1) + <u>200</u> 2.200	0	0
15	Verkehrsfläche GE 5 bestehend aus TF der Bereiche 14, 4.2, 5.1, 6, 12	1	(14) 5.600 (4.2) + 200 (5.1) + 100 (6) + 300 (12) + <u>1.000</u> 7.200	0	0
				<b>GESAMT</b>	<b>328.520</b>

<sup>1</sup> TF = Teilfläche

**Tabelle 7:** Ausgleichsdefizit abzüglich planinterner Kompensationsmaßnahmen

Bestand	Planung	Ausgleichsdefizit
442.140 ÖP	328.520 ÖP	-113.620 ÖP
Kompensationsmaßnahme Pflanzung von Baumquartieren		+ 6.200 ÖP
Kompensationsmaßnahme Pflanzung von Solitärgehölzen		+ 42.240 ÖP
	<b>GESAMT</b>	<b>-65.180 ÖP</b>

### Planexterne Kompensation

Zum Ausgleich des Eingriffs hält die Stadt Überlingen im Rahmen des Ökokontos Maßnahmen zum Ausgleich bereit. Demnach soll zur Kompensation des Ausgleichsbedarfs in Höhe von 65.180 Ökopunkten die Maßnahme „Wiederanstau eines Weiher bei Überlingen-Walpertweiler (Inge Sielmann Weiher)“ nordwestlich von Bonndorf herangezogen werden (s. Abbildung 3). Die Maßnahme ist ein wichtiger Bestandteil des Masterplans „Biotopverbund Bodensee“ der Heinz-Sielmann-Stiftung.

Kartenansicht

LUBW



23.08.2018

**Abbildung 3:** Luftbild nach Umsetzung der Maßnahme (LUBW, 2018)

### Kurzbeschreibung

Im Kernbereich soll ein ehemaliger Klosterweiher mit ausgedehnten Flachwasserzonen wieder angestaut werden, indem ein Damm saniert wird. Der Weiher wird eine Wasserfläche von 17.000 m<sup>2</sup> besitzen und kann durch ein Mönchbauwerk staureguliert werden. Die umgebenden Flächen werden extensiviert oder in hochwertigere Biotop umgewandelt (z. B. Acker in Grünland). Bestehende geschützte Schilfbestände werden ortsnah umgesiedelt und deren Ausbreitungsgebiet durch Vernässung erweitert. Entlang der K7786 sollen standortgerechte Hochstämme und Sträucher gepflanzt werden, damit die Funktion als Rückzugsgebiet für Fauna und Flora zusätzlich verbessert und ein linearer Biotopverbund erzielt wird.

Durch die Abbuchung der Maßnahme kann der Eingriff bzw. der verbliebene Ausgleichsbedarf der 2. Teiländerung des Gewerbegebietes „Oberried V“ **vollständig ausgeglichen** werden.

## 6. Artenschutzfachliche Beurteilung

Keine Berührung von Verbotstatbeständen

Eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung im Untersuchungsraum ergibt, dass die vom Eingriff betroffenen, strukturarmen Flächen keine potentiellen Habitate aufweisen und damit von geringer Bedeutung für streng geschützte Tierarten sind. Somit werden durch den Bau des südlichen Abschnitts des Gewerbegebiets „Oberried V“ **keine Verbotstatbestände** nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG erfüllt.

## 7. Hinweise auf umweltbezogene und grünordnerische Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan

Nachfolgend sind Aussagen aus dem Grünordnungsplan der 1. Teiländerung 2013 mit aktuellen Ergänzungen zusammengestellt, die aus fachlicher Sicht zur Berücksichtigung im Bebauungsplan vorgeschlagen werden.

### 7.1 Regelungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 7.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Retention von Oberflächenwasser

**§ 9 (1) Nr. 14 BauGB**

##### Versickerungsmulde

Das anfallende Niederschlagswasser, der Straßen, Gehwege sowie Hof- und Dachflächen wird gesammelt und einem Regenwasserkanal DN 300 zugeführt. Der Regenwasserkanal führt zu einer Versickerungsmulde. Die Versickerungsmulde weist eine belebte Bodenschicht (30 cm) auf und ist mit einer Fettwiesen-Ansaat (Frisch-/ Feuchtwiese) zu bepflanzen. Zur Pflege der Fettwiese dient eine 1-2-maliger Mahd mit Abräumen. Der Überlauf soll bei Extremwetterereignissen in den östlich angrenzenden Wald in Richtung Nussbach erfolgen.

##### Grünflächen

**§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

##### Öffentliche Grünfläche (Baumquartiere)

Die zu pflanzenden, straßenbegleitenden Bäume sind jeweils innerhalb eines Baumquartiers zu pflanzen, welches jeweils eine Mindestgröße von 3x5m aufweist. Zu unterirdischen Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

##### Bepflanzungen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

##### Anpflanzen von Bäumen (Baumquartiere)

Entlang der Erschließungsstraße sind auf öffentlichem Grund gemäß Planeintrag verbindliche Standorte für Baumquartiere festgelegt. Diese sind jeweils mit einem Hochstamm der Artenliste 1 (s. Kap. 7.2) zu bepflanzen sowie einer Saatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang beträgt 14/16 cm.

##### Bepflanzung auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Artenliste 2 (s. Kap. 7.2) mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer (bis max. 5°) sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen, auf mind. 60 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kann zugestimmt werden, sofern diese nicht die Funktion als Kompensationsmaßnahme einschränken. Eine Nutzung der begrünten Dachfläche als begehbare Dachterrasse ist ausgeschlossen.

**7.1.2****Planungsrelevante Hinweise**Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche

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 tieferliegende Gebäudeteile (z. B. Unterkellerung, Tiefgaragen) zu verzichten. Für die Bauwerke sind in diesen Bereichen umweltschonende Gründungsweisen, wie z. B. Flachgründungen, vorzuziehen.

Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind die Belagsflächen im Außenbereich, wie z. B. Stellplätze, sowie die Gehwege entlang der Erschließungsstraße sowie sonstiger Nebenwege, offenporig herzustellen. Folglich sind ober- und untergründig verdichtende Ausführungen, wie z. B. Asphaltierung, Betonierung und Fugenverguss unzulässig.

Vogelschutzvorrichtungen

Bei der Ausgestaltung mit Glasflächen ist Vogelschutzglas anzubringen. Dafür eignet sich besonders geripptes, geriffeltes oder mattiertes Glas. („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ SCHMID ET AL. 2012)

Pflanzgebote zur Kompensation

Maßnahmen bzw. Pflanzgebote die zur Kompensation des Bebauungsplanes herangezogen werden sind durch den Verantwortlichen (öffentlich/ privat) durch erforderliche Nachpflanzungen dauerhaft sicherzustellen. Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 4 des Nachbarrechts BW ist bei Bäumen 2. Ordnung ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Pflanzungen auf Gewerbegrundstücken

Im Bereich der Gewerbegrundstücke sind unbebaute Flächen als blütenreiche Grünflächen anzulegen. Besonders geeignet sind mehrjährige Saatgutmischungen bestehend aus Wildblumen sowie Kulturpflanzen, die blütensuchenden Insekten und Vögeln eine Nahrungsgrundlage bieten und auch im Winter der Tierwelt dienen. Zur Pflege kann nach Bedarf ein Rückschnitt im Frühjahr mit Abräumen des Mähguts erfolgen. Je nach Saatgutmischung sind zu Beginn dominante Arten, wie Ampfer und Disteln regelmäßig zu entfernen, sodass die schwachwüchsigen Arten sich behaupten können und sich ein blütenreicher Wildblumen-/ Wildstaudenbestand etablieren kann.

Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind LED-Lichtquellen mit tierschonender Bauart zum Schutz nachtaktiver Arten, nach Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI (2001) und Geiger et al. (2007) sowie nach aktuellem Stand der Technik, zu verwenden:

- Untersagung von Lechtreklame/ Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichtes (violett, blau, grün),

- Ausschließliche Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder von LED-Lampen,
- Maximale Leuchtpunkthöhe beträgt 6 m über Grund,
- Ausschließliche Verwendung staubdichter, geschlossener Lampen,
- Keine Verwendung nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen,
- Ausschließliche Verwendung von Lampen mit weitgehender bis vollständiger Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie vollständiger Abschirmung nach oben,
- Keine Verwendung von Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z. B. Gitter),
- Reduzierung der Beleuchtungszeiten und –intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich mögliche Mindestmaß.

## 7.2

### Vorschlagslisten für Pflanzungen

#### Vorbemerkung

Aus umweltfachlicher Sicht sind zur Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden (LFU, 2002), soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten lassen sich zudem aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum herleiten:

#### Artenliste 1

##### Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

#### Artenliste 2

##### Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

## 7.3

### Vorgaben / Maßnahmen zur Minimierung baubedingter Auswirkungen

- Lagerung von Baumaterialien und Aushub sowie Anlage von Baustelleneinrichtungen nur im Bereich der überplanten Flächen (d. h. nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes),
- fachgerechte Handhabung boden- und wassergefährdender Stoffe,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden bzw. Bauabwicklung auf bereits versiegelten/ künftig versiegelten Flächen und Schutz des Mutterbodens unter Berücksichtigung der DIN 18915 "Bodenarbeiten" sowie DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten",
- Anzeigepflicht bei Erschließung von Grundwasser,
- Benachrichtigung der Denkmalschutzbehörde bei zufälligen Funden gem. § 20 DSchG,



- Baufeldfreimachung ab Oktober bis Ende Februar und somit außerhalb der Vegetationszeit sowie außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Hauptaktivitätszeit weiterer Tierarten,
- Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV),
- Allgemeine Verwahrungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm).

## 8. Zusammenfassung

Anlass	Die Stadt Überlingen beabsichtigt mit der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Oberried V“, die bisherige Planung im südlichen Teil des Gewerbegebietes an den gewandelten Bedarf anzupassen. Mit der 2. Teiländerung soll im Südteil des Gewerbegebietes eine dem Nordteil vergleichbare Flächenaufteilung ermöglicht werden. Um die geplante kleinräumige Flächenaufteilung zu ermöglichen, ist eine Änderung der Erschließung vorgesehen. Das Gewerbegebiet erstreckt sich zwischen den beiden bestehenden Stichstraßen „Zum Degenhardt“ und „Friedrich-Blersch-Straße“.
Planungsinhalte	<p>Um die bisher geplante Flächennutzung an die aktuellen Planungsanforderungen anpassen zu können, werden dementsprechend die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 angehoben und die Baufenster neu aufgeteilt, sodass zum Teil in zum Ausgleich festgesetzte Grünflächen eingegriffen wird. Die geplante Stellplatzfläche im Südosten des Bebauungsplans weicht der künftigen Retentionsfläche, die für das anfallende Oberflächenwasser aufkommen soll. Das neu aufgeteilte Gewerbegebiet erhält neben der Retentionsfläche, durch Pflanzung von Baumquartieren und Solitärgehölzen, ökologisch ausgleichende Grünstrukturen.</p> <p>Die 2. Teiländerung beläuft sich mit ihrer Gewerbefläche auf eine Flächengröße von 55.000 m<sup>2</sup> und erfüllt somit ergänzende Kriterien gemäß § 13a BauGB bzw. Anlage 2 des BauGB. Folglich kann das Vorhaben im beschleunigten Verfahren abgehandelt werden.</p>
Planung 1989 bzw. 2013	Die Planung von 1989 enthielt ein zusammenhängendes Gewerbegebiet mit mehreren Ausgleichsflächen (Grünflächen G1-G3; vgl. Bebauungsplan 1989) und Biotopkomplexen (B1-B2), festgesetzt. Noch vor der Durchführung des Verfahrens der 1. Teiländerung ergab sich eine Zweiteilung des Gewerbegebiets „Oberried V“ mit dazwischenliegender Grünfläche. Die 1. Teiländerung ist mittlerweile (2013) realisiert.
Kompensationsmaßnahmen	Der Kompensationsbedarf wird im wesentlichen durch die Vermeidung zusätzlicher Stellplatzflächen nordöstlich der geplanten Grünfläche (Retentionsfläche) herabgesetzt. Zur Kompensation von Beeinträchtigungen werden, mit der Pflanzung von öffentlichen Baumquartieren, Pflanzung von Solitärgehölzen auf den privaten Grundstücken sowie Umwandlung der Stellplatzflächen im Südosten des Plangebietes zur Grünfläche, ökologisch und gestalterisch wirksame Maßnahmen innerhalb des Plangebietes beschrieben. Diese sind als Festsetzungen in die 2. Teiländerung des Bebauungsplan „Oberried V“ zu übernehmen.
Ausgleichsbilanzierung	Zur Bilanzierung des Eingriffs orientiert sich der Bestand am Sachstand des rechtskräftigen Bebauungsplan von 1989 und der 1. Teiländerung (2013) im Nordteil des Gewerbegebiets „Oberried V“. Dieser wird der aktuellen Planung gegenübergestellt mit dem Ergebnis, dass durch die beschriebenen planinternen Kompensationsmaßnahmen der Ausgleichsbedarf vermindert werden kann. <b>Dennoch verbleibt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 65.180 Ökopunkten der über die externe Kompensationsmaßnahme „Wiederanstau eines Weiher bei Überlingen-Walpertweiler (Inge Sielmann Weiher)“ aus dem Ökokonto der Stadt Überlingen ausgeglichen werden kann.</b>
Artenschutz	Eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung stellt fest, dass durch den Bau des südlichen Abschnitts des Gewerbegebiets „Oberried V“ <b>keine Verbotstatbestände</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG <b>erfüllt</b> werden.

**Fazit**

Im Umweltbeitrag wird dargelegt, dass die geplante 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oberried V“ bei Einhaltung der Kompensationsmaßnahmen und externen Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Überlingen, keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens verursacht. Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend in die textliche Festsetzung der 2. Teiländerung des Gewerbegebiets „Oberried V“ zu übernehmen.



Konstanz, den 22.01.2019

## Quellen

### Analog

LANDKREISE BODENSEEKREIS, RAVENSBURG UND SIGMARINGEN (LKR BSK, RV u. SIG, 2016): „Bewertungsverfahren-Ökokonto – Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln“

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU, 2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW, 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

ÖKOKONTO-VERORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (ÖKVO, 2010).

SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (SCHMID ET AL., 2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

### Digital

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2018): Daten- und Kartendienst, [www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de), zuletzt abgerufen am 04.07.2018.

# Anhang

## **Anlagen**

- **Anlage 1:** Übersichtsplan 1989 mit Zwischenstand 2013 und aktueller Planung
- **Anlage 2:** Aktuelle Planung und Schutzgebiete

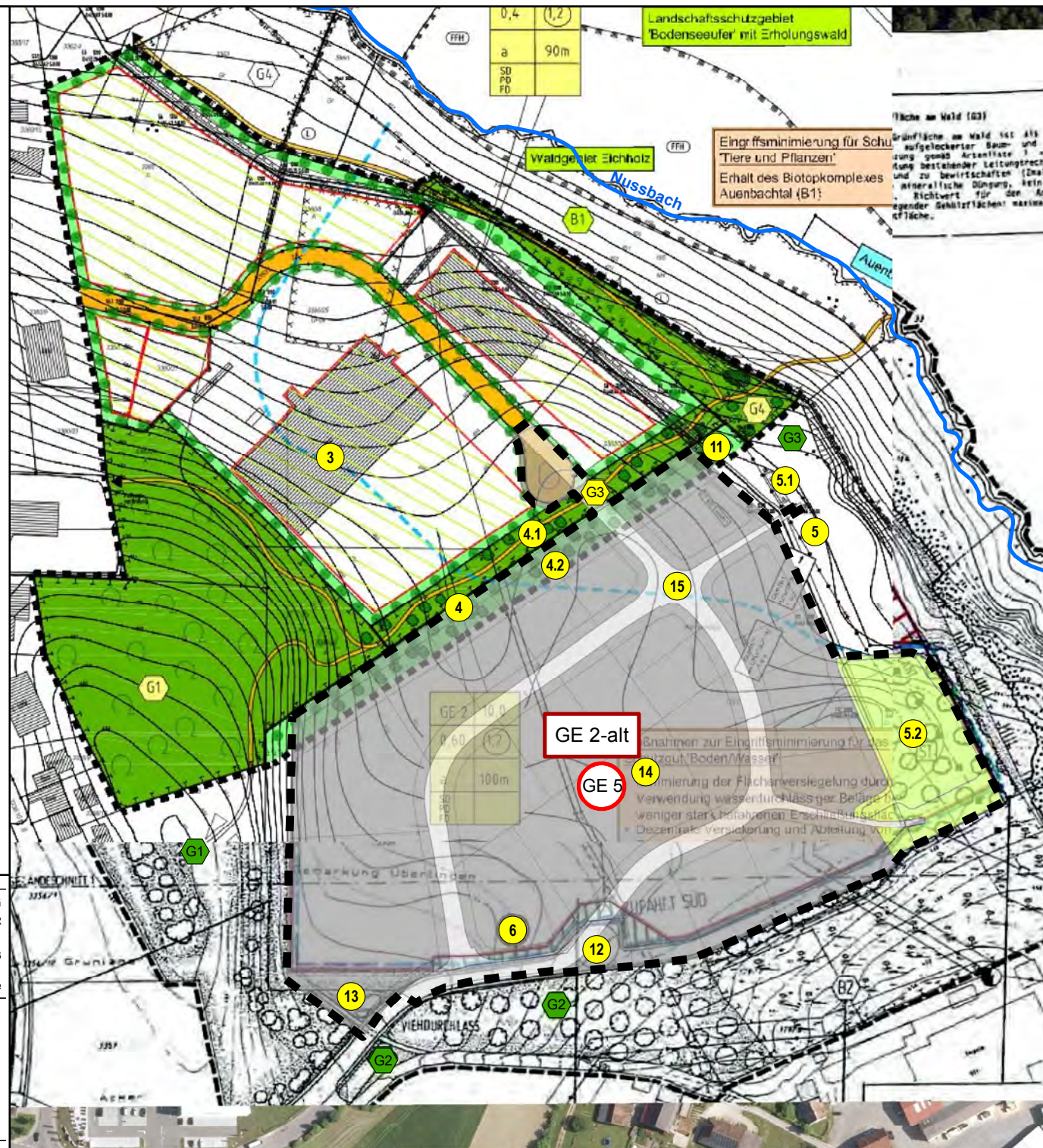


## Biotoptyp Planung

- Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
- Völlig versiegelte Straße (60.21)
- Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)

## Sonstiges

- 1 Bereiche
- G 1989 festgesetzte Grünfläche
- B 1 festgesetzte Biotopkomplexe
- G 1 2013 neu festgesetzte Grünflächen
- Fließgewässer
- Geltungsbereich Bebauungsplan






ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG  
 EBERHARD + PARTNER GbR  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 78467 KONSTANZ AUGUST-BORSIG-STR. 13  
 TEL. 07531 / 81 29 0 FAX. 07531 / 81 29 11  
 eMail: efp@eberhard-partner.de

Stadt Überlingen  
 2. Teiländerung Bebauungsplan  
 „Oberried V“  
 Übersichtsplan 1989 mit Zwischenstand  
 2013 und aktueller Planung






M. 1:3.000  
 Karte :  
 Datei : 929-Zuord\_FN.mxd  
 Datum : August 2018  
 gez. AG

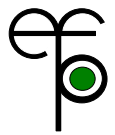
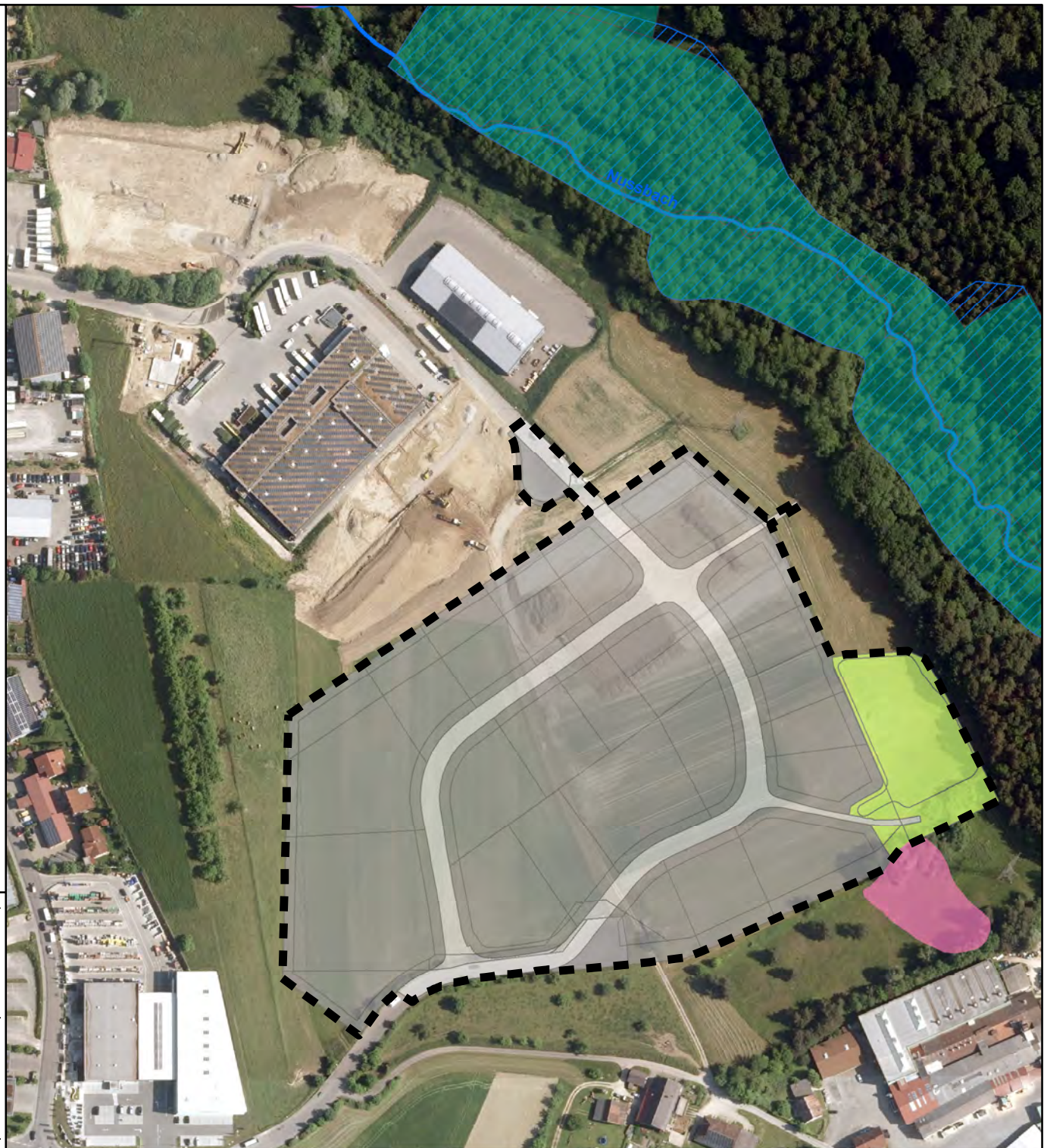


## Biotoptyp Planung

-  Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
-  Völlig versiegelte Straße (60.21)
-  Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)

## Sonstiges

-  FFH-Gebiet
-  Waldbiotop (§ 30 BNatSchG)
-  Offenlandbiotop (§ 30 BNatSchG)
-  Fließgewässer
-  Geltungsbereich Bebauungsplan



ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG  
EBERHARD + PARTNER GbR  
LANDSCHAFTS ARCHITEKTEN  
78467 KONSTANZ      AUGUST-BORSIG-STR. 13  
TEL. 07531 / 81 29 0      FAX. 07531 / 81 29 11  
eMail:      efp@eberhard-partner.de

Stadt Überlingen  
2. Teiländerung Bebauungsplan  
„Oberried V“  
Aktuelle Planung und Schutzgebiete

M. 1:3.000  
Karte :  
Datei : 929-Zuord\_FN.mxd  
Datum : August 2018  
gez. AG





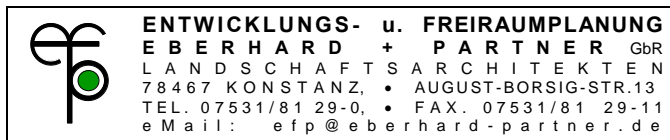
**Vorprüfung des Einzelfalles  
nach Anlage 2  
zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB**

**zum Bebauungsplan „Oberried V“ – 2. Teiländerung  
in Überlingen  
Gemarkung Deisendorf**

Fassung : August 2018

**Auftraggeber:**           **Stadt Überlingen**  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

**Planer :**



## **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberried V“ 2. Teiländerung, Stadt Überlingen**

Das Plangebiet befindet sich am Südostrand des Gewerbegebietes „Oberried V“ nordwestlich des Ortsteils Deisendorf der Stadt Überlingen. Es liegt südwestlich des Nussbachs und nördlich der Landstraße L200a. Die Stadt Überlingen beabsichtigt mit der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes ‚Oberried V‘, die bisherige Planung im südlichen Teil des Gewerbegebietes an den gewandelten Bedarf anzupassen. Die bisherige Gewerbegebietsplanung enthielt ein großes Baufenster zur Ansiedlung eines Großbetriebes, für den inzwischen kein Bedarf mehr besteht. Die 2. Teiländerung sieht eine Unterteilung der Gewerbefläche in mehrere Teilflächen vor, damit eine Ansiedlung verschiedener kleinerer Gewerbebetriebe erfolgen kann. Das Gewerbegebiet erstreckt sich zwischen den beiden bestehenden Stichstraßen ‚Zum Degenhardt‘ und ‚Friedrich-Blersch-Straße‘. Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach kann ein Bebauungsplan mit entsprechender Grundfläche im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.

Die Grundfläche des Plangebietes des Bebauungsplanes beträgt rd. 44.000 m<sup>2</sup> und liegt somit eindeutig innerhalb der gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegten Spanne, die eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 2 BauGB erforderlich macht. Die überschlägige Prüfung zeigt auf, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.

Von einer kumulativen Betrachtung mit der bereits 2013 umgesetzten Planung der 1. Teiländerung „Oberried V“ wird in diesem Verfahren bewusst abgesehen, da der Bebauungsplan zur 2. Teiländerung nicht mehr in einem engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird. Der Zeitraum zwischen den beiden Teiländerungen beträgt mehr als 5 Jahre.

Die erforderliche Vorprüfung erfolgt in Tabellenform. Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, sind durch den geplanten Bebauungsplan „Oberried V“ 2. Teiländerung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium	Erläuterung	erheblich	unerheblich	
<b>1. Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf :</b>				
1.1	Ausmaß des Plangebietes (geplantes Gewerbegebiet)	Die Gesamtgröße der 2. Teiländerung umfasst rd. 6,9 ha. Die Gewerbefläche nimmt rd. 5,5 ha des Plangebietes ein und besitzt bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine maximal überbaubare Grundfläche von rd. 4,4 ha.  Die Größe und Ausgestaltung des Plangebiets leitet sich im Wesentlichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan von 1989 ab. Es wird eine Anpassung der GRZ von 0,4 auf 0,6 vorgenommen. Dies führt zu einer Steigerung der maximal überbaubaren Grundfläche von rd. 3,8 ha (Gewerbe + ehem. Parkplatzfläche) zu rd. 4,4 ha. Da Dachbegrünung auf Flachdächern im Gewerbegebiet vorgesehen ist werden die Auswirkungen insgesamt als unerheblich eingestuft.		<b>x</b>
1.2	Beeinflussung anderer Pläne und Programme	Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1998 als Gewerbefläche sowie Fläche für ruhenden Verkehr (Parkplatz) dargestellt. Der geplanten Umnutzung der Parkplatzfläche zur Grünfläche (Retentionsfläche) steht aus Sicht des BauGB nichts entgegen, da nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden darf bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird dann ggf. im Rahmen der Berichtigung angepasst.		<b>x</b>
1.3	Förderung nachhaltiger Entwicklung (umweltbezogene, gesundheitliche Erwägungen)	Die Planung berücksichtigt die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Luft und der Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen Immissionsorten. Die 2. Teiländerung widerspricht nicht den Grundzügen einer nachhaltigen Entwicklung. In die Planung werden Grünflächen sowie Baumpflanzungen miteinbezogen und ausreichend Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit mit Hilfe von erneuerbaren Energien und Dachbegrünungen energieeffizient zu bauen. Demnach findet die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ausreichend Berücksichtigung.		<b>x</b>
1.4	Umweltbezogene Probleme (Umweltverschmutzung, Belästigungen)	Die Planung berücksichtigt die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Luft und der Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen Immissionsorten. Folglich kommt es zu keiner erheblichen Umweltverschmutzung und Belästigungen.		<b>x</b>
1.5	Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nationale wie europäische Umweltvorschriften werden gewahrt.		<b>x</b>

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium	Erläuterung		erheblich	unerheblich
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>				
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Bau des geplanten Gewerbegebietes führt zu einer dauerhaften Veränderung (Versiegelung) des Plangebietes. Darüber hinaus entstehen keine erheblichen Auswirkungen. Über den Abbruch der Gebäude und Entsiegelung der Straßen lässt sich ein Großteil der durch die Versiegelung verursachten Auswirkungen umkehren.		<b>x</b>
2.2	Kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die Änderungsplanung des Gewerbegebiets „Oberried V“ basiert auf Grundlage des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Demnach steht die 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oberried V“ zwar im räumlich funktionalen Kontext mit der bereits 2013 realisierten 1. Teiländerung „Oberried V“, aber nicht mehr in einem engen zeitlichen Zusammenhang, sodass keine kumulativen Auswirkungen mehr angesetzt werden.  Es treten keine grenzüberschreitenden Auswirkungen auf.		<b>x</b>
2.3	Risiken für Umwelt und die menschliche Gesundheit	Von den geplanten Gewerbebetrieben gehen geringfügig gesteigerte Lärm- oder Schadstoff-Immissionen aus. Die Immissionsrichtwerte werden jedoch nach den Verwaltungsvorschriften TA Lärm und TA Luft geregelt, sodass die Risiken für die menschliche Gesundheit unerheblich sind.  Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Luft und der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind vom Bauvorhaben keine gesundheitsbelastenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.  Da das geplante Gewerbegebiet mit konventioneller Nutzung lediglich in den Flächenzuschnitten geändert wird, sind keine besonderen Risiken für Störfälle, Unfälle und Katastrophen zu prognostizieren. Im Übrigen verbietet die Lage in Zone III B eines Wasserschutzgebietes die Verwendung wassergefährdender Stoffe und Technologien.		<b>x</b>
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung	Umfang und Ausdehnung bleiben auf das unmittelbare, bisher bereits bestehende Plangebiet im Gewann „Nonnenhölzle“ Überlingen-Deisendorf beschränkt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		<b>x</b>

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium		Erläuterung	erheblich	unerheblich
2.5	Sensibilität des Plangebietes, (Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten)	<p>Das Plangebiet schließt südlich an die Grünfläche des bestehenden Gewerbe „Oberried V“ der 1. Teiländerung an und besitzt – mit Ausnahme der angrenzenden Biotopstrukturen (Wald am Nußbach, Streuobst, Feldgehölze) – aufgrund der bestehenden Nutzung keine besondere ökologische Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope und die biologische Vielfalt. Darüber hinaus ist das Plangebiet für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, Klima und Luft von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Die mäßig tief entwickelten Böden aus erodierter Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde neigen stellenweise zu Stauwasser und besitzen eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit. Dieser zeichnet sich durch seine gute Filter- und Pufferkapazität aus. Die Hydrogeologische Einheit Quartäre Becken- und Moränensedimente fungiert als Grundwassergeringleiter.</p> <p>Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1989 ist der Eingriff als unerheblich einzustufen, da sich die geplante Flächennutzung nur geringfügig ändert. Zudem sieht die Planung vor, das anfallende Oberflächenwasser über eine neu anzulegende Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht dem Wasserkreislauf rückzuführen.</p>		<b>x</b>
<b>2.6</b>	<b>Mögliche Auswirkungen auf folgende Gebiete (Schutzkriterien) :</b>			
2.6.1	FFH Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	Ca. 100 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Bodensee Hinterland bei Überlingen“ (Schutzgebiets-Nr. 8221341). Aufgrund ausreichender Entfernung zum Gewerbegebiet sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		<b>x</b>
2.6.2	Naturschutzgebiete	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		<b>x</b>
2.6.3	Nationalparke	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		<b>x</b>
2.6.4	Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiete	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		<b>x</b>

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB		überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium		Erläuterung	
		erheblich	unerheblich
2.6.5	Biotope § 30 BNatSchG		<b>x</b>
		<p>Im Bereich des rd. 50 m nordöstlich gelegenen FFH-Gebietes befindet sich das Waldbiotop „Wald im Mühlbachtal N Deisendorf“ (Nr. 282214354496), das durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung erfährt. Darüber hinaus grenzt im Südosten südlich der Retentionsfläche das Offenlandbiotop „Feldgehölz nördlich der Deisendorfer Ziegelei“ (Nr. 182214357299) an das Plangebiet an. Dieses gesetzlich geschützte Biotop wird von der Planung nicht berührt.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung sind vom Vorhaben ausgehende Auswirkungen auf die vorkommenden § 30 Biotope als unerheblich einzustufen.</p>	
2.6.6	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbiet		<b>x</b>
		<p>Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des „WSG Nußdorf“. Der Schutzzweck der weiteren Zone (IIIB) verbietet, u.a. das Lagern und Eintragen wassergefährdender und biologisch nicht abbaubarer Stoffe. Zudem sind „Maßnahmen, die eine wesentliche flächenhafte Verringerung oder Schwächung der Deckschichten oder eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben“, nicht zulässig (s. Wasserschutzgebietsverordnung „WSG Nußdorf“).</p> <p>Ein HQ<sub>100</sub>-Bereich ist entlang des Mühlbaches ausgewiesen, der von der geplanten Änderung nicht berührt wird. Der Mühlbach befindet sich ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde am 19.06.2018 ein Wasserrechtsantrag gefasst, der eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde zur Reinigung und zur Retention von Oberflächenwasser vorsieht. Die Grundwasserüberdeckung zum Schutz des Grundwassers ist ausreichend. Die Grundwasserneubildung ist durch die Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers in der Versickerungsmulde gewährleistet. Eine Gefährdung des HQ<sub>100</sub>-Bereiches entlang des Mühlbaches durch Oberflächenwasser aus der Versickerungsmulde ist auszuschließen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1989 ist der Eingriff als unerheblich einzustufen, da sich die geplante Flächennutzung nur geringfügig ändert. Zudem sieht die Planung vor, das anfallende Oberflächenwasser über eine neu anzulegende Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht dem Wasserkreislauf rückzuführen.</p>	
2.6.7	Bereits umweltbelastete Gebiete		<b>x</b>
		Keine Auswirkungen (keine Altlasten bekannt)	

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium		Erläuterung	erheblich	unerheblich
2.6.8	Zentrale Orte / Bevölkerungs- dichte	Die Stadt Überlingen ist mit einer Bevölkerungsdichte von 376 EW/ km (Stand 2014) als Mittelzentrum ausgewiesen. Durch das Vorhaben wird eine rechtskräftige Gewerbefläche mit Parkplatz in eine Gewerbefläche mit Grünfläche umgewandelt und geringfügig erweitert. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		<b>x</b>
2.6.9	Denkmäler und Archäologie	nicht betroffen (keine Denkmale, Bodendenkmale bekannt)		<b>x</b>



### **Anmerkung zum Schutzgut Boden**

Die 2. Teiländerung der rechtskräftigen Gewerbegebietsfläche von 1989 führt zu einer geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes (rd. 0,6 ha). Die Erweiterung des Gewerbegebietes beansprucht sowohl versiegelte Straße als auch Wiesenfläche. Die GRZ wird im Zuge der 2. Teiländerung von 0,4 auf 0,6 angehoben. Dies führt zu einer Steigerung der maximal überbaubaren Grundfläche von rd. 3,8 ha (Gewerbe + Parkplatzfläche) zu rd. 4,4 ha. Im Gewerbegebiet sind über die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes bei der Ausführung von Flachdächern Dachbegrünungen vorgesehen. Es ist anzunehmen, dass im Gewerbegebiet zumindest ein gewisser Anteil an Flachdächern vorhanden sein wird, die mit Dachbegrünungen ausgestattet sein werden. Aus diesem Grund werden die Auswirkungen als unerheblich eingestuft.

### **Anmerkung zum Schutzgut Wasser**

Die geplante Bebauungsplanänderung verursacht keine erheblichen Auswirkungen beim Schutzgut Wasser. Das gesamte Oberflächenwasser des Gewerbegebietes wird einer neu anzulegende Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht zugeführt. Dort wird das Wasser verzögert dem Wasserkreislauf zugeführt. Der ausgewiesene HQ<sub>100</sub>-Bereich entlang des Mühlbaches wird durch die geplanten Änderungen nicht tangiert. Die vorhandene Gelände-Situation im 5 m breiten Gewässerrandstreifen bleibt unverändert erhalten. Der Überlauf der neu angelegten Versickerungsmulde ist in Richtung Mühlbach vorgesehen. Dabei verbleibt ein ausreichender Puffer von mind. 50 m zwischen der Versickerungsmulde und dem Fließgewässer, sodass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Fazit zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2**

Auf der Grundlage dieser Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB ist die Aufstellung der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Oberried V“ im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als zulässig anzusehen, da durch die Umwandlung eines großen Baufensters in mehrere kleinparzellierte Baufenster keine wesentliche Änderung im Versiegelungsanteil entsteht und durch die geringfügige Flächenerweiterung der Gewerbegebietsfläche und Umwandlung der Parkplatzfläche zu Grünfläche im innerörtlichen Bereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.



Konstanz, den 23.08.2018