

„Nahversorger am Schättlisberg und Härten“

Textteil



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nahversorger am Schättlisberg und Härten"

Teil 1

Inhalte:

Teil 1

1. Gemeinderat erneuter Satzungsbeschluss: Sitzungsvorlage und Protokoll
2. Verfahrensvermerke, Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung (24.11.2015)
3. Planteil (24.11.2015)
4. Umweltbericht (24.11.2015)
5. Zusammenfassende Erklärung (16.12.2015)

Teil 2

6. Konzepte und Gutachten:
 - Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (13.08.2014)
 - Auswirkungsanalyse (30.05.2014) & Ergänzung (23.04.2015)
 - Schalltechnischer Untersuchungsbericht (28.04.2015)
 - Baugrund- und Gründungsgutachten (10.01.2015)

Erneuter Satzungsbeschluss Gemeinderat

09.12.2015

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung

14.01.2016

**Gemeinderat
Erneuter Satzungsbeschluss**

Sitzungsvorlage & Protokoll



SITZUNGSVORLAGE

Drucksache Nr. 2015-247

Federführend: Stadtplanung

Beteiligt: Bauverwaltung
Fachbereich 3:
Bürgermeister
Liegenschaften, Beiträge und
Grundbuch

Sachbearbeiter Axel Philipp

Vortragende/r: Philipp, Axel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger am Schättlisberg und Härten":

- Erneuter Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
- Erneuter Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status
Gemeinderat	09.12.2015	Beschluss	öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG/-VORSCHLÄGE

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Textteil und Begründung (incl. Anlagen) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 bis 9).
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ werden als Satzung beschlossen (Anlage 3).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass an der Beratung und Abstimmung kein Mitglied des Gemeinderates, für das der § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Befangenheit) zutrifft, teilnehmen darf.

FINANZIERUNG

Ergebnishaushalt:	einmaliger Ertrag:	€
	einmaliger Aufwand:	€
	laufende Erträge (Jahresbetrag):	€

	Ifde. Aufwendung (Jahresbetrag):	€
Finanzhaushalt: (Investition)	Einnahmen:	€
	Ausgaben:	€
	Aufgrund der Investition ist in den kommenden Haushaltsjahren mit folgenden Erträgen/Aufwendungen zu rechnen:	
	laufende Erträge (Jahresbetrag):	€
	Ifde. Aufwendungen (Jahresbetrag):	€
Zur Verfügung stehende Mittel:		
	Kostenstelle/Auftrag:	Kostenart: €
	Kostenstelle/Auftrag:	Kostenart: €
	Gesamt:	€
Zusätzlicher Mittelbedarf:		€
Deckungsvorschlag:		

gez. Sabine Becker
Oberbürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

I. BISHERIGE BESCHLUSSLAGE

08.12.2010 GR öffentlich:

Grundsatzbeschluss über die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgungsmarktes nördlich des Helios-Spitals.

17.10.2012 GR öffentlich:

Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“.

17.09.2014 GR öffentlich:

Beschluss des Einzelhandelskonzepts mit der Ausweisung von Nahversorgungsstandorten, darunter auch der Standort an der Kurt-Hahn-Straße.

25.02.2015 GR öffentlich:

Billigung des Vorentwurfs der Planung und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

13.05.2015 GR öffentlich:

Billigung des Entwurfs der Planung und Beschluss der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

13.05.2015 GR nichtöffentlich:

Beschluss zum Abschluss des Durchführungsvertrags in der Fassung vom 30.04.2015.

29.07.2015 GR öffentlich:

Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften.

II. SACHVERHALT

Ausgangsproblem

Am 29.07.2015 wurden dem Gemeinderat die Unterlagen für den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ (Vorlage 2015-144) vorgelegt, in denen ein – leider entscheidender – Fehler enthalten war: In den Planungsrechtlichen Festsetzungen stand in Punkt 2.3 anstatt der korrekten und in allen Beteiligungsverfahren enthaltenen „1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. 300 m² Backshop“ bedauerlicherweise „1.500 m² Verkaufsfläche zzgl. 300 m² Backshop“.

Beanstandung des Regierungspräsidiums Tübingen

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Schreiben vom 11.11.2015 den von der Stadt Überlingen übersandten Bebauungsplan "Nahversorger am Schättlisberg und Härten" bezüglich der Festsetzung der Verkaufsfläche zu Recht beanstandet, da die Festsetzung von „**1.500 m² zzgl. 300 m² Backshop**“ der Begründung des Bebauungsplans und dem Gutachten über die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Größe der Verkaufsfläche widerspricht, bei denen die Obergrenze stets **1.500 m² Verkaufsfläche inklusive** des Backshops ist.

Fehlerursache

Das von Edeka beauftragte Planungsbüro hat zwischen der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss in allen Dokumenten (Flächennutzungsplanänderung, Textteil Bebauungsplan und Textteil Umweltbericht) die Zahl „1.200“ durch „1.500“ ersetzt und dabei den Halbsatz „**zzgl.** 300 m² für den Backshop...“ übersehen.

Für die Notwendigkeit, den Satzungsbeschluss aufgrund dieses Fehlers erneut zu fassen, entschuldigt sich das von Edeka beauftragte Planungsbüro und trägt hierfür die volle Verantwortung.

Fehlerbehebung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nahversorger am Schättlisberg und Härten" in der am 29.07.2015 beschlossenen und am 29.10.2015 zur Rechtskraft gebrachten Form den Zielen der Raumordnung widerspricht, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Regierungspräsidium Tübingen zu Recht beanstandet. Somit ist eine erneute Beschlussfassung des Gemeinderates und eine erneute öffentliche Bekanntmachung erforderlich.

Mit diesem Beschluss werden gleichzeitig der am 29.07.2015 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan, welcher am 29.10.2015 in Kraft getreten ist, aufgehoben.

In den beigefügten Anlagen sind alle im Vergleich zu den am 29.07.2015 beschlossenen Bebauungsplanunterlagen vorgenommenen Änderungen markiert.

III. BEURTEILUNG, ALTERNATIVEN

Um die Beanstandung des Regierungspräsidiums Tübingen zu beseitigen, ist eine erneute Beschlussfassung erforderlich.

IV. ANLAGEN, PLÄNE

1. Planteil vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2015
2. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 24.11.2015
3. Planungsrechtliche Festsetzungen, Begründung und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.11.2015
4. Umweltbericht in der Fassung vom 24.11.2015
5. Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen in der Fassung vom 13.08.2014
6. Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange in der Fassung vom 30.05.2014
7. Gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Frage der Wirkungen durch eine geplante Verkaufsflächenerweiterung in der Fassung vom 23.04.2015
8. Schalltechnischer Untersuchungsbericht in der Fassung vom 28.04.2015
9. Baugrund- und Gründungsgutachten vom 10.01.2013



Stadt Überlingen / Bodensee

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 09.12.2015

Zeit: 16:40 Uhr - 18:45 Uhr

Ort: im Rathaussaal

Anwesend:

Vorsitzende/r:

Becker, Sabine

Mitglieder:

Hornstein, Günter

Fritz, Lothar

Krezdorn, Ulrich

Allweier, Michael

Pursche, Udo

Burger, Oswald

Wilkendorf, Michael

Wörner, Ingo

Wilhelmi, Raimund

Sorms, Walter

Siemensmeyer, Bernadette

Dreher, Robert

Längle, Martin

Alpes, Irene Dr.

ab 17:00 Uhr, TOP 6 ö anwesend

Behl, Monika

Biniossek, Roland

Büchele, Hubert

Janicke, Ulf Dr.

Kruse-Baiker, Silvia

Lenski, Luisa

ab 17:05 Uhr, TOP 6 ö anwesend

Lenski, Marga

Mayer-Lay, Volker

Mittelmeier, Ralf

Thum, Lothar

Wissmann, Andreas

Schriftführer:

Roth, Regina

Ortsvorsteher:

Hoffmann, Dietram

Käppeler, Wolfgang

Keßler, Martin

Mayer, Gottfried

Weber, Siegfried

Verwaltung:

Göller, Frank

Gorgol, Andreas

Längin, Matthias

Obser, Peter

Sauter, Ludwig

Vollstädt, Martina

Wagner, Hubert

Wiedemer-Steidinger, Raphael

Abwesend:

Mitglieder:

Weigelt, Reinhard

Ortsvorsteher:

Schatz, Dominik

Strehl, Martin

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates wird festgestellt.

Zur Beratung und Beschlussfassung liegen folgende Gegenstände vor:

2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planteil, Begründung, planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.11.2015 wird gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sowie die Anhörung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Beschluss 213

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger am Schättlisberg und Härten":

- Erneuter Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
- Erneuter Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften

mehrheitlich beschlossen

Auf die Drucksache 2015-247 wird verwiesen.

Die Oberbürgermeisterin erklärt, dass der Beschluss nochmals eingeholt werden muss, da ein Fehler vom Planungsbüro vorliegt. Das Büro hat sich hierfür entschuldigt.

Der Gemeinderat beschließt jeweils einstimmig:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Textteil und Begründung (incl. Anlagen) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 bis 9).
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ werden als Satzung beschlossen (Anlage 3).

Beschluss 214

Neuerungen durch das Gesetz zur Novellierung des Kommunalverfassungsrechts

zur Kenntnis genommen

Die Oberbürgermeisterin zeigt anhand der Sitzungsvorlage 2015-255 die Neuerungen durch das Gesetz zur Novellierung des Kommunalverfassungsrechtes auf. Eine durchgeschriebene Fassung wird den Gemeinderäten nachgereicht, sobald diese verfügbar ist.

Viele von den Neuerungen werden in Überlingen bereits gemacht, stellt Stadtrat Fritz fest. Doch es sind auch einige Zeitbremsen, z.B. bei der Bauleitplanung enthalten. Damit werden noch längere Entscheidungswege aufgebaut.

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 09.12.2015

Treppe zum Rathaussaal

Nach der Wendetreppe zum Rathaussaal ist eine Frau zuletzt gestürzt, berichtet Stadtrat Binossek.

Es wird ein Hinweis, in Form eines Schildes, angebracht, stimmt der Bürgermeister zu.



Landesgartenschau

In der Geschäftsstelle der Landesgartenschau liegt ein toller Flyer aus, der die Bürger animieren soll, Vorschläge einzureichen, erzählt Frau Marga Lenksi. Diesen Flyer sollte man öffentlich austeilern, denn es ist eine wunderbare Gelegenheit die Bürger miteinzubeziehen.

Geprüft, genehmigt und unterschrieben:


Sabine Becker
Oberbürgermeisterin


Regina Roth
Schriftführer/in


M. Zimpf

Marga
Lenksi

**VERFAHRENSVERMERKE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG**

Stadt Überlingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nahversorger am Schättlisberg und Härle“**



24.11.2015



Auftraggeber: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Tina Hekeler, Stadtplanerin

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 1770

1. Verfahrensvermerke	5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN	6
2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	12
2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	12
2.6 § 5 INKRAFTTRETEN	13
3. Hinweise	14
3.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	14
3.2 ALTLASTEN	14
3.3 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN	14
3.4 ERHALTUNG DER TRADITIONELLEN STREUOBSTSORTEN.....	14
3.5 BAUGRUND	14
3.6 ABFALLBESEITIGUNG.....	14
3.7 BELEUCHTUNGSANLAGEN.....	15
3.8 EHEMALIGER STANDORT DES AUSSENLAGERS ÜBERLINGEN DES KONZENTRATIONSLAGERS DACHAU	15
4. Örtliche Bauvorschriften	16
4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	16
4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.3 § 3 AUSNAHMEN.....	16
4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	17
4.5 § 5 INKRAFTTRETEN.....	17
5. Begründung.....	18
5.1 LAGE DES PLANGEBIETS	18
5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	18
5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG	19
5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	21
5.5 BESTAND	21
5.6 GUTACHTEN	22
5.7 PLANUNG.....	24
5.8 FLÄCHENBILANZ	28
5.9 PFLANZLISTEN	29

Planteil und Anlagen

- Planteil Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen
- Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarkts in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis) Areal P&R-Fläche / Reisemobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße sowie Ergänzung vom 23.04.2015
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht
- Baugrund- und Gründungsgutachten

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|---|---------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 17.10.2012 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 25.10.2012 |
| 3. | Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat | 25.02.2015 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 (1) BauGB | 12.03.2015 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 20.03.2015-
13.04.2015 |
| 6. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 03.03.2015-
04.04.2015 |
| 7. | Billigung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 13.05.2015 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 28.05.2015 |
| 9. | Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 28.04.2015 gem. § 3 (2) BauGB | 05.06.2015-
06.07.2015 |
| 10. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 20.05.2015-
22.06.2015 |
| 11. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 29.07.2015 |
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | 29.10.2015 |
| 13. | Beanstandung durch das Regierungspräsidium Tübingen | 11.11.2015 |
| 14. | Erneuter Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 09.12.2015 |
| 15. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | 14.01.2016 |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 09.12.2015 in öffentlicher Sitzung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ als Satzung beschlossen.

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 24.11.2015 maßgeblich.

2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

Im SO ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel als Vollsortimenter mit insgesamt max. 1.200 m² Verkaufsfläche für den Vollsortimenter sowie zuzüglich 300 m² Verkaufsfläche für den Backshop zulässig. Außerdem zulässig sind die für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Im SO sind „nahversorgungsrelevante Sortimente“ gemäß untenstehender „Sortimentsliste für Überlingen“ zulässig.

„Sonstige zentrenrelevante Sortimente“ sowie „nicht zentrenrelevante Sortimente“ sind ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art außer Berufs- und Motorradbekleidung	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Berufs- und Motorradbekleidung
Foto, Video	Beschläge, Eisenwaren
Gardinen und Zubehör	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Glas, Porzellan, Keramik	Boote, Bootszubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Haushaltswaren/Bestecke	Campingartikel
Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen	Computer, Kommunikationselektronik
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Elektrogroßgeräte
Leder- und Kürschnerwaren	Elektrokleingeräte
Musikalien	Fahrräder und Zubehör
Optik und Akustik	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Schmuck, Gold- und Silberwaren	Farben, Lacke
Schuhe und Zubehör	Fliesen
Spielwaren	Gartenhäuser, -geräte
Sportartikel einschl. Sportgeräte	Herde und Öfen
Tonträger	Holz
Uhren	Installationsmaterial
Waffen, Jagdbedarf	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Möbel (inkl. Büromöbel)
Arzneimittel	Pflanzen und -gefäße, Erden und Torf
(Schnitt-) Blumen	Rollläden und Markisen
Drogeriewaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kosmetika und Parfümerieartikel	Werkzeuge
Nahrungs- und Genussmittel	Zooartikel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Zeitungen/Zeitschriften	

Sortimentsliste für Überlingen (aus: Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen, 17.09.2014)

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GF) der Gebäude und die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Im SO ist für den Lebensmittelmarkt eine maximale Grundfläche von 2.500 m² zulässig (GF1). Zusätzlich ist für die Anlieferung, die Fahrgassen und die Stellplätze eine Versiegelung von 4.200 m² zulässig (GF2).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) für den Lebensmittelmarkt ist auf max. 7,5 m festgesetzt. Diese ist festgesetzt in Meter über der von der Fertigfußbodenhöhe (FFH).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Fertigfußbodenhöhe (FFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf

- mit technischen Anlagen um bis zu 1,50 m und
- mit Anlagen zu Solarenergienutzung um bis zu 0,50 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung für den Baukörper auf 60 m.

5. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind in der Grünfläche nicht zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die Fertigfußbodenhöhe (FFH) wird gemäß Planeintrag als maximaler Wert ü. N.N. festgesetzt, dieser darf maximal um 25 cm über- oder unterschritten werden.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen haben folgende Zweckbestimmungen:

- Straßenverkehrsfläche (Kurt-Hahn-Straße)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnmobilstellplatz und Park&Ride-Stellplatz)

8. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche als Containerstandort festgesetzt.

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind zwei private Grünflächen (K1 + K2) festgesetzt.

10. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Gemäß Planzeichnung sind Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Entwässerungsrigolen sind zulässig.
11. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Es werden folgende interne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

K1 Private Grünfläche

Auf Flurstück 1705/7 ist eine private Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme K1 festgesetzt.

Es ist eine zweireihige Heckenpflanzung, bestehend aus mindestens 100 Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 vorzunehmen, Pflanzqualität mind. 100/150 cm mit ballen oder im Container. Die Hecke muss eine Länge von etwa 90 m aufweisen, die Gehölze sollen in der Reihe und zwischen den Reihen mit einem Abstand von 1,25 m - 1,5 m gepflanzt werden. Der Abstand der ersten Reihe zur nördlichen Grenze beträgt 2 m.

Zudem sind in der privaten Grünfläche K1 insgesamt 13 Laubbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste 2, Stammumfang mind. 18/20 cm, 3 x verpflanzt (der Abstand zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist zu beachten) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die private Grünfläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und extensiv unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngemittel zu pflegen.

K2 Private Grünfläche

Auf Flurstück 1705/7 ist eine private Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme K2 festgesetzt. Die Grünfläche soll als extensiv genutzte Blumenwiese entwickelt werden. Dazu ist die Fläche mit einer Samenmischung von Rieger-Hofmann Gmbh oder gleichwertig einzusäen. Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Zudem sind in der privaten Grünfläche K2 insgesamt 6 Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste 2 (Bäume 1. Ordnung), Stammumfang mind. 18/20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Der sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 198.887 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen ausgeglichen.

Es wird auf zwei Ökokonto-Maßnahmen zurückgegriffen:

Ökokonto-Maßnahme	Ökopunkte
K3 - „Weiher am Eggenweiler Hof“	23.118
K4 - „Inge-Sielmann-Weiher (ehemals Walpertswweiler Weiher)“	175.769
Externer Ausgleichsbedarf	198.887

K3 Externe Kompensationsmaßnahme: Ökokonto der Stadt Überlingen, Maßnahme „Weiher am Eggenweiler Hof“

Die Maßnahme „Weiher am Eggenweiler Hof“ wurde im Jahr 2010 umgesetzt und fertig gestellt. Die Anerkennung der Maßnahme erfolgte am 13.07.2012 durch das Landratsamt. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 232 und 233 je teilweise auf der Gemarkung 9722 mit einer Flächengröße von ca. 7.600 m².

Beschreibung der Maßnahme:

Die umgesetzte Maßnahme besteht aus einem ca. 2.600 m² großen Naturweiher mit zwei Inseln, der durch Flachwasserzonen, aber auch Tiefenzonen geprägt ist. Er besitzt einen Mindestabstand von 10 m zu den umliegenden Fließgewässern.

Als Entwicklungsziel ist ein Weiher mit umgebenden Röhricht- und Gebüschflächen geplant.

Die Landfläche (ca. 5.000 m²) setzt sich wie folgt zusammen:

- 10% als drei- bis fünfreihige Vogelschutzhecke zum Bachlauf im Norden (ca. 500 m²)
- 5 % als Grauerlengebüsch (ca. 250 m²)
- 85 % als Röhrichtfläche (ca. 4.250 m²).

Die notwendigen Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungsziels sind über die Heinz Sielmann Stiftung gewährleistet.

K4 Externe Kompensationsmaßnahme: Ökokonto der Stadt Überlingen, Maßnahme 8 „Inge-Sielmann-Weiher (ehemals Walpertswweiler Weiher)“

Der darüber hinaus gehende Kompensationsbedarf wird über die bereits umgesetzten Maßnahme 8 „Inge-Sielmann-Weiher (ehemals Walpertswweiler Weiher)“ auf den Flurstücken 171, 172, 173, 174, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 188 ausgeglichen.

Beschreibung der Maßnahme:

Auf der Fläche eines ehemaligen Klosterweihers hat die Heinz-Sielmann-Stiftung 2014 einen naturnahen Weiher mit einer maximalen Wasserfläche von ca. 17.000 m² wiederhergestellt. Dies wurde erreicht, indem ein vorhandener Damm wieder reaktiviert und die Fläche Richtung Bonndorf wieder aufgestaut wurde.

Der Eingriff ist somit vollständig kompensiert.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen

Für den Eingriff auf dem Flurstücken 1793 (teilweise), 1705/2 (teilweise) und 1705/7 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen ganz oder teilweise zuzuordnen:

Eingriff	Ausgleichsmaßnahme			
	K1 Private Grün- fläche nördlich des Gebäudes	K2 Private Grün- fläche östlich des Gebäudes	K3 Externe Kom- pensations- maßnahme „Weiher am Eggenweiler Hof“	K4 Externe Kom- pensations- maßnahme „Inge-Siel- mann-Weiher“
Sondergebiet	100,0 %	100,0 %	41,9 %	41,9 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbe- stimmung	0,0 %	0,0 %	58,1 %	58,1 %
Summe	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Umsetzung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich wird verbindlich festgesetzt und hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Baumaßnahme zu erfolgen.

Artenschutz

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park&Ride“ sind fünf Nistkästen für Feldsperlinge anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt. Im Bereich des Geh- und Leitungsrechts sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb und die Instandhaltung der Kanäle und Leitungen beeinträchtigen, nicht zulässig.

Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dem Versorgungsträger der Zugang zu gewähren.

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu bestehenden Entsorgungsleitungen einzuhalten (horizontaler Abstand der Stammachse zur Außenhaut der Entsorgungsleitung).

13. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGBPflanzgebote**Pflanzgebot 1: Baumreihe entlang der Kurt-Hahn-Straße**

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind entlang der Kurt-Hahn-Straße 8 großkronige Straßenbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, Stammumfang mind. Hochstamm 20/25 cm, 3 x verpflanzt. Der Standort kann bis zu 5 m von dem in der Planzeichnung dargestellten Standort abweichen.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige regionaltypische standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Pflanzgebot 2: Laubbäume

Im Sondergebiet sind insgesamt 10, in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park&Ride“ insgesamt 12 und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ insgesamt 18 Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, Stammumfang mind. 16/18 cm, 3 x verpflanzt. Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, hiervon kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige regionaltypische standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Erhaltungsgebote

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Die festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige regionaltypische standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Öffnungszeiten des Marktes sind beschränkt auf den Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Die Anlieferung von Waren ist nur im Tagzeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

Die Einkaufswagen sind innerhalb eines Wetterschutzes aufzustellen. Die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes sind asphaltiert herzustellen, bei einer Verwendung von Pflasterbelag für die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes sind alternativ lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

15. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Anschlussflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsfläche durch eine entsprechend weiche Modellierung des Geländes anzupassen.

16. Bindung an den Durchführungsvertrag § 12 Abs. 3a BauGB

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

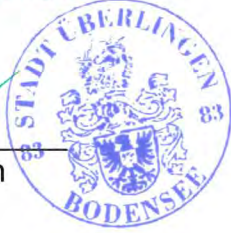
2.6 § 5 INKRAFTTRETEN

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

Überlingen, den *14.12.2015*



Oberbürgermeisterin
Sabine Becker



3. HINWEISE

3.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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 (§ 20 DSchG).

3.2 ALTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.3 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

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. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

3.4 ERHALTUNG DER TRADITIONELLEN STREUOBSTSORTEN

Zur Förderung der Erhaltung der traditionellen Streuobstsorten im Bodenseekreis wird empfohlen, bei der Bepflanzung der Grundstücke auf standortgerechte Sorten aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamts Bodenseekreis zurückzugreifen. Die Pflanzliste kann im Internet unter <http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/apfelsorten.html> abgerufen werden.

3.5 BAUGRUND

Ein Baugrund- und Gründungsgutachten von HPC AG, Radolfzell, liegt vor. Es wird auf S. 21 verwiesen.

3.6 ABFALLBESEITIGUNG

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

3.7 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf Lampen oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Das Licht ist konzentriert in Richtung der baulichen Anlagen und Parkplätze abzustrahlen.

Die Betriebszeit beleuchteter Werbeanlagen soll auf die Betriebszeiten des Markts beschränkt und außerhalb der Betriebszeiten auf ein Mindestmaß heruntergefahren werden.

3.8 EHEMALIGER STANDORT DES AUSSENLAGERS ÜBERLINGEN DES KONZENTRATIONSLAGERS DACHAU

Westlich der Aufkircher Straße befindet sich der ehemalige Standort des Außenlagers Überlingen des Konzentrationslagers Dachau, welcher sich teilweise mit dem Geltungsbereich überlagert.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 09.12.2015 die örtlichen Bauvorschriften für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 24.11.2015 maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. LBO

a. Dachform / Dachneigung

Im Sondergebiet sind Flachdächer zulässig, diese sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm) mit einer naturnahen Vegetation.

b. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die Dachflächen unterhalb dieser Anlagen sind extensiv zu begrünen. Die Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschreiten.

2. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind folgende freistehende Werbeeinrichtungen zulässig:

- eine Parkplatzeinfahrtsstele mit einer maximalen Höhe von 3,50 m
- drei Werbefahnen mit einer Höhe von max. je 8,00 m
- ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 8,50 m

Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen, mit Ausnahme von Vordächern. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

4.3 § 3 AUSNAHMEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

4.4§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

4.5§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 14.12.2015



Oberbürgermeisterin
Sabine Becker



5. BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Überlingen. Die Erschließung erfolgt von der Kurt-Hahn-Straße. Das Plangebiet ist ca. 1,9 ha groß.

Der Geltungsbereich wird momentan als P&R-Fläche und als Reisemobilhafen genutzt. Das Plangebiet wird im Süden durch die Kurt-Hahn-Straße bzw. den begleitenden Fußweg und weiter südlich durch den Härlenweg und das Helios-Spital begrenzt, nach Osten schließen die Aufkircher Straße und das Wohngebiet am Schättlisberg an. In nördlicher Richtung grenzt eine Ackerfläche an, dahinter liegt ein einzelner Hof. Nach Westen hin folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen, in ca. 100 m Entfernung befinden sich Gebäude der Schule Schloss Salem.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1793 teilweise, 1705/2 teilweise und 1705/7 überwiegend.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 1,9 ha

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Im westlichen Stadtgebiet von Überlingen gibt es derzeit keine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt liegt über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Deshalb soll am nordwestlichen Rand von Überlingen ein Lebensmittelmarkt, zuzüglich der für den Markt notwendigen Stellplätze, angesiedelt werden, um die Nahversorgung zu verbessern. Im Geltungsbereich befinden sich zudem die Fläche des Park&Ride-Stellplatzes, der geringfügig neu geordnet wird, sowie eine Fläche für den neuen Wohnmobilstellplatz, dessen jetziger Standort für den Lebensmittelmarkt genutzt werden wird.

Aufgrund der prominenten Lage am Ortseingang Überlingen wird das Projekt künftig eine der Visitenkarten der Stadt sein. Der Stadt Überlingen war es darum wichtig, diesen Bereich hochwertig zu entwickeln und hat hierfür im Jahr 2011 eine Mehrfach-

beauftragung ausgelobt. Die beteiligten Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten hatten die Aufgabe, einen städtebaulich und architektonisch ansprechenden Vorschlag für einen Nahversorger an diesem Standort zu entwickeln. Aus dieser Planungskonkurrenz ist das Team Edeka / Architektengruppe Überlingen / Planstatt Senner als Sieger hervorgegangen. Der Siegerentwurf wird, nach einigen Überarbeitungen, nun mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht überführt.



Abb. 2: Wettbewerbsentwurf (Architektengruppe Überlingen GmbH / Planstatt Senner 2011)

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit Parkierung
- Integration eines qualifizierten Freiflächen- & Grünordnungskonzeptes
- Erhalt und Neuordnung der P&R-Flächen
- Erhalt und Neuordnung der Stellplätze für Wohnmobile

Durch die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der obigen Planungsziele geschaffen werden.

5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im Flächennutzungsplan (April 1998) eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park & Ride“ sowie eine Grünfläche dargestellt. Eine Teiländerung des FNP ist daher im Parallelverfahren notwendig.

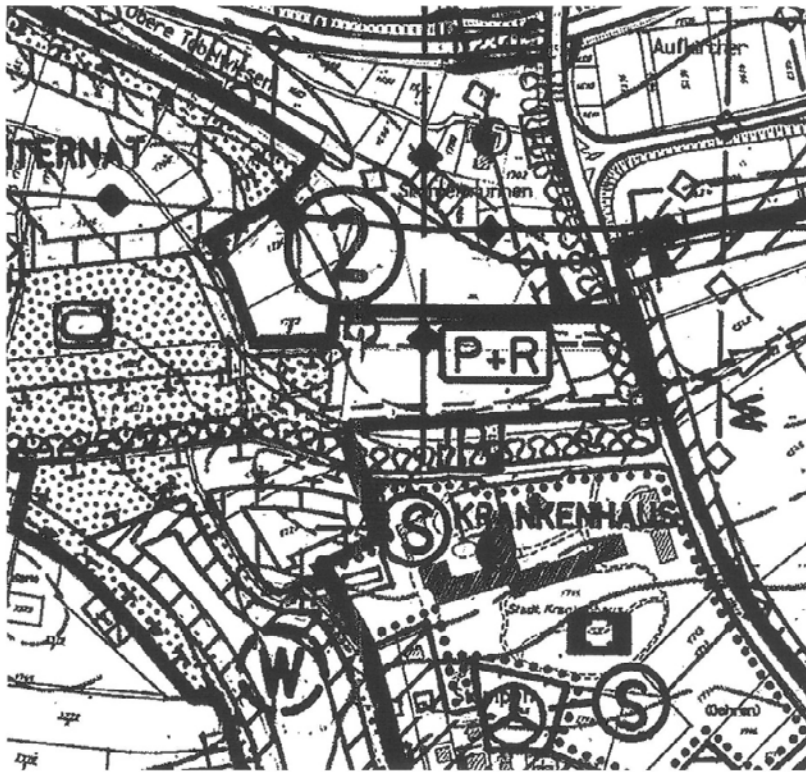


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998).

Regionalplan

Der Bereich des vorgesehenen Geltungsbereichs ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft vermerkt (blau schraffiert). Nördlich der Bundesstraße (B31) verläuft ein Regionaler Grünzug (grün schraffiert).

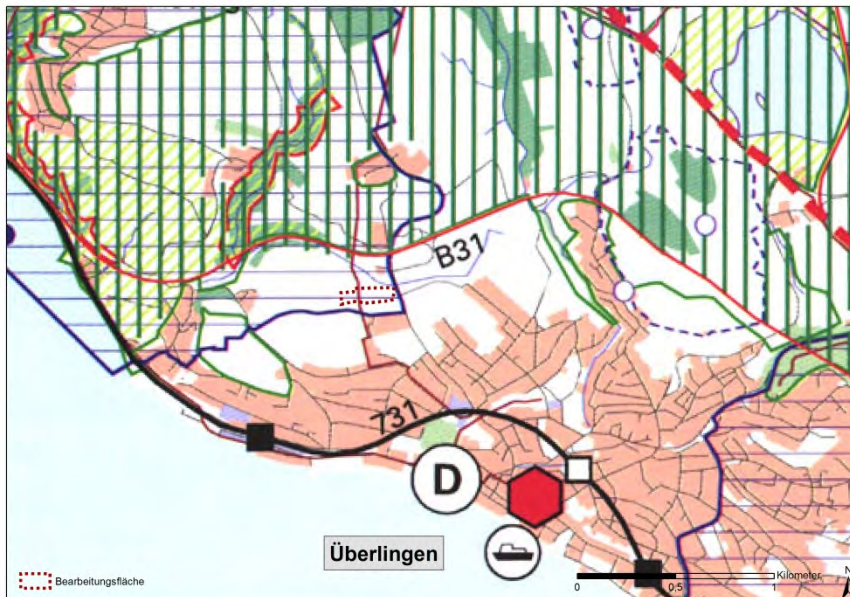


Abb. 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (1996)

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Nordwestlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt der Bebauungsplan „Nördlich Härlen“ an, Südwestlich der Bebauungsplan „Südlich Härlen“ (Satzungsbeschluss noch nicht gefasst) sowie östlich die Bebauungspläne „Schättlisberg – 5. Teiländerung“, „Nördlicher Amann“ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtteilzentrum Schättlisberg“.

5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft erstmalig Baurecht für ein Grundstück, das bislang dem Außenbereich zuzuordnen war. Damit ist ein klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich.

5.5 BESTAND

Nutzung

Die Planungsfläche wird momentan als P&R-Fläche und als Reisemobilhafen genutzt und ist zum Teil versiegelt, zum Teil mit Rasen bewachsen. Diese Bereiche sind stark eingegrünt. Der ca. 2.900 m² große östliche Teil des Geltungsbereichs ist in Grünlandnutzung. Dort stehen vereinzelt Obsthochstämme.

Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich eine Versickerungsmulde.



Abb. 5: Blick aus nordwestlicher Richtung über das Plangebiet (Foto: Planstatt Senner)

Topografie

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Kurt-Hahn-Straße liegt etwa 1,5 m höher als der nördliche Rand des Geltungsbereichs, die Aufkircher Straße etwa 2,0 m höher als der westliche Rand des Geltungsbereichs.

Verkehrssituation

Erschlossen wird das Plangebiet von der Kurt-Hahn-Straße aus, die über einen Kreisverkehr an die Aufkircher Straße angebunden ist.

Außerhalb des Geltungsbereichs an der Aufkircher Straße befindet sich die Haltestelle für den Shuttlebus, die durch die Planung unverändert bleibt.

Fußgängerbeziehungen bestehen durch das Gebiet derzeit nicht, die Kurt-Hahn-Straße selbst wird jedoch von Fußgängern frequentiert, die zum nahe gelegenen Salem-College oder weiter nach Goldbach oder Richtung Spetzgarter Tobel unterwegs sind. Die Kurt-Hahn-Straße verbindet diesen attraktiven Landschaftsraum zum Beispiel mit dem Wohngebiet Schättlisberg, das östlich an den Geltungsbereich anschließt. Für die Gäste des Wohnmobilstellplatzes ist die Kurt-Hahn-Straße die kürzeste Verbindung zur Innenstadt. Östlich des Geltungsbereichs führt zudem eine wichtige Fußgängerbeziehung nach Aufkirch.

Für Radfahrer hat der Bereich heute weniger Bedeutung, da nach Westen und Süden hin die Topografie stark abfällt.

Denkmalschutz

Westlich der Aufkircher Straße befindet sich der ehemalige Standort des Außenlagers Überlingen des Konzentrationslagers Dachau, welche sich teilweise mit dem Geltungsbereich überlagert.

5.6 GUTACHTEN

Für das Bebauungsplanverfahren sind mehrere Gutachten von Interesse, die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt und untenstehend kurz zusammengefasst sind.

Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen beschloss am 17.09.2014 das Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Auf dieser Basis soll die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Überlingen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung räumlich gesteuert werden.

Die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts sind:

- Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt von Überlingen (Nahversorgungskonzept)
- Sortimentsliste (differenziert nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten)
- Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (d. h. Regelung darüber, wo im Stadtgebiet nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sinnvoll und damit zukünftig zulässig sind)

Auf das vollständige Gutachten im Anhang wird verwiesen.

Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarkts in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis), Areal P&R-Fläche / Reisemobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße (Ecostra)

Im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt ist eine qualifizierte Nahversorgung der dortigen Bevölkerung derzeit nicht gewährleistet; der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich räumlich bereits in größerer Distanz. Zur Verbesserung der Versorgungssituation der örtlichen Bevölkerung ist daher am nordwestlichen Stadtrand die Ansiedlung eines Supermarkts mit maximal ca. 1.250 m² Verkaufsfläche sowie den zugehörigen Parkierungsflächen vorgesehen. Als Planstandort ist ein Areal nördlich der Kurt-Hahn-Straße, angrenzend an die Aufkircher Straße und nahe der im Norden verlaufenden Bundesstraße B31 vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen der möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarkts an der Kurt-Hahn-Straße in Überlingen u.a. auf den relevanten Wettbewerb, die gewachsenen innerörtlichen Strukturen und die Nahversorgung untersucht.

Aus städtebaulicher Sicht erfüllt der Standortbereich an der Kurt-Hahn-Straße die Anforderungen an eine integrierte Standortlage. So ist die fußläufige Erreichbarkeit vor allem aus den Wohngebieten östlich der Aufkircher Straße gegeben. Außerdem sind im Umfeld des Standortbereichs bereits weitere Versorgungsangebote vorhanden. Ebenso ist der Standort an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Mit der Entwicklung des Neubaugebietes „Südlich Härten“ bis zum Jahr 2016 wird das Planareal weiter in den Siedlungsbereich eingebunden. Das Planareal ist geeignet, das Versorgungsdefizit im Lebensmitteleinzelhandel im Westen der Kernstadt von Überlingen zu beheben. Unter Berücksichtigung der Sondersituation Überlingens (Topografie, eingeschränkte Verfügbarkeit von Baugrundstücken, Baudruck) sind keine weiteren geeigneten Grundstücke zur Ansiedlung eines Supermarkts in diesem Teilraum der Stadt verfügbar. Die Realisierung eines neuen Nahversorgungsstandortes führt zudem zu einer Verkürzung der aktuellen Verkehrswege zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bewohner im Westen der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Hödingen, Nesselwangen und Bonndorf.

Aus raumordnerischer Sicht wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass das Vorhaben im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben steht.

In einem abschließenden Fazit ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass die vorgesehene Realisierung eines Edeka-Supermarkts in der Kurt-Hahn-Straße in Überlingen wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen ist. Darüber hinaus führt ein moderner Supermarkt an diesem Standort zu einer deutlichen und nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Westen der Kernstadt von Überlingen sowie zu einer Verkürzung von Einkaufswegen in der Grundversorgung. Die Realisierung des geplanten Edeka-Supermarkts ist gerade auch vor dem Hintergrund der im Westen der Kernstadt geplanten Wohnraumentwicklung sowie der hohen Verkehrsbelastung auf den innerstädtischen Zufahrtsstraßen eine zielführende Maßnahme.

Auf das vollständige Gutachten im Anhang wird verwiesen.

Das Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung, hat die Überarbeitung der „Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen“ gefordert. Es sollte dargestellt werden, ob von dem Vorhaben mit einer gesamten Verkaufsfläche von 1.500 m² Beeinträchtigungen auf den Einzelhandelsstandort „Lippertsreuter Straße“ ausgehen.

Eine Überarbeitung des Gutachtens ist erfolgt. Es wird dargestellt, dass die vorgesehene Realisierung eines Edeka-Supermarktes in der Kurt-Hahn-Straße in Überlingen

auch im Falle einer Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.500 m² VK wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch sowohl für die integrierte Standortlage „Lip-pertsreuter Straße / Hochbildstraße“ als auch für alle sonstigen Standortbereiche als verträglich einzustufen ist.

Auf die Ergänzung zum ursprünglichen Gutachten im Anhang wird verwiesen.

Schalltechnischer Untersuchungsbericht (Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl. Ing. Ch. Malo, Bad Dürkheim)

Für das Vorhaben liegt ein schalltechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik, Bad Dürkheim, vor, der dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist.

Die von dem Betrieb dieses Bauvorhabens ausgehenden, gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der Bebauung in der Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Räumen werden in dem vorliegenden, schalltechnischen Untersuchungsbericht berechnet und nach den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm bewertet.

Auf die textlichen Festsetzungen sowie das vollständige Gutachten im Anhang wird verwiesen.

Baugrund- und Gründungsgutachten (HPC AG, Radolfzell)

Das Baugelände liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone Zone III des WSG ZV BWV/Überlingen.

Die Untergrundverhältnisse für die Erstellung des Gutachtens wurden anhand von 6 Schürfgruben und 2 Rammsondierungen Typ DPL-5, die auf dem Baufeld hergestellt wurden, beurteilt.

Im Bereich des Baufelds steht unter Mutterboden eine Deckschicht, bestehend aus stark feinsandigem Schluff, an. Darunter folgt Molassesand aus Feinsand und Schluff in wechselnden Anteilen. In Handversuchen zeigt sich der Molassesand wenig bindig, jedoch sind die Feinanteile so hoch, dass er sich wie ein bindiger Boden verhält. Sowohl Deckschicht als auch Molassesand sind unter Grundwassereinfluss stark fließgefährdet. Grundwasser wurde nicht beobachtet, jedoch waren vernässte Horizonte vorhanden. In einem Beobachtungspiegel wurde Grundwasser etwa 2,6 m unter Gelände angetroffen. Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord von etwa 462,8 m ü NN auf etwa 461,2 m ü NN ab.

Unter technischen Gesichtspunkten kann sowohl eine Flachgründung mit Einzel- und Streifenfundamenten als auch eine Gründung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte durchgeführt werden. Die Gründung mittels Bodenplatte ist einfacher und vermutlich wirtschaftlicher. Verkehrsflächen erfordern Zusatzmaßnahmen in Form einer Bodenverbesserung oder eines Bodenaustauschs.

Das Baugelände liegt in einem Wasserschutzgebiet, somit ist die Nutzung der Geothermie nicht möglich. Lediglich die Nutzung von Kollektoren kann mit Auflagen genehmigt werden.

Auf das vollständige Gutachten im Anhang wird verwiesen.

5.7 PLANUNG

Im Geltungsbereich etwa mittig ist der Neubau des Lebensmittelmarkts vorgesehen, der um einen Backshop ergänzt wird. Das Gebäude öffnet sich nach Süden zur Kurt-

Hahn-Straße. Hier ist ein der Eingang zum Markt geplant, ein weit ausladendes Dach überspannt den Eingangsbereich und den Freibereich des Backshops.



Abb. 6: Wettbewerbsbeitrag, Ansicht von der Kurt-Hahn-Straße

Erschließung

Der vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug südlich der Kurt-Hahn-Straße und die Art des Park&Ride-Parkplatzes mit seinen vielen Bäumen sind prägende Bestandteile der Örtlichkeit und der Gartenstadt Überlingen.

Die Kurt-Hahn-Straße ist bereits heute Spazierweg Richtung Westen sowie Auftakt und Erschließung zum Salem-College. Durch die vorgesehene Orientierung des Lebensmittelmarkts zur Straße erfährt diese eine Aufwertung und gewinnt an städtebaulicher Bedeutung. So wird auch dem Wunsch Rechnung getragen, das Entrée zum Salem College gegenüber der heutigen Situation aufzuwerten.

Die Anlieferung des Markts erfolgt an der Nordseite über eine Rampe, die Zufahrt der Anlieferfahrzeuge zum Anlieferbereich führt über den Park&Ride-Parkplatz, entsprechende Fahrrechte sind festgesetzt. Die Abfahrt der Anlieferfahrzeuge führt über den Parkplatz des Marktes.

Parkierung

Dem Parkplatz wird aufgrund des bestehenden Parkdrucks in der Innenstadt, der touristischen Bedeutung der Stadt und auch im Hinblick auf die Landesgartenschau im Jahr 2020 große Bedeutung zugemessen. Er wird in seiner bisherigen, natürlichen Art in zentraler Lage belassen und durch einen südlichen Fußweg an der Kurt-Hahn-Straße ergänzt. Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden.

Künftig wird es drei Parkierungsschwerpunkte geben:

- Im östlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt der Park&Ride-Parkplatz erhalten und bietet künftig 140 Parkplätze. Davon stehen 2 Parkplätze für Menschen mit Behinderung und 3 für die Elektrotankstelle zur Verfügung.

- Der Parkplatz für 42 Reisemobile befindet sich im Anschluss an die Kundenparkplätze des Lebensmittelmarkts im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Beide Bereiche sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Dem Lebensmittelmarkt sind direkt 100 Parkplätze für Kunden zugeordnet, davon 2 für Menschen mit Behinderung und 2 für Familien mit Kinderwägen. Diese Stellplätze befinden sich im Sondergebiet.

Freiflächengestaltung

Ein wichtiges Element des Wettbewerbsbeitrags von 2011 war ein Vorplatz für den Lebensmittelmarkt nach Süden zur Kurt-Hahn-Straße hin, der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist.

Der Geltungsbereich zeichnet sich vor allem im Osten, im Bereich des bestehenden Park&Ride-Parkplatzes durch den vorhandenen Baumbestand aus. Dieser wird in großen Teilen erhalten und stellenweise ergänzt. Für die neu gestalteten Flächen des Parkplatzes für den Lebensmittelmarkt und den Wohnmobilstellplatz wird auf eine großzügige Durchgrünung mit einheimischen Bäumen geachtet, die über entsprechende Pflanzgebote festgesetzt werden. Ebenso sind Erhaltungsgebote festgesetzt.

Nördlich, nordwestlich und östlich des neuen Marktgebäudes ist eine private Grünfläche festgesetzt, die die Eingrünung des Markts gewährleistet.



Abb. 7: Wettbewerbsbeitrag, Freiflächengestaltung Vorplatz

Denkmalschutz

Westlich der Aufkircher Straße befindet sich der ehemalige Standort des Außenlagers Überlingen des Konzentrationslagers Dachau, welcher sich teilweise mit dem Geltungsbereich überlagert.

Hierauf wird mit der Lage des Baufensters für das Gebäude reagiert. Dieses ist so vorgesehen, dass eine Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen wird.

Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplätzen und den Zufahrtsstraßen wird in Retentionsräumen aufgefangen und zeitverzögert in den Erlenbach eingeleitet. Zudem erhält der Dachaufbau des Lebensmittelmarkts eine mind. 10 cm starke Substratschicht mit extensiver Dachbegrünung. Dadurch kann das anfallende Niederschlagswasser aufgenommen und gespeichert werden.

Die Stellplätze der Park&Ride-Fläche sowie die Wohnmobilstellplätze werden in waserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Kurt-Hahn-Straße, der Erschließungsstraßen und der Stellplätze des Lebensmittelmarkts wird in mehreren Retentionsmulden aufgefangen.

5.8 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz		
	Fläche in m ²	prozentualer Anteil (Werte gerundet)
Sondergebiet SO	6.361	33,3
Verkehrsfläche	2.671	14,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8.806	46,1
Private Grünfläche	1.222	6,4
Fläche für Abfallentsorgung	42	0,2
Gesamtsumme Geltungsbereich	19.102	100

5.9 PFLANZLISTEN

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste Nr. 1: Baumreihe entlang der Kurt-Hahn-Straße	
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde "Greenspire"

Pflanzliste Nr. 2: Laubbäume 1. und 2. Ordnung	
Laubbäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
u.a.	
Laubbäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme
u.a.	

Pflanzliste Nr. 3: Sträucher für Hecken und Gehölzgruppen	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Nr. 3: Sträucher für Hecken und Gehölzgruppen	
u.a.	

Pflanzliste Nr. 4: Regionaltypische Obsthochstämme			
Apfelsorten	Wirtschaftsbirnen	Zwetschgensorten	Kirschsorten
Aargauer Jubiläumsapfel	Bayrische Weinbirne	Anna Späth	Große schwarze Knorpel
Adams Parmäne	Betzelsbirne	Bühler Zwetschge	Hedelfinger Riesenkirsche
Ananasnette	Ettenbirne	Dt. Hauszwetschge	Kassins frühe Herzkirsche
Boikenapfel	Hermannsbirne	Haferpflaume	Schneiders späte Knorpel
Engelsberger	Karcherbirne	Hauszwetschge	
Gewürzluiken	Konstanzer Längler	Lukas Frühzwetschge	
Glockenapfel	Metzer Bratbirne	Ruth Gerstetter	
Goldrenette aus Blenheim	Palmischbirne	Schöne aus Löwen	
Hauxapfel	Schweizerhose		
Kaiser Wilhelm	Sipplinger Klosterbirne		
Maunzenapfel	Träublesbirne		
Odenwälder	Wildling von Einsiedel		
Ruhm aus Kirchwerder	u.a.		
Schöner aus Boskop			
Schweizer Orangenapfel			
Weißer Winterkalvill			
Wörtlinger Weinapfel			
u.a.			

Überlingen, den 14.12.2015



 Oberbürgermeisterin
 Sabine Becker

PLANTEIL UND ANLAGEN

- Planteil Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen
- Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarkts in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis) Areal P&R-Fläche / Reisemobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße sowie Ergänzung vom 23.04.2015
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht
- Baugrund- und Gründungsgutachten

UMWELTBERICHT

**Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nahversorger am Schättlisberg und Härle“**



24.11.2015

Auftraggeber: EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Heide Wagner, Landschaftsarchitektin

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 1770

1. Grundlagen	6
1.1. ANLASS UND ZIELSETZUNG	6
1.2. AUFGABEN UND METHODIK DES UMWELTBERICHTS	6
1.3. RECHTSGRUNDLAGEN ZUR EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG	7
2. Untersuchungsraum	9
2.1. GEBIETSCHARAKTERISTIK	9
2.2. BESTANDSSITUATION.....	9
2.3. ZIELE UND VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
3. Bestandsanalyse	13
3.1 SCHUTZGUT MENSCH	13
3.1.1 BESTAND.....	13
3.1.2 BESTANDBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT	26
3.1.3 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH.....	13
3.2 SCHUTZGUT BODEN	14
3.2.1 BESTAND.....	14
3.2.2 BESTANDBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT	15
3.2.3 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT BODEN.....	15
3.3 SCHUTZGUT WASSER	15
3.3.1 GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE BESTAND	15
3.3.2 BESTANDBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT	16
3.3.3 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT WASSER.....	17
3.4 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	17
3.4.1 BESTAND.....	17
3.4.2 BESTANDBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT	18
3.4.3 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	18
3.5 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	19
3.5.1 LEITBILD	19
3.5.2 BESTAND.....	19
3.5.3 BESTANDBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT	21
3.5.4 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	21
3.5.5 AUSWIRKUNGEN AUF BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTE ARTEN GEM. § 44 BNATSCHG.....	21
3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	25
3.6.1 BESTAND.....	25

3.6.2	FUNKTIONSBEWERTUNG UND EINSTUFUNG DER EMPFINDLICHKEIT	26
3.6.3	AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	27
3.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	28
3.7.1	BESTAND.....	28
3.7.2	BESTANDSBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT	29
4.	Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren	30
4.1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	30
4.2	UMWELTRELEVANTE WIRKFAKTOREN.....	30
4.2.1	FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	30
4.2.2	ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN UND SONSTIGEN ANLAGEN.....	31
4.2.3	LÄRMIMMISSIONEN	31
4.2.4	STOFFLICHE IMMISSIONEN	31
4.2.5	ZERSCHNEIDUNG VON FUNKTIONSZUSAMMENHÄNGEN	32
4.2.6	LICHTEMISSIONEN	32
4.2.7	VER- UND ENTSORGUNG.....	32
4.3	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	32
4.4	AUSWIRKUNGEN AUF GEM. § 7 BNATSCHG GESCHÜTZTE ARTEN	32
4.5	LEITBILD / ANFORDERUNGEN AN EINE UMWELTVERTRÄGLICHE UMSETZUNG DES VORHABENS	33
5.	Massnahmenkonzept.....	36
5.1	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	36
5.2	MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	37
5.3	MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN (§ 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB).....	40
5.4	MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETS....	40
6.	Anwendung der Eingriffsregelung	41
6.1	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	41
6.2	SCHUTZGUT BODEN	43
6.3	SCHUTZGUT WASSER	44
6.4	SCHUTZGUT KLIMA	44
6.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / NAHERHOLUNG (MENSCH)	44
6.6	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	47
6.7	GESAMTBETRACHTUNG EINGRIFF UND KOMPENSATION.....	47
6.8	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN.....	47
6.8.1	INTERNE KOMPENSATION IM PLANGEBIET AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN K1 + K2 (PRIVATE GRÜNFLÄCHEN).....	47

6.8.2	EXTERNE KOMPENSATION ÜBER DAS ÖKOKONTO DER STADT ÜBERLINGEN	48
7.	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Entwicklungsprognose	54
7.1	ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	54
7.2	ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS	54
8.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	55
9.	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)	55
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	56
11.	Literatur / GUTACHTEN	58
12.	Anhang.....	60
12.1	ANHANG I: SCHAUBILD DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	60
12.2	ANHANG II: AVIFAUNISTISCHE KARTIERUNG ZUR PLANFLÄCHE „NAHVERSORGER AM SCHÄTTLISBERG UND HÄRLEN“	61
12.3	ANHANG III: PFLANZLISTEN	63

Planunterlagen

Bestandsplan (DIN A3)

M : 1 : 1.000

1. GRUNDLAGEN

1.1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht zu erarbeiten. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 - 18 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW anzuwenden.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde das Planungsbüro Planstatt Senner beauftragt, für dieses Vorhaben den Bebauungsplan sowie den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Auch eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht für das Vorhabengebiet wird von der Planstatt Senner erarbeitet.

1.2. AUFGABEN UND METHODIK DES UMWELTBERICHTS

Die Hauptarbeitsschritte des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Beschreibung des Untersuchungsraums
- Raumanalyse: Beschreibung und Bewertung der Umwelt (Bestand)
- Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens
- Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben
- Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten
- Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)
- Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Raumanalyse erfolgt für das Plangebiet und schließt die nähere Umgebung mit ein.

Die Beschreibung der Umwelt umfasst die Bestandsaufnahme der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Die Gegebenheiten im Plangebiet werden nach aktuellem Stand und anhand des Datenschlüssels für Arten, Biotope, Landschaft (LUBW 2009) aufgenommen. Die Eingriffsregelung und Kompensationsbewertung erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis; Ravensburg und Sigmaringen (Stand: Juli 2012).

Außerdem wurden folgende Arbeitshilfen und Gutachten zur Bewertung herangezogen:

- Schutzgut Boden: Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31 (Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995) in Verbindung mit den Daten der Bodenschätzung
- Schutzgut Boden und Wasser: Baugrund- und Gründungsgutachten - Bauvorhaben EDEKA Lebensmittelmarkt und Kfz-Stellplätze am Helios Spital Überlingen (HPC AG Ravensburg, 10.01.2013)
- Schutzgut Klima: Klimaatlas Baden-Württemberg (2006)

- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ (Juli 2012)

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in Anhang I dargelegt. Die geplante Bebauung ist mit Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die vorgesehene bauliche Entwicklung an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren. Dabei sollte sowohl den abiotischen, biotischen und ästhetischen Belangen wie auch den sozio-ökonomischen Bedingungen gleichermaßen Bedeutung beigemessen werden. Für die einzelnen Schutzgüter werden hierfür Zielvorstellungen formuliert.

Die Bewertung des Eingriffs (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erfolgt für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und sowie Landschaftsbild und Erholung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen. Die Eingriffsbewertung der Schutzgüter Grundwasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Aus den ermittelten Umweltauswirkungen gehen die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hervor. Verbleibende Beeinträchtigungen müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

1.3. RECHTSGRUNDLAGEN ZUR EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und zugehörigen Umweltbericht sind:

1. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009, Zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 06.02.2012 I 148
2. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung vom 13.12.2005, in Kraft getreten am 01.01.2006, zuletzt geändert durch das DLR-Gesetz BW vom 17.12.2009
3. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. Nr. 3, S. 65) in Kraft getreten am 28.02.2012
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Ausfertigungsdatum: 15.03.1974, zuletzt geändert durch Art.2 G v. 24.2.2012
5. Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.06.1991, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. Nr. 23, S. 809)
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998, Zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.02.2012
7. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
8. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

9. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
10. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

2. UNTERSUCHUNGSRAUM

2.1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Die ca. 1,9 ha große Planfläche liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Überlingen (Abb. 1). Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet innerhalb der „Voralpinen Hügel- und Moorlandschaft“ im Naturraum „Hegau“ im Bereich des Übergangs zum Bodenseebecken.



Abb. 1: Topografische Karte mit Kennzeichnung des geplanten Sondergebiets „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ (Planfläche rot umrandet), unmaßstäblich

2.2. BESTANDSSITUATION

Die Planfläche wird momentan weitgehend als P+R-Fläche und als Wohnmobilstellplatz genutzt und ist zum Teil versiegelt, zum Teil mit Rasen bewachsen. Ein ca. 2.900 m² großer Bereich im Westen ist in Grünlandnutzung mit zwei Obstbaumhochstämmen. Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich eine dicht bewachsene Versickerungsmulde. An die Planfläche schließen sich in nördlicher Richtung Ackerflächen an. Dahinter liegt ein einzelner Hof, dazwischen ein Seitenarm des Killbachs. Im Bereich der Ackerfläche westlich der Aufkircher Straße befindet sich der ehemalige Standort des Konzentrationslagers Überlingen, welcher zum Teil in die Planfläche ragt. Zu dieser Fläche befindet sich auch eine Gedenktafel im südwestlichen Teil des Untersuchungsraums (siehe Abb. 2).

Nordwestlich befinden sich in ca. 100 m Entfernung Gebäude der Schule Schloss Salem.

Westlich und nordwestlich liegen Grünland- und Ackerflächen mit größeren Streuobstbeständen. In Richtung Überlingen liegt eine Parkplatzfläche, an welche das Helios Spital und dahinter das Wohngebiet an der Schreibersbildstraße anschließt. Östlich der Planfläche liegt das Wohngebiet am Schättlisberg.



Abb. 2: Übersicht der räumlichen Lage des Plangebiets mit den Abgrenzungen des Untersuchungsraums sowie Darstellung des ehemaligen KZ-Standes und dem Standort der dazugehörigen Gedenktafel (Kulturdenkmal)

2.3. ZIELE UND VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan (LEP)

Ziele (Z) der Raumordnung

Plansatz 3.1.9 Z: „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.“

Plansatz 3.2.5 Z: „Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten.“

Plansatz 3.3.7.1 Z: „Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Plansatz 3.3.7.2 Z: „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“

Regionalplan

Der Bereich des vorgesehenen Geltungsbereichs ist im Regionalplan als Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft vermerkt (horizontal blau schraffiert). Nördlich der Bundesstraße B 31 verläuft ein Regionaler Grünzug (vertikal grün schraffiert).

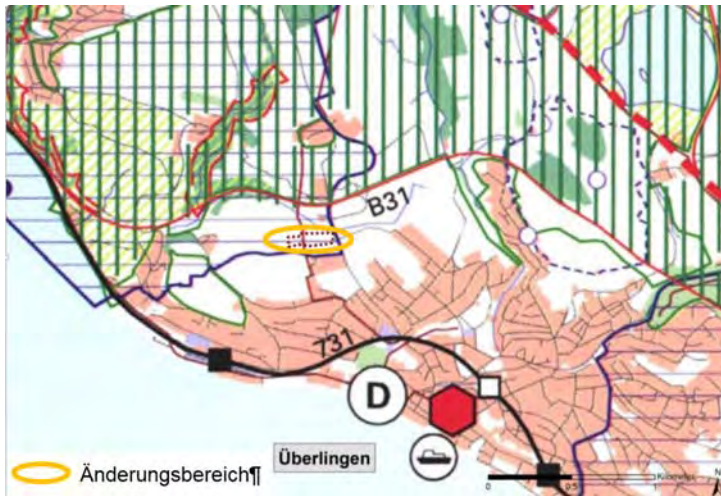


Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (1996), unmaßstäblich

Ziele (Z) der Raumordnung:

- Kap. 2.5.2 Z: „Einrichtungen dieser Art (großflächige Einzelhandelsbetriebe) sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen.“
- Kap. 3.3.5 Z: „Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region werden in der Raumnutzungskarte Bereiche ausgewiesen, in denen der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen haben soll.
In diesen Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden“

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen von 1998 für den Geltungsbereich „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ folgende Darstellungen genannt:

- Flurstück 1705/7 als „P+R-Fläche“,
- Flurstück 1793 als „Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)“ und als Fläche „für Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan“

Eine Teiländerung des Flächennutzungsplans ist daher im Parallelverfahren notwendig

(siehe 9. *Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen, Stadt Überlingen, „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“*).

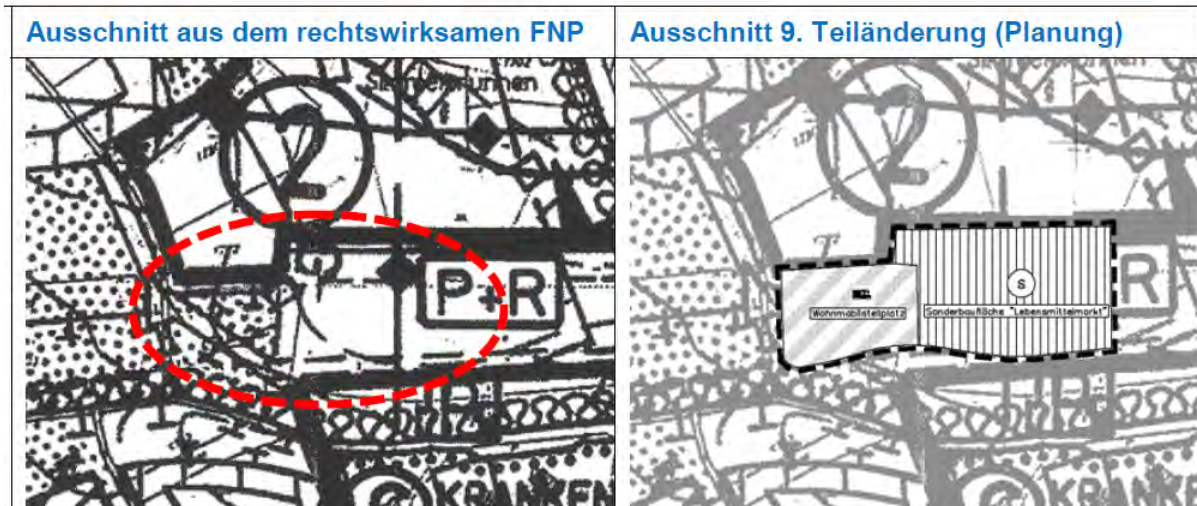


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998), unmaßstäblich

Landschaftsplan



Der Landschaftsplan gibt für den Geltungsbereich im Osten eine Parkplatzfläche mit der Zweckbestimmung „P+R“ an, auf der einige Bäume und Baumgruppen als besonders ökologisch wertvoll dargestellt sind. Entlang der Nordgrenze der P+R-Fäche schlägt der Landschaftsplan eine Ortsrandeingrünung vor. Im Westen ist eine Streuobstwiese dargestellt, die gleichzeitig als potenzielle Kompensationsfläche vorgeschlagen wird.




Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998), unmaßstäblich

Erklärung Legende:

Flächen und Strukturen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Bedeutung

-  Steuobst
-  Einzelbaum, Baumgruppe

Grünordnung

-  Eingrünung von Baugebieten (Ortsrandgestaltung) sowie von Einzelgebäuden

Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen zu geplanten Baugebieten gemäß § 1a (3) und § 5 (2a)

-  Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

3. BESTANDSANALYSE

Die Raumanalyse umfasst das Plangebiet und schließt die nähere Umgebung mit ein.

3.1 SCHUTZGUT MENSCH

3.1.1 BESTAND

Wohnen / Wohnumfeld / Naherholung

Der Geltungsbereich grenzt Richtung Westen und Norden an Acker- und Grünlandflächen. Weiter im Westen beginnt ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet, das unter anderem mit regionaltypischen Streuobstwiesen bestanden ist. Richtung Süden grenzt das Helios Spital mit Parkplatz an. Richtung Osten grenzt ein Wohngebiet an. Vom Geltungsbereich aus gibt es keinen Seeblick, jedoch wunderschöne Blickbezüge zur Ortschaft Aufkirch im Norden.

Die wenig befahrene Kurt-Hahn-Straße und die durch eine Lindenallee abgegrenzten Gehwege sorgen für ein ruhiges Umfeld.

Einen wichtigen Ausgangspunkt für Wanderer und Radfahrer stellt der im Geltungsbereich an der Kurt-Hahn-Straße gelegene Wohnmobilstellplatz dar, der während der Saison sehr stark frequentiert ist. Von hier aus starten viele Gäste zu einem Spaziergang auf die Kuppe des Drumlins, der als Aussichtspunkt fungiert. Für die Wohnmobilsten finden sich herrliche Wegebeziehungen, um die Umgebung zu erkunden.

Die eiszeitlichen Relikte wie der Drumlin Härlen, der Hödinger und Spetzgarter Tobel sind zwischen Überlingen und Sipplingen gelegen und stellen insgesamt ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bewohner von Überlingen und dessen Ortsteile, für Sipplingen sowie für die Touristen dar.

Südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt eine kleine Grünfläche mit einer Gedenktafel, die an das Arbeitslager Aufkirch erinnert (Lage siehe Abbildung 2).

Die Landschaft wird sowohl zur Feierabend- als auch zur Tages- und Wochenenderholung genutzt. Die Erholungswirksamkeit für die Menschen besteht darüber hinaus durch die Ruhe der Umgebung, da das Gebiet nur gering von Autos frequentiert wird.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch ist durch das Helios Spital gegeben. Diese resultiert aus dem Lärm der Hubschrauber vom Landeplatz der Klinik und durch das Martinshorn der Krankentransporte. Diese Vorbelastung ist - je nach Notfallsituation - stark variierend und wird von Anwohnern als weit weniger störend empfunden als angenommen, da hier der „Gewohnheitsfaktor“ ausschlaggebend ist.

Das schallschutztechnische Gutachten geht beim Bestand von keinen Vorbelastungen durch die nördlich vorbeiführende Bundesstraße für das Plangebiet aus, da die Immissionsschutzwerte eingehalten sind.

3.1.2 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH

Durch die Planung werden die Stellplätze der P+R-Fläche belassen und der Wohnmobilstellplatz nach Westen verschoben. Die umliegenden Wohngebiete profitieren von dem geplanten Lebensmittelmarkt mit hochwertiger Architekturbauweise, da die

Nahversorgung der dortigen Bevölkerung derzeit nicht gewährleistet ist. Auch für den Wohnmobilstellplatz verbessert sich die Nahversorgung vor Ort.
Es ergeben sich weder Beeinträchtigungen für die Wohn- und Wohnumfeldqualität noch für die Naherholung.

3.2 SCHUTZGUT BODEN

3.2.1 BESTAND

Nach der Geologischen Karte Baden-Württemberg 1:25.000 stehen im Untersuchungsgebiet Quartäre (Würmeiszeitliche) Sedimente der Grundmoräne über Sand-schiefern und Heidenlöcher Schichten der Tertiären (Miozänen) Meeresmolasse an.

Der Landschaftsplan beschreibt die Böden östlich des Drumlins „Härten“ bis zum Krankenhaus als mäßig frische, mittel- bis tiefgründige, schwach kiesige, stark leh-mige Sandböden mit hohem Puffervermögen (Landschaftsplan 1998).

Neben diesen aus der Literatur zur Verfügung stehenden Informationen hat die EDEKA Grundstücksgesellschaft Offenburg das Ingenieurbüro HPC AG, Standort Ravensburg, mit einem Baugrund- und Gründungsgutachten im Geltungsbereich beauftragt. Das Abschlussgutachten vom 10.01.2013 liegt vor. Die Untergrundverhält-nisse wurden anhand von 6 Schürfgruben und 2 Rammsondierungen TYP DPL-5, die auf dem Baufeld hergestellt wurden, beurteilt.

Im Bereich des Baufelds steht unter Mutterboden eine Deckschicht, bestehend aus stark feinsandigem Schluff, an. Darunter folgt Molassesand aus Feinsand und Schluff in wechselnden Anteilen. In Handversuchen zeigt sich der Molassesand wenig bin-dig, jedoch sind die Feinanteile so hoch, dass er sich wie ein bindiger Boden verhält. Sowohl Deckschicht als auch Molassesand sind unter Grundwassereinfluss stark fließgefährdet. Grundwasser wurde nicht beobachtet, jedoch waren vernässte Hori-zonte vorhanden. In einem Beobachtungspiegel wurde Grundwasser in etwa 2,6 m unter Gelände angetroffen.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ist die Nutzung von Geothermie ausgeschlossen.

Schichtenaufbau des Untergrunds

Mutterboden	Stärke 20 - 30 cm, im Bereich der Fahrspuren und Parkplätze ist eine Schottertrag-schicht vorhanden
Deckschicht	Quartäre Deckschicht bestehend aus stark feinsandigem Schluff in brauner Farbe und steifer Konsistenz. Sie reicht bis in Tiefen von 0,4 m bis 2,0 m Tiefe, der Übergang zum liegenden Molas-sesand ist fließend.
Molassesand	Feinsand und Schluff in wechselnden Anteilen in mitteldichter Lagerung bzw. halbfester Konsistenz, hellbraun bis ockerfarben. In Handversuchen zeigt sich der Molassesand wenig bindig, je-doch sind die Feinanteile so hoch, dass er sich wie ein bindiger Boden verhält. Zur Tiefe hin verfestigt sich der Molassesand im-mer mehr und zeigt damit den Übergang zur unterlagernden Molasse an.

3.2.2 BESTANDSBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT

Für die Bewertung der Böden des Plangebiets wird der Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31 (Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995) in Verbindung mit den Daten der Bodenschätzung herangezogen. Die Bewertung erfolgt zunächst getrennt für die einzelnen Bodenfunktionen, deren Ergebnis zu einer Gesamtbewertung aggregiert wird.

Der Boden im Gebiet lässt sich wie folgt klassifizieren:

Boden	AW	FP	NB	Gesamtbewertung
Flst. 1705/2 tw.	3	3	3	3
Flst. 1705/7 tw.	3	3	3	3
Flst. 1793 tw.	3	3	3	3

AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit

- Weite Bereiche des Plangebiets sind bereits versiegelt bzw. teilversiegelt.
- Die Böden im Plangebiet besitzen eine hohe Bedeutung für die Bodenfunktionen.

Boden		
Bereich	Kriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Böden des Plangebiets	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Bedeutung für die Bodenfunktionen ▪ Vorrangfläche 2 für die Landwirtschaft ▪ Bodenart: sandiger Lehm 	hoch

3.2.3 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT BODEN

Durch die Baumaßnahme, Bodenauf- und -abtrag sowie die Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen ist mit folgenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen:

- Verlust bzw. Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen
- Veränderung der Bodenstruktur
- Verlust landwirtschaftlicher Fläche
- Veränderung der Bodenverhältnisse
- Risiko von Schadstoffeinträgen

3.3 SCHUTZGUT WASSER

3.3.1 GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE BESTAND

Der Geltungsbereich liegt in der hydrogeologischen Einheit der Oberen Meeresmolasse. Diese gilt als Grundwassergeringleiter. Bedeutsame und nutzbare Grundwasservorkommen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets ZV BWV/Überlingen (LUBW-Nummer 435029, VO vom 06.07.1987) aufgrund der Trinkwasserentnahme im Bodensee.



Abb. 6: Übersichtskarte des Plangebiets im Wasserschutzgebiet ZV BWV/ Überlingen

Die im Geltungsbereich vorherrschenden lehmig, sandigen Moränenböden weisen eine geringe Grundwasserleitfähigkeit auf. Aussagen über die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet liegen nicht vor.

Die Grünlandflächen im Westen des Plangebiets stellen Nutzungsstrukturen mit Grundwasserschutzfunktion und somit Standorte besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dar. Die Grünlandflächen werden als Bereiche mit mäßiger Vorbelastung, d.h. mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Hydrogeologische Verhältnisse im Plangebiet

Bei der Herstellung der Schürftgruben wurde kein Grundwasser angetroffen (Baugrund- und Gründungsgutachten des Ingenieurbüros HPC AG, Standort Ravensburg, 10.01.2013).

3.3.2 BESTANDSBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT

Die Beurteilung der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Flächeninanspruchnahme (Verringerung der Grundwasserneubildung), Deckschichtenminderung durch Bodenabtrag und Eingriffen in den Wasserhaushalt sowie Schadstoffeintrag erfolgt nach dem Vorhandensein von Grundwasser führenden Schichten und der Filterwirksamkeit der Deckschichten.

Auf Grund der mäßigen bis mittleren Grundwasserführung sowie dem hohen Filter- und Puffervermögen der Deckschichten (s. Schutzgut Boden) kann dem Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit beigemessen werden.

Das Retentionsvermögen im Geltungsbereich ist je nach Nutzung und Bodenbewuchs unterschiedlich. So weisen die versiegelten/teilversiegelten Bereiche ein geringeres Rückhaltevermögen auf als die Grünlandflächen, welche dauerhaft begrünt sind.

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Für die Grundwasserfunktionen des Geltungsbereichs werden Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und gegenüber Schadstoffeinträgen differenziert nach der Nutzung eingestuft.

Wasser			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Wirtschaftswiese / Zierrasen	Nutzungsstruktur mit Grundwasserschutzfunktion	besondere Bedeutung	hoch
Versiegelte / teilversiegelte Flächen	vorbelastete Bereiche mit geringer Grundwasserneubildung	keine Bedeutung	gering

3.3.3 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT WASSER

- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächeninanspruchnahme
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts
- Mögliche Verschmutzung des Grund- und Oberflächenwassers
- Verminderung der Deckschichten durch Bodenabtrag und dadurch erhöhte Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Minderung des Retentionsvermögens
- Gefahr der Störung der Grundwasserverhältnisse

3.4 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

3.4.1 BESTAND

Überlingen gehört zum Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland und kann dem Bodenseebecken zugeordnet werden. Der Klimaatlas Baden-Württemberg (LUBW 2006) sowie die Klimafibel der Region Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2010) treffen folgende Aussagen über den Geltungsbereich:

- Jahresniederschlag 851 - 900 mm
- Jahresdurchschnittstemperatur 8,6 - 9°C
- Sommertage 31 - 35 Tage
- Mittlere Zahl der Frosttage 81 - 85 Tage
- Mittlere Anzahl der Tage mit Wärmebelastung im Sommerhalbjahr 27,6 - 32,5 Tage
- Inversionshäufigkeit (Tage/Jahr) > 225

Überlingen ist durch ein im Landesvergleich warmes Klima mit milden Wintertemperaturen gekennzeichnet. Der Bodensee wirkt als Wärmespeicher, der tagsüber viel Energie aufnehmen und nachts wieder abgeben kann. Die häufigste Windrichtung ist Südwest. Auch im Herbst herrschen relativ milde Verhältnisse mit häufigem Nebel.

Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind asphaltierte, teilverseigelte und vegetationsbedeckte Flächen. Nur die Grünlandfläche kann aufgrund ihres Offenlandcharakters in kühlen Strahlungsnächten abkühlen und entsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft werden. Die gebildete Kaltluft fließt, je nach Hangneigung, in die unterhalb gelegenen Siedlungsbereiche ab.

Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord von etwa 462,8 m ü.NN auf etwa 461,2 m ü.NN ab. Im Westen im Bereich der Wohnmobilstellplätze ist ein Anstieg des Geländes auf etwa 465 m ü.NN zu verzeichnen.

Die Klimafibel 2010 des Regionalverbandes zeigt für den Geltungsbereich Hangabwinde in Richtung Süden. Die Planfläche wird mit Frischluft von Norden versorgt.

Die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche des Plangebiets besitzen eine wichtige Bedeutung als Kalt- und Frischluftproduktionsflächen, da die Flächen vegetationsbedeckt sind und in Strahlungsnächten stark abkühlen.

Bioklimatische Vorbelastungen bestehen durch Temperaturerhöhung im versiegelten, teilversiegelten östlichen Bereich. Schadstoffbelastungen durch Straßenverkehr bestehen im östlichen Bereich auf den Verkehrs- und Stellplatzflächen.

3.4.2 BESTANDSBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT

Für das Klima erfolgt die Einstufung der Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust (Versiegelung), Zerschneidung von Funktionszusammenhängen (Störung des Kaltluftabflusses) und Schadstoffeintrag.

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche. Der westliche vegetationsbedeckte Teilbereich mit weitgehend ebener Lage besitzt eine allgemeiner Bedeutung und mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut Klima. Dem östlichen versiegelten bzw. teilversiegelten Teilbereich in ebener Lage kann keine Bedeutung sowie nur eine geringe Empfindlichkeit beigemessen werden kann.

Klima			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Westlicher Geltungsbereich	Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung (wenig siedlungsrelevant)	allgemeine Bedeutung	mittel
Östlicher Geltungsbereich	keine Siedlungsrelevanz	keine Bedeutung	gering

3.4.3 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Veränderung des Kleinklimas durch Flächeninanspruchnahme
- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen durch Flächenversiegelung

- Verlust von Kaltluft-/Frischluftabflussbahnen mit mäßiger Bedeutung im Plan-
gebiet

3.5 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

3.5.1 LEITBILD

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz nach dem BNatSchG ist:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweili-
gen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich
ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populati-
onen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und
Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografi-
schen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; be-
stimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen blei-
ben. (§ 1 (2) BNatSchG)

Ziele bei Verwirklichung der Planung:

- Die Versiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wer-
den
- Durchgrünung und Eingrünung des Vorhabens
- Weitgehende Erhaltung der Durchgängigkeit der Fläche

3.5.2 BESTAND



Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend als Parkplatz (P+R-Fläche und Wohnmobilstellplatz), aber auch als Grünland genutzt. Naturdenkmale oder geschützte Biotop (§ 30 BNatschG) sind nicht betroffen. Hinzu kommen Straßen und Wegeflächen.

Der westliche Bereich (Flst. 1793 tw. und 1705/2 tw.) wird als Grünland genutzt. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Kurt-Hahn-Straße (Flst. 1705/2 tw.), die auf beiden Seiten von einer Lindenallee (Tilia cordata „Greenspire“) gesäumt wird.

Der mittlere Bereich (Flst. 1705/7 tw.) wird von einer intensiv genutzten Grünlandfläche bestockt, die in den Sommermonaten als zusätzlicher Wohnmobilstellplatz genutzt wird. Weiter nach Osten reihen sich der ausgewiesene Wohnmobilstellplatz und ganz im Osten die P+R-Fläche an. Beide Formen der Stellplätze sind stark mit Laubgehölzen und verschiedenen Obstgehölzen begrünt, die als Heister und teils als Hochstämme gepflanzt wurden. Das Alter des Gehölzbestandes wird auf mind. 30 Jahre geschätzt.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet der Gehweg mit Grünstreifen entlang der Aufkircher Straße. Im Norden der Planfläche liegt eine dicht eingegrünte Versickerungsfläche, die von verschiedenen Arten von Weiden und Hartriegel gesäumt wird.



Abb. 7: Bestandsplan zum Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ mit Darstellung der Biotopstrukturen

Fauna

Die Kartierung der Avifauna wurde bei drei Begehungen im Frühjahr / Frühsommer 2014 (02.04.2014 / 24.05.2014 / 10.06.2014) durchgeführt. Bei den Begehungen wurden im Plangebiet sechs brütende Vogelarten festgestellt.

Alle im Plangebiet und seiner Umgebung festgestellten Vogelarten (Anlage II) gelten gemäß § 7 BNatSchG Nr. 13 und Nr. 14 in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie als besonders bzw. streng geschützt.

In der von Feuchtigkeit geprägten Gebüschfläche gibt es Gehölze mit abstehenden Rinden, die als Versteckmöglichkeit für Insekten geeignet sind. Dennoch gibt es in den angrenzenden Flächen - auch in Verbindung mit dem Erlenbach und neu geplanten Retentionsmulden - weiterhin ausreichend Habitatstrukturen für Insekten.

3.5.3 BESTANDSBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT

Biotoptyp	Kriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Wirtschaftswiese / Zierrasen	Lebensraum mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	mittel
Grünstreifen mit Gehölzbestand	Lebensraum mit mittlerer bis geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	gering
Versiegelte / teilversiegelte Bereiche	Lebensraum ohne naturschutzfachlichen Bedeutung	-

3.5.4 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

- Die Grünlandflächen des Plangebiets und Grünstreifen mit Gehölzbestand gehen als Nahrungshabitat für einige Arten verloren. Es bleiben aber im direkten Umfeld nach Norden und Westen Offenlandflächen unbeeinträchtigt, die weiterhin als Nahrungshabitat zur Verfügung stehen.
- Beeinträchtigung von Funktionsbeziehungen
- Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen: Lichtfallen für Insekten

3.5.5 AUSWIRKUNGEN AUF BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTE ARTEN GEM. § 44 BNATSchG

Alle im Plangebiet und seiner Umgebung festgestellten Vogelarten (Anlage II) gelten gemäß § 7 BNatSchG Nr. 13 und Nr. 14 in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie als besonders bzw. streng geschützt.

Nach § 44 BNatSchG ist es 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 Population verschlechtert.

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

Besonders geschützte Arten

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten sind nicht betroffen.

Durch die Bebauung gehen Nahrungsflächen verloren. In der Umgebung stehen jedoch ausreichend Flächen für die Nahrungssuche zur Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der besonders geschützten Vogelarten ist nicht zu erwarten.

Für Nachtfalterarten und andere Nachtinsekten können Beeinträchtigungen durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebiets sowie durch Flächen, die polarisiertes Licht reflektieren, entstehen. Diese können durch Verwendung geeigneter Leuchtmittel (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) und deren optimale Ausrichtung sowie durch die Verwendung von Materialien, die kein polarisiertes Licht reflektieren, minimiert werden.

Der Feldsperling ist auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs geführt. Im Plangebiet kommt er im westlichen Bereich als Brutvogel vor. Da im Umfeld genügend Habitatstrukturen vorhanden sind, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Lokalpopulation des Feldsperlings ausgegangen.

Streng geschützte Arten

Als streng geschützte Art wurde nur ein Rotmilan im Überflug beobachtet. Das Plangebiet wird von dieser Art möglicherweise als Nahrungsrevier - nicht aber als Brutrevier - genutzt. Westlich des Plangebiets wurden als Brutvögel Turmfalke und Grünspecht festgestellt. Der Mäusebussard war im westlichen Untersuchungsraum als Nahrungsgast auszumachen.

Da jedoch in der Umgebung ausreichend Flächen für die Nahrungssuche zur Verfügung stehen, kann ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Beachtung und Durchführung der genannten Maßnahmen für das Plangebiet auszuschließen.

Fledermäuse

Bei den drei Kartierungen am 05.05.2014, 11.06.2014 und 14.06.2014 war hauptsächlich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) vorhanden, jedoch auch andere Fledermäuse der Gattung *Pipistrellus*. Vereinzelt waren Fledermäuse der Gattung *Nyctalus* (Abendsegler) anzutreffen. Es handelte sich ausschließlich um Jagdflüge entlang vorhandener Bäume, jedoch eher im Bereich des südlich des Plangebiets gelegenen Krankenhausparkplatzes. Quartiere von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden.

Begehung	Uhrzeit	Wetter	Bemerkungen
05.05.2014	21:10 bis 22:30 Uhr	Klar, etwas windig und kühl, 17°C	Es konnten auf dem Krankenhausparkplatz im Bereich der Straßenlaternen einige jagende Fledermäuse beobachtet und Rufaufnahmen gemacht werden. Wahrscheinlich handelt es sich vorwiegend um <i>Pipistrellus pipistrellus</i> (Zwergfledermaus) und andere Arten der Gattung <i>Pipistrellus</i> . Im Bereich der Kurt-Hahn-Str. konnten Fledermäuse der Gattung <i>Nyctalus</i> (Abendsegler) aufgenommen werden. Diese jagten ebenfalls im Bereich der Straßenlaternen.

11.06.2014	22:15 bis 23:15 Uhr	Klar, leichter Wind, 23°C	Bei der 2. Begehung konnten wie schon am 05.05.2014 kaum Fledermausrufe aufgezeichnet werden. Im Bereich des Krankenhausparkplatzes im Licht der Straßenlaternen konnten wenige Arten bei den Jagdflügen beobachtet werden. Auf der Freifläche nördlich des Wohnmobilstellplatzes konnte eine Art (Wahrscheinlich eine Art der Gattung <i>Pipistrellus</i>) verzeichnet werden.
14.06.2014	21:30 bis 22:50 Uhr	Klar, warm, 19° C	Bei der 3. Begehung konnten viele Fledermausaktivitäten verzeichnet werden. Diese waren hauptsächlich zwischen und entlang der Linden-Straßenbäume in der Kurt-Hahn-Straße, da dort sehr viele Insekten vorhanden waren. Eine Aktivität war auch auf dem Wohnmobilstellplatz vorhanden, wobei hier die Fledermäuse nur darüber geflogen sind, um bei den angrenzenden Bäumen nach Insekten zu jagen.

Hier wird auch auf das Fledermausgutachten von 2001 zum Bebauungsplan „Schreibersbildstraße“ verwiesen.

Artenschutzrechtliche Zusammenfassung Sondergebiet „Nahversorger am Schättlisberg“

Die Stadt Überlingen beabsichtigt, am nordwestlichen Ortsrand einen Bebauungsplan für einen Lebensmittelmarkt (SO) aufzustellen.

Zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen durch die o.g. Planung auf die Fauna wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Diese wurde von der Planstatt Senner (2014) durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Kohlmeise, Rabenkrähe und Stieglitz nachgewiesen, die das unmittelbare Eingriffsgebiet als Brutlebensraum nutzen. Im Umfeld brüteten viele weitere Arten.

Die Untersuchungen zur Fledermausfauna ergaben eine Jagdgebietenutzung von mindestens vier Fledermausarten und weiteren Vertretern der Gattungen Zwergfledermaus (*Pipistrellus spec.*), Abendsegler (*Nyctalus spec.*), Mausohrfledermaus (*Myotis spec.*) und Langohr (*Plecotus spec.*).

Quartiere von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden.

Die Jagdausflüge waren meist entlang von Heckenstrukturen, Alleebäumen und Straßenlaternen zu beobachten. Der vorhandene Grünbestand im Gebiet und im Untersuchungsraum

Im angrenzenden Untersuchungsraum sind weiterhin ausreichend Leitstrukturen für Fledermäuse vorhanden. Dies wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet, der durch den Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzen ist.

Die folgende Tabelle zeigt die nachgewiesenen wertgebenden Fledermausarten:

Deutscher Name	Wissensch. Name	Gebietsnutzung	Schutzstatus Rote Liste Deutschland	Schutzstatus Rote Liste BW
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Jagdgebiet	n.g.	3
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Jagdgebiet	G	i

Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	Jagdgebiet	n.g.	D
Breitflügelfleder- maus	Eptesicus serotinus	Jagdgebiet	V	2
<i>Gattung</i> Zwergfledermaus	Pipistrellus spec.	Jagdgebiet		
<i>Gattung</i> Mausohrfledermaus	Myotis spec.	Jagdgebiet		
<i>Gattung</i> Abendseg- ler	Nyctalus spec.	Jagdgebiet		
<i>Gattung</i> Langohr	Plecotus spec.	Jagdgebiet		

Schutzstatus Rote Liste Deutschland / Baden-Württemberg: 1=vom Aussterben bedroht, 2=stark gefährdet, 3=gefährdet, V=Vorwarnliste, n.g.=nicht gefährdet, G=Gefährdung anzunehmen

Die folgende Tabelle zeigt die kartierten Vogelarten:

Art	RL BW	Vogel- schutz- richtli- nie An- hang I	Vogel- schutz- richtli- nie Art. 1	§ 7 (2) BNatSch G Nr. 13 + 14	Bemerkungen
Vögel					
Amsel			X	b	BV im Geltungsbereich
Bachstelze			X	b	BV außerhalb östliche/südliche Bebau- ung
Blaumeise			X	b	BV im Geltungsbereich
Buchfink			X	b	BV im Geltungsbereich
Buntspecht			X	b	NG, BV westlich
Elster			X	b	NG, BV im westlichen Plangebiet
Feldsperling	V	SPEC 3	X	b	BV im Geltungsbereich
Gartenbaumläufer			X	b	BV westlich
Gartengraszmücke			X	b	BV westlich in Hecken
Girlitz	V		X	b	BV außerhalb östliche/südliche Bebau- ung
Goldammer	V		X	b	BV westlich
Grauschnäpper	V	SPEC 3	X	b	BV Ortsrand
Grünfink			X	b	BV außerhalb östliche/südliche Bebau- ung
Grünspecht		SPEC 2	X	s	BV westlich
Hausrotschwanz			X	b	BV außerhalb östliche/südliche Bebau- ung, NG
Hausperling	V	SPEC 3	X	b	BV außerhalb östliche/südliche Bebau- ung, NG
Kohlmeise			X	b	BV im Geltungsbereich
Mäusebussard			X	s	NG westlich
Mönchsgrasmücke			X	b	BV westlich
Rabenkrähe			X	b	NG, BV im westlichen Plangebiet
Rotmilan		SPEC 2	X	s	Luftraum
Star	V	SPEC 3	X	b	NG, BV westlich
Stieglitz			X	b	BV im Geltungsbereich
Turmfalke	V	SPEC 3	X	s	BV westlich
Wacholderdrossel	V		X	b	NG, BV Umgebung
Zilpzalp			X	b	BV außerhalb östliche/südliche Bebau- ung und westlich

- **BV im Geltungsbereich = Brutvogel im Geltungsbereich**
- BV: Brutvorkommen, NG: Nahrungsgast
- Schutzstatus: 1= Vom Aussterben bedroht, 2=stark gefährdet, 3=gefährdet, V= Vorwarnliste
- nach Bundesnaturschutzgesetz besonders (b) bzw. streng (s) geschützt

Durch das Vorhaben werden Brutstätten von ubiquitären Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Elster, Kohlmeise, Rabenkrähe und Stieglitz sowie Nahrungshabitate für weitere betroffene Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigt. Der Verlust von Brutstätten kann durch die Installation von Nisthilfen ausgeglichen werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu umgehen. Um eine Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Um die lokale Population des Feldsperlings zu optimieren, wird im Bereich besonderer Verkehrsfläche „Park&Ride“ die Anbringung von fünf Nistkästen für Feldsperlinge festgesetzt.

Für Vögel und Fledermäuse ist bei Berücksichtigung bzw. Durchführung dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Artenschutzmaßnahmen kein Eintritt von Verbotstatbeständen zu erwarten.

Bei dem Ortstermin am 04.12.2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Plangebiet besichtigt und Maßnahmen besprochen. Der abgängige Birnbaum im Westen des Plangebiets wurde am 04.12.2014 endoskopisch untersucht. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass interessante Höhlen vorhanden sind, es wurden jedoch keine Kotpellets gefunden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Tieren und der besonders geschützten Arten sind nicht betroffen.

Auf Kartierungen und Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 04.12.2014 wird verwiesen.

3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

3.6.1 BESTAND

Überlingen liegt in einer Grundmoränenlandschaft, deren heutiges Erscheinungsbild sich während der letzten beiden Eiszeiten des Quartärs formte. Die Landschaft um den Geltungsbereich besitzt eine außergewöhnliche Vielfalt und Eigenart. Von Aufkirch im Norden gibt es beeindruckende Ausblicke auf den Überlinger See, die Stadt Überlingen und die Umgebung. Neben dem Drumlin prägen der Hödinger Tobel und der Spetzgarter Tobel das Landschaftsbild mit ihren Schluchtwäldern und Wasserabstürzen. Diese eiszeitlichen Relikte sind über Wanderwege miteinander verbunden und bieten Spaziergängern eine überaus reich strukturierte Landschaft mit hohem Erholungs- und Erlebniswert. Der Wohnmobilstellplatz bietet hierfür eine ideale Ausgangsposition.

Das Plangebiet „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ ist landschaftlich geprägt von der kleinflächig strukturierten Kulturlandschaft mit Streuobst, Alleen, Grünland und Acker und weist eine hohe Bedeutung auf.

Vom weitgehend ebenen Plangebiet selbst gibt es keine Blickbeziehung zum Bodensee, jedoch nach Norden zu der exponiert liegenden Ortschaft Aufkirch und nach Westen zum College Salem und in das reich strukturierte Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ mit der Kurzbeschreibung „abwechslungsreiche Bodenseeuferlandschaft mit hohem Erholungswert von überregionaler Bedeutung“.



Abb. 8: Übersichtskarte des Plangebiets mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets „Bodenseeufer“



Das Plangebiet ist derzeit von der Ortschaft Aufkirch nicht einsehbar

Das Gebiet ist als sehr ruhig zu bezeichnen und besitzt aufgrund seines direkten Anschlusses an wichtige Erholungsräume eine hohe Aufenthaltsqualität.

Durch das direkt an den Geltungsbereich angrenzende Wohnviertel und die Aufkircher Straße, das Helios Spital sowie durch das Gebäude des Salem International College besteht eine Vorbelastung im Untersuchungsraum. Für den Geltungsbereich gibt es Vorbelastungen durch die intensive Nutzung als P+R-Parkplatz und den stark frequentierten Wohnmobilstellplatz.

3.6.2 BESTANDSBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT

Der Geltungsbereich grenzt an ein besonderes Naherholungsgebiet, das großteils auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Das Gebiet erlangt seine Attraktivität als Erholungsraum durch die Schönheit der Kulturlandschaft und die charakteristischen Reliefs der Drumlins. Gleichzeitig ist das Gebiet zentral am Stadtrand gelegen und wird durch die gute Erschließung (Kurt-Hahn-Straße) von Spaziergängern aufgesucht.

Das weitgehend ebene Plangebiet wird im Osten intensiv durch den P+R-Fläche und im mittleren Abschnitt von einem Wohnmobilstellplatz in Anspruch genommen. Nur ein kleiner Teilbereich im Westen wird als Grünland genutzt. Der dichte Gehölzbestand im Norden und die dicht mit Gehölzen begrüneten Bereiche zwischen den Stellplätzen vermitteln einen grünen Eindruck und bieten eine gute Abschirmung nach Norden und Osten zur Aufkircher Straße.

Insgesamt kommt dem Geltungsbereich eine besondere Bedeutung zu.

Naherholung, Wohnumfeld und Erholungsvorsorge			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Geltungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion durch das Angebot an Wohnmobilstellplätzen ▪ Der Geltungsbereich liegt in besonderer Sichtbeziehung mit Fernwirkung 	besondere Bedeutung	mittel

3.6.3 FUNKTIONSBEWERTUNG UND EINSTUFUNG DER EMPFINDLICHKEIT

Das Landschaftsbild ist empfindlich gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildcharakters durch Flächeninanspruchnahme und Überbauung sowie Beeinträchtigung von Blickbeziehungen. Es ergibt sich eine mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild, da die Acker- und Grünlandflächen eine geringe Bedeutung und Empfindlichkeit vorweisen. Außerdem bestehen bereits Vorbelastungen.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraums ist von besonderer naturraumtypischer und kulturhistorischer Eigenart, was sich unter anderem durch die Äcker, Grünland und Streuobstbestände zeigt.

Von Osten über die Kurt-Hahn-Straße kommend liegt der Geltungsbereich gegenüber dem südlich gelegenen Drumlin in einer Art Senke. Auch von dem nördlich höher gelegenen Ortsteil Aufkirch liegt der Geltungsbereich in direkter Blickbeziehung zum Bodensee und bildet mit dem westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet eine Einheit. Von Aufkirch aus ist das Plangebiet jedoch nicht einsehbar.

Die Empfindlichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild ist als mittel zu betrachten. Bei der Beurteilung spielen die Architektur des Gebäudes, die räumliche Ausdehnung, Lage und Größe eine wichtige Rolle. Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild. Es bestehen keine dem Landschaftsbild unverträglichen Nutzungen im Geltungsbereich.

Landschaftsbild			
Bereich	Kriterien	Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild	Empfindlichkeit
Geltungsbereich	Intensive Nutzung als P+R-Fläche, Wohnmobilstellplatz und durch Kurt-Hahn-Straße <ul style="list-style-type: none"> ▪ nur im Westen naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart ▪ Topografie weitgehend eben ▪ Blickbeziehungen nach Norden und Westen 	allgemeine Bedeutung	mittel
Umgebung	Landschaftsraum mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit: <ul style="list-style-type: none"> ▪ weitgehend naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart ▪ sehr markante geländemorphologische Ausprägung (Drumlin) ▪ großräumige Blickbeziehungen 	besondere Bedeutung	hoch

3.6.4 AUSWIRKUNGEN DER MASSNAHME AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Durch das Vorhaben wird eine als Wohnmobilstellplatz genutzte Fläche überbaut und der Landschaftsausschnitt durch die Kubatur des geplanten Lebensmittelmarktes

verändert. Durch die bereits vorhandene Bebauung des Helios Spitals und das angrenzende Wohngebiet *Am Schättlisberg* wird die Belastung als mittel eingeschätzt.

3.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

3.7.1 BESTAND

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter fallen im Wesentlichen die Aspekte der Kulturlandschaft und einer Gedenkstätte ins Gewicht.

Im Bereich der nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Ackerfläche - westlich der Aufkircher Straße - befindet sich der ehemalige Standort des Konzentrationslagers Überlingen, welcher zum Teil in die Planfläche ragt, aber nicht überbaut wird.

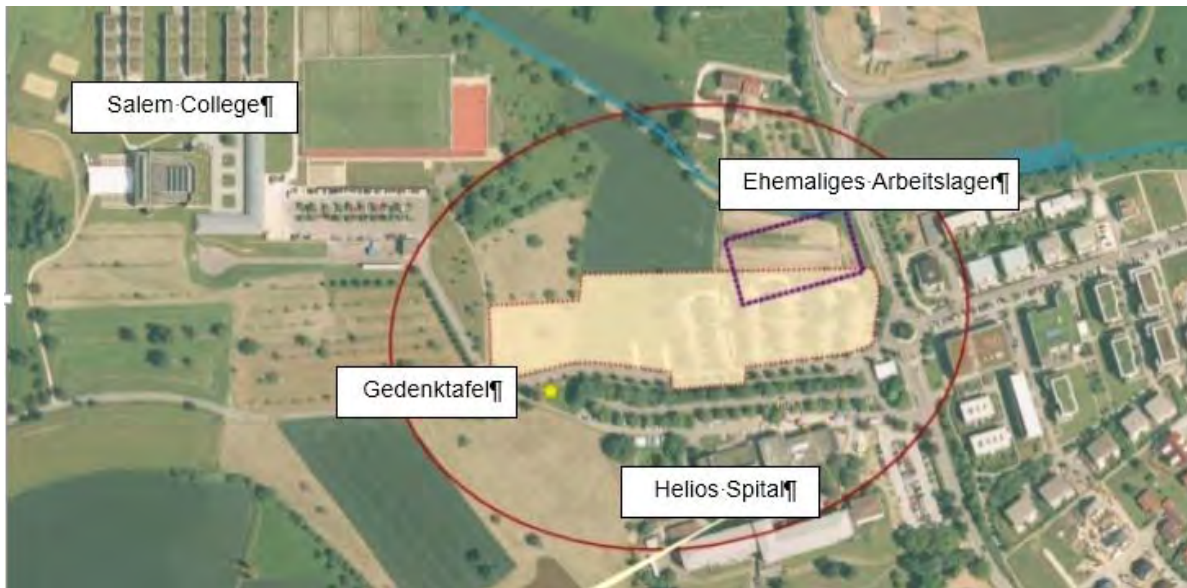


Abb. 9: Übersicht der räumlichen Lage des Plangebiets mit den Abgrenzungen des Untersuchungsraumes sowie Darstellung des ehemaligen KZ-Standortes und dem Standort der dazugehörigen Gedenktafel (Kulturdenkmal)

Direkt südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Gedenkstätte der Häftlinge des KZ-Lagers in Überlingen über die Jahre 1944/45. Das Mahnmal wurde im Januar 2001 eingeweiht. Nach der Bombardierung der Friedrichshafener Industrieunternehmen, die im Zweiten Weltkrieg Rüstungsgüter herstellten (Luftschiffbau Zeppelin, Maybach, Dornier und Zahnradfabrik), sollten diese unterirdisch "bombensicher" verlagert werden. Für diesen Zweck kamen rund 800 Häftlinge aus dem KZ Dachau in das Außenlager nach Überlingen. Sie schufen von Oktober 1944 bis April 1945 im Westen von Überlingen ein rund 4 km langes Stollensystem. Die Gedenkstätte besteht aus einer Skulptur und einer Informationstafel. Die Aufschrift der Infotafel lautet: *„Auf dem freien Feld gegenüber stand 1944/45 das Arbeitslager Aufkirch, ein Außenkommando des Konzentrationslagers Dachau. Häftlinge mussten rund um die Uhr einen Stollen am Überlinger Westbahnhof für Friedrichshafener Rüstungsbetriebe bauen. Dabei kamen viele durch Unterernährung, unmenschliche Arbeitsbedingungen, Misshandlungen der SS-Wachmänner oder auf dem Transport ums Leben. Einzelne Frauen und Männer halfen den Häftlingen trotz Lebensgefahr. Viele schauten weg.“*

Es wird aus dem Schreiben des Regierungspräsidiums, Fachbereich Denkmalschutz, ausschnittsweise zitiert:

„Aufgrund der Unterlagen lässt sich präzisieren, welche Bereiche des ehemaligen KZ von der Planung betroffen sind, auch wenn sich die Abgrenzungen des KZ weiterhin nicht unbedingt metergenau festlegen lassen:

- die Südhälfte des westlichen und der südliche Stacheldrahtzaun des Lagers mit dem südwestlichen und wahrscheinlich auch dem südöstlichen Wachturm;
- das südliche Drittel der Schlafbaracke 3;
- die Südwestecke der Schlafbaracke 2;
- Teile der Luftschutzgräben;
- der Pranger.

Südlich außerhalb des eigentlichen Lagers befanden sich weitere dazugehörige Gebäude und Einrichtungen der Infrastruktur:

- der Kiesweg zum Lager;
- die SS-Baracke, Unterkünfte für das Wachpersonal sowie Zubehör wie die Rüben- und Kartoffelmieten, der Hundezwinger und Schützenlöcher.

Bei den im Boden erhaltenen baulichen Resten des KZ handelt es sich um Teile des archäologischen Kulturdenkmals i. S. d. § 2 DSchG, an dessen Erhaltung vor allem aus heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Das betroffene Areal wird bisher als Parkplatz genutzt. Es ist unmöglich abzuschätzen, inwiefern Bodeneingriffe für diese Nutzung, die wahrscheinlich zumindest z.T. die nicht sehr soliden baulichen Reste des KZ bereits zerstört haben. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass für die Parkplatznutzung z.B. Betonfundamente der Baracken oder der Wachtürme entfernt wurden.“

Eine Vorbelastung für das Schutzgut ist nicht gegeben.

3.7.2 BESTANDSBEWERTUNG / EMPFINDLICHKEIT

Kultur- und Sachgüter			
Bereich	Kriterien	Bedeutung für Kultur- und Sachgüter	Empfindlichkeit
Geltungsbereich	Kulturlandschaft	allgemeine Bedeutung	mittel
Untersuchungsraum	Kulturlandschaft Gedenkstätte / Mahnmal	allgemeine / hohe Bedeutung	hoch

Der Standort mit einem Nahversorger am westlichen Ortseingang von Überlingen mit einer hochwertigen Architektur stärkt diesen Dienstleistungsbereich mit Helios Spital, Wohnmobilstellplatz und das Wohngebiet mit angrenzendem Ärztehaus.

Die Stellplätze der P+R-Fläche stehen weiterhin in gleicher Anzahl zur Verfügung.

Die geplante Bebauung stellt im Gesamten keinen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der ehemalige Standort des Konzentrationslagers Überlingen, welcher zum Teil in die Planfläche ragt, wird nicht überbaut.

4. BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND DER UMWELTRELEVANTEN WIRKFAKTOREN

4.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Überlingen. Die Erschließung erfolgt über die Kurt-Hahn-Straße.

- Der Geltungsbereich wird momentan als P+R-Fläche und als Wohnmobilstellplatz genutzt
- Das Plangebiet wird im Süden durch die Kurt-Hahn-Straße und an der Südwestspitze weiter südlich durch den Härlenweg und das Helios Spital begrenzt
- Nach Osten schließen die Aufkircher Straße und das Wohngebiet am Schättlisberg an
- In nördlicher Richtung grenzen Ackerflächen an, dahinter liegt ein einzelner Hof
- Nach Westen hin folgen als Grünland genutzte Flächen, in ca. 100 m Entfernung befinden sich Gebäude der Schule Schloss Salem

Auf die Planungsziele für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Begründung verwiesen.

4.2 UMWELTRELEVANTE WIRKFAKTOREN

Die geplante Bebauung zieht umweltrelevante Auswirkungen nach sich. Dabei wird unterschieden zwischen:

- baubedingten Umweltauswirkungen:
Auswirkungen, die während der Bauphase entstehen
- anlagebedingten Umweltauswirkungen:
Auswirkungen, die durch die Existenz der Bauwerke selbst entstehen sowie
- betriebsbedingten Umweltauswirkungen:
Auswirkungen, die durch die Nutzungen im Plangebiet entstehen.

Die Ermittlung der umweltrelevanten Wirkfaktoren erfolgt qualitativ.

4.2.1 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

Flächenverlust / Versiegelung

Die geplante Bebauung des Plangebiets „Nahversorger am Schättlisberg und Härlen“ ist mit der Inanspruchnahme von Flächen verbunden. Während der Baumaßnahmen werden Flächen vorübergehend für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen etc. benötigt. Durch die Errichtung von Gebäuden, Parkplätzen und Straßen etc. werden Flächen dauerhaft versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Inanspruchnahme während der Bauphase und die Versiegelung durch Bebauung gehen Flächen mit ihren Funktionen für die Landwirtschaft, den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Menschen dauerhaft verloren.

Sonstiger Flächenbedarf

Neben der Versiegelung und dem damit verbundenen direkten Verlust von Fläche besteht weiterhin Flächenbedarf für Grünflächen und Kompensationsflächen. Diese

Flächen gehen zwar nicht direkt verloren, werden aber in ihren ökologischen und ökonomischen Funktionen verändert.

Bodenauf- und -abtrag

Aufgrund der weitgehend ebenen Topografie im Plangebiet hält sich der Bodenabtrag in Grenzen. Dennoch kommt es geringfügig zu Veränderungen des Geländes und damit des Landschaftsbildes und zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Bei Bodenabtrag werden die obersten Schichten des Bodens entfernt, was eine Minderung der Deckschichten und somit die Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zur Folge hat. Bodenauf- und -abtrag beeinträchtigt die Funktion des Bodens als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.

4.2.2 ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Die Errichtung von Gebäuden, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen ist mit Veränderungen des Landschaftsbildes sowie der Erholungsfunktion verbunden.

4.2.3 LÄRMIMMISSIONEN

Baubetrieb

Während des Baubetriebes entstehen durch Baustellenbetrieb und -verkehr für die Dauer der Bauphase Lärmemissionen.

Lärmimmissionen durch Gewerbebetrieb, Lkw- und Kfz-Verkehr

Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist mit zusätzlichem Lkw- und Kfz-Verkehr im Plangebiet (z.B. Parkplatz, Lieferverkehr) auszugehen.

Das Ingenieurbüro für Bauphysik hat in seinem schalltechnischen Untersuchungsbericht die Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarkts berechnet und der Geräuscheinwirkung auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft beurteilt. Als Fazit wird festgestellt, dass durch die Planung alle Anforderungen der TA Lärm bezüglich der Berücksichtigung der Vorbelastung erfüllt sind: „Daher kann im Sinne der TA Lärm auf Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraums, die auf gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, verzichtet werden.“

4.2.4 STOFFLICHE IMMISSIONEN

Während der Bauphase werden durch den Baustellenbetrieb vermehrt Abgase und Staub freigesetzt. Es besteht außerdem die Gefahr von Schadstoffimmissionen durch den unsachgemäßen Umgang mit Stoffen. Durch das geplante Vorhaben sowie den zunehmenden Lkw- und Kfz-Verkehr wird es zu Hausbrand- und Abgasimmissionen im Plangebiet selbst sowie durch Luftverfrachtung auch in die Umgebung kommen.

4.2.5 ZERSCHNEIDUNG VON FUNKTIONSZUSAMMENHÄNGEN

Durch die Überbauung des Plangebiets gehen Funktionszusammenhänge verloren bzw. werden beeinträchtigt.

Folgende Funktionsbeziehungen sind u.a. betroffen:

- Funktion der Offenlandflächen in Verbindung mit den Streuobstwiesen als Nahrungsflächen, Querungstrasse und Trittstein für Wild, Kleinsäuger, Avifauna und Fledermäuse

4.2.6 LICHEMISSIONEN

Auf Grund des geplanten Vorhabens ist von einer Zunahme der Lichtemissionen durch Gebäudebeleuchtung und Beleuchtung des Parkplatzes auszugehen. Davon betroffen sind flugfähige nachtaktive Insekten (z.B. Nachtfalter). Sie werden in ihrem Lebensrhythmus negativ beeinflusst.

4.2.7 VER- UND ENTSORGUNG

Der durch die Baumaßnahmen anfallende Abfall sowie nicht am Standort wiederverwertbares Bodenmaterial wird je nach Verwertbarkeit getrennt erfasst und entsprechend den gesetzlichen Regelwerken dem jeweiligen Entsorgungsweg zugeführt. Die durch die Sondergebietsnutzung entstehenden Abfälle werden vom Betrieb selbst umweltgerecht entsorgt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation. Das anfallende Schmutzwasser des Sondergebiets wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird in den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs aufgefangen.

4.3 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Wechselwirkungen können zwischen verschiedenen Schutzgütern auftreten, so dass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder

-abschwächungen kommen. Mögliche Auswirkungen werden nicht separat bearbeitet, sondern bei der Betrachtung von Schutzgütern ggf. auch die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern abgehandelt.

4.4 AUSWIRKUNGEN AUF GEM. § 7 BNATSCHG GESCHÜTZTE ARTEN

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bau und Betrieb negative Auswirkungen auf die im Plangebiet bzw. dessen näheren Umfeld vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten entstehen. Ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Verweis auf Kap. 3.5.5.

4.5 LEITBILD / ANFORDERUNGEN AN EINE UMWELTVERTRÄGLICHE UMSETZUNG DES VORHABENS

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsanalyse lassen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung erwarten. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die vorgesehene bauliche Entwicklung an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren.

Dabei sollte sowohl den abiotischen, biotischen und ästhetischen Belangen wie auch den sozio-ökonomischen Bedingungen gleichermaßen Bedeutung beigemessen werden.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Zielvorstellungen:

Schutzgut Mensch

Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist im Gründungsvertrag der EG (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften C 325/33, 24.12.2002, konsolidierte Fassung) als Ziel aufgelistet.

Beim Schutzgut Mensch sind Anforderungen im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), in der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführt.

Zielvorgabe für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen nach dem BImSchG ist:

„Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit in den Planflächen ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele für die Umsetzung der Planung:

- Vermeidung von Belastungen
- Gelungene Integration des Vorhabens in die Umgebung
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Erhalt der Durchgängigkeit

Schutzgut Boden

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem BNatSchG ist:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere [...] Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen [...].“

(§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

Umweltqualitätsziel für den Bodenschutz im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges Boden weitgehend zu erhalten.

Ziele für die Umsetzung der Planung:

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Bei Auffüllungen ist geogen geeignetes Material zu verwenden

- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Retention / Versickerung von Regenwasser im Plangebiet selbst
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken
- Schadstoffeinträge sind zu vermeiden
- Nötige Zuwege und Versorgungsflächen so weit möglich wasserdurchlässig gestalten

Schutzgut Wasser

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem BNatSchG ist:

„[...]...Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen, [...]“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele für die Umsetzung der Planung:

- Retention / Versickerung des Regenwasserabflusses
- Vermeidung von Verschmutzungen des Regenwassers

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz nach dem BNatSchG ist:

„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.“
(§ 1 Abs. 2 BNatSchG)

Ziele für die Umsetzung der Planung:

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Schaffen von Eingrünung / Grünflächen

Schutzgut Klima

Zielvorgabe für Klimaschutz und Lufthygiene nach dem BNatSchG ist:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

Umweltqualitätsziel für das Klima im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele für die Umsetzung der Planung:

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß

Schutzgut Landschaftsbild

Zielvorgabe nach dem BNatSchG ist:

„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.“ (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)

Ziele für die Umsetzung der Planung:

- Eingrünung des Gebiets gegenüber der freien Landschaft
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Denkmalschutzgesetz und das Bundesimmissionsschutzgesetz relevant.

Zielvorgabe für die Kultur- und Sachgüter nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist:

„Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ (§ 1 BImSchG)

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter in den Planflächen ist es „die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.“ (§ 1 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

Ziele für die Umsetzung der Planung:

- Schutz der Kultur- und Sachgüter, ggf. Bergung von Kulturdenkmälern

5. MASSNAHMENKONZEPT

§ 21 NatSchG BW und § 1 BauGB:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen Großlandschaft in gleicher Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

5.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Definition: Unter Vermeidung sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen (LANA, 1996)

V1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

- Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen
- Reduzierung von Erdmassenbewegungen
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase ist sicherzustellen
- Keine Inanspruchnahme zusätzlicher unversiegelter Flächen außerhalb des Plangebiets

(Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild)

V2 Durchführung eines Bodenmanagementkonzepts

- Ausführung der Bodenarbeiten nach DIN 19731 und DIN 18915
- Bestandsaufnahme
- Erdmassenberechnungen (getrennt nach Bodenart)
- Trennung Oberboden - kulturfähiger Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- Möglichst Wiederverwendung des Bodens im Plangebiet
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen

(Schutzgut Boden)

V3 Umgang mit dem Grundwasser

- Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis anzuzeigen.

5.2 MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Definition: Unter Minimierung sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen [...] ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden. Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird auch Minimierung bezeichnet (LANA, 1996).

M1 Einbindung der Bebauung in die Landschaft

- Geeignete Proportionierung und Dimensionierung der Baulichkeiten
(Schutzgut Landschaftsbild)

M2 Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

- Reduzierung von Erdmassenbewegungen
- Es sollte möglichst wenig Erdaushub anfallen und dieser im Plangebiet wiederverwertet werden: sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten".
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen.
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

(Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch)

M3 Schutz des Grundwassers

- Nach Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
- Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz – festzulegen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 WHG BW i.V.m. § 37 Abs. 4 Wassergesetz BW unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

- Innerhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

(Schutzgut Wasser)

M4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Dränfugenpflaster oder ähnliches.

(Schutzgüter Boden, Wasser)

M5 Retention von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird über die mind.10 cm starke Substratschicht mit der extensiven Dachbegrünung aufgefangen und weitgehend gespeichert.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und teilversiegelten Stellplätze ist, wenn möglich, in dafür vorgesehenen Versickerungsbereichen zu versickern. Dabei soll auf naturnah gestaltete Mulden Wert gelegt werden.

(Schutzgut Wasser)

M6 Beleuchtungsanlagen

- Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen oder LED-Lampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Leuchtmittel sollen vollständig eingekoffert und nach unten ausgerichtet sein.

(Schutzgut Pflanzen und Tiere)

M7 Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

- Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (z.B. archäologische Kulturdenkmale) sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

(Schutzgut Kultur- und Sachgüter)

M8 Klimaschutz durch Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase

- Das im Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat das Ziel, bis zum Jahr 2020 den Anteil regenerativer Energien auf 14 % zu steigern. Für Neubauten wird die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen Pflicht.

M9 Eingrünungen des Bebauungsplans

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht durch die Festsetzung von Pflanzgeboten vor, das Sondergebiet zur Landschaft hin einzugrünen. Die Be-

grünung soll mit standortgerechten heimischen Pflanzen erfolgen. Entsprechende Empfehlungen können den Pflanzlisten im Anhang entnommen werden.

(Schutzgut Pflanzen und Tiere)

M10 Artenschutz

- Um der lokale Population des Feldsperlings zu erhalten, werden im Plangebiet fünf Nistkästen für Feldsperlinge angebracht.
- Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf Insekten sind für die Außenbeleuchtungen (Straßen-, Betriebsgelände-, Fassadenbeleuchtungen etc.) geeignete Leuchtmittel (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) zu verwenden und diese optimal auszurichten (Beleuchtung nach unten) → vgl. M6 Beleuchtungsanlagen
- Beleuchtung bei Nacht sollte so gering wie möglich gehalten werden.
- Werbeanlagen: Beleuchtung v.a. während der Nachtzeit - direkte Beleuchtung der Werbeanlage und keine leuchtenden oder blinkenden Werbeanlagen
- Keine Verwendung von Materialien, die polarisiertes Licht reflektieren
- Vogelschlagsichere Ausführung von Glas- und verspiegelten Fassaden und großflächigen Fenstern

➔ Hinweise zu einschlägigen Markblättern

BERGMANN, HANS-HEINER: ▶ [Der unsichtbare Tod. Glasscheiben als Vogelkiller und was man dagegen tun kann](#). Naturschutzbund Deutschland e.V. Bonn

BUER, FRIEDRICH & REGNER, MARTIN (2002): ▶ [Mit „Spinnennetz-Effekt“ und UV-Absorbieren gegen den Vogeltod an transparenten und spiegelnden Scheiben](#). – In: Vogel und Umwelt 13, S. 31–41

GOLDSMITH, TIMOTHY H. (2007): ▶ [Vögel sehen die Welt bunter](#) – In: Spektrum d. Wiss. 1/2007, S. 96–103

Informationen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (mehrsprachig, mit weiterführender Literatur)
Web-Site ▶ www.vogelglas.info bzw. ▶ www.windowcollisions.info

HAUPT, HEIKO (2011): Auf dem Weg zu einem neuen Mythos? Warum UV-Glas zur Vermeidung von Vogelschlag noch nicht empfohlen werden kann. – In: Ber. Vogelschutz 47/48, S. 143-160.

LEY, H.-W. (2006): ▶ [Experimentelle Tests zur Wahrnehmung von UV-reflektierenden "Vogelschutzgläsern" durch mitteleuropäische Singvögel](#). – In: Ber. Vogelschutz 43, S. 87–91

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND E.V. (2006): ▶ [Vogeltod an Glasflächen](#). NABU-Info. Bonn

NATUS, ANNIKA (2010): ▶ [Spieglein, Spieglein... Tipps gegen Vogelschlag](#). – In: Naturschutz heute, 01/2001. Naturschutzbund Deutschland e.V. Bonn

SCHMID, HANS (2009): ▶ [Vogelkiller Glas](#). Schweizerische Vogelwarte Sempach, Schweiz.

SCHMID, H., P. WALDBURGER & D. HEYNEN (2008): ▶ [Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht](#). Schweizerische Vogelwarte Sempach, Schweiz.

SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER, (2012): ▶ [Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht](#). 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte, Schweiz.

SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH & SCHWEIZER VOGELSCHUTZ (2012): ▶ [Vögel und Glas](#). Tutorial

- Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein
- Alle Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

(Schutzgüter Arten und Biotope, Boden)

5.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN (§ 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB)

Um die noch verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen, werden Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ökologisch aufgewertet (vgl. Kap. 6.8.1).

5.4 MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETS

Der verbleibende notwendige Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen gedeckt (vgl. Kap. 6.8.2).

6. ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt nach der „naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbewertung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ - gemeinsames Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Stand 01.07.2012).

6.1 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Bewertung nach „naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“, Stand 01.07.2012:

Pflanzen und Tiere Bestand			
Biotoptyp	Punkte [pro m²/cm]	Fläche / (Umfang) [m²/cm]	Biotopwert
60.21 Straße, Weg oder Platz versiegelt	1	3.860	3.860
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1	55	55
60.23 Stellplätze / Weg wassergebunden	2	2.990	5.980
33.80 Zierrasen	4	8.362	33.448
33.41 Fettwiese mittl. Standorte	13	2.900	37.700
42.30 Gebüsch feuchter Standorte	26	365	9.490
41.10 Feldgehölz	17	570	9.690
45.10 1 Einzelbaum auf gering wertigem Biotoptyp (60.23) U 50+	8	50	400
45.10 2 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (60.23) U 75+	8	150	1.200
45.10 1 Einzelbaum auf gering wertigem Biotoptyp (60.23) U 200+	8	200	1.600
45.10 8 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 30+	8	240	1.920
45.10 47 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 50+	8	2.350	18.800
45.10 21 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 75+	8	1.575	12.600
45.10 12 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 100+	8	1.200	9.600
45.10 7 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 125+	8	875	7.000
45.10 1 Einzelbaum auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 150+	8	150	1.200
45.10 1 Einzelbaum auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 200+	8	200	1.600
45.10 3 Einzelbäume auf mittel wertigem Biotoptyp (33.40) U 50+	6	150	900
45.10 2 Einzelbäume auf mittel wertigem Biotoptyp (33.40) U 150+	6	300	1.800
Summe		19.102	158.843

Pflanzen und Tiere Planung			
Biotoptyp	Punkte [pro m²/cm]	Fläche / (Umfang) [m²/cm]	Biotopwert
60.21 Straße, Weg oder Platz versiegelt	1	8.629	6.243
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1	2.026	2.026
60.23 Stellplätze / Weg wassergebunden	2	3.658	7.316
33.80 Zierrasen	4	3.117	12.468
41.10 Feldgehölz (Bestand)	17	300	5.100
33.60 Retentionsfläche (innerhalb K1 und P&R)	6	400	2.400
41.10 Pflanzgebot Feldhecke (K1 ohne Retention)	14	664	9.296
33.41 Extensive Blumenwiese (K2), Aufwertung durch Festsetzung	13	308	4.004
45.10 2 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 30+	8	60	480
45.10 32 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 50+	8	1.600	12.800
45.10 10 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 75+	8	750	6.000
45.10 6 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 100+	8	600	4.800
45.10 3 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 125+	8	375	3.000
45.10 2 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 200+	8	400	3.200
45.10 59 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 20	6	1.180	7.080
45.10 8 Einzelbäume auf gering wertigem Biotoptyp (33.80) U 25	6	200	1.200
60.50 Dachbegrünung extensiv	4	1.827	7.308
Summe		19.102	94.721

* Von der Dachfläche des Edeka-Markts (2.150 m²) werden 15 % (= 323 m²) für die Attika abgezogen

Kompensationsbedarf: 64.122 Ökopunkte

6.2 SCHUTZGUT BODEN

Der Haupteingriff stellt die Inanspruchnahme von Flächen für den Einkaufsmarkt, die Erschließung und Stellplätze dar.

Aktuell sind die betroffenen Flurstücke versiegelt, teilversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Boden Bestand							
Bereich	Bewertungsklasse			Wertstufe	Ökopunkte	Fläche	Bilanzwert
	NB	WA	FP				
Flst. 1793 Wirtschaftsw	3	3	3	3	12	2.900	34.800
Flst. 1793 Straße	0	0	0	3	12	370	4.440
Flst. 1705/2 Zierrasen	3	3	3	3	12	540	6.480
Flst. 1705/2 Straße	0	0	0	3	12	85	1.020
Flst. 1705/7 Zierrasen	3	3	3	3	12	7.822	93.864
Flst. 1705/7 teilvers.	1	1	1	1	4	2.990	11.960
Flst. 1705/7 versiegelt	0	0	0	0	0	3.460	0
Flst. 1705/7 Feldgehölz	3	3	3	3	12	935	11.220
Summe						19.102	163.784

Boden Planung							
Bereich	Bewertungsklasse			Wertstufe	Ökopunkte	Fläche	Bilanzwert
	NB	WA	FP				
Straße	0	0	0	0	0	8.629	0
Stellplätze teilversiegelt (Rasengittersteine o.ä.)	1	1	1	1	4	3.658	14.632
Überbaut	0	0	0	0	0	2.026	0
Hecke (Bestand)	3	3	3	3	12	300	3.600
Zierrasen	3	3	3	3	12	3.117	37.404
Pflanzgebot Feldgehölz und ext. Wiese 664m ² +308m ²	3	3	3	3	12	972	11.664
Retention	1	1	1	1	4	400	1.600
Dachbegrünung (mind. 11 cm Mächtigkeit) *				0,5	2	1.827	3.654
Summe						19.102	72.554

NB= natürliche Bodenfruchtbarkeit
WA= Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP= Filter und Puffer für Schadstoffe

* Von der Dachfläche des Edeka-Markts (2.150 m²) werden 15 % (= 323 m²) für die Attika abgezogen

Kompensationsbedarf: 91.230 Ökopunkte

6.3 SCHUTZGUT WASSER

Der Eingriff besteht überwiegend aus Versiegelung des Bodens. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Stellplätzen und den Zufahrtsstraßen wird in Rasenmulden aufgefangen und über eine belebte durchlässige Oberbodenschicht versickert. Somit werden Teile des Regenwassers dem Grundwasser wieder zugeführt.

Zudem erhält der Dachaufbau des Lebensmittelmarktes eine mind. 10 cm starke Substratschicht mit extensiver Dachbegrünung. Dadurch kann das anfallende Niederschlagswasser aufgenommen und gespeichert werden.

Die Stellplätze der Park&Ride-Fläche sowie die Wohnmobilstellplätze werden in waserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Kurt-Hahn-Straße, der Erschließungsstraßen und der Stellplätze des Lebensmittelmarktes wird in mehreren Retentionsmulden aufgefangen und gedrosselt in den Erlenbach eingeleitet.

Der Eingriff ist soweit minimiert bzw. kompensiert, dass für das Schutzgut Wasser kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

6.4 SCHUTZGUT KLIMA

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht erheblich. Südlich des Plangebiets befinden sich das Helios Spital mit den dazugehörigen Betriebsflächen, im Osten schließt Wohnbebauung an. Nach Westen und Norden ist das Plangebiet von unbebauter Landschaft umgeben. Trotz der geplanten Überbauung ist das Plangebiet noch ausreichend mit Kaltluft versorgt. Der Eingriff ist soweit minimiert bzw. kompensiert, dass kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

Der Dachaufbau des Lebensmittelmarktes wird mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm) hergestellt.

Der Baumbestand im Osten der Park- und Ride-Fläche bleibt so weit wie möglich erhalten und wird über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt bzw. muss bei Abgang in gleicher Art und Qualität nachgepflanzt werden.

6.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / NAHERHOLUNG (MENSCH)

Es werden keine Wegebeziehungen beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung des Sondergebiets ist dem Eingriffstyp 3 (Bauliche Anlagen wie Gewerbe- und Industriegebiete, Sondergebiete, sonstige Baugebiete) mit den Wirkzonen I und II zuzuordnen. Die Wirkzone I beträgt 0 - 500 m, die Wirkzone II* 500 - 2.000 m. Diese Wirkzonen (als Puffer um den Geltungsbereich) werden bei der Ermittlung des Eingriffs berücksichtigt, der Geltungsbereich selbst ist nicht in Sichtbarkeiten etc. einbezogen.

Es wird von drei Raumeinheiten (RE) ausgegangen. Die Raumeinheit 1 ist der am Hang liegende Siedlungsbereich, die Raumeinheit 2 ist die freie Landschaft am Hang und auf der Anhöhe und die Raumeinheit 3 der See.

Der beeinträchtigte Wirkraum (BW) wird in m² über die Sichtbarkeit ermittelt.

In den Wirkräumen erfolgt nun eine Ermittlung der sichtverschatteten Bereiche. Es folgt die Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors (EF) (10 Stufen zwischen 0 und 1). Der Erheblichkeitsfaktor wird mit 0,5 eingestuft: „Eingriff mittlerer Wirkungsintensität, Eingriff bewirkt eine Verstärkung der Überprägung der Landschaft → mittlere Beeinträchtigung des Eigenwertes der Landschaft, Landschaft vorbelastet (Verletzlichkeit gegenüber dem Eingriff mittel), Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff mittel.“
Der Wahrnehmungskoeffizient (WK) beträgt beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekt A (bis 50 m Höhe) bei der Wirkzone I (0 - 500 m) 0,2 und bei der Wirkzone II* (500 m - 2.000 m) 0,1.

Der Kompensationsflächenfaktor (KF) wird immer mit 0,1 angesetzt.

Die Bedeutung der Raumeinheit (BR) (5 Stufen) wird in Stufe 2 eingestuft.

Berechnungsformel Kompensationsumfang Landschaftsbild

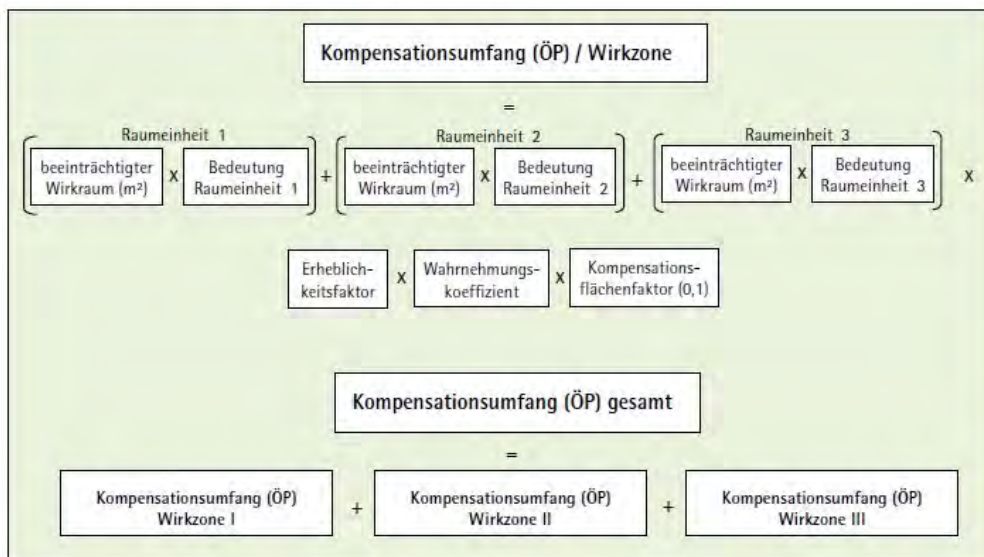


Abb. 10: Berechnungsformel Kompensationsbedarf Landschaftsbild

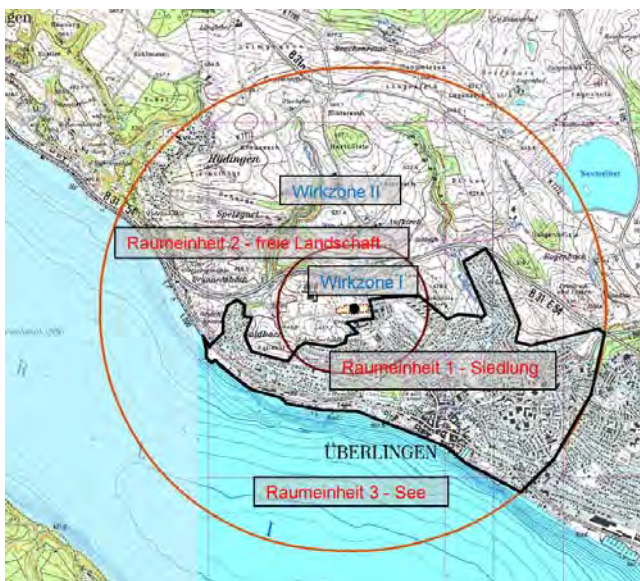


Abb. 11: Darstellung der Wirkzonen I + II mit den drei Raumeinheiten

	Fläche	Sichtbare Fläche
Wirkzone I		
RE 1- Siedlungsbereich	414.467 m ²	13.876 m ² .
RE 2- freie Landschaft	708.297 m ²	514.774 m ²
SUMME WIRKZONE I	1.122.764 m²	528.650
Wirkzone II		
RE 1- Siedlungsbereich	2.514.060 m ²	31.360 m ²
RE 2- freie Landschaft	6.270.131 m ²	1.041.794 m ²
RE 3- See	3.899.103 m ²	--
SUMME WIRKZONE II	12.683.294 m²	1.073.154 m²
SUMME WIRKZONE I + II	13.806.058 m²	1.601.804 m²

Berechnung Kompensationsbedarf (KB):

(Beeinträchtiger Wirkraum m² x Bedeutung Raumeinheit) *Erheblichkeitsfaktor
*Wahrnehmungskoeffizient*Kompensationsflächenfaktor = Kompensationsumfang in Ökopunkten

Schutzgut Landschaftsbild						
	BW in m ²	BR (1-5, 5 St.)	EF (0-1; 10 St.)	WK	KF	Kompensationsbedarf in Ökopunkten
	ermittelt	eingestuft		abgeleitet		
WE I - RE I - Siedl	13.876	2	0,4	0,2	0,1	222
WE I - RE I - f L	514.774	3	0,6	0,2	0,1	18.532
REII - WE II - Siedl	31.360	2	0,4	0,1	0,1	251
WE II - RE II - f L	1.041.794	4	0,6	0,1	0,1	25.003
Gesamt						43.535

Kompensationsbedarf: 43.535 Ökopunkte

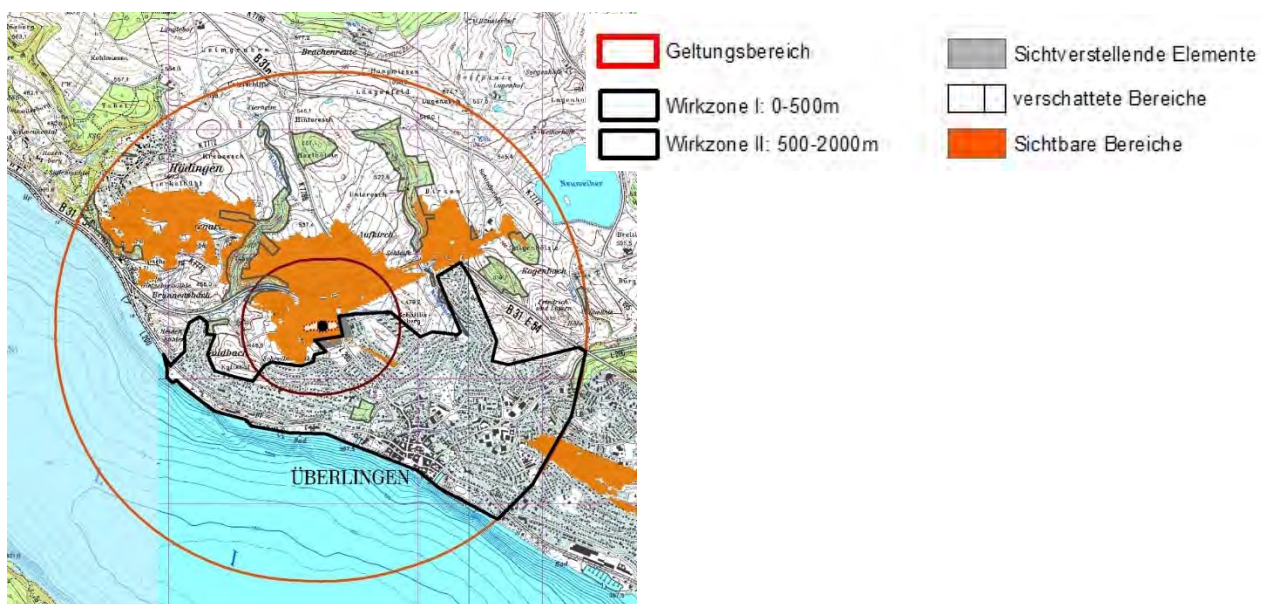


Abb. 13: Bewertung der Landschaft - Planstatt Senner 2014 (ohne Maßstab)

6.6 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Plangebiet sind Kultur- und Sachgüter bekannt. Der ehemalige Standort des Konzentrationslagers Überlingen, welcher zum Teil in die Planfläche ragt, wird nicht von Bauwerken überbaut.

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) bei Erdarbeiten im Plangebiet zu Tage treten.

6.7 GESAMTBETRACHTUNG EINGRIFF UND KOMPENSATION

Für die folgenden Schutzgüter ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Ökopunkten:

Schutzgut	Kompensationsbedarf [Ökopunkte]
Pflanzen und Tiere	64.122
Boden	91.230
Landschaftsbild	43.535
Gesamt	198.887

Für die Schutzgüter Klima, Wasser und Kultur- und Sachgüter ist der Eingriff durch die Planung soweit minimiert, dass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist.

6.8 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

6.8.1 INTERNE KOMPENSATION IM PLANGEBIET AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN K1 + K2 (PRIVATE GRÜNFLÄCHEN)

Auf der im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Ausgleichsfläche K1 (Flurstück Nr. 1705/7) sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Private Grünfläche - Ausgleichsfläche K1:
 - Pflanzung von 13 Laubbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste 2 (der Abstand zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist zu beachten). Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
 - Pflanzung einer zweireihigen Hecke auf einer Länge von etwa 90 m:
 - Pflanzung von etwa 100 Sträuchern gemäß Pflanzliste 3
 - Die Gehölze sollen in der Reihe und zwischen den Reihen mit einem Abstand von 1,25 m - 1,5 m gepflanzt werden. Der Abstand der ersten Reihe zur nördlichen Grenze beträgt 2 m
 - Die private Grünfläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- Private Grünfläche - Ausgleichsfläche K2:
 - Entwicklung der Grünfläche als extensiv genutzte Blumenwiese
 - Einsaat mit einer Samenmischung von Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig (Verwendung für alle extensiv genutzten Wiesen in der freien Landschaft und im Siedlungsbereich. Charakteristik: bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder-

bis hochwüchsigen Arten. Sie erreicht eine Höhe von 80-100 cm vor dem ersten Schnitt. Bereits im ersten Jahr sorgen Akzeptanzarten wie Kornblume und Klatschmohn für ein ansprechendes Bild. Im zweiten Jahr gelangen Margeriten und Glockenblumen zur Blüte, später werden Bocksbart, Witwen- und Flockenblumen die bunt blühende Wiese prägen.

- Pflege: zwei- bis dreimalige Mahd, Abräumen des Mahdguts.
- Pflanzung von 6 Laubbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste 2 (Bäume 1. Ordnung) mit einer Pflanzqualität H 18/20 cm. Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

6.8.2 EXTERNE KOMPENSATION ÜBER DAS ÖKOKONTO DER STADT ÜBERLINGEN

Der sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 198.887 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen ausgeglichen.

Es wird auf zwei Ökokonto-Maßnahmen zurückgegriffen:

A - „Weiher am Eggenweiler Hof“

B - „Inge-Sielmann-Weiher (ehemals Walpertweiler Weiher)“

BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN

A MASSNAHME „WEIHER AM EGGENWEILER HOF“

Die Maßnahme „Weiher am Eggenweiler Hof“ wurde im Jahr 2010 umgesetzt und fertig gestellt. Die Anerkennung der Maßnahme erfolgte am 13.07.2012 durch das Landratsamt. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 232 und 233 je teilweise auf der Gemarkung 9722 mit einer Flächengröße von ca. 7.600 m².

Die Maßnahme ist ein wichtiger Bestandteil innerhalb des Biotopverbunds Bodensee. Daher erfolgte die Umsetzung durch eine Co-Finanzierung der Heinz-Sielmann-Stiftung und dem Modellprojekt PLENUM Westlicher Bodensee. Die Anrechnung auf das Ökokonto der Stadt Überlingen erfolgte daher in Abhängigkeit zum Eigenanteil der Projektfinanzierung.

Maßnahmenbeschreibung

Die Flurstücke Nr. 232 und 233 wurden bis zur Umsetzung als intensives Grünland genutzt. Die umgesetzte Maßnahme besteht aus einem ca. 2.600 m² großen Naturweiher mit zwei Inseln, der durch Flachwasserzonen, aber auch Tiefenzonen geprägt ist. Er wurde in einer „Knochenform“ hergestellt, um auf relativ kleiner Fläche den nutzbaren Lebensraum für zänkische Arten (z.B. Blässhuhn) zu erweitern. Er besitzt einen Mindestabstand von 10 m zu den umliegenden Fließgewässern. Die ca. 5.000 m² große Restfläche wurde extensiviert und bleibt sich weitgehend selbst überlassen.

Als Entwicklungsziel ist ein Weiher mit umgebenden Röhricht- und Gebüschräumen geplant.

Die Landfläche (ca. 5.000 m²) setzt sich wie folgt zusammen:

10% als drei- bis fünfreihige Vogelschutzhecke zum Bachlauf im Norden (ca. 500 m²)

5 % als Grauerleengebüsch (ca. 250 m²) und

85 % als Röhrichtfläche (ca. 4.250 m²)

Die notwendigen Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungsziels sind über die Heinz Sielmann Stiftung gewährleistet.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Weiher wird ein vielfältiger Lebensraum geschaffen, der besonders hohe Bedeutung als Stillgewässertrittsteinbiotop im Billafinger Tal besitzt. Eine intensive Bewirtschaftung der Fläche entfällt zukünftig.

Die Auswirkungen der Maßnahme auf die Schutzgüter nach BNatSchG werden in nachfolgender Tabelle kurz dargestellt:

SCHUTZGÜTER	WIRKUNG DES WEIHERS UND DER EXTENSIVIERUNG	BEWERTUNG
Tiere und Pflanzen	- Ausbleiben der Lebensraumzerstörung durch Bewirtschaftung	+
	- Schaffung eines neuen, vielfältigen Lebensraums und dadurch Förderung der Artenvielfalt (Weiher, Feuchtwiese / Schilffläche)	+
	- Erweiterung des feucht geprägten Umfelds um ein weiteres Feuchtbiotop (feucht geprägter Wald, § 32-Biotop)	+
	- neues Trittsteinbiotop innerhalb des Masterplans „Biotopverbund Bodensee“	+
Boden	- Entnahme von Bodenmaterial auf ca. 2.600 m ²	-
	- Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Fläche auf 5.000 m ²	+
Wasser	- Schaffung eines neuen Oberflächengewässers	+
	- Ausbleiben von Düngemiteleintrag	+
Klima / Luft	- bioklimatische Ausgleichswirkung durch Wasserfläche und verbesserte Filterfunktion durch Schilfbestände	+
Landschaftsbild	- hohe Aufwertung des Landschaftsbild durch Erweiterung der Vielfalt und Wiederherstellung der kulturell geprägten Eigenart (früher viele Klosterweiher im Billafinger Tal)	+

+ = positive Wirkung

o = keine erkennbare Wirkung

- = negative Wirkung

Das Projekt dient in hohem Maße den Schutzgütern „Pflanzen / Tiere“, „Wasser“, sowie dem „Landschaftsbild“. Hinsichtlich der Biotoperweiterung und -vernetzung besitzt es große Bedeutung. Als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere ist eine Verbesserung der Erholungsfunktion unerwünscht. Das Schutzgut Boden wird wegen der großen Flächenextensivierung eher positiv als negativ beeinflusst.



Abb.14: Lage der Maßnahme „Weiher am Eggenweiler Hof“

In grauer Schrift ist die Berechnung nach dem altem Biotopwertsystem (2000) des Landkreises Bodenseekreises aus dem Dokument „Berechnung Ökokontomaßnahme der Stadt Überlingen - Wiederherstellung eines Weihers am Eggenweiler Hof auf den Flurstücken Nr. 232 und 233“ entnommen (Planstatt Senner, 2011).

Flächenbilanz Bestand

Nutzung	Flurstück 232	Flurstück 233	Gesamtfläche
<i>aggregiert</i>	LIIA3	LIIIA4	Gesamtfläche
Grünland intensiv genutzt	1.945 m ²	5.655 m ²	7.600 m ²

Flächenbilanz Planung

Nutzung	Flurstück 232	Flurstück 233	Gesamtfläche
Wasserfläche	385 m ²	2.100 m ²	2.485 m ²
Inseln mit Röhricht	--	115 m ²	115 m ²
Röhricht	1.560 m ²	2.690 m ²	4.250 m ²
Gebüsch feuchter Standorte	--	250 m ²	250 m ²
Feldgehölz	--	500 m ²	500 m ²
Gesamt	1.945 m²	5.655 m²	7.600 m²

Seit 2012 gibt es für die Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen ein neues Bewertungssystem, nachdem eine Prognose der Entwicklung auf 25 Jahre erstellt werden muss. Die neue Bilanzierung erfolgt in schwarz nach der Bewertung „naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“, Stand 01.07.2012.

BIOTOPTYP	BIOTOPGRUNDWERT ÖKOPUNKTE	FLÄCHE in m ²	BIOTOPWERT ÖKOPUNKTE
Bestand			
Intensivgrünland (6.91)	21	7.600	159.600
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland	6	7.600	45.600
Maßnahme			
extensiv genutzter Teich (5.342)	27	2.600	70.200
13.20 Naturnahe Bereiche eines anthropogen Stillgewässers (Aufwertung durch Artenreichtum)	26	2.485	64.610
34.50 Röhricht - zwei Inseln	19	115	2.185
Extensivgrünland (6.92)	24	5.000	120.000
34.50 Röhricht	19	4.250	80.750
42.30 Gebüsch feuchter Standorte	21	250	5.250
41.10 Feldgehölz	14	500	7.000
Summe Planung			190.200

			159.795
Gesamtbilanz			
Summe Planung - Summe Bestand: 190.200 - 159.600 =			30.600
Summe Planung - Summe Bestand: 159.795 - 45.600 =			114.195
anrechenbarer kommunaler Anteil (21,5%):			24.552
Inkl. Verzinsung von 3% pro Jahr = 737 Ökopunkte x 4 Jahre (2011-2015)			+ 2.948
Anrechenbare Punkte für das kommunale Ökokonto			27.500

Schutzgut Boden

Flst. 233: LIIIA4 (aggregiert)

Boden Bestand Flst. 232 + 233 je Teilfläche								
Bereich	Bewertungsklasse				Wert- stufe	Ökopunkte	Fläche	Bilanzwert
	NB	WA	FP	NatV				
Flst. 232 Grünland intensiv genutzt	2	3	2	0	2,3	9,3	1.945	18.089
Flst. 233 Grünland intensiv genutzt	2	1	2	3	2	8	5.655	45.240
Summe							7.600	63.329

Boden Planung Flst. 232 + 233 je Teilfläche								
Bereich	Bewertungsklasse				Wert- stufe	Ökopunkte	Fläche	Bilanzwert
	NB	WA	FP	NatV				
Wasserfläche	0	0	0	0	0	0	385	0
Flst. 232 Röhricht	2	3	2	0	2,3	9,3	1.560	14.508
Wasserfläche	0	0	0	0	0	0	2.100	0
Flst. 233 Inseln Röhricht	2	1	2	3	2	8	115	920
Flst. 233 Röhricht	2	1	2	3	2	8	2.690	21.520
Flst. 233 Gebüsch feuchter Standorte	2	1	2	3	2	8	250	2.000
Flst. 233 Feldgehölz	2	1	2	3	2	8	500	4.000
Summe							7.600	42.948

NB= natürliche Bodenfruchtbarkeit
WA= Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP= Filter und Puffer für Schadstoffe
NatV = Natürliche Vegetation

Gesamtbilanz Schutzgut Boden Flst 2132 + 233 je Teilfläche		
Summe Planung - Summe Bestand: 42.948 - 63.329 =		- 20.381
anrechenbarer kommunaler Anteil (21,5%):		- 4.382

Bei der Maßnahme A können für den

Schutzgut Pflanzen und Tiere	27.500 Ökopunkte
Schutzgut Boden	- 4.382 Ökopunkte
externen Kompensationsbedarf in Anspruch genommen werden.	23.118 Ökopunkte

B MASSNAHME 8 „INGE-SIELMANN-WEIHER (EHEMALS WALPERTSWEILER WEIHER)“

Der noch verbleibende Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto der Stadt Überlingen abgezogen und kann der bereits umgesetzten Maßnahme 8 „Inge-Sielmann-Weiher (ehemals Walpertsweiler Weiher)“ auf den Flurstücken 171, 172, 173, 174, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 188 zugeordnet werden.



Abb. 14: Betroffene Flurstücke der externen Maßnahme 8 „Inge-Sielmann-Weiher (ehemals Walpertsweiler Weiher)“

Maßnahmenbeschreibung

Auf der Fläche eines ehemaligen Klosterweihers hat die Heinz-Sielmann-Stiftung 2014 einen naturnahen Weiher mit einer maximalen Wasserfläche von ca. 17.000 m² wiederhergestellt. Dies wurde erreicht, indem ein vorhandener Damm reaktiviert und die Fläche Richtung Bonndorf aufgestaut wurde. Geschützte Röhrichtbestände entlang des Hauptgrabens (Weiherbach) wurden vor Beginn der Flutung partiell entnommen und in den Gräben zwischen den Flurstücken Nr. 183 und Nr. 184 als gleichartiger Ausgleich wieder eingebracht.

Der umgesetzte Weiher besitzt eine hohe Tiefenvarianz. Während im Umfeld des Damms die Maximaltiefe von 2,75 m punktuell in den Gräben erreicht wird, sind vor allem ausgedehnte Flachwasserzonen charakteristisch für das Stillgewässer.

Von der ca. 8,8 ha großen Wiederanstaumaßnahme entfallen lediglich 1,7 ha auf den geplanten Weiher. Das restliche Umfeld dient hierbei einer einheitlichen, großräumig ausgelegten ökologischen Entwicklung. Dies wird beispielsweise durch die großflächige Wiedervernässung der im Osten gelegenen Flurstücke deutlich. Diese steigen nur sehr flach Richtung Bonndorf an und werden durch den Aufstau bis zum Flurstück Nr. 179 feuchter ausgeprägt und mit entsprechender Vegetation (Ziel: ausgedehnte Schilfgürtel) bestanden sein.

Ackerbaulich genutzte Flächen wurden in artenreiches und extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Bisher als Wirtschaftsgrünland genutzte Flächen wurden entweder vernässt oder zumindest extensiv bewirtschaftet. Die Bereiche zwischen dem Weiher und der K 7786 wurden mit standortgerechten Feldgehölzen bepflanzt, die auch als Sichtschutz dienen.



Abb. 15: Inge-Sielmann-Weiher - umgesetzte Maßnahme 8

ZUORDNUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS AUF DAS ÖKOKONTO DER STADT ÜBERLINGEN

Maßnahme	Kompensationsbedarf (in Ökopunkten)	Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Überlingen (in Ökopunkten)
A - „Weiher am Eggenweiler Hof“		23.118
B - „Inge-Sielmann-Weiher (Walpertsweiler Weiher)“		175.769
	198.887	198.887

Nach Abzug der erforderlichen Kompensation in Höhe von 198.887 Ökopunkten ist der Eingriff vollständig kompensiert.

7. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE

7.1 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers handelt, wurde die Standortsuche durch die Verteilung der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte und den Bedarf im nordwestlichen Stadtgebiet von Überlingen vorgegeben.

Zur Prüfung potenziell geeigneter Standorte wurde 2010 eine Untersuchung durchgeführt. Hier wurde die Fläche nördlich des Helios Spitals, auf Grund der Nähe zu den Wohngebieten am Schättlisberg und der Schreibersbildstraße, der guten Verkehrsanbindung für PKW-Kunden und der geringsten Störung angrenzender Nutzungen, als besonders geeignet ermittelt.

Im Jahr 2013 wurde diese Untersuchung im Rahmen eines Gutachtens vertieft (Untersuchung von Potenzialstandorten zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Bereich Kurt-Hahn-Straße / Aufkircher Straße in der Stadt Überlingen).

➔ Verweis auf die 9. Änderung des Flächennutzungsplans

➔ Verweis auf folgende Gutachten:

- Einzelhandelsentwicklungskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Überlingen am Bodensee und ihrer Teilorte, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2014
- Untersuchung von Potenzialstandorten zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Bereich Kurt-Hahn-Straße/ Aufkircher Straße in der Stadt Überlingen - Kurzbericht -, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 14.06.2013
- Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis) Areal P&R-Fläche / Reisemobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße, ecostra-Untersuchung im Auftrag der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH, 30.05.2014, Ergänzung vom 23.04.2015.

7.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Wohnmobilstellplätze erhalten bleiben und die Grünlandfläche evtl. in einen weiteren Parkplatz umgewandelt werden, um auf den steigenden Touristendruck zu reagieren.

8. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

9. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT (MONITORING)

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Um eventuellen Defiziten der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist deshalb eine regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten gegensteuernde, Maßnahmen eingeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dementsprechend regelmäßig zu prüfen.

Überwachungsmatrix			
Was	Wann	Wer	Wie
Kontrolle und Begleitung der fachgerechten Durchführung der Kompensationsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen • Pflanzung von Obsthochstämmen(→ Verweis auf Pflanzliste 4) • Pflanzung der Hecken 	Während und nach der Bauphase, während und nach der Maßnahmenumsetzung - Kontrolle und wenn notwendig alle 3 Jahre einen Erziehungschnitt Sträucher sollen nach 7 (-10) sowie 14 (-20) Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden	Grünflächen, die im städtischen Eigentum liegen, werden von der Abt. für Grünflächen, Umwelt und Forst kontrolliert Grünflächen, die im Sondergebiet liegen, sollten von einem beauftragten Fachbüro kontrolliert werden	Abstimmung vor Ort zu Maßnahmenbeginn und vor Abschluss der Maßnahme; kurze schriftliche Dokumentation ggf. Bildokumentation an die Fachbehörde; regelmäßige Kontrollen vor Ort
Die Kontrolle und Pflege der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ökokontoflächen A - „Weiher am Eggenweiler Hof“ B - „Inge-Sielmann-Weiher“ sind über die Heinz-Sielmann-Stiftung gewährleistet.			
Die fünf festgesetzten Nistkästen im Bereich der besonderen Verkehrsfläche „Park&Ride“ werden von der Abt. für Grünflächen, Umwelt und Forst oder einem beauftragten Fachbüro angebracht und kontrolliert.			

10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Nach Anlage zu § 2, § 2a BauGB muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten. Diese Zusammenfassung soll insbesondere der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Naherholung, Wohnumfeld und Erholungsvorsorge			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Geltungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion durch das Angebot an Wohnmobilstellplätzen ▪ Der Geltungsbereich liegt in besonderer Sichtbeziehung mit Fernwirkung 	besondere Bedeutung	mittel

Boden		
Bereich	Kriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Böden des Plangebiets	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Bedeutung für die Bodenfunktionen ▪ Vorrangfläche 2 für die Landwirtschaft ▪ Bodenart: sandiger Lehm 	hoch

Wasser			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Wirtschaftswiese / Zierrasen	Nutzungsstruktur mit Grundwasserschutzfunktion	besondere Bedeutung	hoch
Versiegelte / teilversiegelte Flächen	vorbelastete Bereiche mit geringer Grundwasserneubildung	keine Bedeutung	gering

Klima			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Westlicher Bereich	Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung (wenig siedlungsrelevant)	allgemeine Bedeutung	mittel
Östlicher Bereich	keine Siedlungsrelevanz	keine Bedeutung	gering

Pflanzen und Tiere		
Biotoptyp	Kriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Wirtschaftswiese / Zierrasen	Lebensraum mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	mittel
Grünstreifen mit Gehölzbestand	Lebensraum mit mittlerer bis geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	gering
Versiegelte / teilversiegelte Bereiche	Lebensraum ohne naturschutzfachliche Bedeutung	-

Landschaftsbild			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Geltungsbereich	Intensive Nutzung als P+R-Fläche, Wohnmobilstellplatz und durch Kurt-Hahn-Straße <ul style="list-style-type: none"> ▪ nur im Westen naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart ▪ Topografie weitgehend eben ▪ Blickbeziehungen nach Norden und Westen 	allgemeine Bedeutung	mittel
Umgebung	Landschaftsraum mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit: <ul style="list-style-type: none"> ▪ weitgehend naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart ▪ sehr markante geländemorphologische Ausprägung (Drumlin) ▪ großräumige Blickbeziehungen 	besondere Bedeutung	hoch

Kultur- und Sachgüter			
Bereich	Kriterien	Bedeutung	Empfindlichkeit
Geltungsbereich	Kulturlandschaft	allgemeine Bedeutung	mittel
Untersuchungsraum	Kulturlandschaft Gedenkstätte /Mahnmal	allgemeine / hohe Bedeutung	hoch

11. LITERATUR / GUTACHTEN

DEUTSCHER WETTERDIENST (1953): Klima-Atlas von Baden-Württemberg, Bad Kissingen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ÜBERLINGEN-O-WINGEN-SIPPLINGEN (1998)

HÖLZINGER, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.2 Singvögel 2. Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.

HÖLZINGER, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.1 Singvögel 1. Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.

HPC AG RAVENSBURG (10.01.2013): Baugrund- und Gründungsgutachten - Bauvorhaben EDEKA Lebensmittelmarkt und Kfz-Stellplätze am Helios Spital. Überlingen

KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

LANA (1996): Teil III - Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG. Stuttgart.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarte von Baden-Württemberg 1:350 000. CD-ROM. Freiburg.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg. Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst. CD-ROM. Karlsruhe 2006. [ISBN 3-88251-310-1].

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg

LANDRATSAMT BODENSEE-KREIS, RAVENSBURG UND SIGMARINGEN (2012): Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (1996): Regionalplan 1996.

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2010): Klimafibel.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1995): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31.

GUTACHTEN

Baugrundgutachten

HPC AG Ravensburg: Baugrund- und Gründungsgutachten - Bauvorhaben Edeka Lebensmittelmarkt und Kfz-Stellplätze am Helios Spital. Überlingen

Schallschutzgutachten

Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft

Einzelhandelsgutachten

Einzelhandelsentwicklungskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Überlingen am Bodensee und ihrer Teilorte, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

Standortuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers im nordwestlichen Stadtgebiet, Stadtplanungsamt Überlingen.

Untersuchung von Potenzialstandorten zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Bereich Kurt-Hahn-Straße/ Aufkircher Straße in der Stadt Überlingen - Kurzbericht -, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis) Areal P&R-Fläche / Reisemobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße, ecostra-Untersuchung im Auftrag der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH.

12. ANHANG

12.1 ANHANG I: SCHAUBILD DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Wirkung von / Wirkung auf	Mensch	Boden	Wasser	Klima/Luft	Pflanzen/Tiere	Landschafts-/Ortsbild	Kultur-/Sachgüter
Mensch	Konkurrierende Raumannsprüche	Bearbeitung, Düngung, Verdichtung, Versiegelung, Umlagerung	Nutzung (Trinkwasser, Erholung), Stoffeintrag	Nutzung / Aufheizung durch Schadstoffeintrag z.B. Ozonloch	Störungen (Lärm etc.), Nutzung, Pflege, Verdrängung	Überformung, Gestaltung durch Erholungssuchende	Errichtung aus verschiedenen Kulturen
Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotenzial, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung	trockene Deposition, Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimentbildung, Filtration von Schadstoffen	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Lebensraum, Nährstoffversorgung, Schadstoffquelle	Strukturelemente	Beherrschung sowie Konservierung je nach Bodenart
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart und der Bodenstruktur	Regen, Stoffeintrag	aerosole Luftfeuchtigkeit, Lokalklima, Wolken, Nebel etc.	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Strukturelemente	Schädigung, Abnutzung, Verfall, Erosion
Klima/Luft	Wohlbefinden, Umweltbedingungen, Lebensgrundlage Atemluft	Bodenluft, Bodenklima, Erosion, Stoffeintrag, Bodenentwicklung	Belüftung, trockene Deposition (Trägermedium), Gewässertemperatur	O ₂ -Ausgleich, Lokal- und Kleinklima, Beeinflussung verschiedener Klimazonen, Luftqualität, Strömung, Wind	Lebensgrundlage, Atemluft, Lebensraum, Wohlbefinden, Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen	Element der gesamt-ästhetischen Wirkung	Schädigung, Abnutzung, Verfall, Erosion
Pflanzen/Tiere	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Bodenbildung	Nutzung, Stoffein- u. austrag, Reinigung, Regulation Wasserhaushalt	Nutzung, Stoffein- u. austrag, Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion etc. Atmosphärenbildung, Reinigung	Konkurrenz, Nahrungskette, Lebensraum, Düngung	gestaltende Elemente, Strukturelemente, Topografie, Höhen	Besiedelung, Beschleunigung des Verfalls
Landschafts-/Ortsbild	Ästhetisches Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	ggf. Erosionsschutz	Gewässerverlauf, Wasserscheiden	Strömungsverlauf, Klimabildung, Reinluftbildung, Kaltluftströmung	Lebensraumstruktur	Naturlandschaft versus Stadt-/ Kulturlandschaft	gestaltende Elemente, Einbindung in die Landschaft
Kultur-/Sachgüter	Ästhetisches Empfinden, Zeitzeugnis, Geschichtliche Urkunde	Versiegelung, Veränderung der Bodenchemie	Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate		Lebensraum	gestaltende Elemente, Einbindung in die Landschaft	

12.2 ANHANG II: AVIFAUNISTISCHE KARTIERUNG ZUR PLANFLÄCHE „NAHVERSORGER AM SCHÄTTLISBERG UND HÄRLEN“

Begehungen: 02.04.2014 / 24.05.2014 / 10.06.2014

Anmerkung: die Brutvögel im Plangebiet sind fett gedruckt

Bearbeiter: M. Sindt

Art	RL BW	Vogel- schutz- richtli- nie An- hang I	Vogel- schutz- richtli- nie Art. 1	§ 7 (2) BNatSchG Nr 13 + Nr. 14	Bemerkungen
Vögel					
Amsel (<i>Turdus merula</i>)			X	Besonders geschützt	BV im Geltungsbereich
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)			X	Besonders geschützt	BV außerhalb östliche/südliche Bebauung
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)			X	Besonders geschützt	BV im Geltungsbereich
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)			X	Besonders geschützt	BV im Geltungsbereich
Buntspecht (<i>Dendrocopus major</i>)			X	Besonders geschützt	NG, BV westlich des Plangebiets
Elster (<i>Pica pica</i>)			X	Besonders geschützt	NG, BV im westlichen Bereich des Plangebiets (Elsternest → Ortstermin am 4.12.14)
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	V	SPEC 3	X	Besonders geschützt	BV im Geltungsbereich im Westen
Gartenbaumläufer (<i>Certhia brachydactyla</i>)			X	Besonders geschützt	BV westlich des Plangebiets
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)			X	Besonders geschützt	BV westlich in Hecken
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	V		X	Besonders geschützt	BV außerhalb östliche/südliche Bebauung
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	V		X	Besonders geschützt	BV westlich des Plangebiets
Grauschnäpper (<i>Muscicapa striata</i>)	V	SPEC 3	X	Besonders geschützt	BV Ortsrand des Plangebiets

Art	RL BW	Vogel- schutz- richtlinie Anhang I	Vogel- schutz- richtlinie Art. 1	§ 7 (2) BNatSchG Nr. 13 + 14	Bemerkungen
Vögel					
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)			X	Besonders geschützt	BV außerhalb östliche/südliche Bebauung
Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)		SPEC 2	X	Streng geschützt	BV westlich des Plangebiets
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)			X	Besonders geschützt	BV außerhalb östliche/südliche Bebauung, NG
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	V	SPEC 3	X	Besonders geschützt	BV außerhalb östliche/südliche Bebauung, NG
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)			X	Besonders geschützt	BV im Geltungsbereich
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)			X	Streng geschützt	NG westlich des Plangebiets
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)			X	Besonders geschützt	BV westlich des Plangebiets
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)			X	Besonders geschützt	NG, BV im westlichen Bereich des Plangebiets (Krähennest → Ortstermin am 4.12.14)
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)		SPEC 2	X	Streng geschützt	Luftraum
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	V	SPEC 3	X	Besonders geschützt	NG, BV westlich des Plangebiets
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)			X	Besonders geschützt	BV im Geltungsbereich
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	V	SPEC 3	X	Streng geschützt	BV westlich des Plangebiets
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	V		X	Besonders geschützt	NG, BV Umgebung
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)			X	Besonders geschützt	BV außerhalb östliche/südliche Bebauung und westlich

BV: Brutvorkommen, BP: Brutpaare, NG: Nahrungsgast, DZ: Durchzügler, W: Wintergast

Bemerkungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans brüten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Kohlmeise, Rabenkrähe und Stieglitz.

12.3 ANHANG III: PFLANZLISTEN

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste Nr. 1: Baumreihe entlang der Kurt-Hahn-Straße	
Stammumfang mind. 20/25 cm, 3 x verpflanzt	
Pflege: Über einen Zeitraum von 15 Jahren werden alle 3 Jahre Baumkontrollen durch einen Baumsachverständigen durchgeführt.	
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde "Greenspire"

Pflanzliste Nr. 2: Laubbäume 1. Und 2. Ordnung	
Stammumfang mind. 18/20 cm, 3 x verpflanzt	
Pflege: Über einen Zeitraum von 15 Jahren werden alle 3 Jahre Baumkontrollen durch einen Baumsachverständigen durchgeführt.	
Laubbäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
u.a.	
Laubbäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme
u.a.	

Pflanzliste Nr. 3: Sträucher für Hecken und Gehölzgruppen	
Pflanzqualität mind. 100/150 cm mit Ballen oder Container	
Pflege: Die Sträucher sollen nach 7 (-10) sowie 14 (-20) Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpura	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.a.	

Pflanzliste Nr. 4: Regionaltypische Obsthochstämme

(Stammumfang mind. 12/14 cm, 3 x verpflanzt)

Pflege: Über einen Zeitraum von 15 Jahren werden alle 3 Jahre Baumkontrollen durch einen Baumsachverständigen durchgeführt.

Apfelsorten	Wirtschaftsbirnen	Zwetschgen-sorten	Kirschsorten
Aargauer Jubiläumsapfel	Bayrische Weinbirne	Anna Späth	Große schwarze Knorpel
Adams Parmäne	Betzelsbirne	Bühler Zwetschge	Hedelfinger Riesenkirsche
Ananasnette	Ettenbirne	Dt. Hauszwetschge	Kassins frühe Herzkirsche
Boikenapfel	Hermannsbirne	Haferpflaume	Schneiders späte Knorpel
Engelsberger	Karcherbirne	Hauszwetschge	
Gewürzluiken	Konstanzer Längler	Lukas Frühzwetschge	
Glockenapfel	Metzer Bratbirne	Ruth Gerstetter	
Goldrenette aus Blenheim	Palmischbirne	Schöne aus Löwen	
Hauxapfel	Schweizerhose		
Kaiser Wilhelm	Sipplinger Klosterbirne		
Maunzenapfel	Träublesbirne		
Odenwälder	Wildling von Einsiedel		
Ruhm aus Kirchwerder	u.a.		
Schöner aus Boskop			
Schweizer Orangenapfel			
Weißer Winterkalvill			
Wörtlinger Weinapfel			
u.a.			



LEGENDE

- Biotoptypen**
- 33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
 - 33.80 Zierrasen
 - 41.10 Feldhecke
 - 42.30 Gebüsch feuchter Standorte
 - 60.21 völlig versiegelte Straße
 - 60.23 Weg oder Platz mit Wassergebundener Decke
 - 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

- Laubbäume mit Stammumfang**
- 30 - 50 cm Stammumfang
 - 50 - 75 cm Stammumfang
 - 75 - 100 cm Stammumfang
 - 100 - 125 cm Stammumfang
 - 125 - 150 cm Stammumfang
 - 150 - 200 cm Stammumfang
 - > 200 cm Stammumfang

- Baumgattung / Habitus**
- 1 Apfelbaum (*Malus spec.*)
 - 2 Birnenbaum (*Pyrus spec.*)
 - 3 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - 4 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - 5 Feldahorn (*Acer campestre*)
 - 6 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 - 7 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 - g Gabelung des Hauptstammes unterhalb 100cm
 - Geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Nahversorger am Schättlisberg und Härten"

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,
Edekastraße 1,
77656 Offenburg

LANDSCHAFTSARCHITEKT

PLANSTATT SENNER
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung

Breitestraße 21, 88662 Überlingen, Tel. 07551 99 91-0
PROJEKT-NR. 1770

Bestandsplan zum Umweltbericht
Stadt Überlingen

Format: A3 quer	Masstab: 1:1000	Planer/Datum: sm -13.07.15	Geprüft/Datum:	Genehmigt/Datum:	Plannr.:	Änderung Plannummer:
--------------------	--------------------	-------------------------------	----------------	------------------	----------	----------------------



ZUSAMMENFASSE ERKLÄRUNG

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“, Stadt Überlingen

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der genannten Planungsziele geschaffen werden:

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit Parkierung (Ausweisung als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“)
- Erhalt und Neuordnung der P&R-Flächen (Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park & Ride“)
- Erhalt und Neuordnung der Stellplätze für Wohnmobile (Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“)

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter zeigen, dass durch die im Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe entstehenden negativen Umweltauswirkungen nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zur Minimierung der Auswirkungen im Plangebiet selbst sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Anpflanzung von Hecken und Bäumen (K1)
- Anpflanzung von Hochstämmen und Herstellung einer Blumenwiese (K2)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze etc.
- Extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarkts
- Erhaltungsgebote für Bestandsbäume

Der sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 198.887 Ökopunkten wird dem Ökokonto der Stadt Überlingen abgezogen. Der Kompensationsbedarf wird wie folgt zugeordnet.

Kompensationsmaßnahme	Zuordnung auf den Flurstücken	Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Überlingen (in Ökopunkten)
„Weiher am Eggenweiler Hof“ (K3)	Nr. 232 und 233 je teilweise (Gem. 9722)	23.118
„Inge-Sielmann-Weiher (Walpertweiler Weher)“ (K4)	Nr. 171/100, 172, 173, 174, 179/1, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 188	175.769

Durch die Summe aller Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen.

3. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahmen eingereicht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben.

Wertung und Abwägung:

- Das Landratsamt Bodenseekreis hat Anregungen in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz, den Bodenschutz sowie den Immissionsschutz vorgebracht. Das Polizeipräsidium Konstanz regte an, Werbeanlagen im Bereich des Kreisverkehrs auszuschließen.
- Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, äußerte Bedenken gegenüber der Planung, da das geplante Gebäude unmittelbar an das Kulturdenkmal des ehemaligen KZ-Außenlagers angrenzt.
- Das Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung, hat die Überarbeitung der „Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen“ gefordert. Diese Überarbeitung soll darstellen, ob von dem Vorhaben mit einer gesamten Verkaufsfläche von 1.500 m² Beeinträchtigungen auf den Einzelhandelsstandort „Lippertsreuter Straße“ ausgehen.

Die Stellungnahmen haben zu folgenden Änderungen bei der Planung geführt

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- Die Erschließungssituation für die Anlieferung des Marktes wurde geändert. Die bislang vorgesehene Erschließungsstraße direkt östlich des Marktgebäudes ist zugunsten größerer Grünflächen entfallen. Die Zufahrt der Anlieferfahrzeuge zum Anlieferbereich führt nun über den Park&Ride-Parkplatz, entsprechende Fahrrechte sind festgesetzt. Die Abfahrt der Anlieferfahrzeuge führt über den Parkplatz des Marktes.
- Die neu entstehende private Grünfläche (K2) östlich des Markts wurde als Ausgleichsfläche festgesetzt.
- Entsprechend hat sich auch die Flächenbilanz für das Sondergebiet und die private Grünfläche geändert.
- Die Zulässigkeit der Werbeanlagen wurde auf das Sondergebiet beschränkt.
- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde aufgrund der geänderten Flächenbilanzen und der Anregungen des Landratsamtes in Bezug auf eine höhere Bewertung des sensiblen Landschaftsraums überarbeitet. Zudem wurde aufgrund der Forderungen des Landratsamts bei der externen Kompensationsfläche „Weiher am Eggenweiler Hof“ das Schutzgut Boden bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Überarbeitung der Fachgutachten / Fachbeiträge

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde sowohl der Schalltechnische Untersuchungsbericht als auch die „Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen“ überarbeitet.

4. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen im förmlichen Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahmen eingereicht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben.

Wertung und Abwägung:

- Das Landratsamt wies darauf hin, dass Maßnahmen zum Artenschutz und zur Beleuchtung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden sollten. Die Aussagen zu Beleuchtung befinden sich nicht nur im Umweltbericht, sondern auch in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise. Maßnahmen zum Artenschutz wie das Anbringen von Nistkästen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Die nach § 67 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände haben keine Einwände zur Planung vorgebracht, machten jedoch umfangreiche Vorschläge zu den Kompensationsflächen innerhalb des Plangebiets. Da die internen Ausgleichsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen mit dem Landratsamt und der Abteilung für Grünflächen, Umwelt und Forst mit der Stadt Überlingen abgestimmt wurden, bestand aus Sicht des Plangebers kein Änderungsbedarf.

Die Stellungnahmen im förmlichen Beteiligungsverfahren haben zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt.

5. Gründe, die zu der vorliegenden Planung geführt haben

Im westlichen Stadtgebiet von Überlingens gibt es derzeit keine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt liegt über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Deshalb soll am nordwestlichen Rand von Überlingen ein Lebensmittelmarkt, zuzüglich der für den Markt notwendigen Stellplätze, angesiedelt werden, um die Nahversorgung zu verbessern. Im Geltungsbereich befinden sich zudem die Fläche des Park&Ride-Stellplatzes, der geringfügig neu geordnet wird, sowie eine Fläche für den neuen Wohnmobilstellplatz, dessen jetziger Standort für den Lebensmittelmarkt genutzt werden wird.

Aufgrund der prominenten Lage am Ortseingang Überlingen war es der Stadt Überlingen wichtig, diesen Bereich hochwertig zu entwickeln und hat hierfür im Jahr 2011 eine

Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Der Siegerentwurf nun mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht überführt.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarkts mit Neuordnung der Parkierung und des Wohnmobilstellplatzes.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz, zum Orts- und Landschaftsbild, zum Baugrund und zur Erschließung ist die Fläche unter der Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Bebauung geeignet.

Überlingen, 16.12.2015
Planstatt Senner