

**"Riedhalde West"**

**Grünordnungsplan**



STADT ÜBERLINGEN/BODENSEE

- DEISENDORF -

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

*"Riedhalde - West"*

**Bearbeitung:**

Michaela Schmidt, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Helmut Hornstein, Dipl.-Ing.(FH), Freier Landschaftsarchitekt

**FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, BAULEITPLANUNG**

**HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA**

**MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 915044**

## **INHALT**

### **1. EINFÜHRUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- 1.1 Anlaß der Planung
- 1.2 Das Planungsgebiet
- 1.3 Der Grünordnungsplan
- 1.4 Ziele und Maßnahmen

### **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

- 2.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Landschaftsplan
- 2.4 Biotopvernetzungsplan Überlingen
- 2.5 Örtliches Entwicklungskonzept Deisendorf

### **3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Erschließung, Infrastruktur
- 3.3 Funktionen
  - 3.3.1 Ökonomische Funktion / Bodennutzung
  - 3.3.2 Ökologische Funktion / Flora-Fauna
  - 3.3.3 Lokalklima
  - 3.3.4 Wasserhaushalt
  - 3.3.5 Soziale Funktion / Naherholung
  - 3.3.6 Schutzgebiete
  - 3.3.7 Bewertung

### **4. BEWERTUNG MÖGLICHER NUTZUNGEN**

- 4.1 Planungsziele

### **5. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG**

- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 5.3 Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung

### **6. QUELLEN**

#### **ANLAGEN:**

##### **PFLANZENLISTE**

##### **AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PLÄNE**

- Plan 1: Lage im Raum, M 1:25.000
- Plan 2: Lage in Deisendorf, M 1:5.000
- Plan 3: Städtebauliche Situation, M 1:500
- Plan 4: Bestandsaufnahme, M 1:500
- Plan 5: Maßnahmen, M 1:500

**Planungsgebiet mit ortsrandprägender Häuserzeile**



**Blick vom Planungsgebiet Richtung Westen**



# 1. EINFÜHRUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN

## 1.1 Anlaß der Planung

Anlaß der Grünordnungsplanung ist der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedhalde - West" als Abrundung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Dorfhalde - Riedhalde - Gehren" (siehe Plan 2: Lage in Deisendorf).

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Architekt A. Pilz in Überlingen beauftragt.

## 1.2 Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet im Überlinger Teilort Deisendorf liegt westlich des Altdorfes im Bereich des Neubaugebietes "Dorfhalde - Riedhalde - Gehren" südwestlich der bereits vorhandenen Häuserzeile parallel zum Andelshofer Weg. Es umfaßt das Flurstück 199/1 mit einer Größe von 6.565 qm.

Das Südwest exponierte, am Hang gelegene Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 9 m von Nordost nach Südwest grenzt

im Norden - an vorhandene Bebauung

im Osten - an eine bestehende Häuserzeile

im Süden - an einen Feldweg (von 1463 bis 1867 Poststrasse der Thurn und Taxis Postlinie Wien - Paris)  
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Streuobstwiese und Acker)

im Westen - an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland)

Besonders prägnant ist ein im Westen - außerhalb des Planungsgebietes - gelegendes Naturdenkmal, bestehend aus drei Linden in Verbindung mit der unter Denkmalschutz stehenden Siechenkapelle.

### 1.3 Der Grünordnungsplan

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

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

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

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

*nachhaltig gesichert werden."*

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

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

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

Die Eingriffsbeurteilung beinhaltet sowohl die Untersuchung der Vermeidbarkeit, als auch die der Eingriffsmimimierung und die der Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan erarbeitet ein Ausgleichskonzept, in dem durch Festsetzungen der unvermeidliche Eingriff minimiert und im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen wird.

Die formulierten Ziele der Bauleitplanung im § 1 Abs. 5 Satz 1 des Baugesetzbuches unterstreichen die Notwendigkeit der Erstellung eines Grünordnungsplans, der als Fachplan für die Bauleitung seine Verbindlichkeit durch die Integration in den Bebauungsplan erhält.

## 1.4 Ziele und Maßnahmen

Für das Planungsgebiet ist ein Grünordnungsplan zu entwickeln, der ein ökologisch - gestalterisches Konzept beinhaltet, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet. Hierbei sind Zielkonflikte infolge konkurrierender Nutzungsansprüche sowie Vorschläge zu deren Lösung aufzuzeigen. Ein Maßnahmenkatalog der Landschaftspflege schließt sich an ( § 7 Abs. 3 NatSchG ).

Im GOP sind auch Aussagen über bestimmte Funktionen der Freiflächen, die u.a. für Freizeit, Erholung, Klima, oder für die Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch für die Primärproduktion von Bedeutung sind.

Weiterhin werden im GOP in Anlehnung an §§ 8 und 8a BNatSchG und §§ 10 und 11 NatSchG Ba-Wü die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben abgewogen und bewertet. Die zu treffenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls Bestandteil des GOP.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im gültigen Regionalplan vom 4.02.1981 werden die Stadt Überlingen und der Teilort Deisendorf dem Uferbereich des Bodensees zugeordnet. Unter anderem ist hier formuliert, daß die natürliche und kulturelle Eigenart der Landschaft zu erhalten ist. Siedlungsentwicklung soll auf geeigneten seeabgewandten Standorten und verstärkt im Umland stattfinden.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich "Riedhalde - West" als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Auszug im Anhang).

### 2.3 Landschaftsplan

Ein rechtsgültiger Landschaftsplan existiert nicht, wird jedoch derzeit im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erarbeitet.



## **2.4 Biotopvernetzungsplan Überlingen**

Der Biotopvernetzungsplan von 1992 sieht für den Bereich "Riedhalde - West" das Anlegen einer Hecke entlang der Alten Poststraße sowie das Pflanzen einer Gehölzgruppe im östlichen Bereich vor.

## **2.5 Örtliches Entwicklungskonzept Deisendorf**

Der Geltungsbereich des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von 1993 umfaßt den Bereich des Altdorfes und tangiert somit das geplante Baugebiet nicht. Für die künftige Siedlungsentwicklung von Deisendorf wurde formuliert, daß auf eine behutsame Wohnbebauung zu achten ist, um den dörflichen Charakter zu wahren.

# **3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

## **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet ist nicht bebaut, grenzt aber an eine bestehende Häuserzeile im Norden und ein bebautes Grundstück im Osten an (siehe Plan Nr. 3 - Städtebauliche Situation). Die Einfamilienhäuser, im unterschiedlichen Stil vor ca. 20-30 Jahren erbaut, bilden z.Z. den nord-westlichen Ortsrand von Deisendorf, der von dem angrenzenden Weg (ehemalige Poststrasse, heute vielbenutzer Fuß- und Radweg nach Renoldshausen und Überlingen) gut einsehbar sind. Die Häuser bilden keinen attraktiven Siedlungs- und Ortsbildrand und sind nur unzureichend in die Landschaft eingebunden.

Besonders prägend und von besonderer Bedeutung ist das im Westen - außerhalb des Planungsgebietes - gelegene Kultur- und Naturdenkmal, die kleine Kapelle mit der Lindengruppe.

## **3.2 Erschließung, Infrastruktur**

Das Planungsgebiet wird vom "Andelshofer Weg" über eine Zufahrt zwischen den Flurstücken 199/17 und 199/18 erschlossen. Die Zufahrt ist nicht ausgebaut und nicht befestigt.

### 3.3 Funktionen

#### 3.3.1 Ökonomische Funktion / Bodennutzungen

Die Bodennutzung im Planungsgebiet beschränkt sich ausschließlich auf die landwirtschaftliche Nutzung. Die vorhandenen Grünlandflächen werden temporär beweidet.

Im nord-östlichen Bereich weisen Baumstümpfe auf das ehemalige Vorhandensein einer Streuobstwiese hin.

#### 3.3.2 Ökologische Funktion / Flora - Fauna

Das Planungsgebiet wird durch temporär beweidetes Grünland geprägt (siehe Plan Nr. 4 - Bestandsaufnahme).

An der südlich gelegenen Hangkante, parallel zur Alten Poststraße ist außerhalb des Planungsgebietes ein Gehölzsaum vorhanden, der jedoch stark von nicht einheimischen und nicht standortgerechten Gehölzen geprägt wird.

Nicht standortgerechte Gehölze Fichten, Berberitze, Forsythie, Flieder.
--

Standortgerechte Gehölze (nur vereinzelt vorkommend): Birke, Kirsche, Liguster, Esche und Hasel.
---

An der oberen Hangkante in Ost-West Richtung stehen ein Walnußbaum (*Juglans regia*) mit recht hohem Totholzanteil sowie drei junge, hochstämmige Kirschbäume (*Prunus spec.*).

Die vorhandene Vegetation bietet Lebensräume für verschiedene Tierarten:

Bäume	- Sing- und Sitzwarte für Vögel,
Gehölzsaum	- Schlafmöglichkeiten für Sperlinge und Finken
Grünlandfläche	- Lebensraum für Insekten und Käfer, Heuschrecken, div. Raupen, Lauf- und Dungkäfer.

Die ökologische Artenvielfalt ist, bedingt durch die Biotop- und Strukturarmut, sowie die Größe des Planungsgebietes gering. Jedoch trägt die Grünlandfläche zu einer landschaftlichen Vielfalt des gesamten Bereichs zwischen Deisendorf und Rengoldshausen bei.

### 3.3.3 Lokalklima

Bedingt durch die süd-west-exponierte Hanglage wird das Klima im Planungsgebiet durch das für Überlingen typische Land-Seewind-System bestimmt. In den offenen Flächen entsteht Kaltluft, welche hangabwärts nach Süden abfließt.

Laut Klimaatlas gibt es einen mittleren jährlichen Niederschlag von 750 mm. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei 7°C.

### 3.3.4 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet und den angrenzenden Bereichen ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

### 3.3.5 Soziale Funktion / Naherholung

Neben der Erholungsfunktion der Anwohner, die momentan eine freie Sicht in die angrenzende freie Landschaft genießen, hat das gesamte Areal vom Hof Rengoldshausen in Richtung Deisendorf, bedingt durch den landschaftlichen Reiz und den an das Planungsgebiet angrenzenden Fuß- und Radweg, auch für die Naherholung eine besondere Bedeutung.

### 3.3.6 Schutzgebiete

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### 3.3.7 Bewertung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß das Planungsgebiet durch die landschaftlich reizvolle Ortsrandlage einen potentiell hochwertigen Wohnstandort darstellt.

Die Ortsrand bildende Häuserzeile ist städtebaulich nicht als besonders attraktiv zu bezeichnen, und der im Plangebiet vorhandene Bestand an Biotopen und Landschaftselementen ist unter ökologischen Gesichtspunkten als ersetzbar einzustufen.

Aus Sicht der Grünplanung ist eine Bebauung bei entsprechendem Ausgleich des Eingriffs vor Ort vertretbar.

## 4. BEWERTUNG MÖGLICHER NUTZUNGEN

Durch den Bedarf an Bauplätzen in Überlingen und entsprechend den Teilorten, ist in Deisendorf eine Überbauung der Grünlandfläche im Anschluß an die vorhandene Häuserzeile geplant.

Die Erschließung soll über die bisher schon vorhandene Zufahrt zwischen den Grundstücksflächen 199/17 und 199/18 erfolgen. Es ist ein Ausbau in eine verkehrsberuhigte, 3,50 m breite Anwohnerstraße geplant.

KFZ-Stellplätze sind lediglich auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 199/1 sieht laut Bebauungsplan-Entwurf sechs eingeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser vor, die in Anlehnung an die Topographie aufgelockert an den Hang gebaut werden. Die Gruppierung der Gebäude und der Verzicht auf eine verdichtete Bebauung zugunsten des dörflichen Charakters, sollen zu einem aufgelockerten Ortsrand beitragen.

Anzustreben ist eine unter ökologischen Gesichtspunkten orientierte Bauweise unter Berücksichtigung von Regenwassernutzung und der Verwendung natürlicher Baumaterialien, etc.

Von besonderer und zu berücksichtigender Bedeutung ist die Landschaft prägende Siechenkapelle samt Lindengruppe. Eine Bebauung darf dieses Kultur- und Naturdenkmal nicht visuell zerstören oder unbedeutend erscheinen lassen.

Somit ergibt sich für die geplante Bebauung, daß sich diese behutsam an die Topographie anzupassen und den vorhandenen Gebäuden unterzuordnen hat. Der Übergang von Bebauung und Landschaft soll "fließend" sein.

Durch eine für Deisendorf typische, landschaftsgerechte Eingrünung kann das Ortsrandbild erheblich verbessert und ökologisch aufgewertet werden.

### 4.1 Planungsziele

Ziel der Grünordnungsplanung ist eine - in Anlehnung an § 1 Abs.(1) BNatSchG - behutsame, landschaftsgerechte Bebauung, die zusammen mit einer standortgerechten Begrünung das Siedlungs- und Ortsrandbild positiv prägt und sich in die vorhandenen Strukturen einfügt.

**VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES SIND:****Zur Minimierung des Eingriffes:**

- **Eingeschossige, offene Bebauung**
- **Berücksichtigung der Topographie**
- **Minimierung der Bodenversiegelung**
- **Bepflanzung des öffentlichen Platzes mit einer Baumgruppe als Pendant zum Naturdenkmal**
- **Gestaltung von Hausgärten mit vielfältiger Begrünung durch standortgerechte Bäume, Sträucher Stauden**
- **Erhalt des vorhandenen Walnußbaumes**
- **Pflanzgebote für den öffentlichen und privaten Bereich.**

**Zum Ausgleich des Eingriffs**

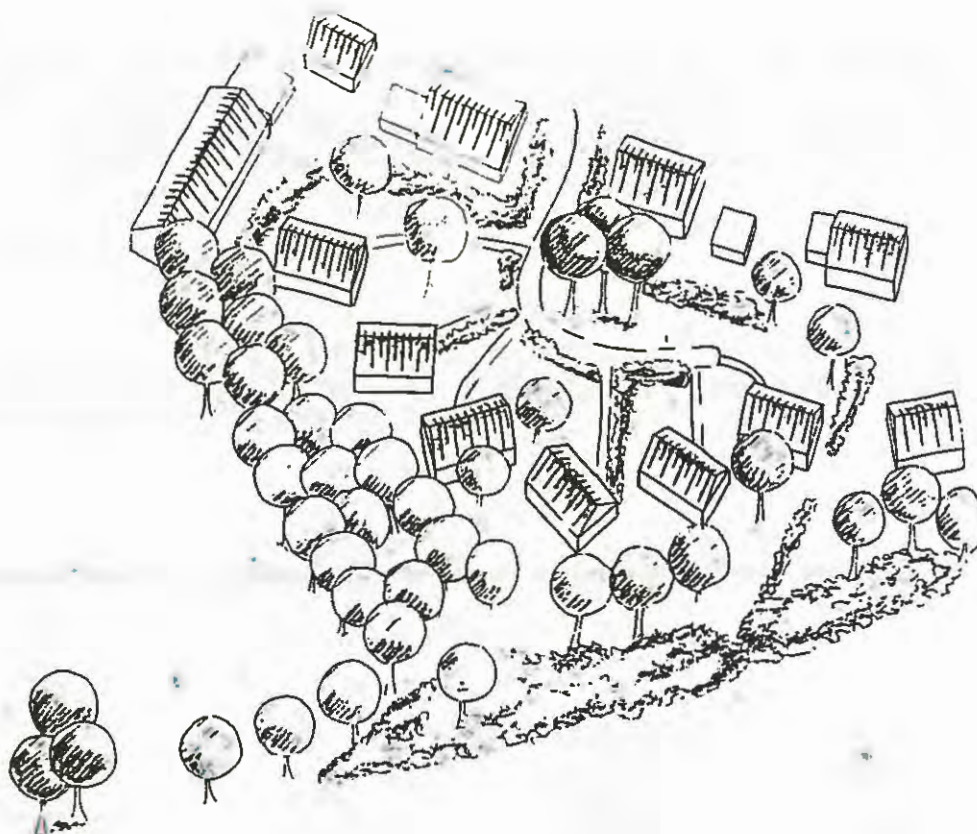
- **Anlage einer Streuobstwiese als Ortsrandbegrünung im Anschluß an die geplante Bebauung**
- **Ergänzende Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen an der südlichen Böschung entlang des Fuß- und Radweges.**

Planungsziel ist neben dem Erhalt des vorhandenen Baumes (*Juglans regia*) und der Geländestruktur das Anlegen neuer Biotopstrukturen im privaten wie öffentlichen Bereich. Diese haben gestalterische und auch als Trittsteinbiotop oder Biotopverbund ökologische Bedeutung. Sie bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere, wirken sich positiv auf Wasserhaushalt, Bodenfunktion und Kleinklima aus und tragen zu einem positiven Wohnumfeld, einem vielfältigen Landschaftsbild und somit zur Erholung bei.

**Bebauungsvorschlag - Variante 1**



**Bebauungsvorschlag - Variante 2**



## 5. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Laut § 8 BNatSchG sind:

*"...vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidliche Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen..."*

Der § 8a BNatSchG fügt ergänzend hinzu:

*(1)"Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über die Darstellungen und Festsetzungen nach den § 5 und 9 des Baugesetzbuchs, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern."*

Da die geplante Überbauung des Flurstückes 199/1 ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist, sind Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs sowie Festsetzungen für Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen für die Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich.

(Siehe Plan 5 - Maßnahmen)

Zur Durchsetzung der Planungsziele sind aus Sicht der Grünordnung die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung: (§ 4 BauNVO)

Reines Wohngebiet, um unerwünschte Nutzungen zu vermeiden und den vorhandenen Charakter der Siedlung zu wahren.

### Maß der baulichen Nutzung: (§ 16 BauNVO)

Festlegung von Grund- und Geschossflächenzahl in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Sie soll eine intensive Durchgrünung der Privatgrundstücke ermöglichen.

### Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen: (§§ 18, 20 BauNVO)

Beschränkung auf eingeschossige Bauweise mit Rücksicht auf die vorhandenen Gebäude, die Topographie und das Ortsbild.

### Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Festsetzung einer einheitlichen, parallel zur Baugrenze liegenden Firstrichtung zur Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes.

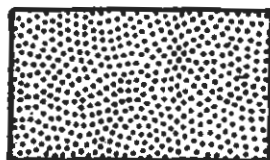
### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten:

Vorgegeben durch Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Zahl der Wohneinheiten soll sich am Bestand orientieren, um den ländlichen Siedlungscharakter zu erhalten.

### Baugrenzen: (§ 23 (3) BauNVO)

Die Festlegung von Baugrenzen (Baufenster) soll sich an den Höhenlinien orientieren und durch eine lockere, versetzte Bebauung einen "lebendigen" Siedlungsrand ermöglichen.

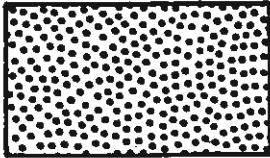
### Private Grünflächen: (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Die außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.

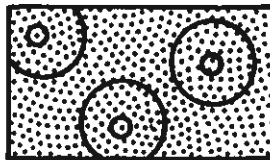


**Öffentliche Grünfläche:**  
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)



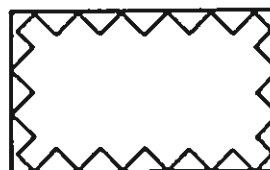
Diese Grünfläche, der Öffentlichkeit zugänglich, dient als Pufferzone zwischen bestehender Häuserzeile und der neuen Bebauung, Kommunikationsplatz und durch Art der Bepflanzung als Pendant zum Naturdenkmal.

**Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG:**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



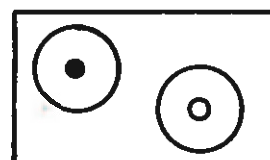
Die südwestlich des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Sinne des § 8 BNatSchG zum Ausgleich des Eingriffs herangezogen. Das bestehende Grünland soll durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese aufgewertet werden. Die bestehende Hecke entlang der "Alten Poststrasse" ist durch heimische, standortgerechte Gehölze zu erweitern.

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



Die aus Gründen des Naturschutzes, des Landschafts- und/oder Ortsbildes bedeutsamen Bereiche werden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Nebenanlagen sind hier nicht zulässig.

**Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)



Die vorhandene Vegetation soll aus ökologischen und gestalterischen Gründen erhalten und/oder ergänzt werden. Auf den Grundstücksflächen ist, gemäß der Pflanzenliste, innerhalb der Hausgarten pro 200 qm Fläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

**Pflanzgebote:**

(§§ 9 (1) Nr. 25 und 178 BauGB)

Eine Pflanzenliste (siehe Anhang), die - in Anlehnung an die §§ 9 (1) Nr. 25 und 178 BauGB - Vorschläge für die zu verwendenden Bäume, Sträucher und Stauden unterbreitet, wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Hiermit soll nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus gestalterischen Gründen die Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen gewährleistet werden.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Gestaltung der Gebäude:**

Sie soll sich an die vorhandene Topographie, die Gebäudehöhe der bestehenden Häuser und einen eher ländlichen, für Deisendorf typischen Stil orientieren. Bei der Materialauswahl ist eine Empfehlung und Einschränkung notwendig.

Anzuregen ist der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung zum Einsparen von Trinkwasser für die Gartenbewässerung.

**Gestaltung der Grundstücke:**

Hier ist gem. § 1 BodSchG auf die Minimierung versiegelter Flächen zugunsten offenen Bodens zur Versickerung des Regenwassers zu achten.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu versehen.

Falls Garagen mit Flachdächern zugelassen werden, sind diese extensiv zu begrünen. Fassadenbegrünung ist vorzusehen.

### 5.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der zu treffenden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ist, um den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege gerecht zu werden, eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff notwendig. Nachfolgend wird die Art der Bilanzierung erläutert, bevor die tabellarische Übersicht der Eingriffs - Ausgleichsberechnung für das Baugebiet Deisendorf, "Riedhalde - West" folgt.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht ein Teilbereich des Flurstücks von 199/1 und das Flurstück 199/2 zur Verfügung.

#### 5.3.1 Berechnungsmethodik

Bei der Eingriffs- Ausgleichsbewertung wird der "Ist-Zustand" und der "Planungs-Zustand" anhand von "Biotopwertpunkten" erfaßt und gegenüber gestellt. Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur dann gegeben, wenn bei der Planung mindestens die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten erreicht wird wie im Bestand.

Da in Baden-Württemberg derzeit keine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsregelung existiert wurde in unserem Büro in Anlehnung an die hessische "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" ein differenziertes Verfahren erarbeitet.

Die Berechnung des Biotopwertes basiert auf dem "Biotopgrundwert" und dem "Bedeutungswert" für Klima, Boden etc., wie nachfolgend dargelegt.

#### Biotopgrundwert

Die einzelnen Landschaftselemente und Biotoptypen erhalten in Anlehnung an die hessische "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" eine differenzierte Wertpunktezahl. In dieser spiegelt sich im Verhältnis zu den anderen Biotopen jeweils die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, deren Zustand, Seltenheit und Grad der Ersetzbarkeit wider. So erhält z.B. ein Hochmoor den Biotopgrundwert 80, während ein intensiv genutzter Acker 13 Punkte erhält.

Da ein bestehendes Biotop höher zu bewerten ist als eine Neuanlage, wird in der Berechnung zwischen einem Grundwert im Bestand und einem Grundwert neu bei Planung/Maßnahmen unterschieden. So erhält z.B. ein bestehendes Weidengehölz 44, ein geplantes 31 Wertpunkte. Wird als Ausgleichsmaßnahme z.B. die Bepflanzung einer vorhandenen Grünlandwiese mit hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen, so berechnet sich der Grundwert neu aus der Differenz von Grünland zu Streuobstwiese.

## Bedeutungswert

Um die individuelle Bedeutung der einzelnen Biotoptypen für

- Klima/Luft,
- Boden,
- Landschafts- und Ortsbild,
- Biotopverbund,
- Erholungspotential,
- Schutzgebietsfunktion,
- Kulturlandschaft und -denkmal

und sonstige bewertungsentscheidende Kriterien festzuhalten, wird diese zusätzlich in Punkten ausgedrückt. Die Spannbreite reicht von -2 bis +5 Punkten und erfasst sehr negative bis herausragende Zustände.

Während eine Strasse durchweg als negativ bis sehr negativ bei den einzelnen Kriterien mit -1 und -2 Punkten zu bewerten ist, sind z.B. nach dem BNatSchG geschützte Lebensbereiche und ausgewiesene Schutzgebiete - die unterschiedlichen Kriterien betreffend - herausragend bis unersetzbar und somit mit +4 und +5 Punkten zu versehen.

Weiterhin wird beim Bestand die Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild punktemäßig bewertet. Diese Begrifflichkeit existiert bei der Planung / Maßnahmen Auflistung nicht. Stattdessen wird der Gestaltungswert der Maßnahme bewertet.

## Flächenanteil

Zur Berücksichtigung der Biotopgröße wird die Summe aus Biotopgrundwert und Bedeutungswert mit dem Flächenanteil multipliziert.

## Berechnung

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte erfolgt nach der Formel

$$\text{Biotopwert} = (\text{Biotopgrundwert} + \text{Bedeutungswert}) \times \text{Flächenanteil in qm}$$

Sowohl im Bestand als auch in der Planung ergibt sich der Gesamt-Biotopwert des Planungsgebietes aus der Summe aller Biotopwertpunkte. Der Differenzbetrag zwischen den errechneten Gesamt-Biotopwerten für Bestand und Planung setzt die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen in Punktwerten fest, die nach oben beschriebener Methode in Biotoptypen umgerechnet werden kann.

## EINGRIFFS-AUSGLEICHSBERECHNUNG

## BESTAND

## FL.ST. NR. 199/1 DEISENDORF "RIEDHALDE - WEST"

Biototyp	Biotopgrundwert	+	Bedeutungswert	x	Flächenanteil (qm)	=	Biotopwertpunkte
Grünland	21		9		6.415		192.450
Rasen, strukturarm	14		5		150		2.850
Einzelbaum	31		14		1 Ex.		45
					<b>6.565</b>		<b>195.345</b>

## PLANUNG / MASSNAHMEN

## FL.ST. NR. 199/1 DEISENDORF "RIEDHALDE - WEST"

Biototyp	Biotopgrundwert neu	+	Bedeutungswert	x	Flächenanteil (qm)	=	Biotopwertpunkte
Hausgärten	16		11		1.272		34.344
Verkehrsbereich incl. Randstr.	7		2		250		2.250
Einzelbaum	31		14		1 Ex.		45
Baumgruppe	31		8		3 Ex.		117
Wiese, öffentl. Fläche	21		8		250		7.250
Streuobstwiese	31		19		1.383		69.150
Feldgehölz	37		17		650		35.100
Hausnaher Bereich (Terrasse, Zufahrt)	7		2		1.727		15.543
Versiegelte Fläche, Häuser	0		-5		1.033		- 5.165
					<b>6.565</b>		<b>158.643</b>

Differenz Biotopwertpunkte	Bestand / Planung	entspricht	- 36.711 Biotopwertpunkte
----------------------------	-------------------	------------	---------------------------

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen auf Fl.St. Nr. 199/2 durch Anlegen einer Streuobstwiese auf derzeit als Grünland genutzter landwirtschaftlicher Fläche.

Streuobstwiese	31	19	740	37.000
----------------	----	----	-----	--------

Differenz Biotopwertpunkte	Bestand / Planung + Ausgleich	entspricht	+ 289 Biotopwertpunkte
----------------------------	-------------------------------	------------	------------------------

## 6. QUELLENANGABE

<b>Cholewa, David, Dyong, Von der Heide:</b>	<b>Baugesetzbuch,</b>	<b>München 1990</b>
<b>Deutscher Wetterdienst:</b>	<b>Klima-Atlas Baden-Württemberg</b>	<b>Bad Kissingen 1953</b>
<b>Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz:</b>	<b>Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft,</b>	<b>Wiesbaden 1992</b>
<b>Hornstein, H.:</b>	<b>Stadt Überlingen, Örtliches Entwicklungskonzept Deisendorf</b>	<b>Überlingen 1993</b>
<b>Künkele/Heiderich/Rohlf:</b>	<b>Naturschutzrecht Baden-Württemberg</b>	<b>6. Aufl. 1992</b>
<b>Senner, J.</b>	<b>Stadt Überlingen Biotopvernetzungsplan</b>	<b>Überlingen, 1992</b>
<b>Rist, Hansjörg:</b>	<b>Baunutzungsverordnung 1990</b>	<b>Stuttgart 1990</b>
<b>Stich, Porger, Steinebach, Jacob</b>	<b>Stadtökologie in Bebauungsplänen</b>	<b>Wiesbaden 1992</b>

## PFLANZENLISTE

### 1. Grossbäume 1. Ordnung für die ausgewiesene öffentliche Grünfläche

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

### 2. Bäume 2. Ordnung für Hausgärten und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

### 3. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Aesculus carnea x briotti	-	Scharlach-Roßkastanie
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	-	Mehibeere

#### 4. Obstgehölze für Hausgärten und Streuobstwiese

Apfel in regionalen Sorten, z.B.

- Bettacher
- Berlepsch
- Bohnapfel
- Gravensteiner
- Jonathan
- Goldparmäne

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

- Gelbmöstler
- Geißhirtle
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

#### 5. Freiwachsende Hecken für Hausgärten und ausgewiesenes Feldgehölz

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball



Botanischer Name		Deutscher Name
Wildrosen, z.B. <i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	-	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	-	Hecht-Rose
<i>Rosa majalis</i>	-	Zimt-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Rosa villosa</i>	-	Apfel-Rose

#### 6. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Buxus sempervirens</i>	-	Buchs
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster

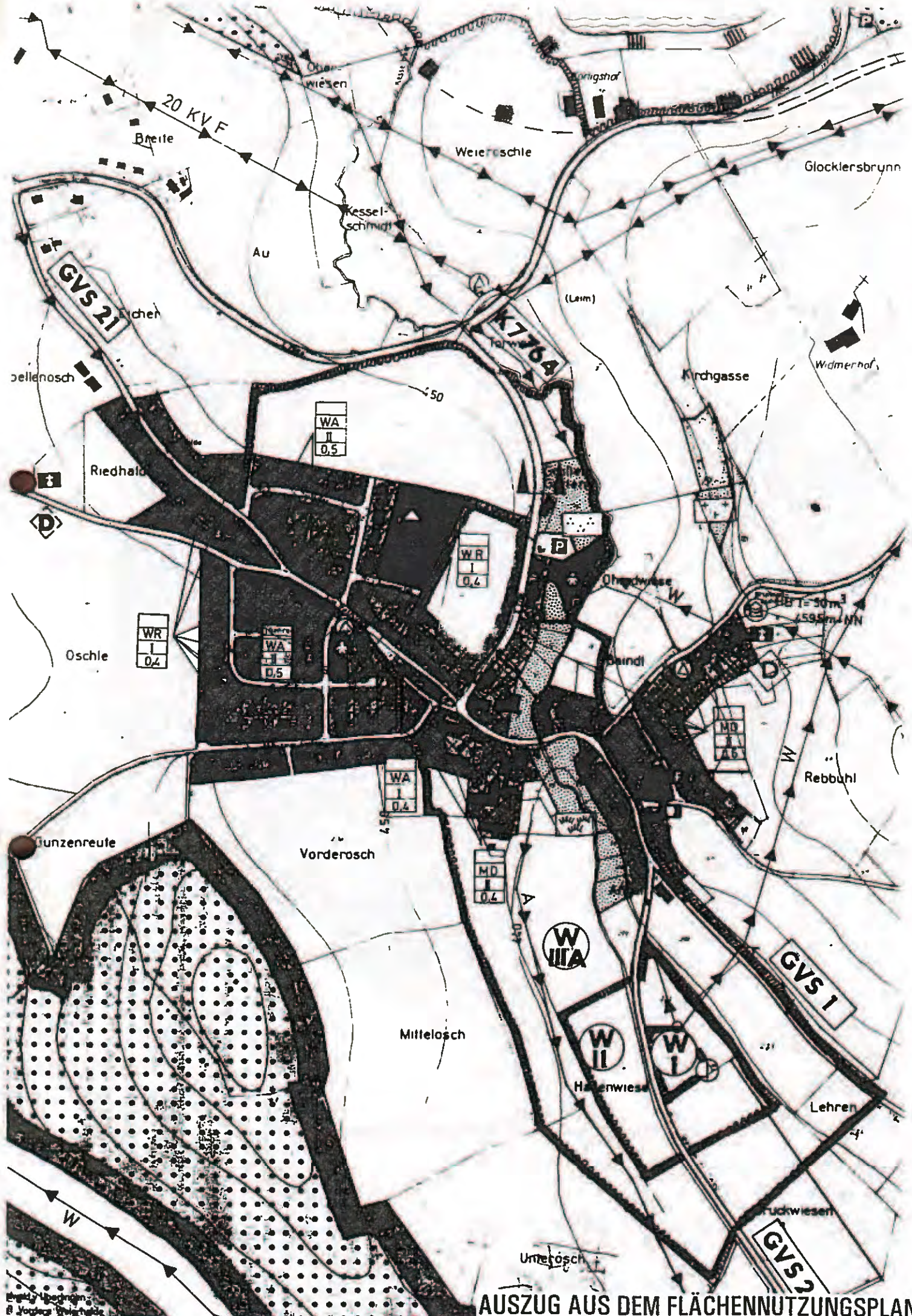
#### 7. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Aristolochia macrophylla</i>	-	Pfeifenwinde
<i>Clematis montana</i>	-	Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Hydrangea anomala</i> ssp.	-	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

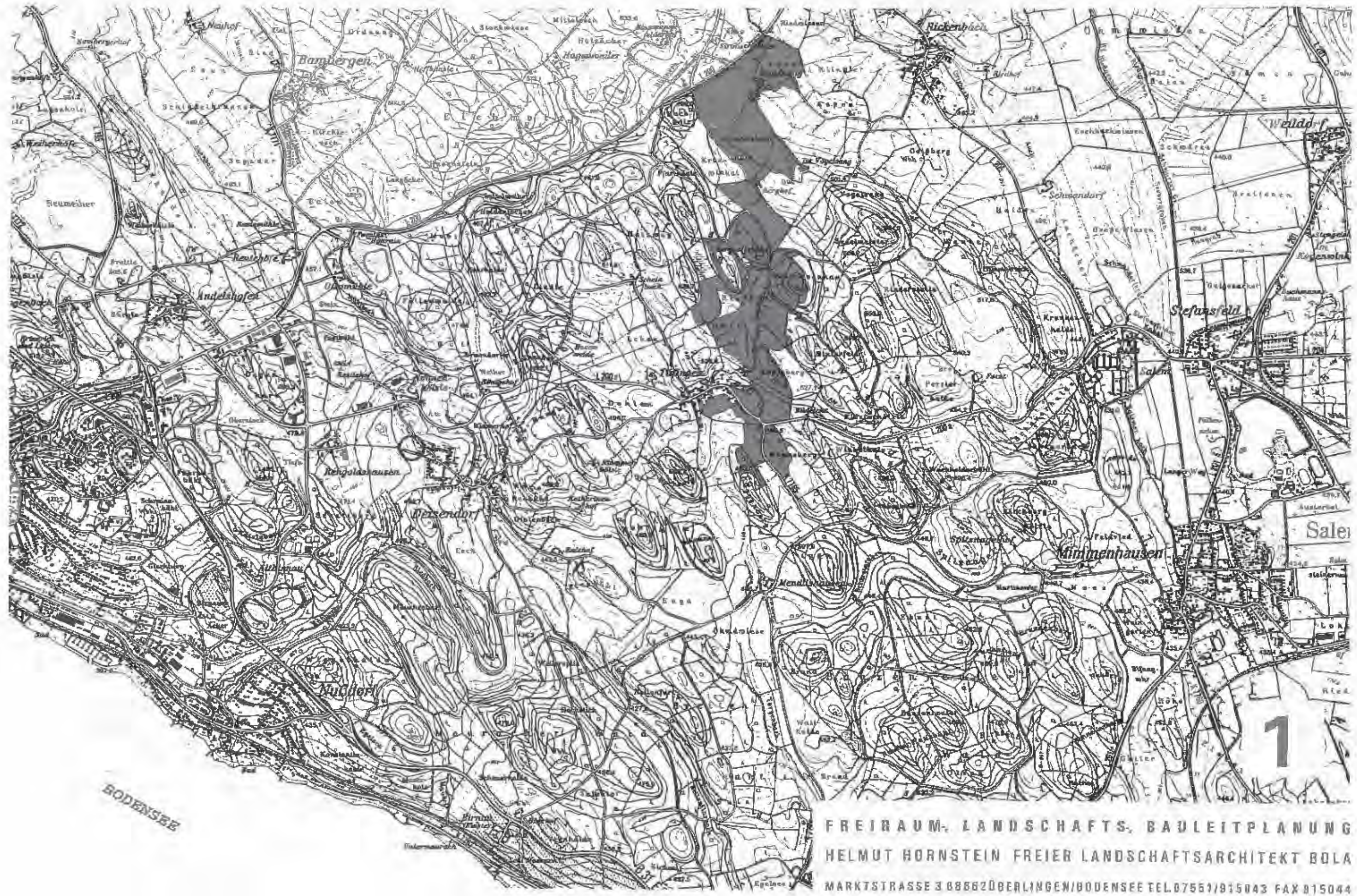
**8. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten**

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera acuminata	-	Kriechende Heckenkirsche
Ligustrum vulgare "Lodense"		Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B.		
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß
u.a.		



1.1  
 1.2  
 1.3  
 1.4  
 1.5  
 1.6  
 1.7  
 1.8  
 1.9  
 1.10  
 1.11  
 1.12  
 1.13  
 1.14  
 1.15  
 1.16  
 1.17  
 1.18  
 1.19  
 1.20  
 1.21  
 1.22  
 1.23  
 1.24  
 1.25  
 1.26  
 1.27  
 1.28  
 1.29  
 1.30  
 1.31  
 1.32  
 1.33  
 1.34  
 1.35  
 1.36  
 1.37  
 1.38  
 1.39  
 1.40  
 1.41  
 1.42  
 1.43  
 1.44  
 1.45  
 1.46  
 1.47  
 1.48  
 1.49  
 1.50  
 1.51  
 1.52  
 1.53  
 1.54  
 1.55  
 1.56  
 1.57  
 1.58  
 1.59  
 1.60  
 1.61  
 1.62  
 1.63  
 1.64  
 1.65  
 1.66  
 1.67  
 1.68  
 1.69  
 1.70  
 1.71  
 1.72  
 1.73  
 1.74  
 1.75  
 1.76  
 1.77  
 1.78  
 1.79  
 1.80  
 1.81  
 1.82  
 1.83  
 1.84  
 1.85  
 1.86  
 1.87  
 1.88  
 1.89  
 1.90  
 1.91  
 1.92  
 1.93  
 1.94  
 1.95  
 1.96  
 1.97  
 1.98  
 1.99  
 2.00

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



BODENSEE

FREIRAUM, LANDSCHAFTS, BAULEITPLANUNG  
HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA  
MARKTSTRASSE 3 88862 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07561/915043 FAX 815044

LAGE IM RAUM ; M : 1:25.000



LAGE IN DEISENDORF ; M : 1:5.000



# Riedhalde

Dorfha

Siechenkapelle

Alte Poststraße

Andelshofer Weg

199/2

199/1

199/2

199/5

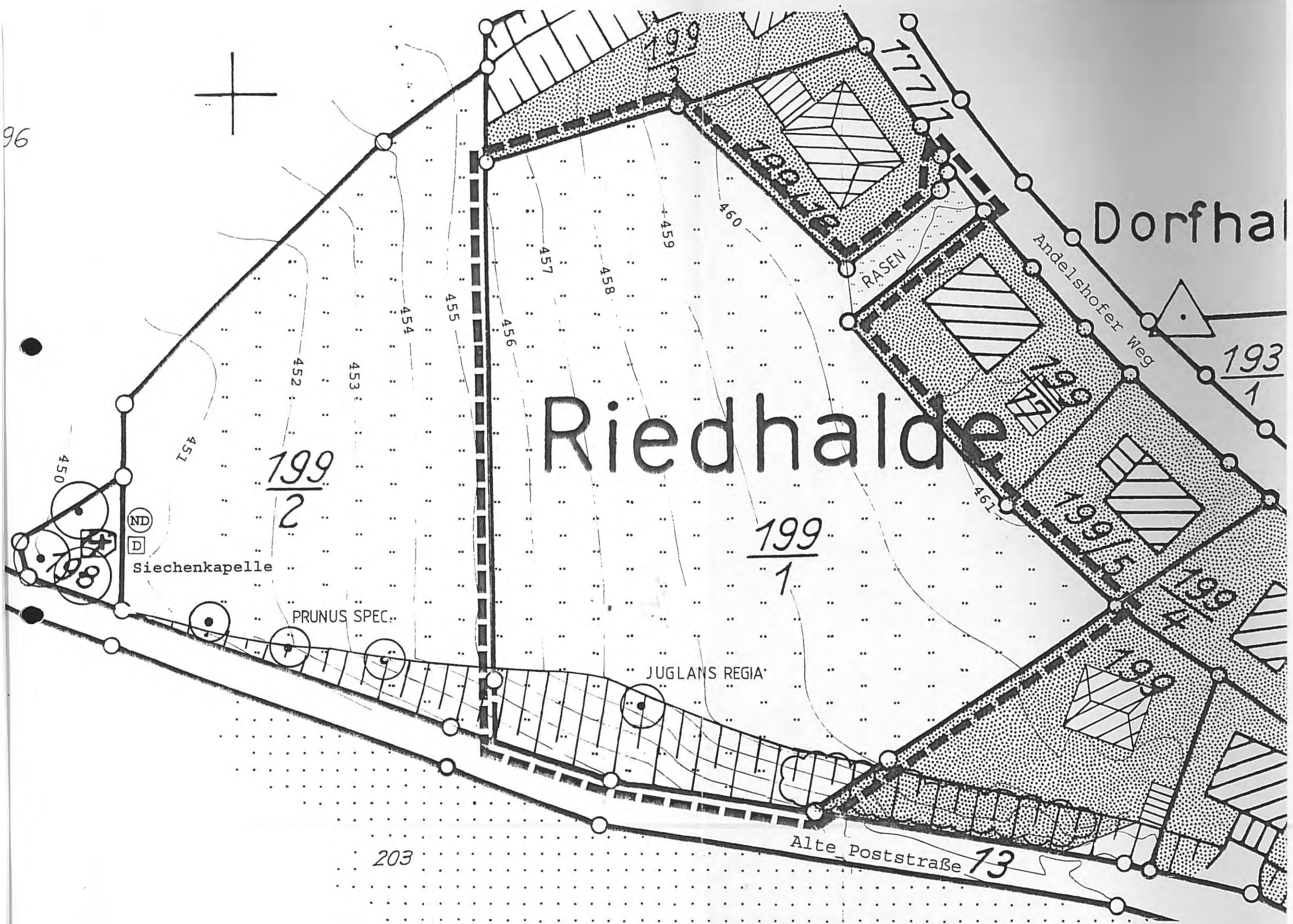
199/4

199

3

193/1

96



### ZEICHENERKLÄRUNG

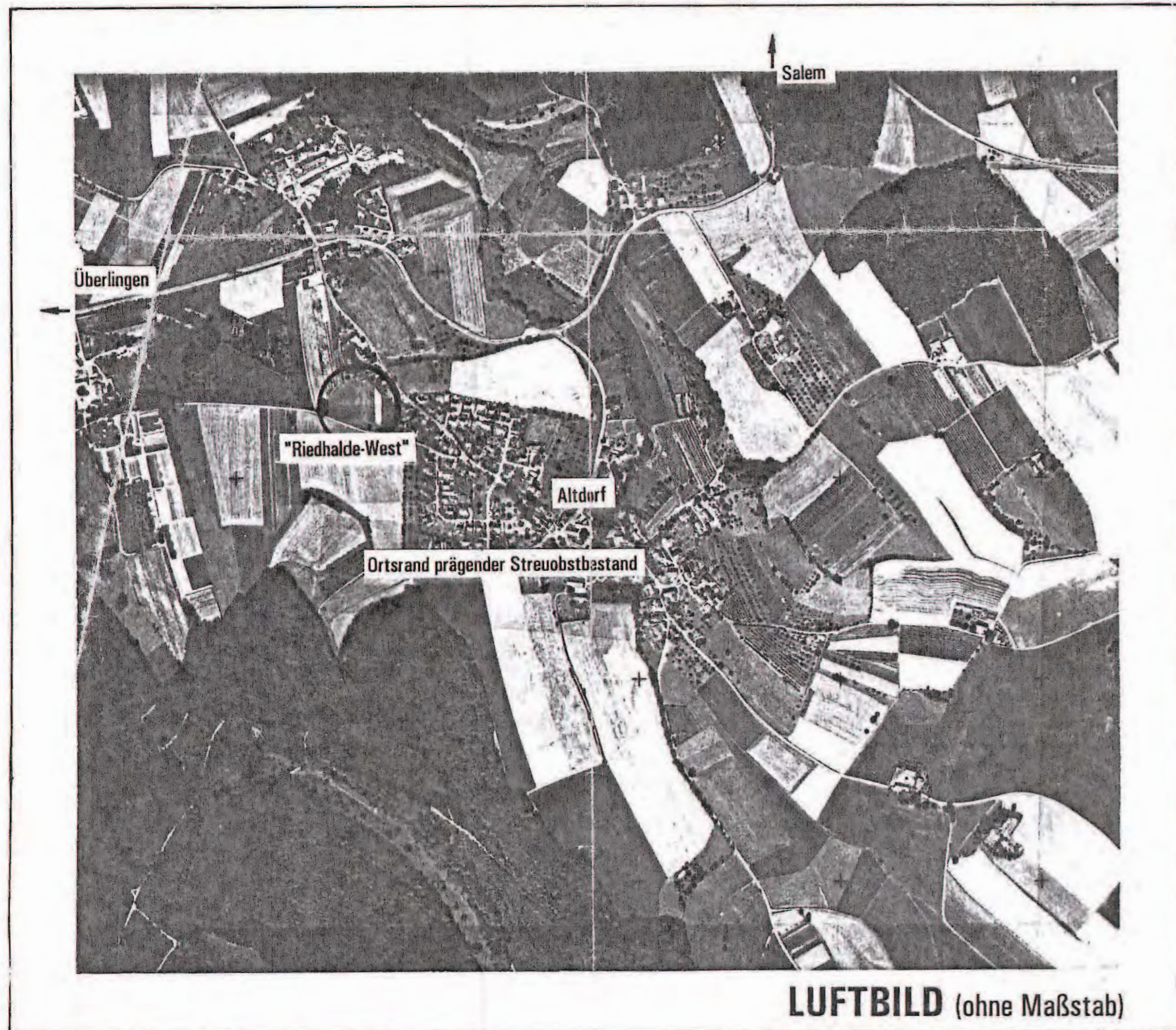
-  Grenze Planungsgebiet
-  Höhenlinien
-  Gebäude, vorhanden
-  Grünland
-  Acker
-  Private Gärten
-  Gehölzstreifen
-  Baum
-  Naturdenkmal
-  Kulturdenkmal

# 4

FREIRAUM, LANDSCHAFTS, BAULEITPLANUNG  
 HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
 MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 915044

## BESTANDSAUFNAHME ; M : 1:500

STADT ÜBERLINGEN / BODENSEE  
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN DEISENDORF "RIEDHALDE-WEST"



LUFTBILD (ohne Maßstab)

Zur Minimierung des Eingriffes:

- Eingeschossige, offene Bebauung
- Berücksichtigung der Topographie
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Bepflanzung des öffentlichen Platzes mit einer Baumgruppe als Pendant zum Naturdenkmal
- Gestaltung von Hausgärten mit einer vielfältigen Begrünung durch standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden
- Erhalt des vorhandenen Walnußbaumes
- Pflanzgebote für den öffentlichen und privaten Bereich.

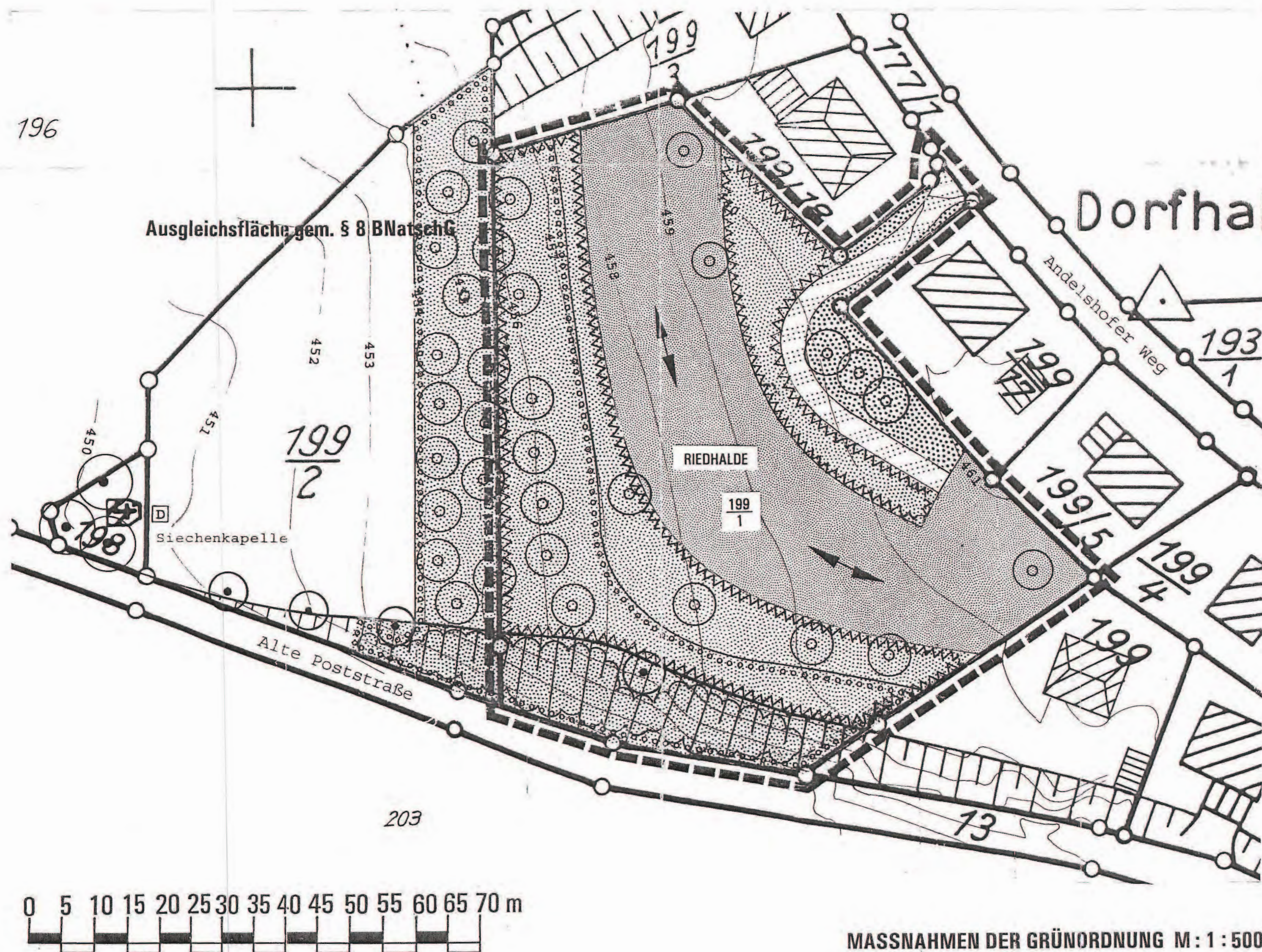
Zum Ausgleich des Eingriffes

- Anlage einer Streuobstwiese als Ortsrandbegrünung im Anschluß an die geplante Bebauung
- Ergänzende Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen an der südl. Böschung entlang des Fuß- und Radweges.

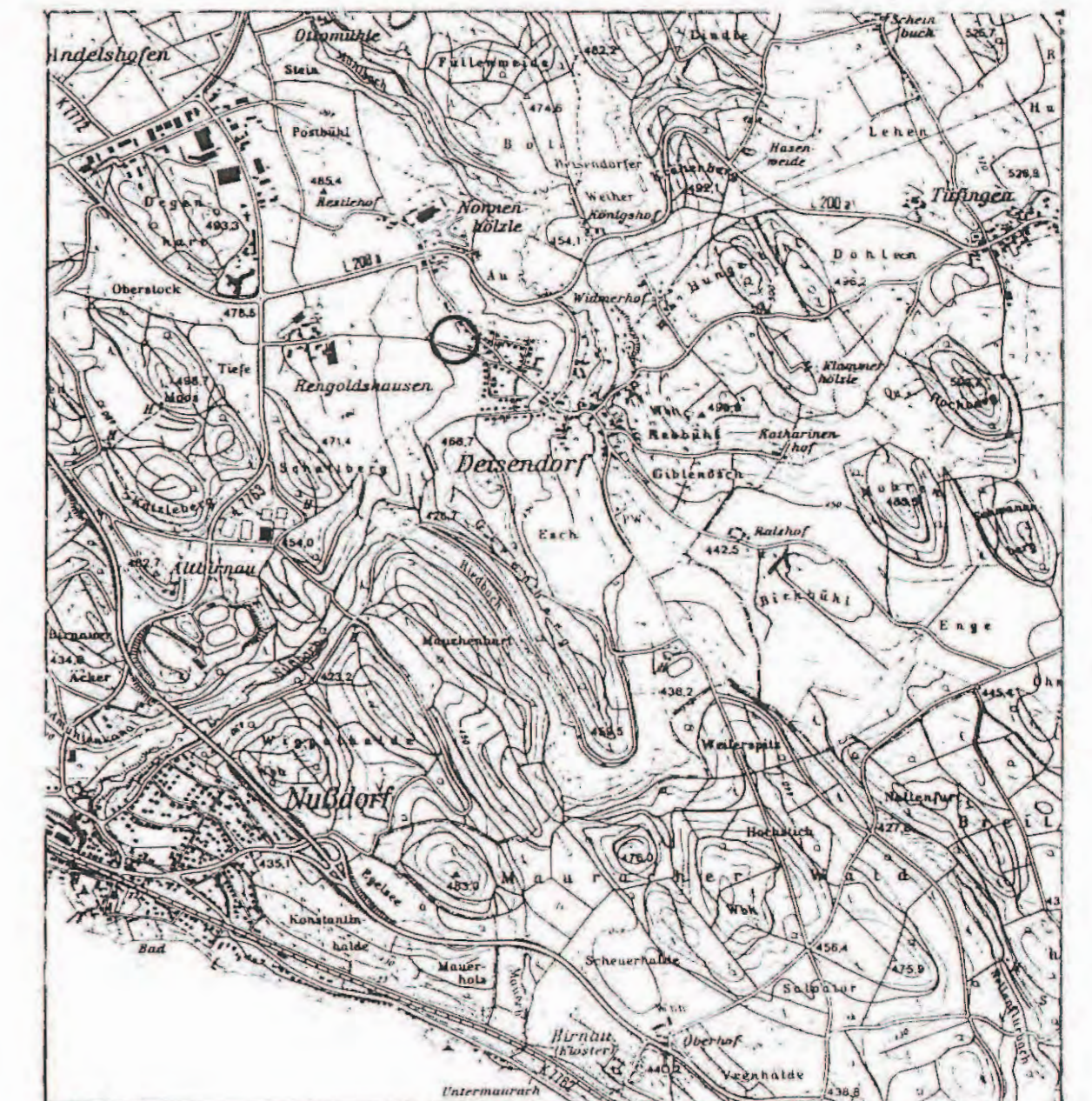
VORGABEN DER GRÜNORDNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Höhenlinien
- Flurstücksgrenzen
- Böschung
- Bauflächen, die nicht überbauten Flächen sind als naturnahe Hausgärten zu gestalten, mit Anlage von Versickerungsmulden für Oberflächenwasser
- Hauptfirstrichtung
- Flächen für den Verkehr / Anwohnerstraße
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Pflanzgebot für Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Feldgehölz



MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG M: 1:500



STADT ÜBERLINGEN  
- DEISENDORF -  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"RIEDHALDE - WEST"

4

MASSNAHMEN

Plan Nr.	Gezeichnet	Geändert	Maßstab
5	9.03.95	27.04.95	1:500