

**„Dorfhalde Nord“**

**Umweltbericht**

Stadt Überlingen / Bodensee - Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Dorfhalde-Nord" - Deisendorf



---

Stadt Überlingen

Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“

Umweltbericht

23. November 2011

---

Stand:23. November 2011

## Inhalt

1.0	Einleitung .....	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes .....	4
1.2.1	Fachgesetze.....	4
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans: .....	5
1.2.3	Aussagen des Regionalplans: .....	6
1.2.4	Aussagen des Landschaftsplans:.....	7
1.2.5	Ausgewiesene Schutzgebiete .....	7
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
2.1	Bewertung des Plangebietes .....	8
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild .....	8
2.1.2	Boden.....	11
2.1.3	Klima / Luft .....	13
2.1.4	Wasser .....	14
2.1.5	Flora/Fauna.....	15
2.1.6	Bevölkerung.....	17
2.1.7	Energienutzung.....	17
2.1.8	Kultur- und Sachgüter .....	17
2.3	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben .....	18
2.4	Wechselwirkungen .....	18
2.5	Alternativenprüfung .....	19
3.0	Zusätzliche Angaben .....	20
3.1	Prüfungsverfahren .....	20
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	20
3.3	Zusammenfassung .....	21

## 1.0

## Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Überlingen im Teilort Deisendorf und grenzt an das weitgehend bebaute Bebauungsplangebiet "Dorfhalde / Riedhalde / Gehren" an. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,2 ha. Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung des Teilortes Deisendorf wird diese Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nötig.

Insgesamt ist die Ausweisung von 31 Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser im nördlichen Bereich, erschlossen von der Riedbachstraße aus und 7 Grundstücken für Einzelhäuser auf Fl.St.Nr. 190, erschlossen über die Straße „Baumgarten“ geplant.

Gleichzeitig wird der Bereich des östlich der Schule gelegenen Grundstückes Fl.St. Nr. 190, für das ein alter Bebauungsplan existiert, neu überplant mit dem Ziel – entsprechend dem örtlichen Entwicklungskonzept – den Dorfcharakter und die ökologisch wertvolle und ortsbildprägende Hochstamm-Streuobstwiese zu erhalten. Dieser Bereich ist nicht ausgleichspflichtig.



Als Ausgleichsmaßnahme und zur Eingrünung der Neubebauung wird die bestehende Streuobstwiese ergänzt und durch extensiv gepflegte Wiesenflächen, bepflanzt mit heimischen Laubbäumen und Wildobstarten erweitert und am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der L 200 a fortgesetzt.

## 1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

### 1.2.1 Fachgesetze

#### Bau GB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

#### BNatschG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

#### NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

#### UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

#### BBodSchG

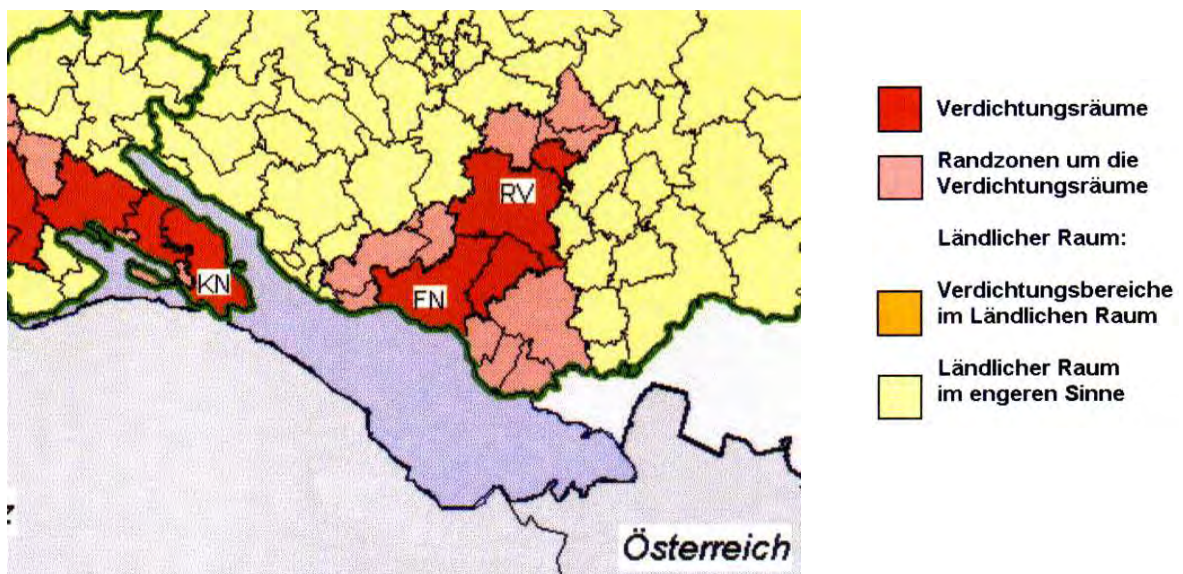
- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens

#### BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

## 1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Deisendorf ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Als Grundsatz wird hier für den ländlichen Raum festgelegt:

*„Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“*

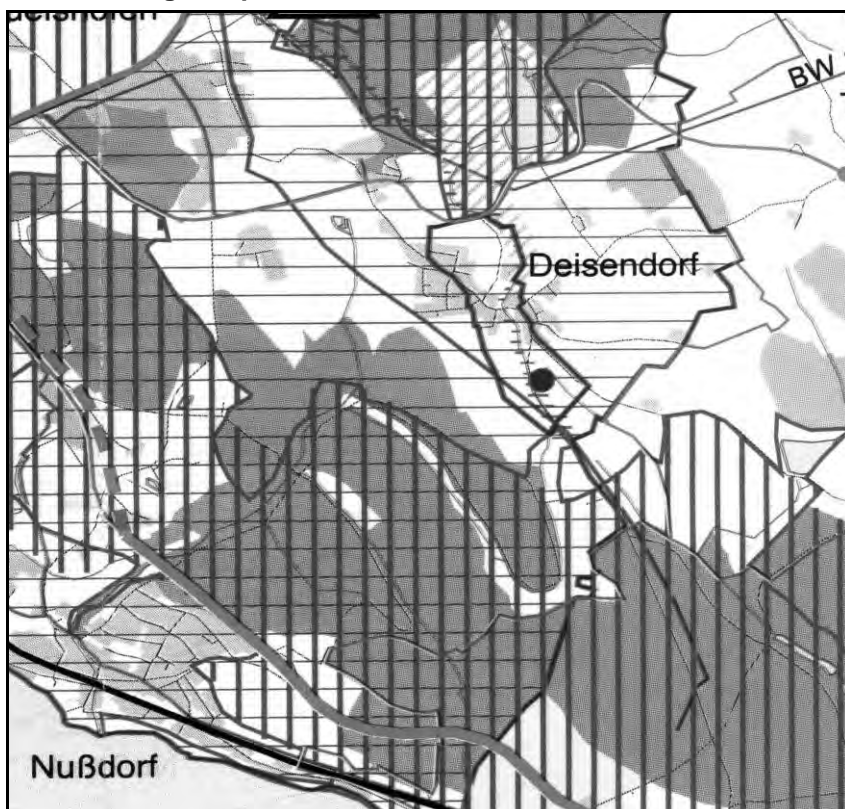
Somit entspricht die Ausweisung der Gewerbegebietserweiterung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:







- Sicherung günstiger Wohnstandortbedingungen
- Erhalt ökologischer Funktionen
- Bewahrung der landschaftlichen Vielfalt

### 1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee- Oberschwaben



-  Regionaler Grünzug
-  Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft
-  Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
-  Fernwasserleitung
-   Wasserfassung

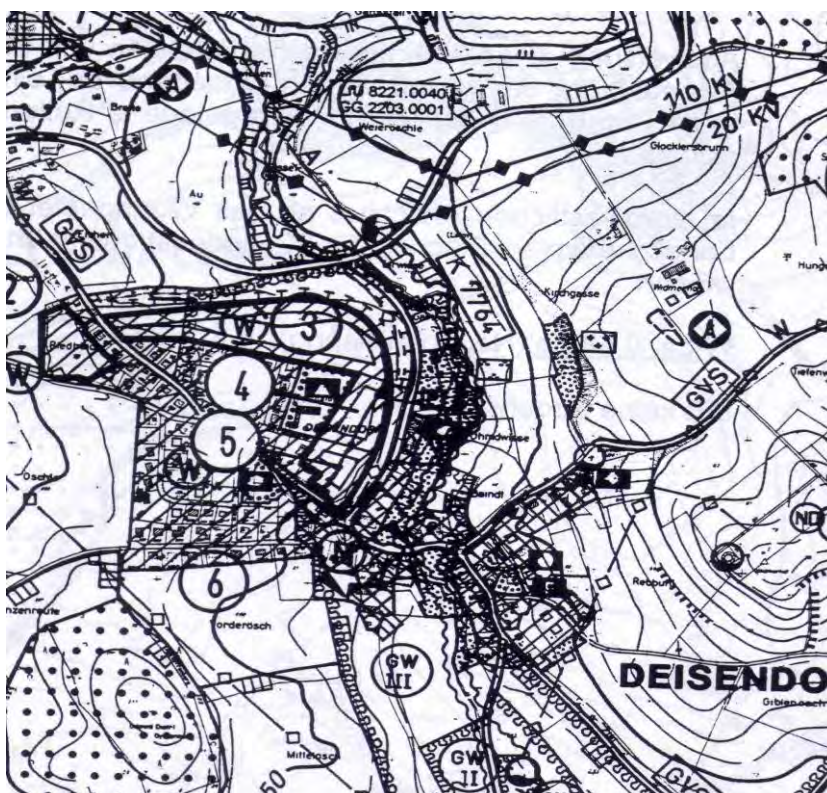
Umweltbericht

23. November 2011

**1.2.4 Aussagen des Flächennutzungs-/ Landschaftsplans**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist aus dem FNP entwickelt.

Es werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen im nördlichen und östlichen Anschluss an das Baugebiet gefordert.



Ausschnitt aus dem FNP Überlingen- Owingen- Sipplingen

**1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete**

Natura 2000	Natur-schutzgebiete	Landschafts-schutzgebiete	Wasser-schutzgebiete	§ 32 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	nein	WSG „Deisendorf“ Zone III	nein	nein

Außerhalb des Plangebietes grenzt in Teilbereichen das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ an.



## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bewertung des Plangebietes

#### im Bestand und bei Umsetzung der Planung

#### 2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

##### Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Deisendorf und umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha:

Es wird begrenzt: **Im Norden** durch die L 200 a zwischen Tüfingen und Überlingen sowie durch einen Wirtschaftsweg,  
**Im Osten** durch die Riedbachstraße,  
**Im Süden** durch angrenzende Wohnbebauung und das Grundstück der Schule mit dem Sportplatz,  
**im Westen** durch eine Streuobstwiese angrenzend an den Andelshofer Weg und die dahinterliegende Wohnbebauung.



Umweltbericht

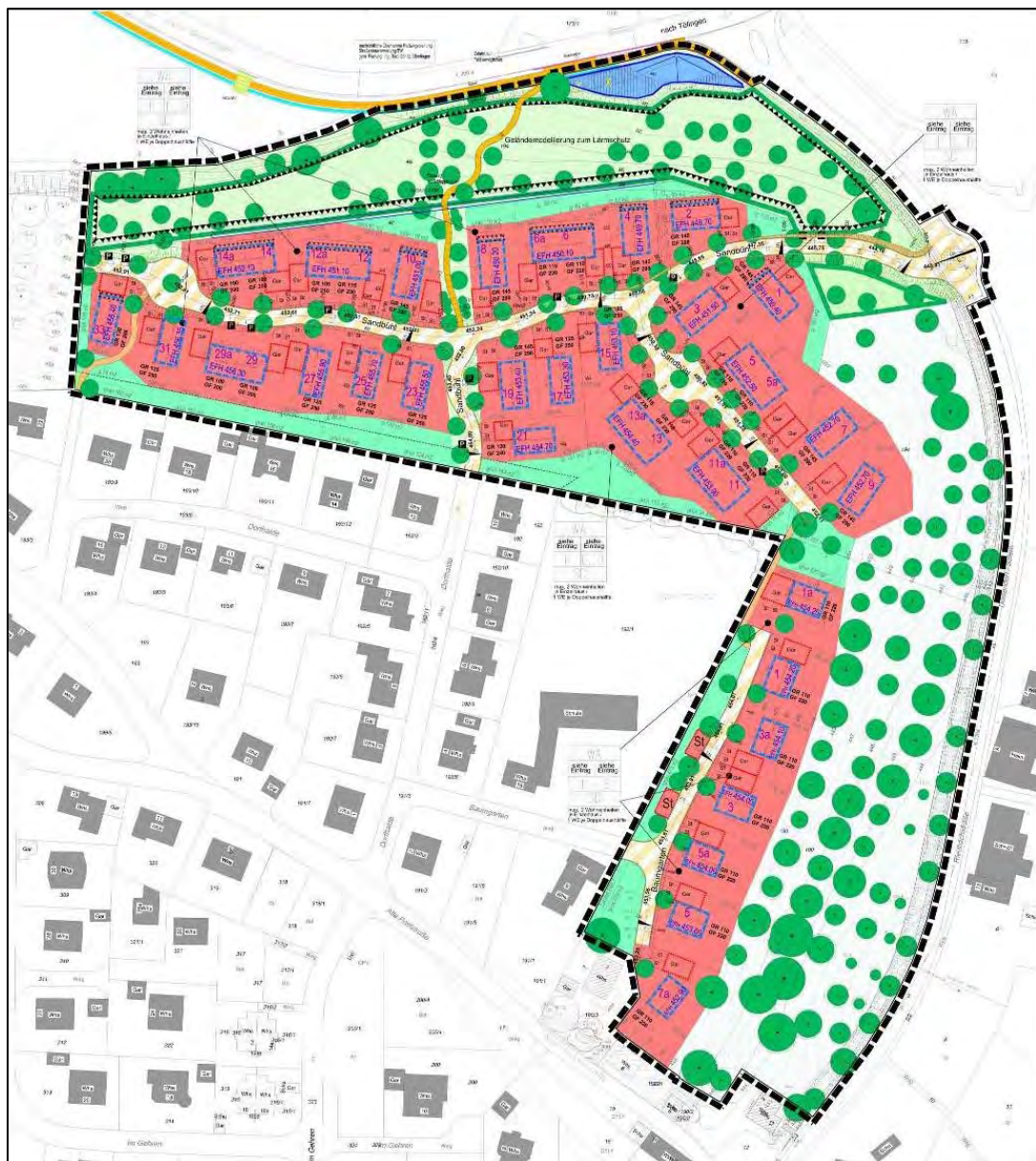
23. November 2011

Das Plangebiet ist ein Nordosthang, der von 462 m u.N.N. bis auf 441 m u.N.N. abfällt.

Entlang der Riedbachstraße und westlich des Plangebietes prägen stattliche Streuobstwiesen das Landschaftsbild. Der größte Teil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Planung

Durch die Neuüberplanung bleiben die ortsbildprägenden Streuobstbestände erhalten, ebenso die Ortseingangssituation entlang der Riedbachstraße. Innerhalb des Plangebietes sorgen die strassengleitenden Baumpflanzungen für eine gute Durchgrünung und Straßenraumgestaltung.



Rechtsplan Stand November 2011

## Umweltbericht

23. November 2011

Aus lärmschutztechnischen Gründen muss entlang der L 200 a ein Lärmschutzwall errichtet werden. Ein Wall entlang der Straße mit dahinter ansteigendem Gelände würde als Kunstbauwerk sehr unnatürlich in Erscheinung treten, Baumpflanzungen erschweren und das Landschaftsbild erheblich stören. Deshalb wird, entsprechend den Angaben aus dem Lärmschutzgutachten (Dipl. Ing. G. Schulze, Markdorf: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“, Mai 2010) entlang der Straße ein Wall angelegt, der zum Baugebiet hin plateauartig langsam ausläuft und sich somit in einer natürlicher Erscheinungsweise an die vorhandene Geländesituation anpasst. Allerdings müssen –entgegen der ursprünglichen Planung- die Böschungen deutlich flacher angelegt werden, da ansonsten ein Grundbruch nicht auszuschließen wäre.

Der Wall wird mit landschaftsgerechten Gehölzen und Laubbäumen bepflanzt. Weitere Baumpflanzungen zwischen Straße und Bebauung schaffen eine Verbindung zwischen den Streuobstwiesen westlich und östlich.

Dadurch wird die entstehende Neubebauung, die durch die Hanglage gut einsehbar ist, landschaftstypisch eingegrünt.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Die Neuüberplanung bringt im Vergleich zur alten Planung eine erhebliche Verbesserung der Situation mit sich.

Die prägenden Streuobstbestände bleiben erhalten und werden durch Gehölz- und Baumpflanzungen im nördlichen Teil des Planungsgebietes zu einem Baumgürtel um das Neubaugebiet ergänzt. Baumpflanzungen zur Gestaltung des Straßenraumes entlang der neuen Erschließungsstraßen sind festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen ist die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**Umweltbericht**

23. November 2011

**2.1.2 Boden**

**Bestand**

Der Boden wurde nach der Reichsbodenschätzung entsprechend dem Leitfaden des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg (Heft 31) bewertet. Demnach finden sich im Plangebiet:

- Fl.St.Nr. 190: Sand, lehmiger Sand bis sandiger Lehm, Zustandsstufe III mit einer Grünlandzahl von 24 Hu auf ca. 50 % der Fläche, die Restfläche ist ackerbauwürdig mit einer Ackerzahl von 48-60
- Fl.St.Nr. 194: lehmiger Sand bis sandiger Lehm, Zustandsstufe 2-4, Ackerzahl zwischen 22 und 63

Damit ist der Boden in diesem Bereich wie folgt zu bewerten:

	Bewertungsklasse	
	Fl.St.Nr. 190	Fl.St.Nr. 194, 194/2
Standort für natürliche Vegetation	5	überwiegend 2-3
Standort für Kulturpflanzen	1	überwiegend 2-3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2	3
Filter und Puffer für Schadstoffe	1	3

Insgesamt ist der Boden als „wenig bedeutend“ einzustufen.

**Planung**

Durch die zusätzliche Bebauung auf Fl.St.Nr. 194 und 194/2 entsteht ein erheblicher Eingriff in den Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Versiegelungstyp	Flächenanteil m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche für Bebauung und Nebenanlagen	5.725
Straße	2.800
Fußwege	250
<b>Fläche gesamt</b>	<b>8.775</b>

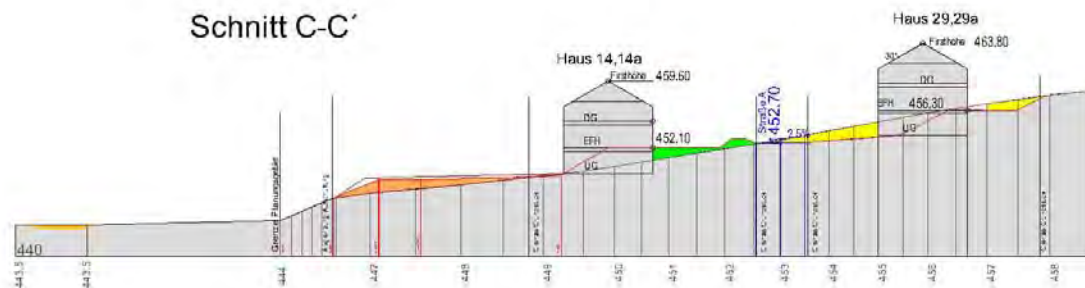
Der Boden verliert auf einer Fläche von 8.775 m<sup>2</sup> seine natürlichen Funktionen als:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Umweltbericht

23. November 2011

Aus lärmschutztechnischen Gründen ist entlang der L 200a ein Lärmschutzwall (Dipl. Ing. G. Schulze, Markdorf: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“, Mai 2010) zu errichten. Aus Gründen des Landschaftsbildes wird jedoch kein kleinräumiger Wall, sondern eine Geländemodellierung angelegt, die sich möglichst natürlich an das vorhandene Gelände anpasst und zudem die Regenwasserableitung gewährleistet.



Diese Maßnahme ist mit zusätzlichen Auffüllungen verbunden. Dafür soll der Erdaushub verwendet werden, der bei Bauvorhaben in der Nähe anfällt und ansonsten hätte abgefahren und deponiert werden müssen. Einbaufähigkeit und Schadstofffreiheit sind vom derzeitigen Eigentümer nachzuweisen.

**Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Für das Plangebiet wurde eine detaillierte Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt. Das Fl.St.Nr. 190 ist aufgrund des existierenden Bebauungsplanes, der eine Bebauung bis zur Riedbachstraße vorsah, nicht ausgleichspflichtig.

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich durch die Neubebauung eine Versiegelung auf 8.485 m<sup>2</sup> und durch die Neuanlage einer extensiv gepflegten Wiese mit Baum- und Gehölzpflanzungen eine Extensivierung innerhalb des Plangebietes auf bisher intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen auf 9.830 m<sup>2</sup> Fläche.

Im Rahmen eines Bodenverwertungskonzeptes wird der Aushub, der auf einer nahegelegenen Baustelle entsteht, für die Geländemodellierung verwendet.

Damit kann der Eingriff in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

### 2.1.3 Klima / Luft

#### Bestand

Das Plangebiet zwischen gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warmgemäßigten Regenklima der mittleren Breiten.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 - 8,5°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 950 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Als un bebauter Bereich dient das Plangebiet der Kaltluftbildung. Die bestehende Streuobstwiese und Einzelbäume tragen zur Frischluftproduktion bei.

Spritz- und Düngemittel belasten im Bereich der intensiv genutzten Ackerfläche die Luft.

#### Planung

Durch die zusätzliche Bebauung und Erschließung wird die Kaltluftbildung eingeschränkt. Die Frischluftproduktion wird durch den Erhalt der Streuobstwiese und weitere Baumpflanzungen positiv beeinflusst.

Die Belastungen durch Spritz- und Düngemittel entfallen.

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Im Vergleich zur alten Planung wird das Schutzgut Klima / Luft durch den Erhalt des stattlichen Streuobstbestandes positiv beeinflusst. Durch weitere Baum- und Gehölzpflanzungen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

## 2.1.4 Wasser

### Bestand

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Deisendorf“. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.03.1973 ist zu beachten. Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Durch die bestehende Bodenverhältnisse ist das Plangebiet nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung kommt es im Bereich der Ackerfläche zu Belastungen durch Spritz- und Düngemittel.

### Planung

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, die die Ableitung des Regenwassers für die Baugrundstücke auf Fl. St.Nr. 190 und die südlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke über einen Regenwasserkanal in eine im Norden des Plangebietes gelegene Versickerungsmulde vorsieht.

Die Grundstücke nördlich der Straße leiten über eine ableitende Retentions- und Versickerungsmulde in die Versickerungsfläche ein.

Durch die Aufgabe der intensiven Ackernutzung entfällt die Belastung durch Spritz- und Düngemittel.

### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

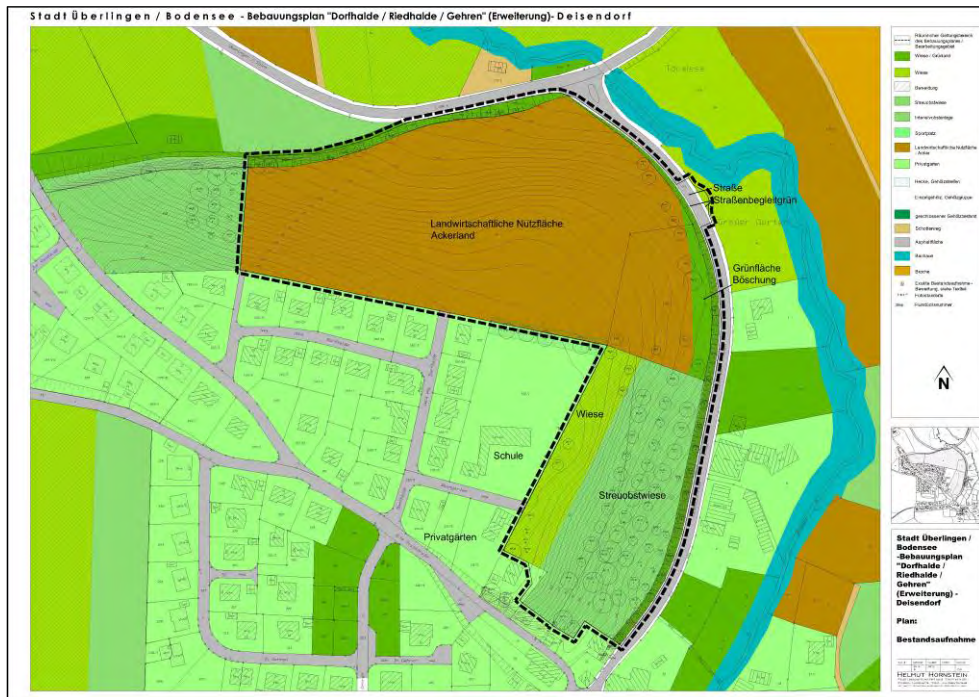
Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung tragen zur Minimierung bei.

Durch die Reduzierung des Schadstoffeintrages und die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind keine erheblichen Belastungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 2.1.5 Flora/Fauna

### Bestand

Momentan wird das Plangebiet durch die Nutzung als Streuobstwiese, Viehweide und intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche/ Acker bestimmt.



Auszug aus dem Grünordnungsplan

Biotoptyp	Biotop- grundwert x	Flächenanteil m <sup>2</sup> =	Biotop- wertpunkte
Wiesenböschung entlang der L 200a	14	1.280	17.920
Obstbäume innerhalb der Straßenböschung 4 St.	27	(200 m <sup>2</sup> )	5.400
Hecke an der Straßenböschung der Riedbachstraße	27	203	5.481
Wiesenfläche entlang der Riedbachstraße (intensiv genutzt)	21	2.860	60.060
Streuobstwiese alt Obstbäume 5 St.	50	350	17.500
Acker intensiv genutzt	13	29.540	384.020
<b>Gesamt Biotopwert</b>		<b>34.233</b>	<b>490.381</b>



Umweltbericht

23. November 2011

**Planung**

Die Ackernutzung entfällt vollständig. Die Hochstammobstwiese bleibt erhalten und wird durch eine Extensivwiese mit Baumpflanzungen erweitert, so dass sich ein Wiesengürtel mit Bäumen um die Bebauung zieht.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen sichern die Durchgrünung des Plangebietes.

**Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zeigt auf, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes durch die Anlage der neuen Extensivwiese und durch Baum- und Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden kann.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopgrundwert x</b>	<b>Flächenanteil m<sup>2</sup> =</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
Versiegelte Fläche neu Bebauung, Zufahrt, Stellplätze		5.725	0
Straße		2.800	0
Fußweg		250	0
Hecke Straßenböschung Riedbachstraße	27	203	5.481
Streuobstwiese alt Obstbäume 5 St.	50	350	17.500
Private Grünfläche Obstwiese extensiv genutzt	31	3.950	122.450
Öffentliche Grünfläche Wiese extensiv genutzt	24	10.165	243.960
Retentionsfläche Wiese	21	475	9.975
Hausgärten	14	10.315	144.410
Baumpflanzungen 100 St.	27	(1.200)	32.400
<b>Gesamt Biotopwert</b>		<b>34.233</b>	<b>576.176</b>

Durch die Planung entsteht im Schutzgut Flora/Fauna ein Biotopwertüberschuss von 85.795 Punkten.

### **2.1.6 Bevölkerung**

Die Ausweisung von familiengerechten Wohnbaugrundstücken entspricht dem Bedarf in der Bevölkerung. Die vorliegende Planung basiert auf dem Örtlichen Entwicklungskonzept für Deisendorf. Neue Fußwegeverbindungen verbessern die Anbindung des bestehenden Neubaugebietes und von Schule/Kindergarten mit Sportplatz an den Ortskern und schaffen eine direkte Verbindung vom Wohngebiet „Dorfhalde – Riedhalde – Gehren zur Bushaltestelle an der L 200 a.

Zur Überprüfung der Lärmbelastung durch die L 200a wurde von Dipl. Ing. G. Schulze, Markdorf eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“ (Mai 2010 und September 2011) durchgeführt. Entsprechend dieser Ergebnisse wurde ein „Lärmschutzwall“ eingeplant, der mit Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild und zur Sicherstellung der Regenwasserableitung plateauartig an das vorhandene Gelände anschließt. In Kombination zu dieser Maßnahme ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h auf der 200a wünschenswert, für die sich die Stadt Überlingen bei der Straßenverkehrsbehörde einsetzen wird. Zusätzlich sind an der Nordfassade der Gebäude auf den Baugrundstücken 1 – 10, 11 und 28 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **2.1.7 Energienutzung**

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie und Holz – ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die potentielle Andienung gewährleistet. Einschränkungen bei der Gebäudestellung ergeben sich aus städtebaulichen, topographischen und schalltechnischen Gründen.

Auf der Grundlage des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden (Mai 2005) ist die Herstellung von Erdwärmesonden im Wasserschutzgebiet Zone III nicht möglich. Grundwassernutzungen, u.a. Grundwasserwärmepumpenanlagen sind nicht zulässig.

### **2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

**Umweltbericht**

23. November 2011

## **2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben**

Ohne die vorliegende Planung würden die Grundstücke 194 und 194/2 weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für das östlich der Schule gelegene Grundstück Fl.St. Nr. 190 existiert aus der Zeit der selbständigen Gemeinde Deisendorf ein Bebauungsplan, der die Bebauung des hängigen Geländes bis zur Riedbachstraße vorsah. Im Verlauf der Diskussionen über das örtliche Entwicklungskonzept wurde dieser Bebauungsplan als städtebaulich unverträglich angesehen, da er nicht nur den Dorfcharakter beeinträchtigen würde, sondern auch den Verlust der ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Hochstamm-Streuobstwiese zur Folge hätte.

Diese unerwünschte Planung könnte ohne die Neuplanung weiterhin realisiert werden.

## **2.3 Wechselwirkungen**

Zu betrachtende Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projekteinwirkung von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Bei der vorliegenden Planung ist insbesondere die positive Wirkung durch den Erhalt und die Erweiterung der Streuobstwiese auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild zu nennen.

Damit wird auch dem grundsätzlichen Planungsziel - Erhalt der dörflichen Struktur und die Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes, wie im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt – Rechnung getragen.

Neben der Beachtung gestalterischer und ökologischer Kriterien wird bei der Planung besonderen Wert auf eine familiengerechte und kostengünstig zu realisierende Bebauung gelegt, was sich ebenfalls positiv auf die dörfliche Struktur auswirkt.

## 2.4 Alternativenprüfung

Für das Plangebiet wurden insgesamt 5 Varianten zur Erschließung näher untersucht. Die vorliegende Planung mit Erschließung von der „Dorfhalde“ und der Riedbachstraße hat sich dabei unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Situation und teilweisen Nordexposition des Geländes als die beste Möglichkeit erwiesen.

Grundsätzliches Planungsziel ist der Erhalt der dörflichen Struktur und die Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes. Neben der entsprechenden Gruppierung der Gebäude und der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird dieses Ziel durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Vegetationsstrukturen erreicht. Die geplanten Gebäude orientieren sich an der sensiblen landschaftlichen Situation und an der Topographie.

Im Vorfeld der Planung wurden drei verschiedene Bebauungsvorschläge erarbeitet. Neben den dargestellten Kriterien spielt die Nähe zur Landesstraße 200a und die damit verbundene Lärmbelästigung eine wichtige Rolle. Die vom Ing.-Büro Schulze, Markdorf erarbeitete schalltechnische Untersuchung bewertete die vorliegende Planung als die relativ verträglichste von allen Bebauungsvorschlägen. In der unteren Bauzeile sind jedoch für die der Landesstraße zugewandten Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **3.0           Zusätzliche Angaben**

#### **3.1    Prüfungsverfahren**

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen des Landschaftsplans
- Reichsbodenschätzung
- Bewertungssystem des Bodenseekreises zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort
- Bewertung der Biotoptypen
- Untersuchungen zur Erschließung
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“  
Dipl. Ing. G. Schulze, Markdorf (Mai 2010 und September 2011)
- Baugrunduntersuchung,  
Fa. GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Stockach

#### **3.2    Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Die Stadt Überlingen überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere ist einmal jährlich zu überprüfen:

- Entwicklung und Vitalität der Baumpflanzungen und der Streuobstwiese
- Funktionsfähigkeit der Regenwasserrückhaltemaßnahmen und –  
einrichtungen regelmäßig und gegebenenfalls nach Starkregenfällen

### 3.3 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Bedürfnisse zur Eigenentwicklung des Überlinger Teilortes Deisendorf mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das vorliegende Plangebiet wurde im Rahmen der Untersuchungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung für das örtliche Entwicklungskonzept (1993) aus mehreren Flächen ausgewählt.

Die Flächen nördlich der Schule/Kindergarten (Fl.St. Nr. 194/2) wurden vom Spital- und Spendfonds Überlingen erworben, die Grundstücke Fl.St. 190 + 194 befinden sich im Privatbesitz. Das Plangebiet stellt die Erweiterung des angrenzenden, weitgehend bebauten Bebauungsplangebietes "Dorfhalde / Riedhalde / Gehren" dar.

Für das östlich der Schule gelegene Grundstück Fl.St. Nr. 190 existiert aus der Zeit der selbständigen Gemeinde Deisendorf ein Bebauungsplan, der die Bebauung des hängigen Geländes bis zur Riedbachstraße vorsah. Im Verlauf der Diskussionen über das örtliche Entwicklungskonzept wurde dieser Bebauungsplan als städtebaulich unverträglich angesehen, da er nicht nur den Dorfcharakter beeinträchtigen würde, sondern auch den Verlust der ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Hochstamm-Streuobstwiese zur Folge hätte.

Die vorliegende Planung ermöglicht den Erhalt der Streuobstwiese und eine verträgliche, die vorhandenen Strukturen und die Topographie berücksichtigende, familiengerechte Bebauung.

Insgesamt werden 38 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen und Satteldach ausgewiesen.

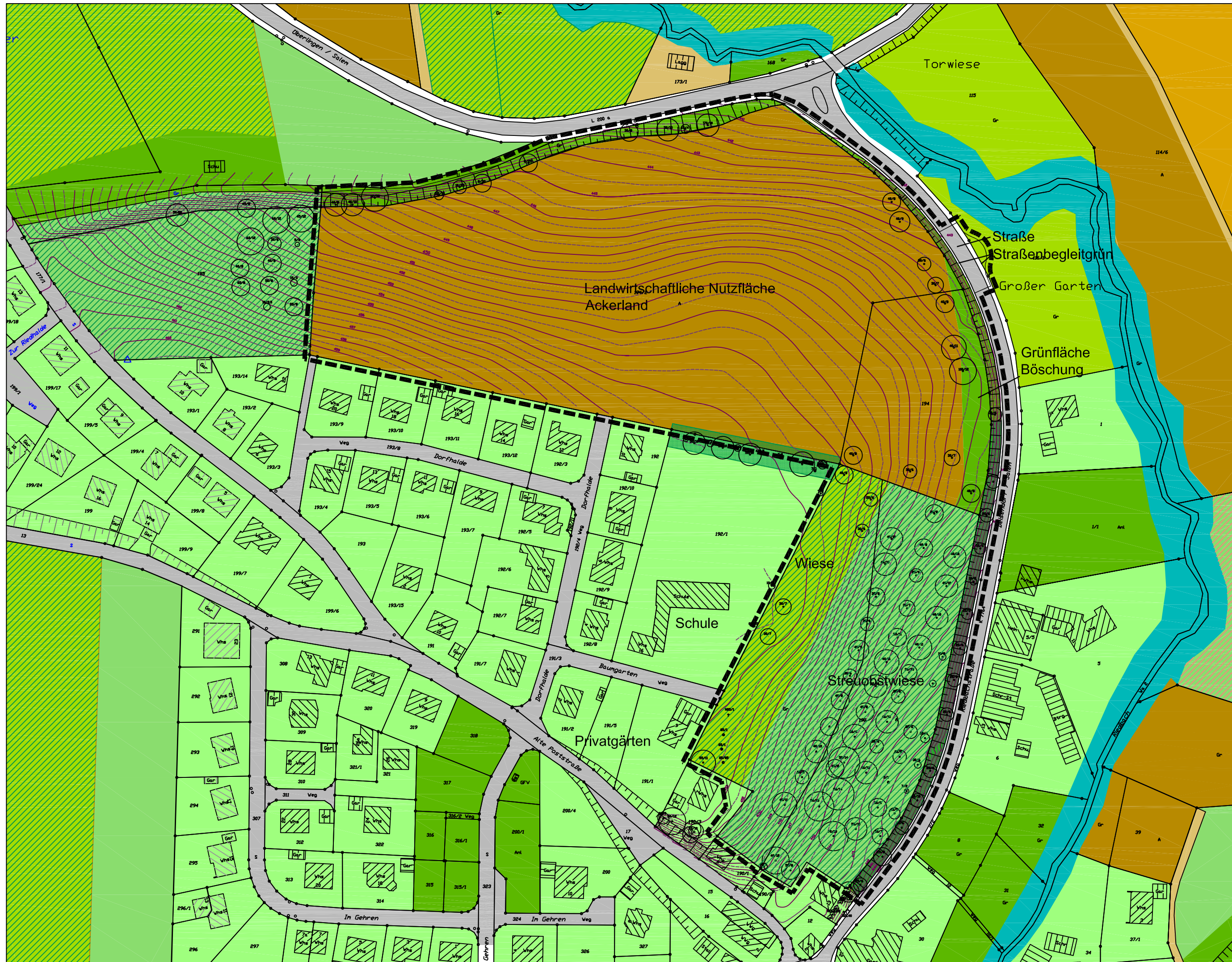
Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der in den Bebauungsplan eingeflossen ist. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung wurde eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch den Erhalt der Streuobstwiese, die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen zu baumüberstellten, extensiv gepflegten Wiesen auf 10.165 m<sup>2</sup> Fläche sowie weitere grünordnerische Festsetzungen kann der Eingriff durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Vom Ing. Büro Schulze, Markdorf, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf deren Grundlage wurde ein landschaftsgerechter Lärmschutzwall konzipiert und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

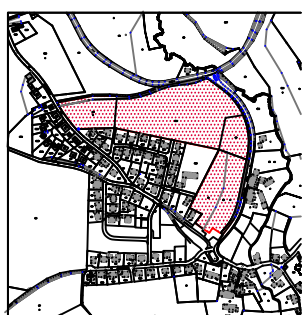
Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Deisendorf“. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.03.1973 ist zu beachten. Weitere Schutzausweisungen liegen nicht vor.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Nutzung regenerativer Energien ist gewährleistet.

Stadt Überlingen / Bodensee - Bebauungsplan "Dorfhalde / Riedhalde / Gehren" (Erweiterung)- Deisendorf




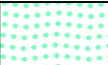













Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Bearbeitungsgebiet  
 Wiese / Grünland  
 Wiese  
 Beweidung  
 Streubstwiese  
 Intensivobstanlage  
 Sportplatz  
 Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker  
 Privatgarten  
 Hecke, Gehölzstreifen  
 Einzelgehölz, Gehölzgruppe  
 geschlossener Gehölzbestand  
 Schotterweg  
 Asphaltfläche  
 Bachau  
 Brache  
 Exakte Bestandsaufnahme - Bewertung, siehe Textteil  
F 10 Fotostandorte  
3056 Flurstücksnummer

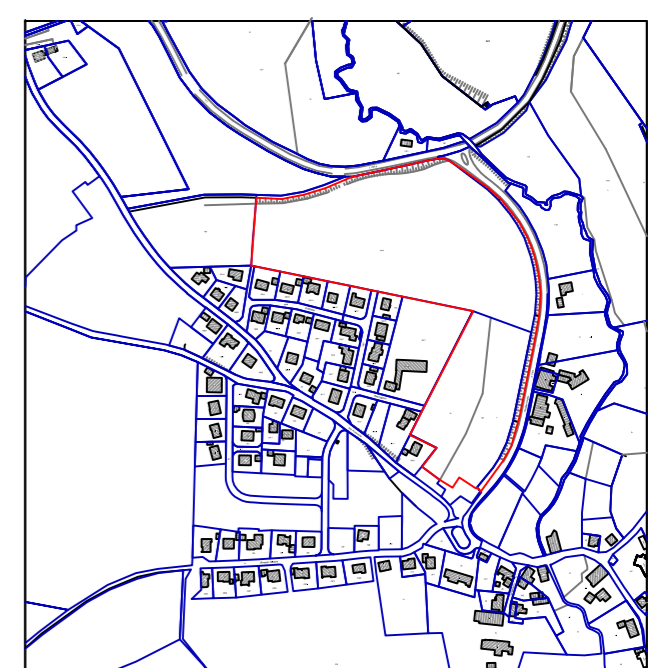


**Stadt Überlingen / Bodensee**  
**-Bebauungsplan**  
**"Dorfhalde Nord"**  
**Deisendorf**  
**Plan:**  
**Bestandsaufnahme**

# Stadt Überlingen / Bodensee - Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Dorfhalde- Nord" - D e i s e n d o r f



-  Intensiv durchgrüntes Wohngebiet, Hausgärten mit Pflanzgeboten und Gestaltungsrichtlinien als örtliche Bauvorschriften
-  Private Grünfläche, bestehende Streuobstwiese
-  Private Grünflächen, Hausgärten
-  öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche
-  Öffentlicher und privater Grünzug mit Gliederungsfunktion, Bepflanzung entlang von Grundstücksgrenzen
-  Ableitungs-, Retentions- und Versickerungsmulden für Oberflächenwasser
-  Regenwasserkanal Anschluss an Mulde / Retentionsbecken
-  straßen- und weg begleitende Baumreihen mit Gestaltungs- und Gliederungsfunktion
-  Erhöhung der Durchlässigkeit des Wohnquartiers mit Wegenetz
-  PKW-Stellflächen auf wasserdurchlässigen Belägen
-  Garage
-  Baum Bestand
-  Neupflanzung Straßen- und Alleebaum
-  Neupflanzung Streuobsthochstamm
-  Neupflanzung Laubbaum



## Stadt Überlingen / Bodensee -Bebauungsplan "Dorfhalde- Nord" - Deisendorf

Plan:  
**Maßnahmenplan zur Grünordnung**  
 Stand Juni 2010

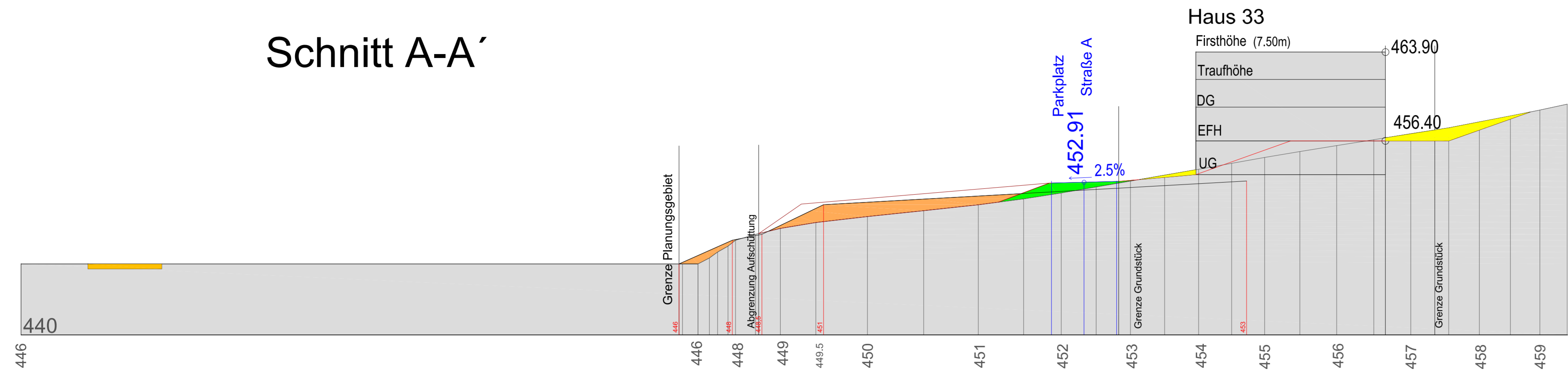
# 3

PLAN NR.	GEZEIGNET:	GEÄNDERT:	FORMAT:	MAßSTAB:
10	07. JUNI 2010		A3	1:1000

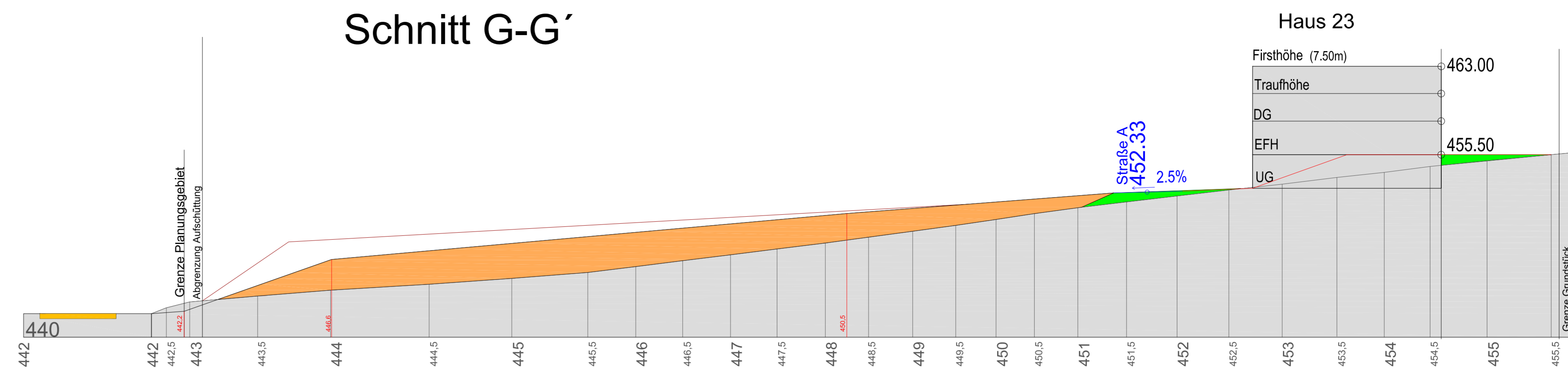
HELMUT HORNSTEIN  
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA STADTPLANER SRL  
 FREIARCHIT., LANDSCHAFTS-, STADT- UND UMWELTPLANUNG  
 AUFMEREK 576 25 98662 GERMANY/BOBENSEE TEL. 07561/91043 FAX 91044



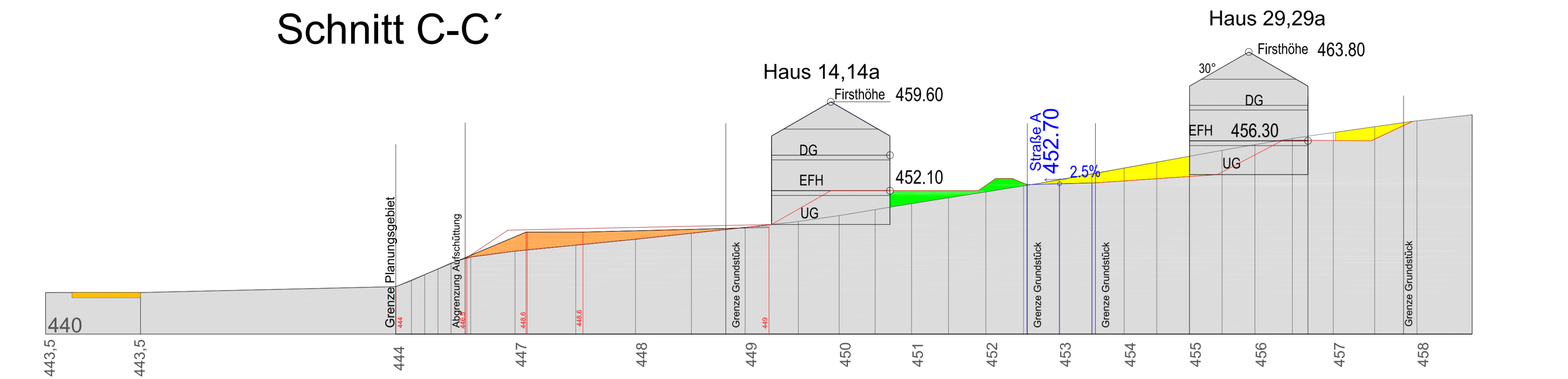
### Schnitt A-A'



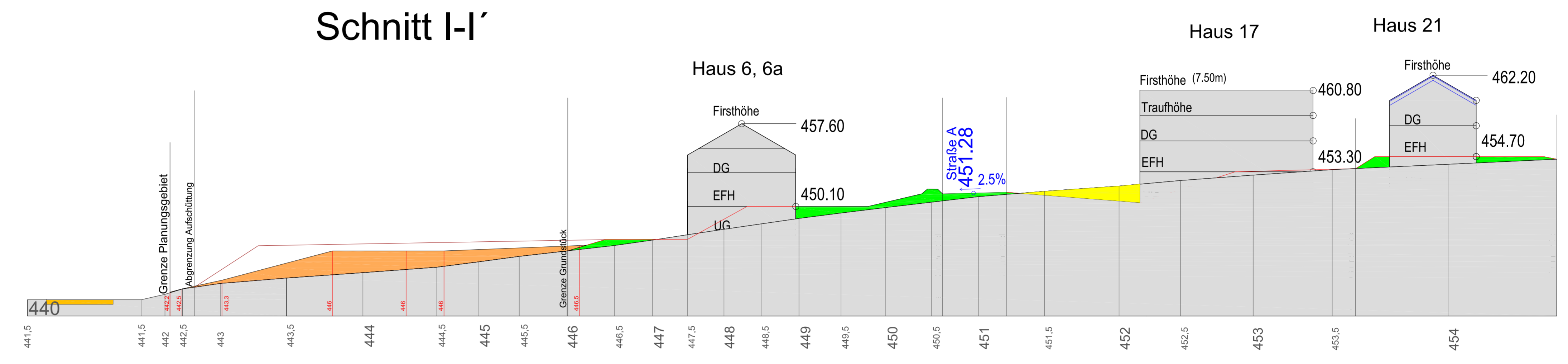
### Schnitt G-G'



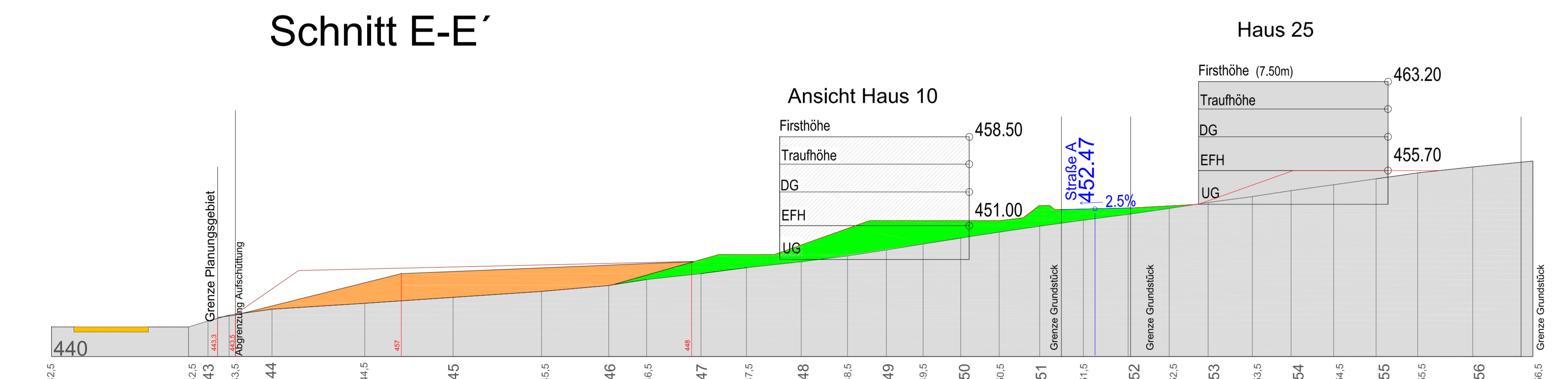
### Schnitt C-C'



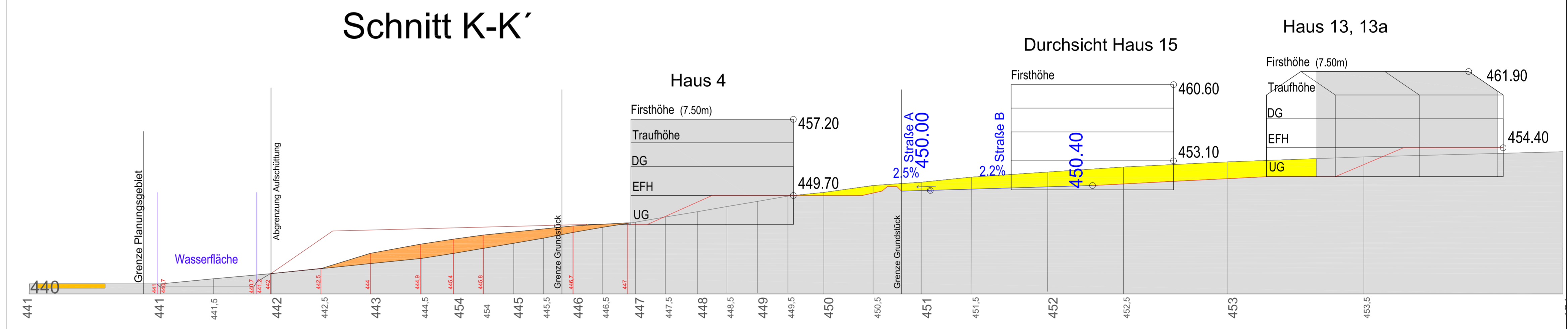
### Schnitt I-I'



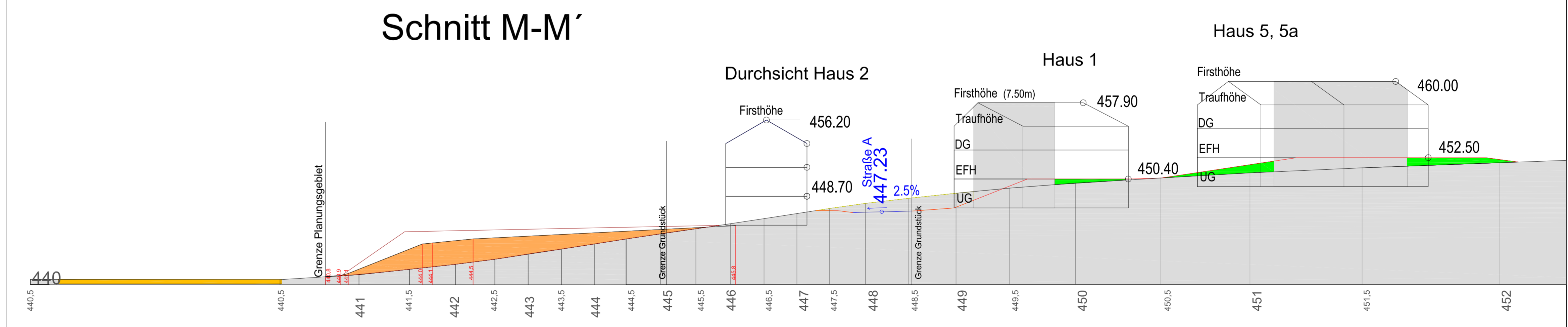
### Schnitt E-E'



### Schnitt K-K'



### Schnitt M-M'



**Stadt Überlingen / Bodensee  
-Bebauungsplan  
"Dorfhalde Nord" -  
Deisendorf**

Plan:  
**Städtebaulicher Entwurf  
- SCHNITTE -**

Plan Nr.	GEZEICHNET	STAND	FORMAT	MAßSTAB
	HL	März 2009	A0	1:1000

**HELMUT HORNSTEIN**  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BOLA - STADTPLANER SRL  
FRIEDRICHSHOFEN, LANDSCHAFTS- , STADT- , UND UMWELTPLANUNG  
KUNSTHAUSSTR. 25, 88630 ÜBERLINGEN (BODENSEE) TEL. 07541/9232-0 FAX 07541/9232-10