



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"Altstadt Hafenstraße / Schulstraße"

Inhalte in der Fassung vom 31.08.2020

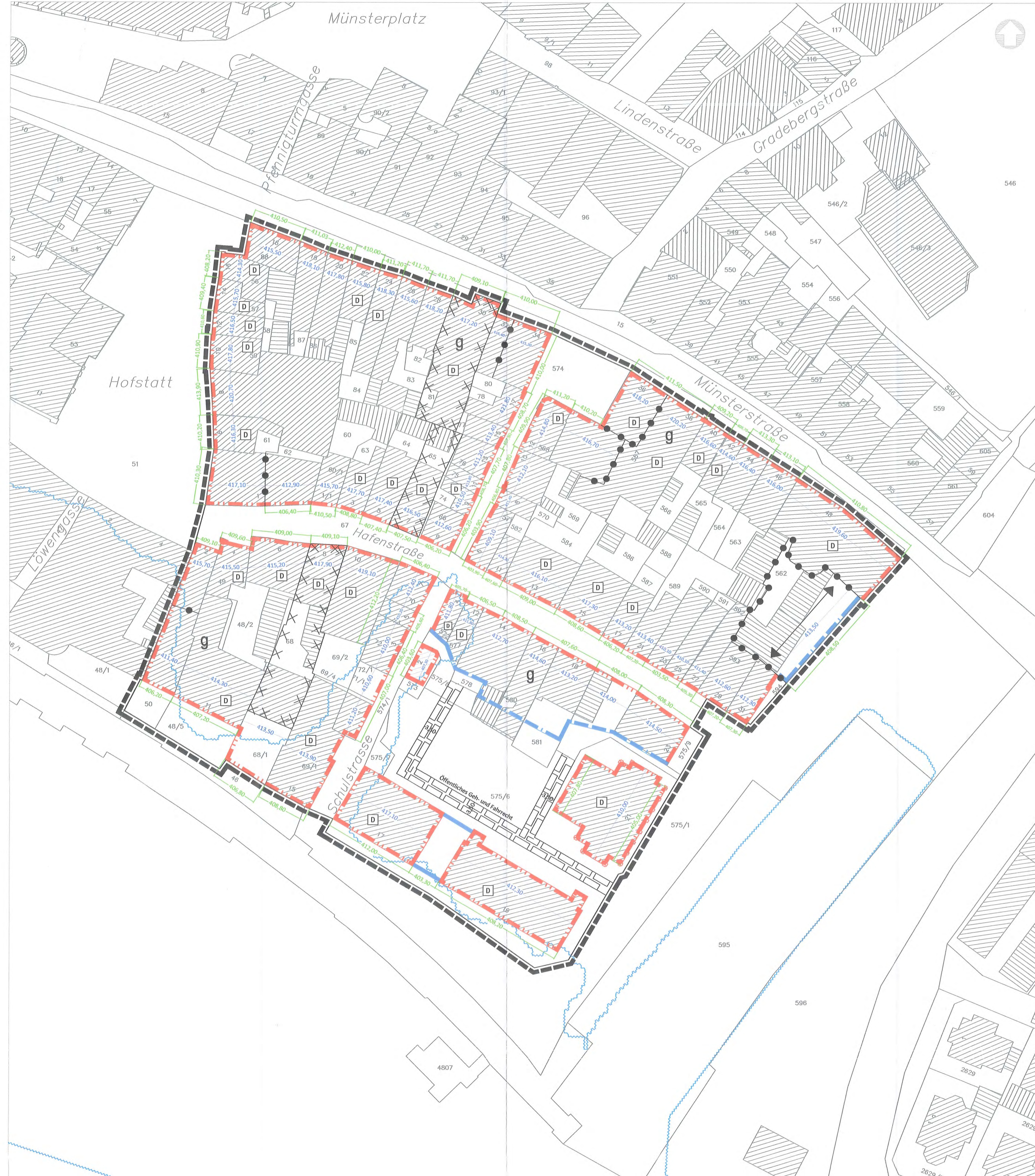
1. Planteil
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Artenschutzrechtliche Einschätzung (06.08.2019, 06.03.2020)
5. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (22.09.2019)

Satzungsbeschluss

30.09.2020

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung

15.10.2020



LEGENDE

- | | |
|---|--|
| <p>1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)</p> <p> Verbindliche Wandhöhe in m ü.NN (beispielhaft aus der Planzeichnung)</p> <p> Verbindliche Firsthöhe in m ü.NN (beispielhaft aus der Planzeichnung)</p> | <p>3. Sonstige Planzeichen</p> <p> 15.5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)</p> <p> 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhe oder Firststrichung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)</p> |
| <p>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p> 3.2. Geschlossene Bauweise</p> <p> 3.4. Baulinie</p> <p> 3.5. Baugrenze</p> <p> Stellung der baulichen Anlagen hier: Firststrichung</p> | <p>4. Nachrichtliche Übernahmen (9 Abs.6 BauGB) und Hinweise</p> <p> 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p> 15.12. Kartierte Altlastenflächen</p> <p> Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets: hier: HQ_{extrem}</p> |

ABGRENZUNG QUARTIERE (Maßstab 1: 1.000)



überlingen

**Bebauungsplan
"Altstadt - Hafenstraße/Schulstraße"**

<p>Planstand Fassung vom 31.08.2020</p> <p>Maßstab M 1: 500</p> <p>Abteilung Stadtplanung Bahnhofstraße 4 stadtplanung@ueberlingen.de T. 07551 99 1327</p>	<p>Ausgefertigt: Überlingen, 07.10.2020</p> <p> Jörg Zeiler, Oberbürgermeister</p> <p></p>
--	--



Bebauungsplan „Altstadt – Hafenstraße/Schulstraße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung vom 31.08.2020

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de

T. 07551 99 1327

F. 07551 99 1422

Inhaltsverzeichnis

I. VERFAHRENSVERMERKE	3
II. RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
IV. HINWEISE.....	8

I. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			30.01.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			07.02.2019
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			27.11.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			09.01.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.01.2020	bis	28.02.2020
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB		bis	31.01.2020
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			01.07.2020
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung			09.07.2020
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.07.2020	bis	07.08.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		bis	07.08.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			30.09.2020

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Altstadt – Hafenstraße/Schulstraße“ in der Fassung vom 31.08.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.09.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Überlingen, 07.10.2020



 Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans

15.10.2020

Überlingen, 16.10.2020



 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), 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 "Altstadt – Hafenstraße/Schulstraße" in öffentlicher Sitzung am 30.09.2020 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 31.08.2020.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Verbindliche Wandhöhe (WH in m ü.NN)

Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der Wandhöhe (WH) in m ü.NN verbindlich festgesetzt. Sie wird in der Planzeichnung per Eintrag für jedes zur Planaufstellung bestehende Flurstück bestimmt. Die verbindliche Wandhöhe gilt entlang der öffentlichen Flächen. In Quartier 4 gilt die verbindliche Wandhöhe auf den zur Planaufstellung bestehenden Flurstücken mit den Flurnummern 572, 573, 575/1 (Teilfläche), 575/9, 578, 580 und 581 jeweils auf dem gesamten Flurstück.

Der festgesetzte Wert in m ü.NN ist zwingend einzuhalten und kann um maximal + / - 0,30m über- bzw. unterschritten werden.

Die verbindliche Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

1.2 Verbindliche Firsthöhe (FH in m ü.NN)

Die Höhe der Gebäude ist weiterhin durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH) in m ü.NN verbindlich festgesetzt. Sie wird in der Planzeichnung per Eintrag für jedes zur Planaufstellung bestehende Gebäude (bzw. Flurstück, falls kein Hauptgebäude besteht) bestimmt.

Der festgesetzte Wert in m ü.NN ist zwingend einzuhalten und kann um maximal + / - 0,30m über- bzw. unterschritten werden.

Die verbindliche Firsthöhe ist definiert als höchster Punkt des Dachfirsts.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gilt eine geschlossene Bauweise.

(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinie bzw. Baugrenze) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Diese Festsetzung gilt auch für temporäre Bauten i.S. der Landesbauordnung (LBO).

(§ 23 Abs. 1 - 3 BauNVO)

2.3 Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) Die Dächer von Hauptgebäuden sind in der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung auszurichten. Eine Abweichung darf max. +/- 10° betragen.

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

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Carports Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind in den durch Baulinien geschlossenen Quartieren 1-3 (s. Abgrenzung der Quartiere in der Planzeichnung) überall zulässig. In Quartier 4 sind Garagen/Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind in Quartier 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 12 und § 14 BauNVO)

4. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Öffentliches Geh- und Fahrrecht Fläche mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie zugunsten der Anlieger der Hafenstraße, die in zweiter Reihe eine Garage oder einen Stellplatz besitzen.

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Baum- bzw. Gehölzstandorte, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Abgrenzung In der Planzeichnung werden Bereiche mit unterschiedlicher Firsthöhe (FH) bzw. Firstrichtung voneinander abgegrenzt.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN


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

§ 5 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt:

Überlingen, 07.10.2020


Jan Zeitler, Oberbürgermeister



IV. HINWEISE

Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

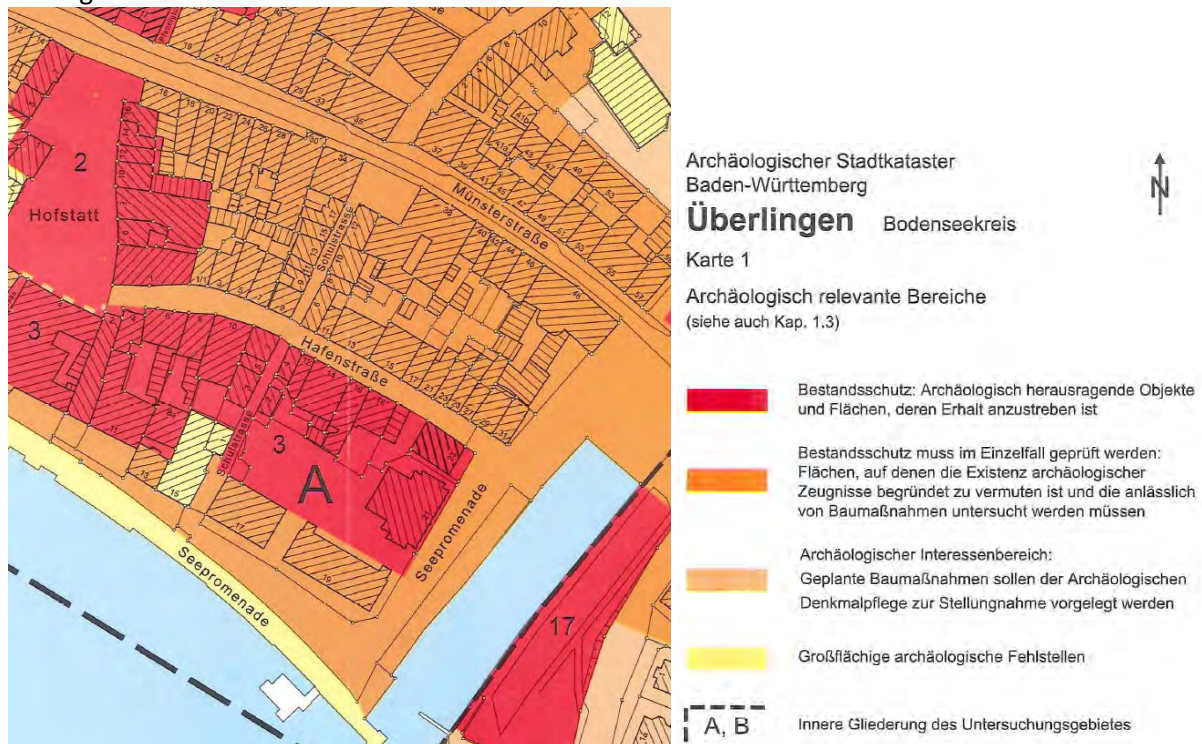
- Instandsetzungen
- Untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- Den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, e-mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb archäologisch relevanter Bereiche. Die Abgrenzung der archäologisch relevanten Bereiche sind dem Archäologischen Stadtkataster Baden-Württemberg, Band 34, Überlingen, von Hrn. Alois Schneider, Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, 2008 (Karte 1) zu entnehmen.

Auszug aus Karte 1:



Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Alois Schneider (2008): Archäologischer Stadtkataster Baden-Württemberg, Band 34 Überlingen, Karte 1

Neben vorgeschichtlichen und römischen Relikten umfasst das Planungsgebiet einen Teilbereich des Kulturdenkmals gemäß §2 DSchG „Mittelalterliche Stadt Überlingen“ mit folgenden bekannten einzelnen Kulturdenkmälern:

- Mittelalterliche Stadtmauer mit Graben, dem abgegangenen inneren Helltor, dem abgegangenen Zeughaustor, dem abgegangenen sog. Pulverturm/Wasserturm und einem abgegangenen Mauerturm;
- Abgegangenes Zeughaus;
- Ehemaliges Amtshaus des Benediktinerklosters Petershausen;
- Abgegangenes Haus des Großen Almosens, sog. Spendhaus;
- Ehemaliges Spendhaus;
- Abgegangene Wirtschaft zum Adler, später Amtshaus des Zisterzienserinnenklosters Wald;
- Wirtschaft zum Engel;
- Ehemalige Wirtschaft zum Mohren(könig);
- Ehemalige Wirtschaft zum Roten Ochsen; Abgegangene Wirtschaft zum Schaff/Kübel/Schiff;
- Ratsbrunnen/Kaiserbrunnen;
- Abgegangener Brunnen am Helltor.

Darüber hinaus ist in diesem archäologisch hoch relevanten Bereich in unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen mit den archäologischen Relikten weiterer mittelalterlicher bis frühneuzeitlicher Häuser mit Nebengebäuden sowie Einrichtungen zur Infrastruktur (z.B. Brunnen, Latrinen, gewerblichen Einrichtungen) zu rechnen.

An der Erhaltung der archäologischen Denkmalsubstanz besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse, ihre undokumentierte Zerstörung wäre nach § 8 DSchG unzulässig.

Für Bauarbeiten, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z.B. für Fundamente, Baugruben etc.), auch wenn dies sonst verfahrensfrei wären (z.B. Leitungsgräben, Abbrüche), ist deshalb eine denkmalrechtlich genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe Auflagen enthalten wird (z.B. archäologische Baubegleitungen, Sondagen, Ausgrabungen, u.U. auf Kosten des Vorhabenträgers).

Erste Anhaltspunkte zu archäologierelevanten Untergrundverhältnissen ließen sich auch durch Hinzuziehen des LAD zu anstehenden geologischen Baugrunduntersuchungen (Bohrungen, Baggerschürfe) unter facharchäologischer Begleitung ermitteln, wodurch Synergieeffekte erzielt werden könnten.

Altlasten

Die Flurstücke 65 (Hafenstraße 7), 68 (Hafenstraße 8) und 81 (Münsterstraße 30) sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandorte erfasst. Bei allen Bauvorhaben in diesen Bereichen, die in den Untergrund eingreifen, ist das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beteiligen. Ist ein Verfahren angestrebt, bei dem keine Beteiligung der Fachbehörden vorgesehen ist (z.Zt. Kenntnissgabeverfahren), so ist vom Bauherr mit den Antragsunterlagen ein Nachweis vorzulegen, dass das Bauvorhaben zuvor mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, abgestimmt wurde.

Baugrund / Geotechnik

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse (Tertiär). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen

Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lqrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lqrb-bw.de/qeotourismus/qeotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Hochwasserschutz

Teile des Bebauungsplangebiets sind bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, hochwasserangepasste Planung und Umsetzung von Gebäuden etc.) müssen ergriffen werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Hochwassergefahrenkarten können im Internet eingesehen werden (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/kbiXC>). Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden

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.

Artenschutz Vögel und Fledermäuse

Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen und Gebäuden sind außerhalb der Brut-saison der besonders geschützten Vogelarten (Anfang März bis Ende August) durchzuführen. Zur Ermittlung einer möglichen Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG im Zuge des Planvorhabens (Sanierung, Abriß und Gebäuden oder Fällung von Bäumen), ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen) hinsichtlich Vögel und Fledermäusen erforderlich. Bei der frühzeitigen Einzelbetrachtung ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis) zu beteiligen. Ist ein Verfahren angestrebt, bei dem keine Beteiligung der Fachbehörden vorgesehen ist (z.Zt. Kenntnissgabeverfahren), so ist vom Bauherr mit den Antragsunterlagen ein Nachweis vorzulegen, dass das Bauvorhaben zuvor mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt wurde.

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 Natriumdampf-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.

Löschwasserversorgung

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse ≤ 3
 - Geschossflächenzahl $\leq 0,7$
 - Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung
- mind. 48 m³/h.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.



Bebauungsplan „Altstadt – Hafenstraße/Schulstraße“ Begründung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung vom 31.08.2020

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Email stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327
F. 07551 99 1422

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Bebauungsplanverfahren	3
3.	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
4.	Planungsgegenstand	3
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.2	Anlass und Erforderlichkeit	4
4.3	Räumliche Lage	4
4.4	Geltungsbereich	5
4.5	Gebiets-/Bestandssituation	5
4.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.7	Erschließung	5
4.8	Denkmalschutz	5
4.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	5
5.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Raumordnung	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
5.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
5.5	Vorbereitende sanierungsrechtliche Rahmenplanung	9
5.6	Sonstige Satzungen und Bestimmungen	10
6.	Grundzüge der Planfestsetzungen	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie)	12
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
6.5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.	Erschließung, ÖPNV	13
8.	Auswirkungen der Planung	13
8.1	Stadtplanerische Auswirkungen	13
8.2	Auswirkungen auf Umwelt und Klima	13
9.	Anlagen	13

1. Einleitung

Der historische Stadtkern von Überlingen ist geprägt von bedeutsamen Kulturdenkmälern der Geschichte. Die Gebäude stehen mit dem noch weitgehend mittelalterlichen Straßennetz, den Parzellenzuschnitten, den gewachsenen Freiräumen und anderen historischen Strukturen in einem unmittelbaren engen Zusammenhang. Durch die topographische Situation bestimmen und gliedern Großbauten wie Münster, Rathaus und Grethgebäude bis hin zum über der Stadt thronenden Reichlin – Meldegg Haus die Straßen- und Freiräume. Dieses Gesamtensemble besitzt Schutzstatus und ist dennoch in seiner baulichen Siedlungsstruktur durch Umwälzungen und Tendenzen neuzeitlicher Wohnansprüche in seinem Gesamterscheinungsbild gefährdet.

2. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Altstadt – Hafenstraße/Schulstraße“ erfolgt im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Das Bebauungsplangebiet ist aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen,
- die Eigenart der näheren Umgebung als Zulässigkeitsmaßstab bleibt unberührt,
- der aus der vorkommenden Umgebung ergehende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert,
- im Vordergrund steht die Bestandssicherung des Gebietes,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, besteht nicht.

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

3. Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der fehlende Gesamt - Ensembleschutz für den historischen Stadtkern führt dazu, dass die denkmalpflegerischen Belange nicht in Gänze auf die Überbaubarkeit der einzelnen, teilweise sehr langen innenliegenden Flurstücke, übertragbar sind. Denkbare zukünftige Abgänge von Einzelgebäuden ermöglichen Neubauten, die mit den Kriterien nach § 34 BauGB nur schwer zu beurteilen und zu genehmigen sind. Somit wird das planungsrechtliche Werkzeug der Bauleitplanung als Mittel zur Klärung gesehen.

Der nicht überplante Innenbereich nach § 34 BauGB lässt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem historisch sehr sensiblen Quartier nicht zu. Evtl. Abgänge nicht unter Denkmalschutz stehender Gebäude generieren Neubauversuche, die in ihrem Maß vielfach wirtschaftlichen Interessen folgen. Der Genius Loci wird gänzlich ausgeblendet und selbst das ordnende Mittel der Altstadtsatzung ist diesbezüglich ein stumpfes Schwert. Mit dem Planungswerkzeug eines einfachen Bebauungsplanes soll insbesondere das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen (Bebauungstiefe Quartier 4) und die Gebäudehöhen müssen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

4. Planungsgegenstand

Das zu überplanende Quartier ist historisch gewachsen und widerspiegelt in fast unveränderter Form die Siedlungsstruktur des mittelalterlichen Stadtgefüges. Die historische Bedeutung und Wichtigkeit wird durch zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Baukörper manifestiert sowie durch das fast unveränderte Straßennetz. Die noch fast intakte Blockbebauung mit seiner unterschiedlichen gestalterischen Ausprägung der Wohnhäuser aus dem 16. bis 18. Jahrhundert ist Ausgangspunkt einer bestandserhaltenden Bauleitplanung.

An der nachfolgenden Abbildung ist gut ablesbar, dass der historische Gebäudebestand keine Veränderungen in der Neuzeit erfahren hat. Die geschlossene Blockbebauung mit traufständigen Gebäuden, meist drei bis viergeschossige Wohnhäuser, blieb über Jahrhunderte erhalten und betont gliedernd den Straßenraum.

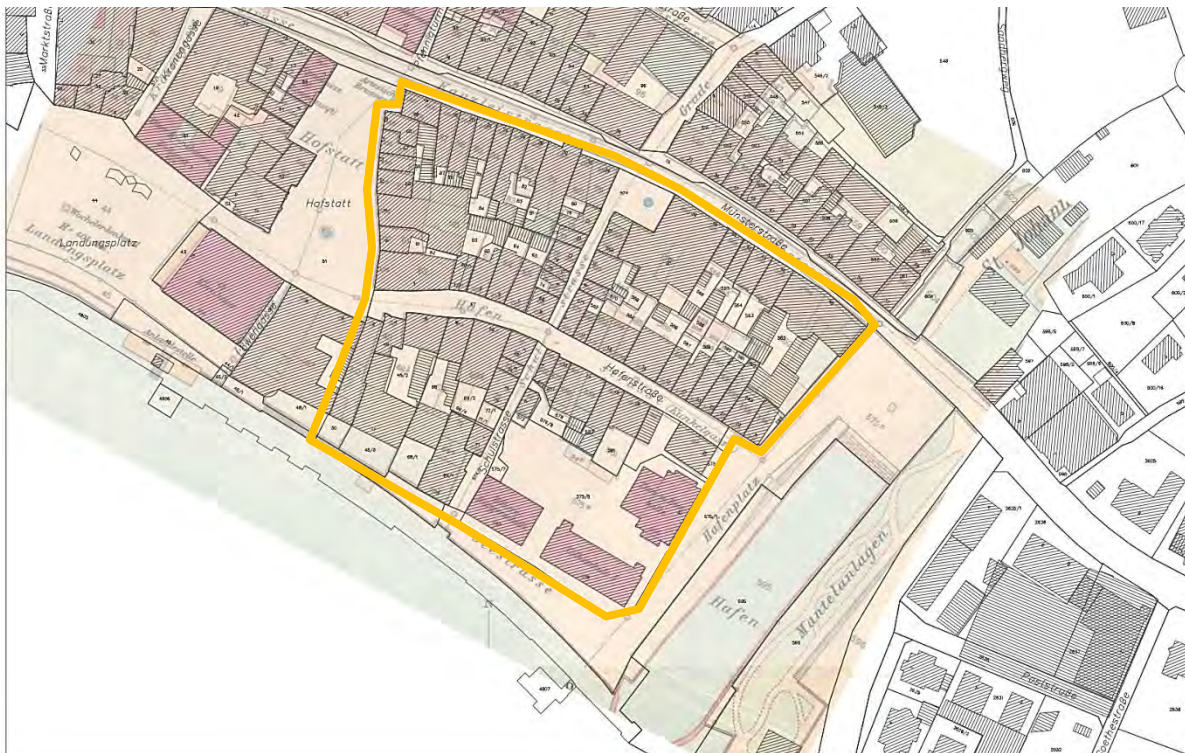


Abb.1: Kataster mit hinterlegtem historischem Stadtgrundriss von 1891 (oranger Umriss = Geltungsbereich)

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Quartier Hafenstraße/Schulstraße gewährleistet werden. Verbunden damit ist insbesondere die baukulturelle Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und Siedlungsstruktur. Sämtliche Maßnahmen dazu erfolgen unter dem Gesichtspunkt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Innenentwicklung.

4.2 Anlass und Erforderlichkeit

Veränderungen im Stadtgefüge und in der Siedlungsstruktur unterliegen unterschiedlichsten gesellschaftlichen Strömungen und Zwecken. Besonders im Wohnungssektor sind die Ansprüche an Ausstattung, Größe und Komfort gestiegen. Der Wohnungsmarkt, auch im historisch geschützten Kernstadtbereich, ist von diesen Umwälzungen betroffen.

Um die Balance zwischen Stadtbilderhaltung und modernen architektonischen Gestaltungsansprüchen zu halten, ist es notwendig geworden im Quartier ordnend einzugreifen. Der planungsrechtliche Anspruch stützt sich auf die Notwendigkeit, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Altstadtsatzung im städtebaulichen Kontext zu sichern. Fehlendes Planungsrecht erschwert eine verträgliche Einfügung nach § 34 BauGB von baulichen Veränderungen. Damit das Gebiet für die Zukunft in seiner Einmaligkeit bewahrt werden kann, ist das Ordnungswerkzeug der Bauleitplanung gefragt.

4.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im historischen Altstadt kern der Stadt Überlingen und bildet durch ihre größtenteils geschlossene Bebauung und den historischen Straßenverlauf vier einzelne Quartiere. Das südöstliche Quartier öffnet sich zum Seeufer und zum Mantelhafen hin. Die Grenze im Norden wird durch die Münsterstraße definiert, im Westen durch die Hofstatt und im Süden durch das Bodenseeufer.

4.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadt - Hafenstraße/Schulstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,94 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 15/1;
- Im Westen durch die Flurstücke Nrn. 51, 48/1;
- Im Süden durch die Flurstücke Nrn. 46, tlw. 575/1;
- Im Osten durch das Flurstück Nrn. 575/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplanentwurf der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung vom 31.08.2020 maßgebend.

4.5 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist ein intaktes Quartier, das durch Wohnen, Handel und Handwerk gekennzeichnet ist. Kleine Frei- und Grünflächen liegen in den Innenhöfen und werden von Anwohnern rege genutzt. Das südöstliche Quartier besitzt zum Seeufer hin eine größere Freifläche, die als Vorplatz von drei historischen Gebäuden dient. Diese Mischung macht den Reiz aus und soll durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet und durch Bauleitplanverfahren bewahrt und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Städtebauliche Defizite wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes erkannt, analysiert und bewertet.

4.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird als nicht überplanter Innenbereich nach § 34 BauGB planungsrechtlich behandelt. Gestalterische Regelungen und Festsetzungen sind über die Altstadtsatzung abgedeckt.

4.7 Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen übernehmen vordringlich eine Andienfunktion für die Bewohner und Geschäfte. Sie werden im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt, da eine Querschnittsveränderung nicht geplant ist. Das beschlossene innerörtliche Verkehrskonzept aus dem Jahr 2018 sieht für die Hafenstraße die Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereiches vor. Damit wird für das überregionale Radverkehrsnetz eine sichere Durchfahrung des Altstadtbereiches hergestellt. Dazu wird der westliche Teil der Hafenstraße, bis zur Marktstraße als Fahrradstraße ausgebaut.

4.8 Denkmalschutz

Das besondere kulturelle Erbe der Stadt Überlingen liegt unter anderem an dem guten Erhalt und der Ablesbarkeit des mittelalterlichen Stadtgrundrisses. Eine beachtliche Anzahl von unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, Grün- und Wasseranlagen zeugen von der Verantwortung und fordern einen sensiblen Umgang mit dem baukulturellen Erbe. So ist der überplante Bereich als Teil einer Gesamtanlage zu betrachten, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen, Parzellenschnitten und anderen Strukturen ablesbar ist.

4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Stadtklimatische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund des geringen Frei- und Grünflächenanteils in Bezug zur bebauten Fläche, wird allerdings bei den Planungen darauf Wert gelegt, diese Bereiche möglichst zu sichern und frei zu halten, um somit die dem Mikroklima dienende Funktion zu erhalten.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

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 Siedlungsschwerpunkt sowie als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen fest. Beide Themenfelder werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vertiefend thematisiert bzw. sind insoweit Teil des Planungserfordernisses, da eine nachhaltige Innenentwicklung im Bereich Wohnen gesichert werden soll. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“ (1996).

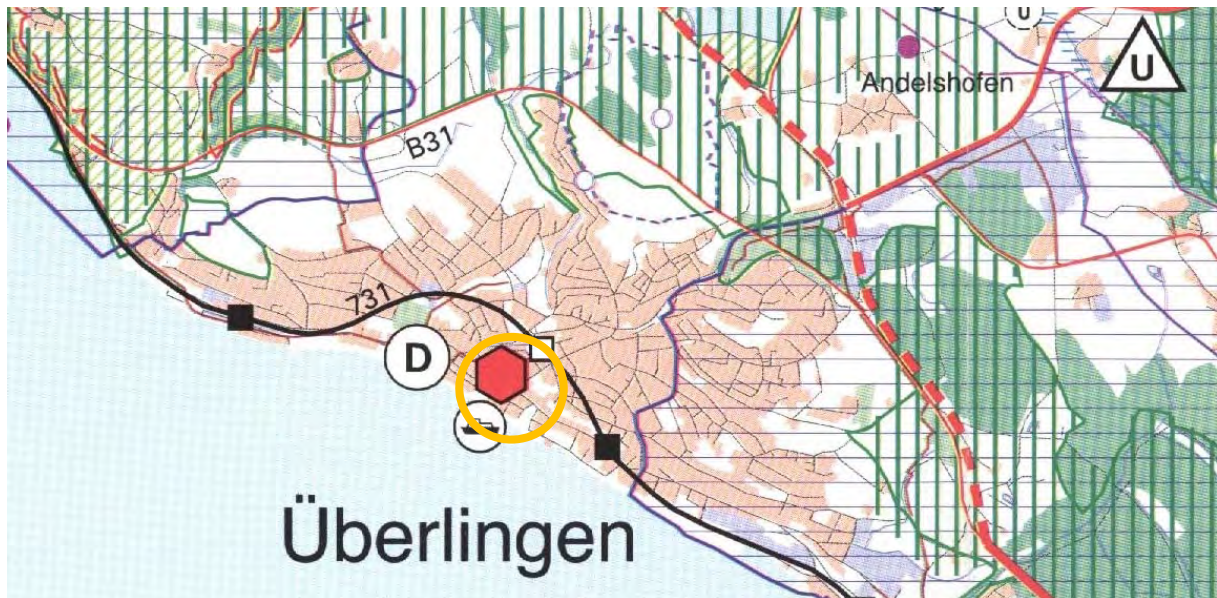


Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan (1996), (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Mischbaufläche (M) sowie im südöstlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, dargestellt. Da der Bebauungsplan keine Nutzungsart festsetzt und die städtebauliche Entwicklung dadurch den vorbereitenden Zielen der Bauleitplanung nicht widerspricht, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998)
(Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes zum Ausschuss von Vergnügungsstätten im Bereich „Altstadt“ (rechtskräftig seit 22.10.2009). Mit dem Bauleitplan wird das Ziel des Ausschusses von Spiel- und Automatenhallen, Nachlokalen jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Swinger – Clubs sowie Läden mit überwiegend Sex- und Erotiksoriment verfolgt. Das Verbot derartiger Nutzungsarten dient als besonderer Schutz der historischen Altstadt hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Beibehaltung der Wohnqualität und der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches.

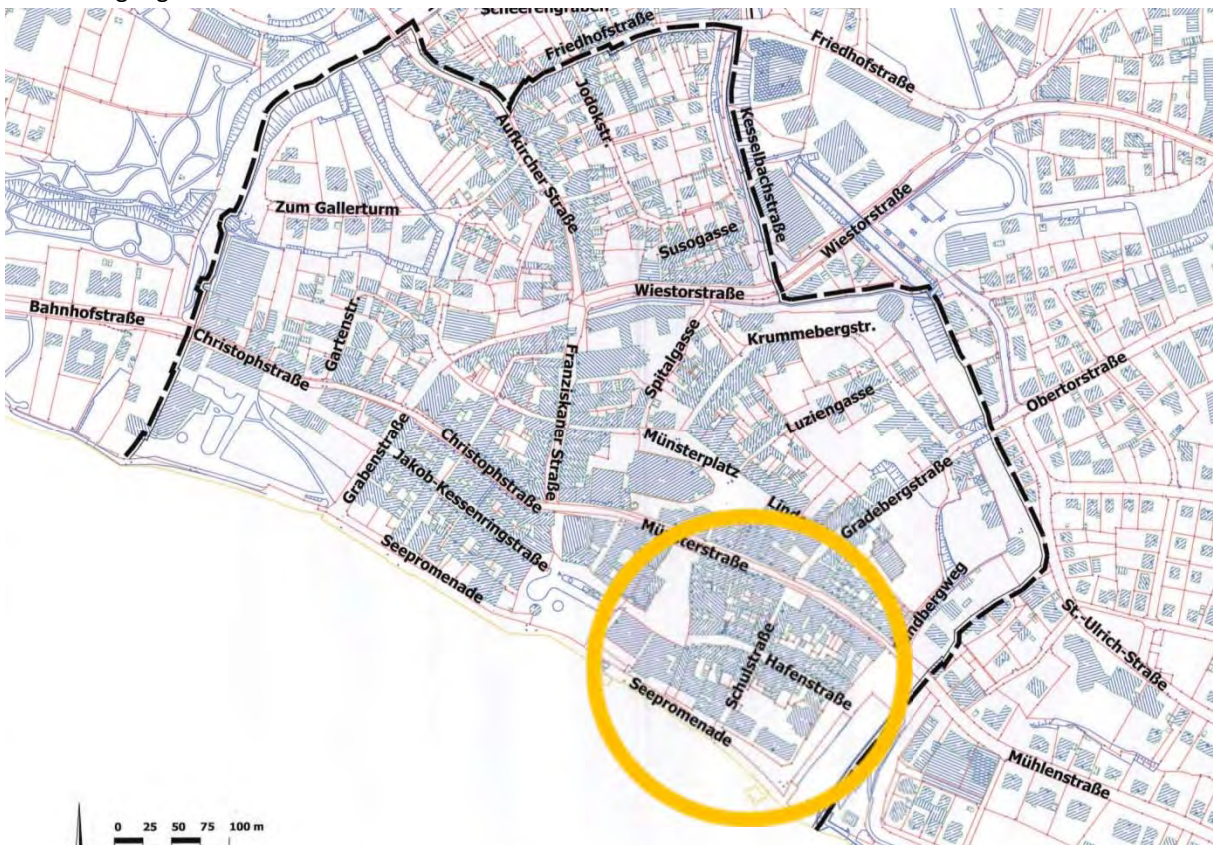


Abb. 4: Geltungsbereich Bebauungsplan zum Ausschuss von Vergnügungsstätten (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 befasst sich mit den Zielen und Strategien für die Gesamtstadt für den Entwicklungshorizont 2025. Neben einer umfassenden Bestandsuntersuchung sowie der Stärken-Schwächen-Analyse stellen die daraus gewonnenen Erkenntnisse den Grundstein für einen zweiten Teil dar, mit Beschreibung der Ziele der zukünftigen Entwicklung und Fokussierung auf zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung. In der erarbeiteten und beschlossenen Leitbildkonzeption stellt die Altstadt eine gewachsene historische Struktur dar, die es gilt als Kulturdenkmal zu sichern und als sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt zu qualifizieren.

„Mengenmäßig von geringer Bedeutung, dafür allerdings strukturell von erheblicher Wirkung ist die Sicherung und Entwicklung der Altstadt als Wohnstandort. Die Mischung von Wohnen, Einkaufen und Arbeiten sorgt für die Belebung und stabilisiert damit die zentrale soziale und räumliche Funktion der historischen Stadtmitte.“ (ISEK, Teil 2 Seite 15)



Abb. 5: Leitbild Gesamtstadt – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Das Strategiekonzept Wohnen soll im Besonderen den Altstadtbereich stärken, indem die bisherige Wohnqualität verbessert und stabilisiert wird. Im Spannungsfeld Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel gesellt sich das einzigartige Stadtbild mit seinen (bau-)kulturellen Eigenheiten und der identitätsstiftenden Siedlungsstruktur.

„Das einzigartige Stadtbild, geformt aus identitätsstiftender historischer Altstadt mit unterschiedlichen Quartieren, ortsbildprägenden Stadt- und Ortsteilen mit unverwechselbaren dörflichen Eigenarten in außergewöhnlicher naturräumlicher Landschaft, gilt es zu kultivieren und zu pflegen.“ (ISEK, Teil 2 Seite 29)

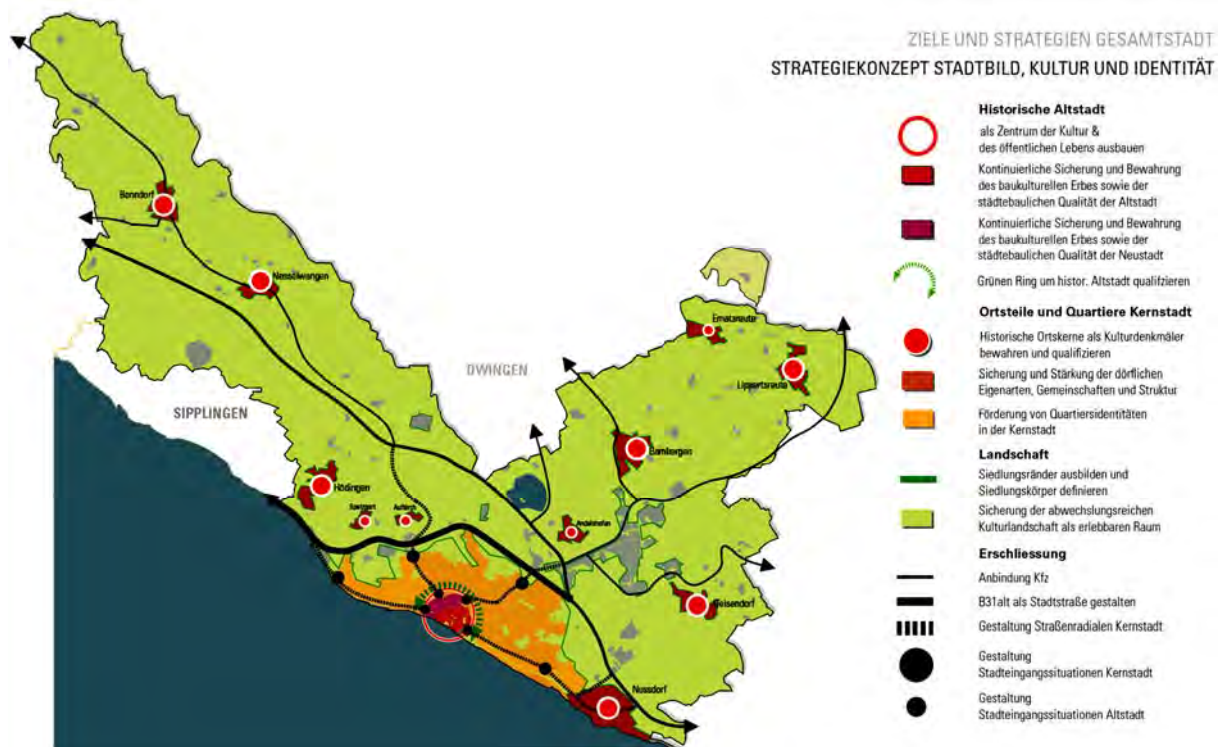


Abb. 6: Strategiekonzept Stadtbild, Kultur und Identität – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

5.5 Vorbereitende sanierungsrechtliche Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Stadteingang West“. Die vorbereiteten Untersuchungen aus dem Jahr 2013 ergaben städtebauliche Missstände, die die bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen und die Funktionsfähigkeit einschränken bzw. eine starke Störwirkung beinhalten.

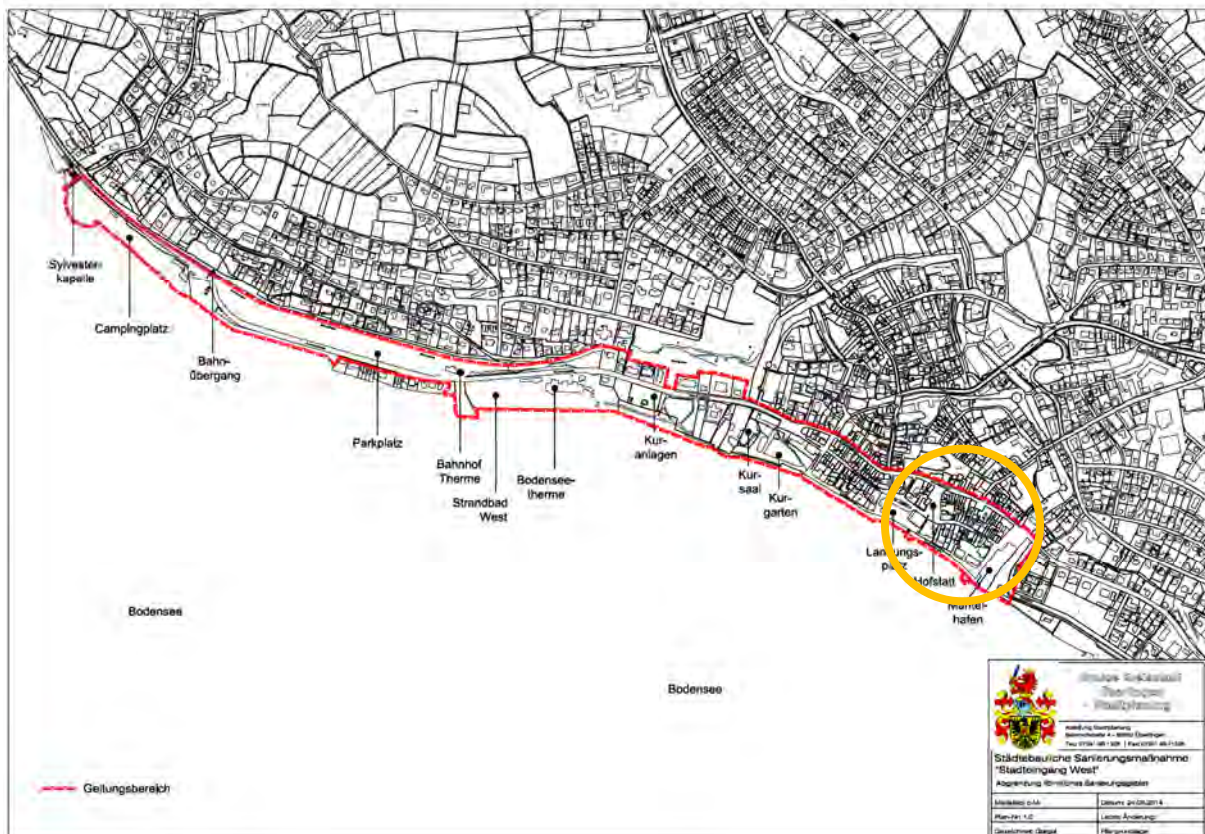


Abb. 7: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Stadteingang West“ (Lage des Plangebiets durch orangenen Kreis markiert)

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen sowie den festgestellten Mängeln und Missständen wurden unter anderem folgende Ziele für eine Neuordnung abgeleitet:

Gestaltung

- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des historischen Stadtbildes und der vorhandenen historischen Bebauung,
- besonderer Schutz und Pflege der schutzwürdigen Gebäude,
- Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Platz- und Aufenthaltsbereiche.

Wohnnutzung

Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:

- Erhalt und Modernisierung der Wohnungen im Bestand,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse (Grundrisse, Belichtung, Wohnungsausstattung, Zugang, Entsiegelung und Neuordnung Innenbereiche),
- Verbesserung der Wohnumgebung durch Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume und Plätze (Bereich Hafenstraße, Jakob-Kessenring-Straße).

Die Maßnahmenbereiche Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen, Infrastruktur, Verkehr sowie Grün- und Freiflächen werden explizit nicht näher dargelegt, da die Planungsentention des Bebauungsplanverfahrens sich vorrangig auf die Bewahrung des historischen Stadtbildes und dessen Baukultur ausrichtet unter der Prämisse einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung, die durch das Festlegen des Maßes der baulichen Nutzung geordnet wird.

5.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

Altstadtsatzung

Seit dem 26.04.2018 ist die Altstadtsatzung in Kraft. Die überarbeitete Satzung gliedert den historischen Altstadtbereich in zwei Zonen. Die Regelungen dieser Satzung sollen sicherstellen, dass sich bauliche Maßnahmen jeglicher Art in den historischen Baubestand mit seinen zahlreichen Kulturdenkmälern und der Fülle seiner erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude und deren Erlebnisumfeld einfügen. Diese Aussage kann eingeschränkt auf evtl. Neubauten angewendet werden, wobei das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche einer Beurteilung nach § 34 BauGB unterliegt, was unter Umständen zu Konflikten führen kann. Diese Konfliktbewältigung soll durch das Aufstellen eines einfachen Bebauungsplanes entschärft werden.

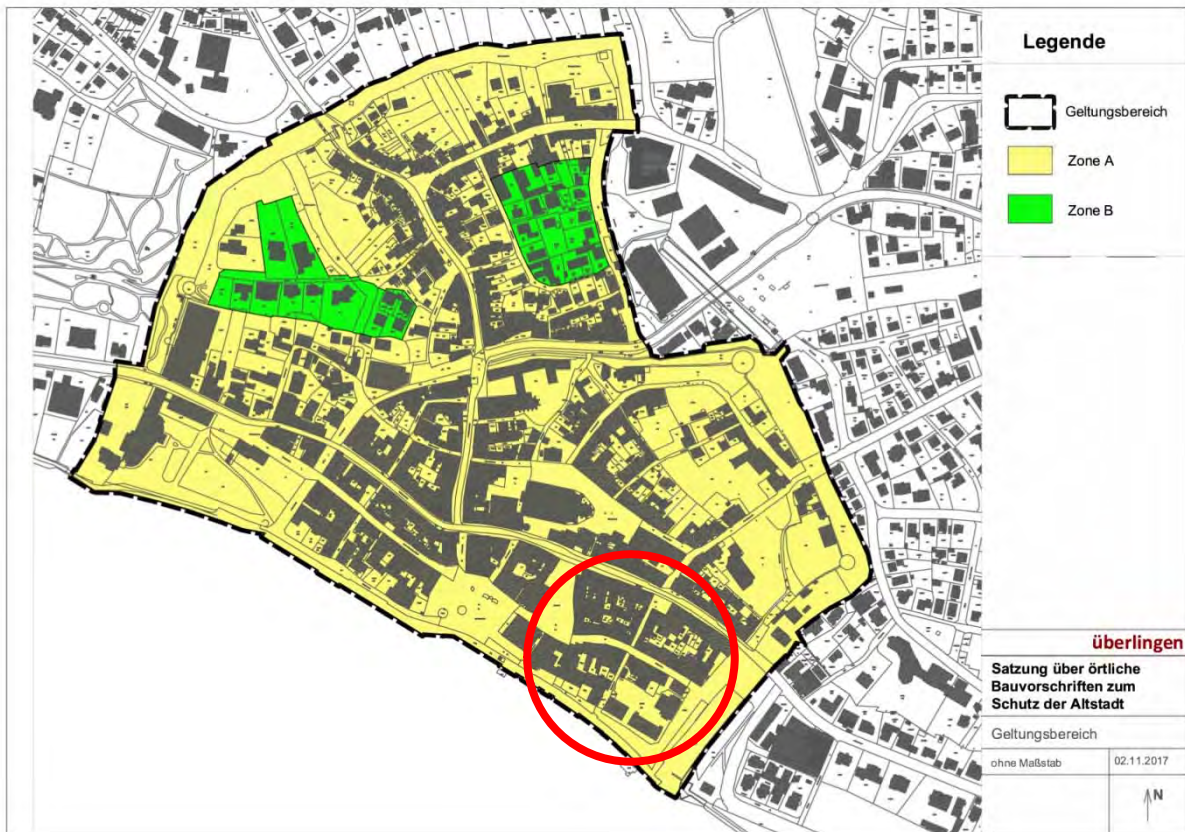


Abb. 8: Geltungsbereich „Altstadtsatzung“ (Lage des Plangebiets durch roten Kreis markiert)

Einzelhandelsentwicklungskonzept (2014)

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 17.09.2014 das Einzelhandelskonzept auf der Grundlage einer Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2004 beschlossen. Das Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt sieht vor, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt keine wesentlich räumliche Ausdehnung erfahren soll. Vielmehr sollen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung aktiviert werden.



Abb. 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt 2014, (Lage des Plangebiets durch orangenen Kreis markiert)

6. Grundzüge der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planungsabsicht verfolgt das Ziel einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der lediglich die Baustruktur und deren Maß verbindlich ordnet und festschreibt. Somit wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der historischen Baustruktur und deren Besonderheiten wird besonders bei der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein uneinheitliches Bild Wert gelegt. Die unterschiedlichen gewachsenen Wand- und Firsthöhen machen den Charme des Altstadtbereiches aus.



Abb. 10 u. 11: Straßenfronten Münsterstraße, Quelle Stadt Überlingen

Für Neubauten wird eine flexible Höhenfestsetzung hinzugefügt, um einen gewissen Spielraum bei den Geschosshöhen zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl kommt nicht in Betracht, da zum einen die Art der Nutzung nicht festgesetzt wird und zum andern die Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke durch Baugrenzen und Baulinien klar definiert wird. Dadurch soll das Ziel einer kompakten und engen Bauweise mit Verweis auf die historische Siedlungsstruktur erreicht werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie)

Das Plangebiet kennzeichnet sich dadurch aus, dass ausgehend vom Straßennetz vier Quartiere entstehen, die eine überwiegend geschlossene Randbebauung aufweisen. Die geschlossenen Straßenfronten haben eine Länge von teilweise über 80,00 m. Dieser Baucharakter soll durch eine festgesetzte geschlossene Bauweise gesichert werden, unterstützt durch eine festgesetzte Baulinie zu den Straßen hin. Zum Blockinneren wird in den Quartieren 1-3 (s. Abgrenzung der Quartiere in der Planzeichnung) keine rückliegende Baugrenze festgesetzt, da die Innenhöfe bereits durch sehr viele Nebenanlagen und -gebäude durchsetzt sind. Im Bereich des Quartiers 4 wird der zurückliegende Bereich der Gebäude an der Hafenstraße durch eine Baugrenze fixiert und somit die überbaubare Grundstücksfläche definiert, da es sich in diesem Quartier um kein geschlossenes Quartier handelt, sondern sich zu den südlich und östlich gelegenen Denkmälern Freiflächen anschließen. Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gilt ebenfalls für temporäre Bauten i.S. der Landesbauordnung (LBO). Dadurch soll das vorhandene Erscheinungsbild von Straßenzügen erhalten bleiben und sichergestellt werden, dass dieses nicht durch temporäre Bauten verändert oder beeinträchtigt wird.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind in den durch Baulinien geschlossenen Quartieren 1-3 überall zulässig. In Quartier 4 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind in Quartier 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies dient dazu, die Freiflächen in diesem Quartier von Gebäuden freizuhalten. Bestandsanlagen sind davon ausgenommen.

6.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung sind die im Siedlungsbereich existierenden Grünstrukturen, die hauptsächlich durch Solitäräume gekennzeichnet sind, hinsichtlich möglicher Habitats für Vögel, Fledermäuse, sonstige Säugetiere und Insekten untersucht worden. Die Baum- bzw. Gehölzstandorte, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, werden daher durch ein Gebot zur Erhaltung gesichert.

7. Erschließung, ÖPNV

Die bestehenden Erschließungsanlagen werden in ihrer Funktion nicht verändert und sind somit nicht Teil der Bauleitplanung. Der öffentliche Personennahverkehr ist von den Planungen nicht betroffen. Die bestehenden Anbindungen und deren Vernetzung bleiben unberührt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Stadtplanung betreibt neben der Stadtentwicklung auch Stadterhalt. Dieser Ansatz, der seinen Antrieb in der Denkmalpflege hat, wird mit dem Bebauungsplan für das Quartier Hafenstraße/Schulstraße verfolgt. Das Korsett für diesen Planansatz lässt Spielräume bei möglichen und notwendigen baulichen Erneuerungen bzw. Reparaturen zu. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus dem historischen Kontext ab und sind zukunftsorientiert. Sie stärken den Zusammenhalt und sichern ein verträgliches und harmonisches Beieinander.

Das gewachsene Siedlungsgefüge besteht durch Wohnen, Handel und Gastronomie auf engstem Raum. Diese Nutzungsformen sind unangetastet weiterhin erlaubt und gewünscht.

8.2 Auswirkungen auf Umwelt und Klima

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zum einen für den Artenschutz durch eine Relevanzbegehung nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 06.08.2019/ergänzt am 06.03.2020 und Plan mit Habitatstrukturen, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Überlingen) sowie durch die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Stand 22.09.2019, SeeConcept, Frank Nowotne).

9. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzbegehung § 44 BNatSchG) vom 06.08.2019/06.03.2020 und Plan mit Habitatstrukturen, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Überlingen
- Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Stand 22.09.2019, SeeConcept, Frank Nowotne

Überlingen, 07.10.2020

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

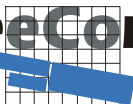


ARTENSCHUTZRECHTLICHE
EINSCHÄTZUNG
(RELEVANZBEGEHUNG)

§ 44 BNatSchG

**„ALTSTADT – HAFENSTRASSE/SCHULSTRASSE“
IN ÜBERLINGEN**

06.08.2019, 06.03.2020



Stadt Überlingen

ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG (RELEVANZBEGEHUNG)

„ALTSTADT – HAFENSTRASSE/SCHULSTRASSE“ IN ÜBERLINGEN

Auftraggeber

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung

88662 Überlingen

Bearbeitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912
e-mail: seeconcept@t-online.de
www.seeconcept.de

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 06.08.2019, 06.03.2020



Frank Nowotne

TEXTTEIL

	Seite
I. EINLEITUNG	4
1.1 Aufgabenstellung	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	7
1.3 Methodik	8
II. BESCHREIBUNG DES BESTANDES	9
2.1 Vegetationsstrukturen / Habitate	9
2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	14
2.2.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten	14
2.2.2 Potentiell vorkommende Vogelarten	17
2.3 Fledermäuse	20
2.3.1 Potentiell vorkommende Fledermausarten	21
2.4 Sonstige potentielle Arten	22
III. BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ- FACHLICHER SICHT	24
IV. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTI- GUNGEN	25
V. FAZIT	31
VI. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	32

I. EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Das rd. 3,0 ha große Plangebiet befindet sich in der zentral gelegenen Altstadt von Überlingen, zwischen Münsterstraße und Hafenstraße.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, um mit planungsrechtlichen Vorgaben die baulichen Entwicklungen im Gebiet zu steuern. Dabei geht es in erster Linie darum, den Grundstückseigentümern das Angebot einer bestandsorientierten Erweiterung einzuräumen sowie mögliche Baulücken gebietsverträglich zu schließen.

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens ist zudem eine Artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzbegehung) (gem. § 44 NatSchG) erforderlich.

Die „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ ist dabei insbesondere für die Vögel und Fledermäuse des Plangebietes vorzunehmen.



Abb. 1: Lageplan mit Eintrag des Plangebietes (großräumige Abgrenzung) im östlichen Randbereich der Altstadt von Überlingen



Abb. 2: Luftbild mit Eintrag des Untersuchungsgebietes im Bereich der Altstadt (LUBW)



Abb. 3: Lageplan mit eingetragenem Untersuchungsgebiet (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2019)

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im novellierten Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So werden in dem neuen § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst:

§ 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Verbotstatbestände

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote)

1.3 Methodik

Das methodische Konzept der Artenschutzrechtlichen Einschätzung im vorliegenden Fall des Bebauungsplans „Altstadt“ in Überlingen, gliedert sich in die vier folgenden wesentlichen Arbeitsschritte:

1. Bestandsbeschreibung

Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens erfolgt die Einholung aller verfügbaren Ausgangsdaten (z. B. Flächennutzungsplan, Aussagen Ortskundiger, Fachliteratur) sowie die Erhebung eigener Daten Vorort.

So wurden am 04.06., 23.07. und 06.08.2019 im Plangebiet und der nahen Umgebung, im Rahmen von drei Begehungen, die Eignung der Gebäude (Fassaden) sowie der vorhandenen maßgeblichen Gehölze und sonstigen gegenwärtigen Biotopstrukturen des Plangebietes als potentieller Lebensraum (Nahrungs- und Bruthabitat) v.a. für Vögel (z.B. Höhlenbrüter) und Fledermäuse beurteilt.

2. Naturschutzfachliche Beurteilung des Plangebietes

Aufbauend auf die Beschreibung der Habitate und Arten des Plangebietes erfolgt eine Beurteilung des Gebietes aus naturschutzfachlicher Sicht. Bei dieser Bewertung wird die Wertigkeit des Plangebietes, auch im Zusammenhang mit der Umgebung, betrachtet.

3. Beurteilung der Beeinträchtigungen

Im Zuge der Überlagerung des gegenwärtigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Untersuchungsgebiet mit den möglichen vorhabensspezifischen Auswirkungen, erfolgt schließlich eine grobe Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen für die betroffenen Vogel- bzw. Fledermausarten, gemäß § 44 BNatSchG. In jedem Falle ist bei einem entsprechenden Vorhaben eine Einzelbetrachtung erforderlich, weshalb die im Folgenden getroffenen Aussagen überwiegend allgemeinen Charakter besitzen.

II. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

2.1 Vegetationsstrukturen / Habitate

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der historischen Bebauung der Altstadt von Überlingen und wird in erster Linie von städtischen Strukturen (versiegelte Flächen) geprägt. Charakteristisch sind sehr engstehende Gebäude (vielfach bauliche Kulturdenkmale) und eher nur vereinzelt freistehende Gebäude (vgl. Ortskernatlas“, LANDESDENKMALAMT BADEN WÜRTTEMBERG 1994).

Die dichte Bebauung wird von Gassen (Schulstraße) und wenigen Straßen (Münsterstraße, Hafenstraße) unterteilt. Dazwischen untergeordnet auch kleine freie Plätze („Engelesee“) und Hinterhöfe.

Untergeordnet finden sich örtlich Grünanlagen („Mantelhafen“), markante Einzelbäume (v.a. Laubgehölze) (v.a. „Seepromenade“, „Engelesee“) und Gebüsche bzw. Ziersträucher (vgl. Fototafel).

1. Gehölze (v.a. Einzelbäume)

Die aus artenschutzrechtlichen Aspekten besonders maßgeblichen Gehölze (rd. 10 Stück) finden sich vor allem insbesondere in der östlichen Hälfte, so z.B. im Bereich des Mantelhafens, des Platzes „Engelsee“ und im Bereich der Seepromenade.

Die Bäume sind alle gepflegt und weisen zumeist einen überdurchschnittlichen Stammdurchmesser (z.T. mind. 1,0 m) auf. Diese Gehölze besitzen prinzipiell vergleichsweise viele interessante Strukturen für z.B. Brutvögel und gelegentlich höhlenbewohnende Arten.

Konkrete Baumhöhlen u.ä. Strukturen fanden sich jedoch nur untergeordnet.

Zudem sind einige Stämme (z.B. Baum-Nr. 11, 12) von Efeu eingewachsen und bieten so nachweislich ideale Bruthabitate für Singvögel (u.a. Amsel).

Totholz oder rissige Rindenbereiche konnten in mehreren Fällen gefunden werden. Eigentliche Baum- bzw. nennenswerte Asthöhlen fanden sich jedoch nur in wenigen Fällen (Kastanie Nr. 4, Kastanie Nr. 13). Aus diesem Grunde kann diesen Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine überdurchschnittliche Bedeutung zugewiesen werden (vgl. Fototafel 1).

Erschwerend in dieser Hinsicht ist, daß die Bäume zur Zeit der Geländeerhebung schon belaubt waren und entsprechende Strukturen (auch Nester) nur schwer auszumachen waren.

2. Gebäude

Im Rahmen der Referenzbegehungen wurden die Gebäude mit dem Fernglas überschlägig tagsüber auf potentielle vorhandene Quartiermöglichkeiten untersucht. Die unübersichtlichen Bereiche im Inneren vieler Gebäude stellen prinzipiell potenzielle Fledermausquartiere dar.





So wurde auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen, geachtet. Derartige Spuren sind Fledermauskot, Körperfettablagerungen, Uringeruch und Insektenreste an Fraßplätzen. An den Außenfassaden wurden jedoch im Zuge der Referenzbegehungen keine entsprechenden Spuren gefunden, die auf Fledermäuse hindeuten.

Daneben sind v.a. auch Außenfassaden (Holz, Efeu) und Dachgauben bzw. Giebelgauben mit Aufzugsauslegern von Interesse. So könnten sich Fledermäuse z.B. an Wänden und hinter Verschalungen befinden.

Gemäß dem LFU-Datenschlüssel (2004, 2010) handelt es sich im Bereich des Bebauungsplans v.a. um folgende Biotoptypen:

- 33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
- 44.11 Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung
- 44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten
- 45.10-45.30b Baumgruppen und Einzelbäume
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Fototafel 1: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Blick nach Norden:</u></p> <p>Markante Roßkastanien im Bereich nördlich des „Mantelhafens“ von Südwesten.</p>
	<p><u>Baum-Nr. 4:</u></p> <p>In Baum Nr. 4 befindet sich eine kleinere Stammhöhle, die für Fledermäuse (Einzeltiere) ein geeignetes Sommerquartier darstellen könnten.</p>
	<p><u>Baum-Nr. 4:</u></p> <p>Die Roßkastanie Nr. 4 weist mehrere v.a. flach ausgefaulte Stammhöhlen auf, die für höhlenbewohnende Arten prinzipiell von Interesse sind.</p>
	<p><u>Schornstein in der Hafenstraße:</u></p> <p>Auch Seitenöffnungen in Schornsteinen stellen potentiell geeignete Strukturen für Vögel und Fledermäuse dar.</p>

Fototafel 2: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Westlich Mantelhafen:</u></p> <p>Der Haussperling ist im Untersuchungsgebiet weit verbreitet.</p>
	<p><u>Buchfink in Hafenstraße:</u></p> <p>Ein Buchfinkenmännchen nutzt eine Dachantenne als Ansitz. Ein Brutrevier wird v.a. im Bereich des Mantelhafens vermutet.</p>
	<p><u>Begrünter Innenhof:</u></p> <p>Begrünter Innenhof nördlich der einstigen Schule. Für Vögel und einzelne Fledermäuse bieten sich hier potentiell interessante Habitatstrukturen.</p>
	<p><u>Hinter der alten Schule:</u></p> <p>Im Bereich „Engelesee“ prägen drei alte Platanen den Hofbereich. In dem mittig stehenden (Baum-Nr. 10) befinden sich Nestbauten der Elster.</p>

Fototafel 3: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Hinter der alten Schule:</u></p> <p>Neststandort einer Elster in Platane (Baum-Nr. 10).</p>
	<p><u>Spalten in Dachgaube:</u></p> <p>Schmale Spalten in Grenzbereichen zwischen Außenfassaden und Dachüberständen bilden geeignete Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse (v.a. Einzeltiere).</p>
	<p><u>Dachgaube bzw. Giebelgaube mit Aufzugsauslegern in der Schulstraße:</u></p> <p>Drahtgeflechte sollen Vögel vom Brüten im Giebel abhalten. Kotspuren verraten deren zumindest einstige Präsenz.</p>
	<p><u>Stadttauben im Bereich eines Schornsteins:</u></p> <p>Die Art ist häufig in der Altstadt von Überlingen, und ist gem. BNatSchG nicht besonders geschützt.</p> <p>Aufnahme: 06.08.2019</p>

2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

2.2.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für vorkommende Vogelarten („besonders“ und „streng“ geschützt gem. BNatSchG) fanden im betroffenen Bereich eine grobe Erfassung der Vogelwelt am 04.06., 23.07. und 06.08.2019 statt. Diese erlaubt allenfalls eine Einschätzung des Arteninventars und besitzt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Rahmen der Kartierungen konnten so für das Plangebiet folgende 12 Vogelarten nachgewiesen werden:

Tab. 1: Vorkommende Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS- RL Anh. I	EG-Ver- ordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Plangebiet		Bemerkungen
								T1	T2	
1.	Amsel				X		bes. geschützt	X	X	einzel
2.	Buchfink				X		bes. geschützt	X	X	einzel
3.	Elster				X		bes. geschützt	X	X	Nest in Baum-Nr. 10
4.	Dohle				X		bes. geschützt	-	X	einzel
5.	Hausrotschwanz				X		bes. geschützt	X	X	einzel
6.	Haussperling	V			X		bes. geschützt	-	X	häufig
7.	Kohlmeise				X		bes. geschützt	X	X	mehrfach
8.	Kleiber				X		bes. geschützt	-	X	einzel
9.	Mauersegler	V			X		bes. geschützt	X	X	mehrfach
10.	Stadttaube				X		-	X	X	verbreitet
11.	Stieglitz				X		bes. geschützt	X	X	einzel
12.	Stockente				X		bes. geschützt	X	X	überfliegend

*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW

*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet

T1 = Plangebiet

T2 = nahe Umgebung

Amsel

Ein insgesamt verbreiteter Vogel, der vor allem auch im Siedlungsbereich von Überlingen zu finden ist. Vermutlich Brutvogel im Bereich des Plangebietes (z.B. Mantelhafen).

Buchfink

Der Buchfink ist im Bereich des Plangebietes anzutreffen. Hier profitiert die Art von den lockeren parkartigen Grünbeständen (z.B. Mantelhafen).

Infolge der vorliegenden Habitatstrukturen kann v.a. im südöstlichen Bereich von einigen Brutrevieren ausgegangen werden.

Dohle

Die Dohle konnte innerhalb des Untersuchungsgebietes nur „überfliegend“ festgestellt werden. Bruten sind nicht bekannt. Eines der Kernreviere innerhalb der Stadt stellt wohl der Münsterturm dar.

Elster

Die verbreitete Art wurde im Rahmen der Begehungen als Nahrungsgast im Plangebiet nachgewiesen. Zwei Neststandorte befinden sich im Bereich „Engelesee“ in Platane Nr. 10.

Hausrotschwanz

Als möglicher Brutplatz für den Hausrotschwanz kommen im Plangebiet vor allem die Gebäude im Bereich des Plangebietes in Frage.

Haussperling, RL V

Der Haussperling kommt im gesamten Plangebiet insgesamt verbreitet vor. Die Art ist hier aber nicht auffallend häufig. Die Häufigkeit scheint nach Südosten höher zu sein.

Kleiber

Der Kleiber wurde erst Anfang August im Bereich der Kastanien des Mantelhafens nachgewiesen.

Kohlmeise

Eine der häufigeren Arten im Bereich des Untersuchungsgebietes. Sie besitzt vermutlich mehrere Brutvorkommen (Umfeld Mantelhafen).

Mauersegler, RL V

Der Mauersegler ist ein charakteristischer Vogel der Überlinger Altstadt und kann auch innerhalb des Untersuchungsgebietes beim Überflug beobachtet werden. Sie brüten gerne in älteren, unsanierten Gebäuden unter den Dächern in Gebäudenischen und in Dachhohlräumen oder Ähnlichem. Somit ist die Art aufgrund der historischen Bausubstanz auch im Plangebiet zu vermuten. Das Schwerpunktorkommen dürfte jedoch v.a. um den Münsterturm herum zu vermuten sein.

Die Art leidet im Besonderen durch Gebäudesanierungen, da viele Nistplätze heute dadurch verloren gehen.

Stieglitz

Im Bereich der alten Kastanien am Mantelhafen konnte die Art akustisch nachgewiesen werden. Hier kann von einem Brutvorkommen für den Stieglitz ausgegangen werden.

2.2.2 Potentiell vorkommende Vogelarten

Die Begehungen im Frühjahr bzw. Sommer 2019 erlauben, infolge des zeitlich begrenzten Ausschnitts, allenfalls eine grobe Einschätzung des Arteninventars. Die o.a. Artenliste (vgl. Tab. 1) besitzt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass anschließend weitere potentiell vorkommende Arten betrachtet werden (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS- RL Anh. I	EG-Ver- ordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Plangebiet		Bemerkungen
								T1	T2	
1.	Buntspecht				X		bes. geschützt	X	X	Gehölze
2.	Girlitz				X		bes. geschützt	X	X	Nahrungsgast Gehölze
3.	Mönchsgras- mücke				X		bes. geschützt	X	X	Gebüsche
4.	Rabenkrähe				X		bes. geschützt	X	X	Gehölze
5.	Ringeltaube				X		bes. geschützt	X	X	Gehölze
6.	Rotkehlchen				X		bes. geschützt	X	X	einzel
7.	Star				X		bes. geschützt	X	X	einzel
8.	Turmfalke	V			X		bes. geschützt	X	X	einzel
9.	Zilpzalp				X		bes. geschützt	X	X	Gehölze

*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW

*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet

T1 = Plangebiet

T2 = nahe Umgebung

Buntspecht

Die Art kann für das Plangebiet im östlichen Bereich mindestens als Nahrungsgast angenommen werden. Hierbei könnten für die Art v.a. die alten Kastanienbäume interessant sein.

Girlitz

Ab Frühjahr könnte der Girlitz im Bereich der Gehölze in den Randbereichen festzustellen gewesen sein. Die Art ist im Raum noch vergleichsweise verbreitet.

Rabenkrähe

Eine verbreitete und meist häufige Art, die auch in Randbereichen des Plangebietes nicht ausgeschlossen wäre.

Mönchsgrasmücke

Die verbreitete Art wäre während des Frühjahrs im Bereich der Gebüsche entlang der östlichen Plangebietsgrenze und Umgebung sicherlich nachzuweisen.

Ringeltaube

Die Ringeltaube wäre unter Umständen im östlichen Randbereich um den Mantelhafen zu vermuten.

Rotkehlchen

Das allgemein verbreitete Rotkehlchen tritt auch in Winterzeiten in der Stadt vereinzelt auf. Ein geeigneter Lebensraum fände sich aber v.a. weiter östlich des Plangebietes.

Star

Der Star hätte potentiell günstige Lebensraumbedingungen im östlichen Randbereich des Plangebietes. Darüber hinaus ist ein Status als Brutvogel in den umliegenden Wohnanlagen mit älteren Gehölzen bzw. Nistkästen wahrscheinlich.

Turmfalke, RL V

Der Turmfalke ist in Siedlungsgebieten (v.a. an Türmen, z.B. Klosterkirche Birnau) gerne ein Gebäudebrüter und daher, auch wenn exponierte Gebäudeteile wie Türme fehlen, im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht gänzlich auszuschließen.

Zilpzalp

Mit einem Auftreten der allgemein häufigen Art ist insbesondere im Randbereich des Plangebiets (Gehölzstrukturen südöstlich Mantelhafen) zu rechnen.

2.3 Fledermäuse

Im Raum Bodensee-Oberschwaben sind insgesamt 20 Fledermausarten nachgewiesen (Arbeitskreis Fledermäuse Bodensee-Oberschwaben, mündl. Mitt. Auer, E. 2019). Hierunter viele Besonderheiten (z.T. vom Aussterben bedroht) wie die Große Bartfledermaus, die Mopsfledermaus und die Kleine Hufeisennase, mit landesweit bedeutenden Vorkommen (Sommer- und Winterquartiere).

Infolge des Vorhandenseins von insgesamt überdurchschnittlich vielen Versteckmöglichkeiten in und an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes, ergeben sich prinzipiell überdurchschnittlich viele potentiell geeignete Quartiermöglichkeiten.

Auch wenn diese Artengruppe nicht speziell untersucht wurde, kann hinsichtlich der Habitatstrukturen des Plangebietes für die Gebäudebereiche somit von einer insgesamt überdurchschnittlichen („hohen“) Bedeutung für Fledermäuse ausgegangen werden.

Für die vorhandenen Baumgehölze wird hingegen von einer durchschnittlichen („mittleren“) Bedeutung ausgegangen (durchschnittliche Versteckmöglichkeiten wie z.B. Astabbrüche, Asthöhlen, Stammhöhlen, Rindenrisse u.v.m.). Hinweise auf Fledermäuse, wie z.B. Kot oder Fettablagerungen am Einflugloch konnten an den vorhandenen, Höhlungen (v.a. flache Ausfaltungen von Astanschnitten) nicht festgestellt werden (s.u.).

2.3.1 Potentiell vorkommende Fledermausarten

Das seenah gelegene Plangebiet mit vielen historischen Gebäuden und Einzelbäumen bietet prinzipiell auch anspruchsvolleren Fledermausarten geeigneten Lebensraum (Jagdhabitat, Quartiere). Da jedoch innerhalb des Plangebietes größere Baumhöhlen kaum vorhanden sind, kann hier ein Vorkommen z.B. des Langohrs weitgehend ausgeschlossen werden. Allerdings ist grundsätzlich auch ein Vorkommen in Dachstühlen bekannt, so daß die Art damit insgesamt als „potentiell“ eingestuft werden kann.

Infolge der so vorhandenen Habitatstrukturen im vorliegenden Untersuchungsgebiet und Naturraum, wären insbesondere zumindest folgende zumeist verbreitete Arten als potentiell denkbar anzusetzen, wobei ein Status v.a. als Nahrungshabitat zu betonen ist:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*),
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Abendsegler (*Nyctalus*)

Gehölze:

Fledermausrelevante Strukturen im Bereich der Gehölze, wie z.B. Baumhöhlen und Spalten finden sich in vergleichsweise wenigen Bäumen, so z.B. Baum-Nr. 4 (Roßkastanie) 13 (Platane), 14 (Platane), 19 (Platane).

Für alle anderen Gehölze (z.B. Linde, Hainbuche, Bergahorn) liegt kein besonderes Höhlenpotential vor.

Die genannten Bäume sind auf Grund ihrer Größe in erster Linie nur für potentielle Sommerquartiere denkbar. In den vermuteten kleineren Höhlungen und unter abstehender Rinde könnte die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die in Siedlungsbereichen häufig anzutreffen ist, zeitweise Unterschlupf gefunden haben.

Gebäude:

Potenzielle Fledermausquartiere an Gebäuden können sich in verschiedenen Spalten und Hohlräumen an Wänden, hinter Verschalungen, Fensterläden oder geeignete Holzverkleidungen in Giebeln, in Zwischendecken und Dächern befinden. Aufgrund der alten Bausubstanz der Überlinger Altstadt auf größerer Fläche bieten sich für diese Artengruppe hier vermutlich insgesamt sehr günstige Habitatstrukturen.

2.4 Sonstige potentielle Arten

Haselmaus

Ein Vorkommen der „streng geschützten“ Haselmaus im Bereich des Plangebietes ist infolge der dichten Bebauung und fehlenden dichten Gebüsche (u.a. mit Hasel, Brom- oder Himbeere) mit ausreichender Deckung sowie der isolierten Lage unwahrscheinlich. Entlang der stärker verbuschten Molassekante (Haselsträucher) im Bereich der Mühlenstraße wäre ein Vorkommen nicht auszuschließen.

Siebenschläfer

Der „besonders geschützte“ Siebenschläfer gilt als Bewohner von großflächigen, zusammenhängenden Laub- und Mischwäldern mit Eichen, Buchen und Hainbuchen. Des Weiteren hält er sich auch gern im Umfeld menschlicher Siedlungen auf und lebt dort auf Obstbäumen und in Scheunen. Häufig frequentierte Lebensräume stellen ferner Parklandschaften sowie Obst- und Weingärten dar.

Ein Vorkommen der Art wäre im weiteren Untersuchungsgebiet vor allem in östlicher Richtung mit lockerer Bebauung und Grünstrukturen sowie entlang der Molassekante im Bereich der Mühlenstraße durchaus denkbar.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes existierten keine Laichhabitats für Amphibien (z.B. Gartenteich), so dass in den Grünbereichen allenfalls mit Arten aus der Umgebung zu rechnen wäre, die das Gebiet als Sommerlebensraum nutzen.

Aus dem Gebiet des Stadtgartens weiter westlich ist das Vorkommen von **Erdkröte (*Bufo bufo*)** und **Bergmolch (*Triturus alpestris*)** bekannt. Eine entsprechende Nutzung des Plangebietes dieser Arten kann infolge der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden (vgl. LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007).

Sonstige Arten relevanter Tiergruppen sind infolge der vorhandenen Habitatstrukturen vor allem unter den holzbewohnenden Käfern zu finden.

Goldglänzender Rosenkäfer bzw. Gemeiner Rosenkäfer (*Cetonia aurata*)

Den besonders geschützten Goldglänzenden Rosenkäfer findet man häufig an Blüten, wie etwa von Rosen, Obstgehölze u.a. Blüten. Die Larven leben in morschem Holz, in Kompost und selten auch in Ameisenhaufen. Die Verpuppung erfolgt in einem Kokon aus Erdreich und Holzfasern. Die Larven des Rosenkäfers ernähren sich ausschließlich von verrottenden Pflanzenteilen und Holzmulm. Die Käfer saugen süße Pflanzensäfte und fressen Pollen und andere zarte Blütenteile.

In den Altbäumen (erreichbare Höhlungen) des Plangebietes fanden sich jedoch keine konkreten Nachweise mit z.B. Mulm oder Kotpillen (vgl. Gehölzliste).

Prinzipiell wären in den Altbäumen weitere holzbewohnende (= xylobionte) Käferarten zu erwarten.

Tagfalter

Für Tagfalter ist das Plangebiet, aufgrund der Strukturausstattung von eher untergeordneter Bedeutung.

III. BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ-FACHLICHER SICHT

Vögel

Als Ergebnis der Begehungen im Frühjahr 2019 kann festgehalten werden, dass im Bereich der östlichen Altstadt, infolge der vorliegenden überwiegend einzelnen Gehölzstrukturen (v.a. Laubbäume, einzelne Sträucher) aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von einer durchschnittlichen („mittleren“) Bedeutung ausgegangen werden kann. So konnten im Zuge der Begehungen im Frühjahr 2019 mit Arten wie z.B. Amsel, Buchfink, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise oder Mauersegler immerhin 12 Vogelarten festgestellt werden. Bei diesen Arten kann zumeist von einem Brutverdacht ausgegangen werden. Es handelt sich dabei um allgemein verbreitete und zumeist häufige Arten der Grünanlagen des Siedlungsbereiches.

Unter den vorhandenen Gehölzen sind vermutlich insbesondere die Baumgehölze Nr. 4, 13, 14 und 19 (v.a. Roßkastanien, Platanen) für das Plangebiet prinzipiell interessant und überdurchschnittlich wertvolle Habitatstrukturen, v.a. für Vogelarten.

Ein Brutvorkommen „streng geschützter“ Arten wie z.B. Grünspecht ist infolge der isolierten Lage (fehlende zusammenhängende Streuobstbestände) und der innerörtlichen Lage, auszuschließen.

Weitere potentielle Vorkommen wären mit Arten, wie z.B. Ringeltaube, Rotkehlchen oder Star, denkbar.

Fledermäuse

Da aufgrund der insgesamt historischen Bausubstanz mit vielen fledermausrelevanten Strukturen (v.a. Gebäude, Einzelbäume mit Höhlen) zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden daß das Plangebiet hinsichtlich dieser Artengruppe von überdurchschnittlicher Bedeutung ist. So bieten sich v.a. für Einzeltiere prinzipiell viele Versteckmöglichkeiten.

Zudem besitzt das Plangebiet (v.a. südliche Teilbereiche) infolge der seenahen Lage eine prinzipiell überdurchschnittlich hohe Attraktivität als Jagdgebiet.

IV. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Hinsichtlich der Ermittlung der Auslösung möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG aufgrund möglicher markanten Veränderungen an Gebäudefassaden (ggf. Abriss) oder der Fällung von großen Bäumen ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen in Altbäumen) erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist die folgende Betrachtung hinsichtlich der möglichen Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß §§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 grundsätzlich von allgemeinem Charakter.

Vögel

§ 44 Abs. 1 Nr.1 „Es ist verboten,

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Da im vorliegenden Fall davon ausgegangen wird, dass mögliche Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen und Gebäuden nicht vor Ende der Brutsaison der betroffenen Vogelarten (Arten innerhalb des Plangebietes mit Brutverdacht/ Brutnachweis) (Anfang März bis Ende August) einsetzt, muss eine Erfüllung dieses Verbotstatbestandes nicht befürchtet werden. Andernfalls wäre hier eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Zu den potentiellen betroffenen und besonders geschützten Vogelarten (Brutvögel bzw. Arten mit Brutverdacht) innerhalb des Plangebietes gehören z.B.

- Amsel
- Elster
- Buchfink
- Haussperling, RL V
- Hausrotschwanz
- Kohlmeise
- Mauersegler

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 „Es ist verboten,

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Da die Ergebnisse der vorliegenden Erhebungen den Schluß zulassen, dass das Plangebiet, aktuell offenbar nicht von „streng geschützten“ Arten (Brutvögel) bewohnt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen zu erwartenden Störungen im Bereich von Gehölzen und Gebäuden, zu keiner maßgeblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer möglichen lokalen Populationen führen und somit von einer „**Erheblichkeit“ der Störungen (zu bestimmten Zeiten) nicht ausgegangen werden muss.**

Bei den innerhalb des Untersuchungsgebietes brütenden Vogelarten, wie z.B. Haussperling oder Buchfink, handelt es sich um relativ störungstolerante Arten, so daß keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 „Es ist verboten,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Im Rahmen von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen, im Zuge möglicher Nachverdichtungen oder baulicher Veränderungen, muß von einem Verlust von Gehölzen (v.a. Einzelbäume) bzw. möglicher Brutstätten im Bereich von Gebäuden ausgegangen werden. Die Gehölze besitzen zumeist ein durchschnittliches Potential für Höhlenbrüter.

Da jedoch im Falle einer möglichen Nachverdichtung in diesem Bereich aber vom Erhalt wertgebender Altgehölze (z.B. Kastanien, Platanen) ausgegangen wird, und so ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang bestehen bleiben wird (v.a. im Zusammenhang mit östlich anschließendem Siedlungsbereich) und zudem die Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen (s.u.) vorausgesetzt wird (vgl. § 44 Abs. 5), muss von einer Erfüllung des Verbotstatbestandes nicht ausgegangen werden.

Auch TRAUTNER & JOOS (2008) empfehlen, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste".

Zur Vermeidung der Auslösung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 3 (Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) sind im Rahmen von Veränderungen hinsichtlich der Gehölz- und Gebäudestrukturen gegebenenfalls die Anbringung von Nistkästen (Nisthilfen) erforderlich (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Hierdurch kann die ökologische Funktion, der von einem möglichen Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

Für Schwalben und den Mauersegler lassen sich mit prinzipiell einfachen Mitteln entsprechende Nisthilfen an Gebäuden anbringen bzw. können bei Neubauten oder einer Haussanierung gleich mit integriert werden.

Fledermäuse

§ 44 Abs. 1 Nr.1 „Es ist verboten,

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Zur Abschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen in Altbäumen) vorzunehmen.

Auch für die Fledermäuse gilt, dass im Zuge eines möglichen Wegfalls einzelner Bäume im Winterhalbjahr (zwischen Oktober und März) keine Verluste der potentiell betroffenen Arten befürchtet werden müssen, da diese kein Winterquartierpotential besitzen. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG muß damit nicht befürchtet werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 „Es ist verboten,

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Auch für die Fledermäuse gilt, dass der Wegfall einzelner potentieller Höhlenbäume vermutlich keine nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Populationen nach sich zieht, dass er aber mangels geeigneter Bäume von den Tieren nicht ohne weiteres vollständig kompensiert werden könnte. Die weiter unten gemachten Vorschläge für Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen gelten deshalb auch für die „streng geschützten“ Fledermäuse.

Infolge des Vorhandenseins von insgesamt überdurchschnittlich vielen Versteckmöglichkeiten in und an den Gebäuden des Plangebietes, ergeben sich für Fledermäuse prinzipiell überdurchschnittlich viele potentiell geeignete Quartiermöglichkeiten, sodaß diesbezüglich eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population wenig wahrscheinlich ist.

Zur Vermeidung der Auslösung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 3 (Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) für Fledermäuse kann im Rahmen möglicher baulicher Veränderungen als Ersatz die Anbringung von Fledermauskästen erforderlich werden.

Eine mögliche neue Beleuchtung im Bereich des Plangebietes zum Schutz von Fledermausvorkommen (und der nachtaktiven Insekten) sollten insektenfreundlich gestaltet werden (z.B. Einsatz von LED-Leuchten) und möglichst auf das für die Sicherheit notwendigste Maß reduziert werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 „Es ist verboten,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Im Falle möglicher wesentlicher Veränderungen an Gebäuden ist in diesem Zusammenhang eine frühzeitige Einzelbetrachtung zwingend erforderlich, da z.B. durch den Abriss eines Gebäudes mit Quartiereignung für Fledermäuse Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Zur Vermeidung der Auslösung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 3 (Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) kann im Rahmen möglicher baulicher Veränderungen sowie infolge gefälltter Bäume als Ersatz die Anbringung von Nistkästen erforderlich werden (Flachkästen und Rundkästen).

Hierdurch kann zudem die ökologische Funktion, der von dem Eingriff des Vorhabens potentiell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang prinzipiell erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

Die Kästen sollten in entsprechenden Fällen bis Anfang März aufgehängt werden, sodass die Tiere bei der Rückkehr im Frühjahr die Kästen als Sommerquartier aufsuchen können.

Sonstige „besonders geschützte“ Arten

Siebenschläfer

Für den Siebenschläfer müssen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG befürchtet werden, zumal ein potentiell Vorkommen in erster Linie angrenzend an das eigentliche Plangebiet, vermutet wird (östliche Richtung mit lockerer Bebauung und Grünstrukturen sowie entlang der Molassekante im Bereich der Mühlenstraße).

V. FAZIT

Das Untersuchungsgebiet zwischen Münsterstraße und Hafenstraße ist Teil der historischen Bebauung der Altstadt von Überlingen und wird in erster Linie von städtischen Strukturen (versiegelte Flächen) geprägt. Charakteristisch sind sehr engstehende Gebäude und eher vereinzelt freistehende Gebäude und Einzelbäume.

Infolge des städtebaulich geprägten Bereichs der Überlinger Altstadt ist aus naturschutzfachlicher Sicht für Vögel insgesamt von einer durchschnittlichen („mittleren“) Bedeutung auszugehen (12 Arten). Unter den vorhandenen Gehölzen besitzen dagegen jedoch einige Einzelbäume (z.B. Roßkastanien, Platanen) eine v.a. für Vögel und Fledermäuse überdurchschnittlich wertvolle Habitatstruktur.

Aufgrund der insgesamt historischen Bausubstanz mit prinzipiell vielen Versteckmöglichkeiten (v.a. Gebäude, Einzelbäume mit Höhlen), kann auch davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse von überdurchschnittlicher Bedeutung ist.

Zudem besitzt das Plangebiet (v.a. südliche Teilbereiche), infolge der seenahen Lage, für Fledermäuse eine prinzipiell überdurchschnittlich hohe Attraktivität.

Zur Ermittlung einer möglichen Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG im Zuge des Planvorhabens (Sanierung, Abriß und Gebäuden oder Fällung von Bäumen), ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen) erforderlich.

Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 (u.a. Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten), im Rahmen von möglichen Veränderungen hinsichtlich der wertgebenden Gehölz- und Gebäudestrukturen, kann gegebenenfalls die Anbringung von Nistkästen (Nisthilfen) erforderlich werden.

Hierdurch kann zudem die ökologische Funktion, der von einem möglichen Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

VI. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- BAUER, H.-G., & BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. Aula, Wiesbaden.
- BEAMAN M., MADGE, S. (2007): Handbuch der Vogelbestimmung.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- BLUME, D. (1982): Schwarzspecht, Grauspecht, Grünspecht.- Neue Brehm-Bücherei Bd. 300, Westarp-Wissenschaften. Wittenberg Lutherstadt.
- EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden - Württembergs, Tagfalter Bd. 1 und 2; Ulmer Verlag, Stuttgart.
- GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands.-Gustav Fischer Verlag Jena.
- HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 31.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.
- LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN – WÜRTEMBERG (1997): Geologische Karte von Baden – Württemberg 1 : 25.000.- Blatt 7824 Biberach-Nord, Stuttgart.
- LANDESSTELLE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN - WÜRTEMBERG (1993): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg.
- LANDESDENKMALAMT BADEN – WÜRTEMBERG (1994): Ortskernatlas Stadt Überlingen.- Stuttgart.
- LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag, Stuttgart.
- LUBW (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden – Württembergs, 5. Fassung. Stand 31.12.2004.- Karlsruhe.
- MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN – WÜRTEMBERG (2003): Natura 2000 in Baden – Württemberg.- Stuttgart.
- RUGE , K. (1993): Europäische Spechte – Ökologie, Verhalten, Bedrohung, Hilfen.- Beih. Veröff. Naturschutz Landschaftspflege Bad. – Württ. 67: 13-25.

Gehölzliste Bestand (Plangebiet)

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlen- brüter, Spechte, Käfer)	BEMERKUNG
1	Roßkastanie	1,2	1-2	3	3-gabelig, Astanschnitte, abgeplatzte Rinde, gepflegt, Buchfink
2	Roßkastanie	0,5	1-2	3	Astanschnitte, Astabbrüche, Abschälungen, Kohlmeise,
3	Roßkastanie	1,2	1-2	3	Flach ausgefaulte Asthöhle, schuppig absondernde Rinde, Stieglitz
4	Roßkastanie	1,2	1-2	3	Astanschnitt, gepflegt, Abbrüche, kl. Asthöhle und mehrere ausgefaulte Stammhöhlen, Amsel
5	Roßkastanie	0,6	1-2	2	schuppig absondernde Rinde,
6	Roßkastanie	0,5	1	2	schuppig absondernde Rinde,
7	Roßkastanie	0,6	1	2	-
8	Roßkastanie	0,4	1	2	-
9	Platane	1,0	1	3	schuppig absondernde Rinde
10	Platane	1,0	1	4	Nester der Elster
11	Platane	1,8	1	3	Stamm mit Efeu, knorriger Wuchs, z.T. Totholz,
12	Hainbuche	0,3	1	2	Stamm mit Efeu, z.T. Totholz,
13	Platane	1,2	1	3	Stammhöhle, knorrig ausgefaulte Stammhöhle(n)

Bewertung in der Tabelle:
Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt
Biotopwert: 4 = sehr hoch (Spechthöhle, viel Mulm = grau hinterlegt), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlen- brüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
14	Platane	1,0	0	3	z.T. hohler Stamm
15	Hybridpappel	1,0	1	2	Astanschnitte, Stamm mit Efeu
16	Hybridpappel	1,2	1	2	z.T. Totholz, Anschnitte, gepflegt,
17	Urweltmammut (Metasequoia)	0,8	1	2	Lichte Belaubung
18	Zier-Esche	1,0	1	2	Gabelwuchs, Anschnitte, z. T. Totholz
19	Platane	1,8	1	3	Kleine Asthöhle, rissige Rinde, Abschälungen
20	Magnolie	1,0	0	2-3	Stamm mit viel Efeu
21	Linde	0,6	1	2	Etwas Totholz
22	Bergahorn	0,8	1	2	z. T. Totholz

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Spechthöhle, viel Mulm = grau hinterlegt), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd



HABITATSTRUKTUREN

Maßgeblich potentiell betroffene Gehölze

Biotopwert für Höhlenbrüter



Wertgebende Arten

- Amsel
- Buchfink
- Elster
- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Mauersegler
- Stieglitz

STADT ÜBERLINGEN

Artenschutzrechtliche Einschätzung
 Bebauungsplan "Altstadt - Hafenstraße / Schulstraße"

HABITATSTRUKTUREN



M 1 : 400 (im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne
Dipl.-Geologe

Datum: 16.06.2019
 geändert: 06.08.2019

Gezeichnet: FN

SeeConcept



Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne
 Waldweg 28
 D-88690 Uhldingen
 Ruf (07556) 931911
 Fax (07556) 931912
 seeconcept@t-online.de

„Altstadt – Hafenstrasse/Schulstrasse“ in Überlingen

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Stadt Überlingen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans („Altstadt – Hafenstrasse/Schulstrasse“) in der Altstadt von Überlingen, zwischen Münsterstraße und Hafestraße, um mit planungsrechtlichen Vorgaben die baulichen Entwicklungen im Gebiet zu steuern. Dabei geht es in erster Linie darum, den Grundstückseigentümern das Angebot einer bestandsorientierten Erweiterung einzuräumen sowie mögliche Baulücken gebietsverträglich zu schließen.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, sind keine Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht erforderlich.

Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand

Das Plangebiet ist Teil der historischen Altstadt Überlingens. So prägen stattliche Patrizierhäuser, wehrhafte Türme und tiefe Stadtgräben das Bild der historischen Altstadt Überlingens. Dieses Erscheinungsbild spiegelt sich auch teilweise innerhalb des Plangebietes wider. So finden sich hier neben historischen Wohnhäusern mit Hinterhöfen, Geschäfte, Cafes u.a.

Das in Jahrhunderten gewachsene Altstadtgefüge verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre der Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen („Altstadtsatzung“ Überlingen).

Auswirkungen

Die geplanten gebietsverträglichen Erweiterungsoptionen fügen sich in ihrer Struktur in die vorhandene Bebauung ein und ergänzen diese allenfalls. Störungen des Stadtbildes sind aufgrund der Festsetzungen zur Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher keine Erholungsfläche und hat keine Erholungsfunktionen getragen. Negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind deshalb nicht zu erwarten. Störungen durch den Baubetrieb sind temporär begrenzt.

Aufgrund der geringflächigen Erweiterungsoptionen ist zudem mit keiner Vermehrung des Verkehrs im Gebiet und damit einer Steigerung der Luftverschmutzung zu rechnen.

Mögliche Eingriffe in das Schutzgut Mensch können in der Summe somit als geringe bis mittlere Beeinträchtigung beurteilt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutzrechtliche Belange

Bestand

Nach § 10 BNatSchG werden besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der historischen Bebauung der Altstadt von Überlingen und wird in erster Linie von städtischen Strukturen (versiegelte Flächen) geprägt. Charakteristisch sind sehr engstehende Gebäude (vielfach bauliche Kulturdenkmale) und eher nur vereinzelt freistehende Gebäude (vgl. „Ortskernatlas“, LANDESDENKMALAMT BADEN WÜRTTEMBERG 1994). Die dichte Bebauung wird von Gassen (Schulstraße) und wenigen Straßen (Münsterstraße, Hafenstraße) unterteilt. Dazwischen untergeordnet auch kleine freie Plätze („Engelesee“) und Hinterhöfe.

Untergeordnet finden sich örtlich Grünanlagen („Mantelhafen“), markante Einzelbäume (v.a. Laubgehölze) (v.a. „Seepromenade“, „Engelesee“) und Gebüsche bzw. Ziersträucher.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und des stark eingeschränkten Habitat- und Strukturangebots sind im Gebiet überwiegend anspruchsarme, weit verbreitete und häufige Vogelarten zu erwarten.

Als Ergebnis mehrerer Begehungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung im Frühjahr 2019 kann festgehalten werden, dass im Bereich der östlichen Altstadt, infolge der vorliegenden überwiegend einzelnen Gehölzstrukturen (v.a. Laubbäume, einzelne Sträucher) aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von einer durchschnittlichen („mittleren“) Bedeutung ausgegangen werden kann (vgl. SEECONCEPT 2019).

Ein Brutvorkommen „streng geschützter“ Vogelarten wie z.B. Grünspecht ist infolge der isolierten Lage (fehlende zusammenhängende Streuobstbestände) und der innerörtlichen Lage, auszuschließen.

Aufgrund der der insgesamt historischen Bausubstanz mit vielen fledermausrelevanten Strukturen (v.a. Gebäude, Einzelbäume mit Höhlen), kann davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet für Fledermäuse von überdurchschnittlicher Bedeutung ist. So bieten sich v.a. für Einzeltiere prinzipiell viele Versteckmöglichkeiten

Auswirkungen

Da davon ausgegangen wird, dass mögliche Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen und Gebäuden nicht vor Ende der Brutsaison (Anfang März bis Ende August) der betroffenen Vogelarten (Arten innerhalb des Plangebietes mit Brutverdacht/ Brutnachweis) einsetzt und störungsempfindliche Vogelarten fehlen, müssen erhebliche Beeinträchtigungen (Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 nicht befürchtet werden.

Auch für die Fledermäuse gilt, dass im Zuge eines möglichen Wegfalls einzelner Bäume im Winterhalbjahr (zwischen Oktober und März) keine Verluste der potentiell betroffenen Arten befürchtet werden müssen, da diese kein Winterquartierpotential besitzen. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG muß damit nicht befürchtet werden.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen) erforderlich.

Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet (FFH Gebiet Nr. 8220342 „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“, Vogelschutzgebiet Nr. 8220404 „Überlinger See des Bodensees“) können nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Der mögliche Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann in der Summe somit als mittlere bis geringe Beeinträchtigung beurteilt werden. Es liegt keine Beeinträchtigung eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Schutzgut Boden

Bestand

Aufgrund der vorliegenden geologischen Situation (Grenzbereich Obere Meersmolasse / Ablagerungen des Bodensees) sind die Böden Bildungen tertiärer und quartärer Sedimentzusammensetzungen. So setzt sich der geologische tieferer geologische Untergrund aus überwiegend sandigen tertiären Molasseablagerungen zusammen, denen im Plangebiet Ablagerungen des Bodensees bzw. künstliche Auffüllungen aufliegen.

Heute weisen die Böden des Plangebietes infolge der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Veränderungen (versiegelte Bereiche, Auffüllungen, Bautätigkeiten, verdichtete Böden etc.) insgesamt einen sehr hohen Hemerobiegrad auf (Grad der Veränderung von Böden infolge von anthropogenen Eingriffen). Nur örtlich (z.B. Parkanlagen) kann noch von ungestörten bzw. weniger gestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich insgesamt nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen im Umfeld betrachten. So können die geplanten gebietsverträglichen Erweiterungsoptionen für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden hat damit, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, insgesamt allenfalls unterdurchschnittliche (geringe) Beeinträchtigungen zur Folge.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand

Die hydrologischen Verhältnisse leiten sich in erster Linie aus der vorliegenden geologischen Situation ab. Danach befindet sich das Plangebiet im Bereich innerhalb der Hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“, die an der Basis ihrer mächtigen Sandsteinbildungen durchgehende Quellhorizonte ausgebildet hat. Es handelt sich insgesamt um Kluftwasser, das an verschiedenen Stellen nordwestlich des Plangebietes in Brunnen zu Tage tritt.

Der Bodensee als natürliches Oberflächengewässer befindet sich in einer Entfernung von nur rd. 20 m.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Auswirkungen

Im Zuge des geplanten Vorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, infolge der vermutlich sehr geringen Eingriffsflächen, nicht zu erwarten, zumal in den Grundwasserkörper innerhalb des Plangebietes nicht eingegriffen werden soll. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringen Größe nicht zu rechnen.

Oberflächengewässer sind von der Planung ebenso nicht betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser hat damit, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, insgesamt unterdurchschnittliche (geringe) Beeinträchtigungen zur Folge.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Für das lokale Klima in Überlingen haben die optionalen Erweiterungen aufgrund der Geringfügigkeit möglicher Eingriffsflächen einen insgesamt unterdurchschnittlichen Funktionserfüllungsgrad. Das Gebiet ist zudem kein Bestandteil einer bedeutenden innerörtlichen Kalt- bzw. Frischluftabflußbahn.

Durch die vorhandenen Versiegelungen (Gebäude, Straßen, Plätze), die allenfalls vergleichsweise geringen zu erwartenden Eingriffsflächen sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen mit unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz, besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Auswirkungen

Im Zuge der möglichen Erweiterungen bzw. Neuversiegelungen im Bereich der Altstadt kann insgesamt von allenfalls unterdurchschnittlichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen müssen jedoch nicht befürchtet werden, da zum einen durch das Planvorhaben keine bedeutenden Kalt- bzw. Frischluft produzierende Flächen mit unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz verloren gehen und zudem die Eingriffsflächen vergleichsweise sehr gering sind.

Der mögliche Eingriff in das Schutzgut Klima kann in der Summe somit als sehr geringe Beeinträchtigung gewertet werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist Teil der Überlinger Altstadt und wird in erster Linie von städtischen Strukturen geprägt. Das Plangebiet (Bereich „Hafenstrasse/Schulstrasse“) wird dabei insgesamt von dichter, überwiegend historischer Bebauung geprägt. Die dichte Bebauung wird von Gassen (Schulstraße) und wenigen Straßen (Münsterstraße, Hafenstraße) unterteilt. Dazwischen untergeordnet auch kleine freie Plätze („Engelsee“) und Hinterhöfe.

Untergeordnet finden sich örtlich Grünanlagen („Mantelhafen“), markante Einzelbäume (v.a. Laubgehölze) (v.a. „Seepromenade“, „Engelsee“) und Gebüsche bzw. Ziersträucher.

Auswirkungen

Die geplanten gebietsverträglichen Erweiterungsoptionen sind allenfalls von kleinflächigem Ausmaß und stellen lediglich eine Ergänzung zur vorhandenen Bebauung in der Altstadt von Überlingen dar. Erhebliche Auswirkungen für das Ortsbild sind daher nicht zu befürchten.

Der mögliche Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann als geringe Beeinträchtigung gewertet werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der historischen Bebauung der Altstadt von Überlingen. Charakteristisch sind sehr engstehende Gebäude (vielfach bauliche Kulturdenkmale) und eher nur vereinzelt freistehende Gebäude (vgl. Ortskernatlas“, LANDESDENKMALAMT BADEN WÜRTTEMBERG 1994).

Auswirkungen

Durch mögliche kleinräumige Erweiterungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die ortsbildprägenden Kulturgüter erwartet.

Sollten im Zuge möglicher vorzunehmender Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes gem. § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Der mögliche Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann als geringe Beeinträchtigung gewertet werden.



Frank Nowotne, 22.09.2019