

"Rengoldshauser Straße Süd"

Umweltbericht



Grünordnungsplan 1994: Städtebauliches /Landschaftsplanerisches Leitbild

Stadt Überlingen

Bebauungsplan „Rengoldshauser Straße Süd“

Umweltbericht

mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

(25. November 2009)

Inhalt

1.0	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans	5
1.2.3	Aussagen des Regionalplans	6
1.2.4	Aussagen des Landschaftsplans	6
1.2.5	Ausgewiesene Schutzgebiete	7
1.2.5.1	Natura 2000	7
1.2.5.2	Naturschutzgebiete	7
1.2.5.3	Landschaftsschutzgebiete	7
1.2.5.4	Wasserschutzgebiete.....	8
1.2.5.5	§ 32 Biotope.....	8
1.2.6	Rechtsstatus nach BauGB und BNatSchG	9
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.1	Bewertung des Plangebietes	10
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild	10
2.1.2	Boden	16
2.1.3	Klima / Luft.....	24
2.1.4	Wasser.....	25
2.1.5	Flora/Fauna	26
2.1.5.1	besonders geschützte Arten	29
2.1.6	Bevölkerung.....	32
2.1.7	Energienutzung	33
2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	33
2.1.9	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern.....	33
2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben.....	34
2.3	Wechselwirkungen	34
2.4	Alternativenprüfung	35
3.0	Zusätzliche Angaben.....	36
3.1	Prüfungsverfahren.....	36
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	36
3.3	Zusammenfassung.....	37

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Für das Plangebiet wurde bereits 1994 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet mit folgender Zielsetzung:

- städtebauliche Neuordnung im Bereich der ehem. Kiesgrube „Bommer“ durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe“
- Neugestaltung / Abrundung des westlichen Ortsrandes von Nußdorf
- Erarbeitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anbindung der Abfahrt Nußdorf (Verlegung des Nußdorfer Knotens) von der B 31 an das innerörtliche Straßennetz.

Nach einer ersten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte Anfang 1995 die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB. Es folgten eine öffentliche Informationsveranstaltung und 2 öffentliche Auslegungen in den Jahren 1995 und 1997. Aufgrund von Verzögerungen bei der Planung der B 31 neu und des neuen Anschlusses bei „Alt-Birnau“ und langwieriger Grundstücksverhandlungen ruhte das weitere Verfahren. Bauanträge im Geltungsbereich wurden gem. § 33 BauGB behandelt und bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch genehmigt, so dass mittlerweile wesentliche Planinhalte realisiert sind. Das Einkaufszentrum wurde ebenso gebaut wie mehrere Wohngebäude im ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“.

Das Verfahren wurde nun aus folgenden Gründen wieder fortgeführt:

- endgültige planungsrechtliche Absicherung der realisierten Vorhaben
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die modifizierte Straßenplanung
- Ausweisung von PKW-Stellflächen für die Fa. Diehl BGT

1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Bau GB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

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

BNatschG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

BBodSchG

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

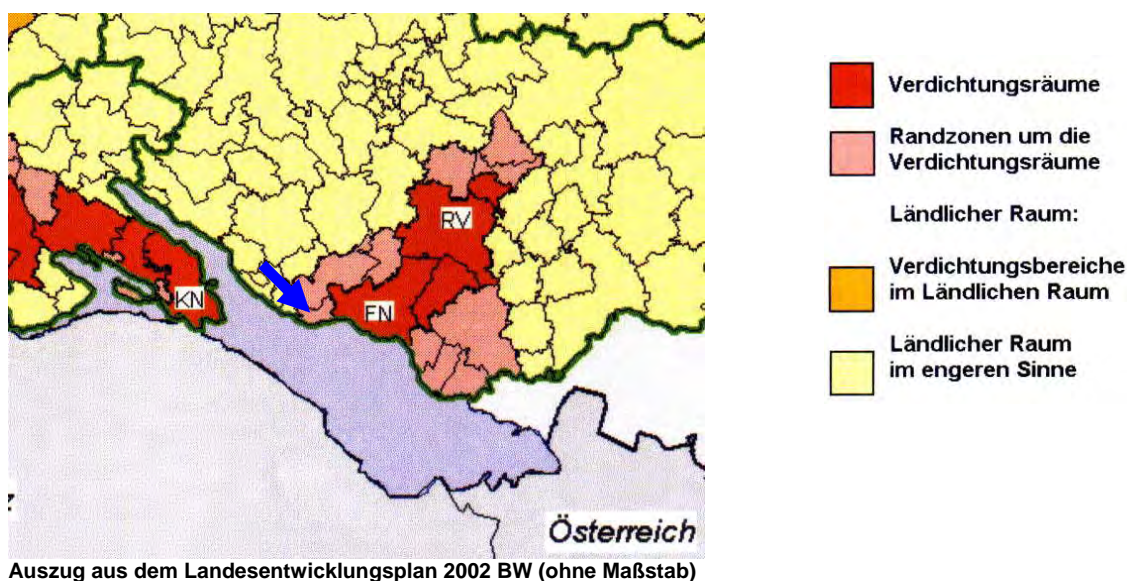
Im Landesentwicklungsplan 2002 ist Überlingen als Mittelzentrum ausgewiesen und dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Als Grundsatz wird hier für den Ländlichen Raum festgelegt:

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

Im Kapitel 3 – Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge wird unter Pkt. 3.1.6 für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

„Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.....“



Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Sicherung günstiger Wohnstandortbedingungen
- Bereitstellung von Arbeitsplätzen
- Bereitstellung wohnortnaher Versorgungsangebote
- kleinräumige Zuordnung von Raumnutzungen zur Verringerung verkehrsbedingter Belastungen.

1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben weist im Norden des Plangebietes einen regionalen Grünzug aus, in den mit der neuen Straßentrasse eingegriffen wird. Bereits die bestehende Trasse der „Rengoldshauser Straße“ führt jedoch durch diesen Grünzug, so dass sich keine Verschlechterung der Situation ergibt.

Desweiteren liegt das Plangebiet in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“, der als Ziel der Raumordnung zu beachten ist.

1.2.4 Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan trifft zur geplanten Ausweisung von Bauflächen südlich der „Alten Nußdorfer Straße“ folgende Aussage:

„mäßige Bedenken, da Schließung einer Baulücke am Ortsrand, jedoch Verringerung des Freiraumes zwischen Überlingen und Nußdorf.“

zur Vermeidung und Kompensation werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

„Erhalt der Hangkante mit Gehölzbewuchs, sorgfältige äußere Eingrünung, Maßnahmen zur qualitativen Kompensation innerhalb des Gebietes“.

Zu den Parkplätzen der Fa. Diehl findet sich folgende Bewertung:

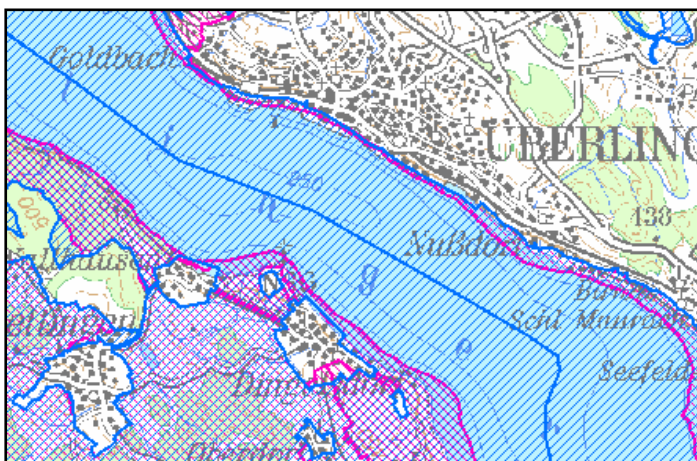
„gegen die Ausweisung neuer Parkplätze nördlich des Weges bestehen wegen der Lage im Regionalen Grünzug starke Bedenken.“

Der Standort des Parkplatzes in der vorliegenden Planung trägt diesen Bedenken Rechnung und liegt weiter südlich zwischen den Gebäuden der Fa. Diehl und der neuen Straße.

1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete

1.2.5.1 Natura 2000

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind nicht als Natura 2000 Gebiet ausgewiesen. Südlich des Plangebietes ist das Bodenseeufer als Vogelschutzgebiet und der Bodensee als FFH-Gebiet ausgewiesen. Zwischen dem Plangebiet und den ausgewiesenen Schutzgebieten liegen die Bahnlinie, Wohnbebauung und die Straße „Zum Kretzer / Strandweg“. Durch die Planung wird die Situation bezüglich dieser Schutzgebiete nicht grundsätzlich verändert. Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.



Pink:
Vogelschutzgebiet -
BFN Nummer: 8220-
404 „Überlingersee“

Blau: FFH - Gebiet
BFN Nummer: 8220-
342 „Überlingersee
und Bodensee-
uferlandschaft „

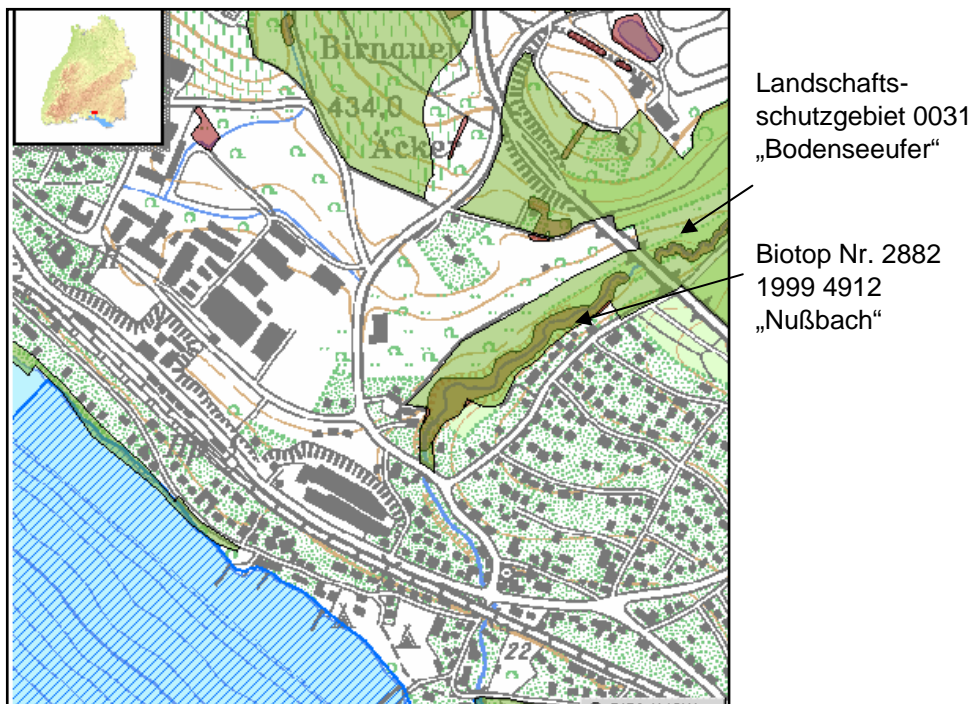
LUBW Übersichtskarte Schutzgebiete

1.2.5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im betroffenen Bereich nicht ausgewiesen.

1.2.5.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet selbst ist nicht von einer Ausweisung betroffen. Östlich und nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet 0031 „Bodenseeufer“.



LUBW Übersichtskarte Schutzgebiete

1.2.5.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Nußdorf“.

1.2.5.5 § 32 Biotope

Ausgewiesene § 32 Biotope finden sich innerhalb des Plangebiet nicht. Der östlich verlaufende Nußbach liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“ und ist als Biotop Nr. 2822 1999 4912 „Nußbach“ ausgewiesen.

1.2.6 Rechtsstatus nach BauGB und BNatSchG

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rengoldshauser Straße Süd“ wurde schon 1994 gefasst, um die Rechtsgrundlagen für den neuen Anschluss an die B 31 zu schaffen. Gleichzeitig wurde die ehemalige Kiesgrube „Bommer“, die bereits gewerblich genutzt war, überplant mit der Zielsetzung einen Einkaufsmarkt zu realisieren. An der neuen Straße wurden einige Baufenster für Wohnbebauung in Ergänzung des Bestandes ausgewiesen.

Nördlich der „Alten Nußdorfer Straße“ überlagert die vorliegende Planung Teilflächen des seit 1981 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Alte Nußdorfer Straße“.

Einzelne Wohnbauvorhaben und das Einkaufszentrum wurden zwischenzeitlich nach § 33 BauGB genehmigt und realisiert.

Die ehemalige Kiesgrube war bereits gewerblich mit verschiedenen Betrieben genutzt und auch größtenteils versiegelt. Die Neuplanung ist daher nicht mit einer Ausgleichspflicht verbunden.

Die Wohnbebauung stellt eine Abrundung am Ortsrand dar und ist ebenso ausgleichspflichtig wie der Straßenneubau und die Ausweisung von PKW-Stellplätzen.

Für das Plangebiet wurde in den Jahren 1994/1995 ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und einem Maßnahmenkonzept erarbeitet. Allerdings gab es im Bodenseekreis damals noch kein verbindliches System für die Bilanzierung. Auch sind die damals geplanten Ausgleichsmaßnahmen durch die zwischenzeitliche Entwicklung nicht mehr umsetzbar.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wird deshalb die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungssystem des Bodenseekreises neu durchgeführt und der entsprechende Ausgleichsbedarf ermittelt.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bewertung des Plangebietes im Bestand und bei Umsetzung der Planung

2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

Bestand

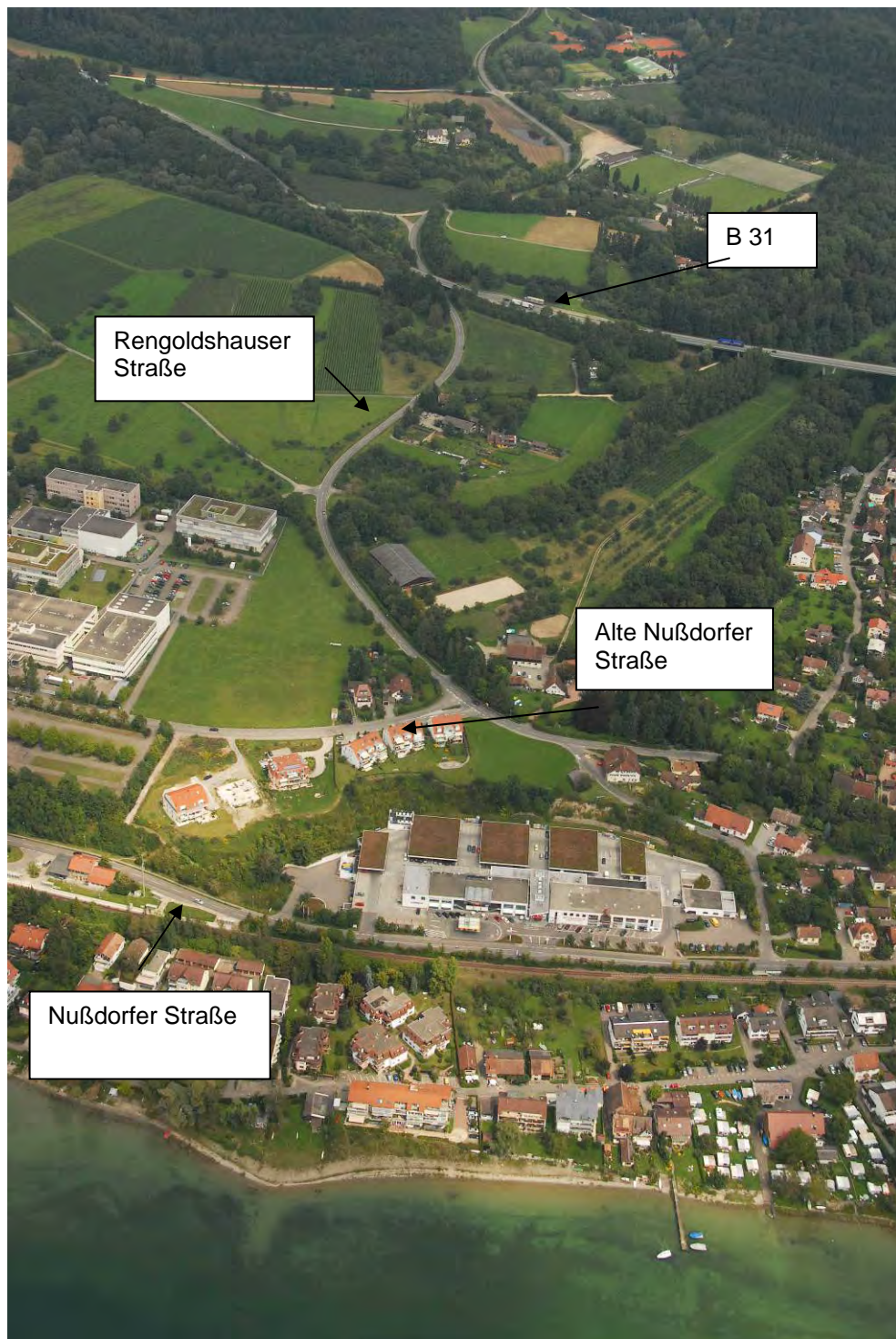
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Überlingen, angrenzend an den Teilort Nußdorf und das Betriebsgelände der Firma Diehl.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die „Nußdorfer Straße“, parallel dazu oberhalb der Hangkante die „Alte Nußdorfer Straße“, die auf die „Rengoldshauser Straße“ mündet.

Zwischen „Nußdorfer Straße“ und „Alter Nußdorfer Straße“ befindet sich die Hangkante – eine Molassesteilwand, die sich als Ost-West Grünzug durch die ganze Stadt zieht und eine hohe Bedeutung für das Stadtbild als auch als Vernetzungselement hat. Unterhalb des Hanges liegt die ehemalige Kiesgrube „Bommer“, die inzwischen als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ausgewiesen ist sowie das Gelände der Straßenmeisterei und Asylbewerber-Unterkunft; oberhalb liegen Parkplätze der Firma Diehl und Wiesenflächen, die inzwischen teilweise bebaut sind.

Nördlich davon zwischen „Alter Nußdorfer Straße“ und „Rengoldshauser Straße“ liegen im Kreuzungsbereich Wohngebäude, daran nach Norden anschließend vorwiegend Wiesenflächen, im nördlichen Bereich mit Hochstammobstbäumen, überwiegend in sehr schlechtem Zustand.

Östlich grenzt an das Plangebiet im Süden der Ortskern von Nußdorf, im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen und das sich anschließende Nußbachtal an.



Luftbild Stadt Überlingen

Entlang der Rengoldshauser Straße zieht sich die Landschaft in die Stadt herein und schafft eine Grünstreifen zwischen der Stadt Überlingen und dem Teilort Nußdorf. Nordwestlich des Plangebietes liegt der „Landschaftspark St. Leonhard“, der wie auch die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen intensiv als Naherholungsgebiet genutzt wird.

Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL Überlingen



Luftbild Stadt Überlingen

Planung

Durch die ausgewiesene und inzwischen teilweise realisierte Wohnbebauung rücken die Stadt Überlingen und der Teilort Nußdorf enger zusammen. Im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich von „Nußdorfer Straße“ und „Alter Nußdorfer Straße“ werden die Übergänge fließend, was durch die Durchschneidung der Hangkante durch die neue Straßenanbindung noch verstärkt wird. Die optische Trennung der Bereiche unterhalb und oberhalb des Hanges und der dichte Bewuchs stellten bisher entlang der „Nußdorfer Straße“ eine räumliche Trennung zwischen Überlingen und Nußdorf dar, in die durch die vorliegende Planung eingegriffen wird.



Auszug aus dem Entwurf des Rechtsplans (ohne Maßstab)

Umweltbericht

Entlang der neuen „Rengoldshauser Straße“, des neuen Straßenverbindungsstückes zur „Nußdorfer Straße“ und rund um den Kreisverkehrsplatz werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Im Bereich der Hangkante sind innerhalb der Grünflächen festgesetzt:

- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume



Auszug aus dem Entwurf des Rechtsplans (ohne Maßstab)

Diese Festsetzungen dienen dem weitestgehenden Erhalt des Bewuchses am Hang und der Eingrünung der neuen Straße. Die Lärmschutzwälle werden ebenfalls bepflanzt.

Die Bepflanzung orientiert sich am bestehenden Bewuchs der Hangkante.

Umweltbericht

Nördlich der „Alten Nußdorfer Straße“ finden sich folgende Festsetzungen:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall
- Pflanzgebot für Bäume



Auszug aus dem Entwurf des Rechtsplans (ohne Maßstab)

Zwischen Parkplatz und Straße ist eine Heckenpflanzung zur Eingrünung festgesetzt, auf den übrigen Flächen sind Laubbäume als Einzelbäume, Gruppen und Reihen festgesetzt mit dem Ziel eine landschaftsgerechte baumüberstellte Wiesenlandschaft zu gestalten.

Zwischen Einkaufszentrum und dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind private Grünflächen mit Flächen zum Erhalt und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwurf des Rechtsplans (ohne Maßstab)

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung einer vollkommen neuen zusätzlichen Straßenführung wurde die Anbindung an die B 31 so festgelegt, dass sie sich weitgehend am Verlauf der bestehenden „Rengoldshauser Straße“ orientiert. Im Bereich der Abweichung von der bisherigen Straßentrasse wird als Ausgleich die alte Straße renaturiert.

Zur Minimierung des Eingriffes dienen die oben beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie die Festsetzung zur Dachbegrünung des Einkaufszentrums.

Damit kann der Eingriff ins Landschaftsbild nicht vollständig ausgeglichen werden. Deshalb sollen die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna auch unter Berücksichtigung einer Aufwertung des Landschaftsbildes festgelegt werden (siehe 2.1.5).

2.1.2 Boden

Bestand

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

- Diluvialböden z.T. mit hohem Steinanteil, sandiger Lehm bis stark lehmiger Sand mit einer Ackerzahl zwischen 33 und 62

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

Standort für natürliche Vegetation	Bewertungsklasse 1, in Teilbereichen 3
Standort für Kulturpflanzen	Bewertungsklasse 2 – 3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bewertungsklasse 4, in Teilbereichen 3
Filter und Puffer für Schadstoffe	Bewertungsklasse 4 in Teilbereichen 3

Insgesamt handelt es sich hier aufgrund der Leistungsfähigkeit des Bodens um einen Standort mit Bedeutung, in Teilbereichen von hoher Bedeutung.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Lagerfläche mit Schotter- und Asphaltflächen. Das hier liegende Fl.St.Nr. 3158 ist als Unland klassifiziert.

Im Plangebiet liegen die folgenden Altlastenverdachtsflächen:

- Ablagerung Steinrausen/Börnle
(Grundstücke Flst.-Nrn.: 3160,3158,3156/1)
- Altstandort Nußdorfer Str. 101
(Grundstücke Flst.-Nrn.: 3131, 3131/8, 3131/9 und Teilfläche von 3121/3)
- Altstandort Lagerhäuser Nußdorfer Bahnhof
(Teilfläche von Grundstück Flst.-Nr.: 3770/1).

Im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen und auch im Nahbereich der Bahntrasse muss mit Schadstoffbelastungen im Untergrund gerechnet werden.

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche versiegelte Flächen:

- Straßenflächen (Nußdorfer Straße, Alte Nußdorfer Straße, Rengoldshauser Straße)
- Betriebsparkplatz Fa. Diehl
- ehemalige Kiesgrube Bommer / Einkaufszentrum
- Wohngebäude
- Lagerflächen
- Straßenmeisterei mit Betriebshof und Unterkünften



Luftbild google

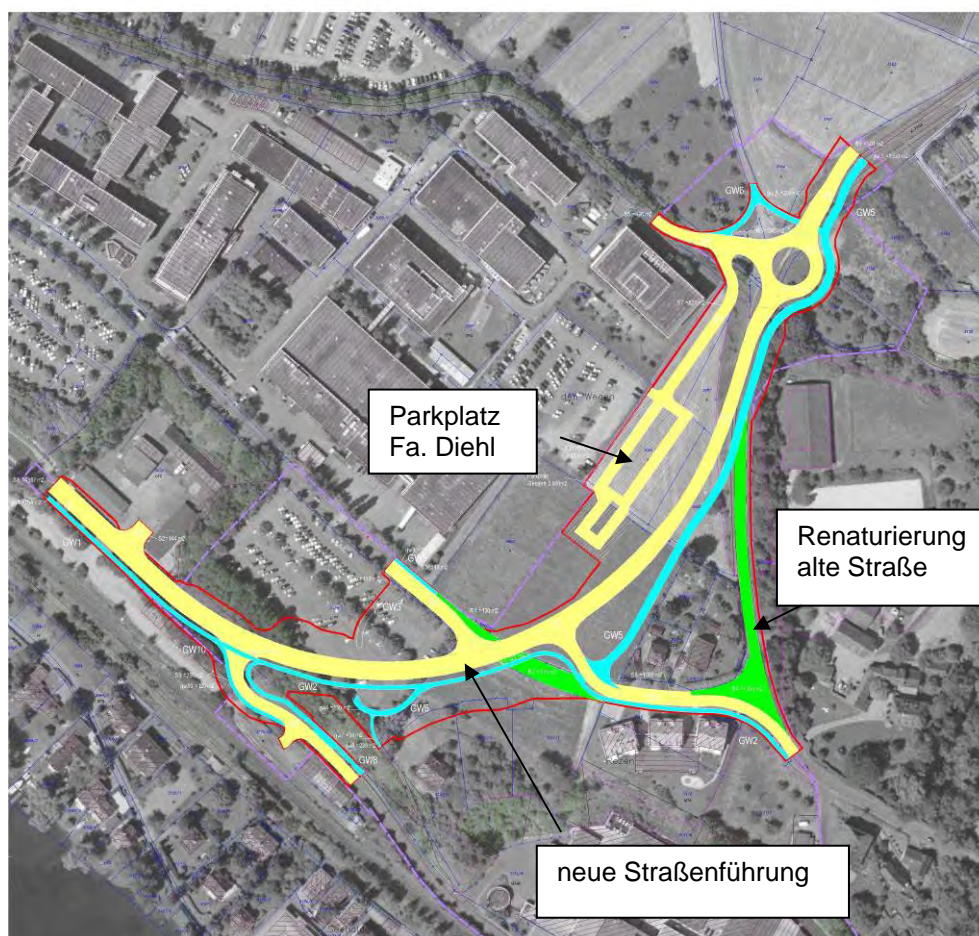
Planung

Die neue Straße verbindet die „Nußdorfer Straße“ mit der „Rengoldshauer Straße“. Sie verläuft im südlichen Teil über den Parkplatz der Fa. Diehl, einen Teilbereich der „Alten Nußdorfer Straße“, zwischen dem Werksgelände und der bestehenden „Rengoldshauer Straße“ nach Norden.

Eine Restfläche der „Alten Nußdorfer Straße“ und ein Teilstück der „Rengoldshauer Straße“ wird rekultiviert. Abzweigend von der „Alten Nußdorfer Straße“ führt eine Zufahrt auf der Trasse der alten „Rengoldshauer Straße“ zum nordöstlich gelegenen „Hessenhof“:

Westlich der neuen Straße wird ein neuer Parkplatz für die Fa. Diehl angelegt.

Auf den südlich der bestehenden „Alten Nußdorfer Straße“ gelegenen Grünlandflächen werden Baufenster für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen, die mittlerweile ebenso realisiert sind wie das Einkaufszentrum.



Luftbild Stadt Überlingen

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die neue Straße ermöglicht den direkten Anschluss an die B 31 und den Stadtring der Stadt Überlingen. Sie wird dringend benötigt, um Durchgangsverkehr in der Stadt Überlingen und dem Teilort Nussdorf sowie unnötige Umwegfahrten zu verhindern.

Zur Minimierung des Eingriffes trägt bei, dass die neue Straße in Teilbereichen auf bereits befestigten Parkplatz- und Straßenflächen geführt wird.

Durch den Einschnitt in den Hang und die zusätzliche, großflächige Versiegelung für Straßen- und Radwegebau sowie die Anlage von Parkplätzen und Ausweisung von Baufenstern entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Zur Ermittlung des Eingriffes werden die vom Straßenbau betroffenen Flächen gegenübergestellt und die Flächen der Gebäude mit Nebenanlagen ermittelt.

Der Bereich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ war bereits gewerblich genutzt und versiegelt und ist nicht ausgleichspflichtig.

Planung Straßenbau:

Versiegelungstyp	Fläche Neuplanung m ²	Flächenanteil Versiegelung Bestand m ²	Ausgleichs- bedarf durch zusätzlich versiegelte Fläche
Straßenbau	10.950	5.720	
Rad- und Gehweg	3.490		
Vollversiegelte Fläche	14.440	5.720	8.720
Parkplatz / Wege wasserdurchlässig	1.600	485	
Teilversiegelte Fläche	1.600	485	1.115

Eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes stellt die Renaturierung der nicht mehr benötigten Teile von „Rengoldshauser Straße“ und „Alter Nußdorfer Straße“ auf ca. 1.000 m² Fläche dar.

Der vollständigen Versiegelung von 8.720 m² für Straßen- und Radwegebau und Teilversiegelung von 1.115 m² steht die Renaturierung von ca. 1.000 m² bisheriger Straßenfläche entgegen.

Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL Überlingen

Somit verbleibt im Bereich Straßenbau ein Ausgleichsbedarf von 7.720 m² vollversiegelter und 1.115 m² teilversiegelter Fläche.

Planung Wohngebäude südlich der neuen Straße:

Versiegelungstyp	Flächenanteil m ²
Wohngebäude	2.350
Nebenanlagen	1.175
Vollversiegelte Fläche	3.525

Die Ausweisung der Baufenster erfolgt auf bisherigem Grünland und ist damit in vollem Umfang ausgleichspflichtig.

Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes

Der Boden verliert im Vergleich zum Bestand auf einer zusätzlichen Fläche von insgesamt 12.360 m² seine natürlichen Funktionen als:

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

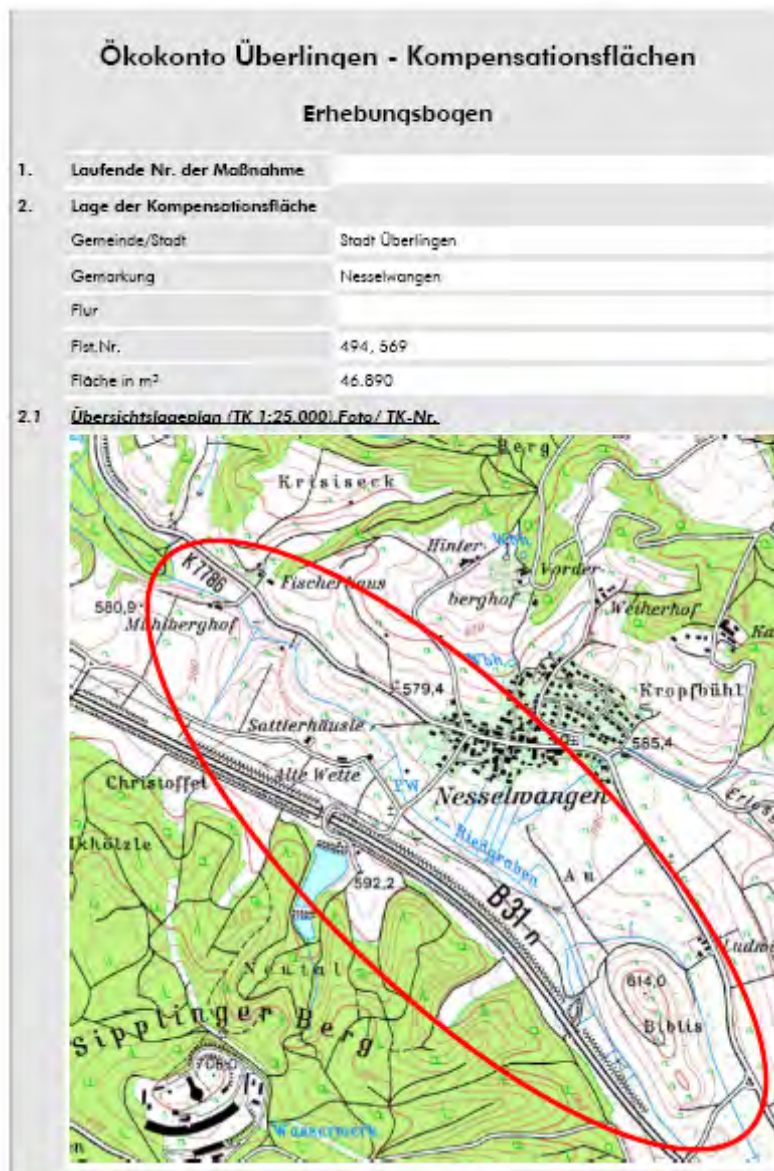
Der Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden außerhalb des Plangebietes beträgt 12.360 m².

Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Überlingen.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird ein Teil der folgenden Ökokontomaßnahme der Stadt Überlingen herangezogen:

- Renaturierung des Langenbachs auf Gemarkung Nesselwangen.

Die Gesamtmaßnahme umfasst 46.890 m² und eine Aufwertung von 573.476 Biotopwertpunkten. Extensivierungsmaßnahmen werden auf insgesamt 22.680 m² Fläche durch Umwandlung von Acker und Fettwiese in Extensivgrünland durchgeführt.

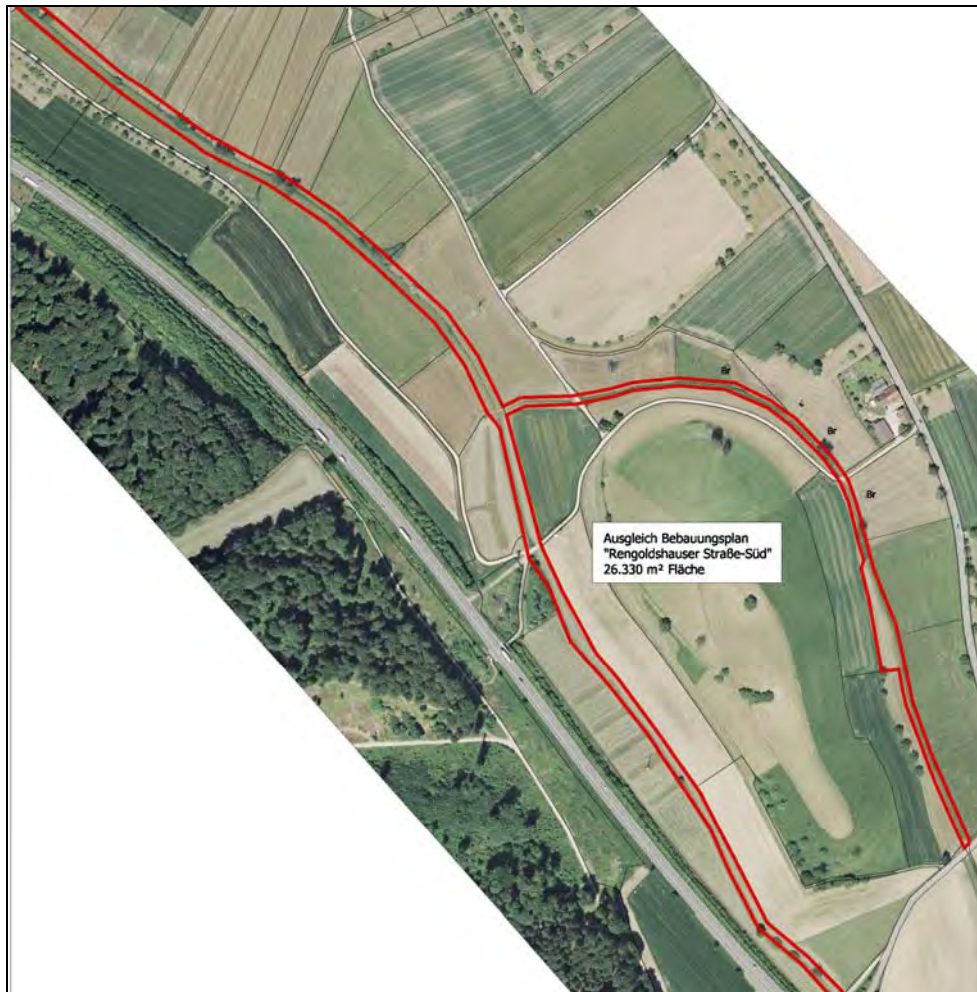


Geplant sind folgende Maßnahmen:

- extensive gepflegtes Grünland auf vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fettwiese und Acker)
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Abflachung der Böschungen,
- Sohlaufweitungen und Entfernung von Sohlschalen,
- teilweise Verlegung des Gewässerbettes,
- Entfernen von Durchlässen bzw. Durchlässe durchgängig gestalten
- Neugestaltung der Einmündung eines Nebenastes

Es wird auf die Maßnahmenbeschreibung des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, verwiesen.

Zum Ausgleich des Eingriffes sind Extensivierungsmaßnahmen auf 12.360 m² Fläche anzurechnen.



Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, Ökokontomaßnahme „Renaturierung des Langenbachs“, Abzug für den Bebauungsplan „Rengoldshauer Straße Süd“

**DARSTELLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS DES BEBAUUNGS-
PLANSVERFAHRENS "RENGOLDSHAUSER STRASSE-SÜD"**

Flächenanteil zur Kompensation der erheblichen Eingriffe des Bebauungsplans "Rengoldshauer Straße-Süd" in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden

Die Flächen, die zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplans "Rengoldshauer Straße-Süd" herangezogen werden, liegen am Oberlauf des Langenbachs. Dort werden zuerst Maßnahmen zur Aufwertung des Gewässers umgesetzt. Diese Flächen erhalten im Rahmen des kommunalen Ökokontos keinen Verzinnsbonus. Der Kompensationsbedarf von 288.643 Biotopwertpunkten entspricht einer Flächengröße von 23.601 m². Da im oberen Bachabschnitt bis zur Bruckgasse jedoch eine etwas geringere Aufwertung des Gewässers erreicht wird, wird zusätzlich zur ermittelten Fläche eine Strecke von ca. 150 lfm Gewässer hinzugenommen. Somit wird zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplans "Rengoldshauer Straße-Süd" nun der gesamte obere Abschnitt des Langenbachs bis zur Bruckgasse angerechnet. Dies hat zudem den Vorteil, dass der Maßnahme nun ein räumlich klar definierbarer Teilabschnitt des Langenbachs zugeordnet werden kann. Die Gesamtgröße der Flächen, die dem Eingriff des Bebauungsplans "Rengoldshauer Straße-Süd" angerechnet werden beträgt damit etwa 26.330 m².

Die Flächen, die zur Kompensation des B-Plans "Rengoldshauer Straße-Süd" herangezogen wurden, sind entlang des Langenbachs wie folgt zu lokalisieren:

Hauptast:
Bau-km 3+320 bis Bau-km 4+680

Nebenast:
Bau-km 0+000 bis Bau-km 0+780

Tiere und Pflanzen

Bedarf: 288.643 Biotoppunkte:
entspricht einem Flächenbedarf von 23.601 m²

Boden

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Rengoldshauer Straße-Süd" entstehende Kompensationsbedarf entspricht 12.360 m² Fläche. Da die Renaturierung des Langenbachs v. a. eine Aufwertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächenwasser bewirkt, wird die Maßnahme dem Schutzgut Boden als Ersatzmaßnahme angerechnet.

Die Renaturierung des Langenbachs und seiner Gewässerrandstreifen stellt eine Aufwertung von Habitatfunktionen für Tiere und Pflanzen dar. Durch die Verbesserung der Gewässerstruktur, der natürlichen Fließdynamik und damit einhergehend der Selbstreinigungskraft des Bachs wird das Schutzgut Oberflächenwasser stark aufgewertet.

Die dem Schutzgut Boden angerechnete Fläche in Höhe von 26.330 m² entspricht einem Kompensationsfaktor > 2. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind demnach als kompensiert zu betrachten.

0 100 200 300 Meter



Projekt			
Renaturierung des Langenbachs			
Verfahrensführende Gemeinde			
Große Kreisstadt Überlingen Bahnhofstraße 4 88662 Überlingen			
Plan			
Abzug "Rengoldshauer Straße Süd"			
Datum	19.11.2009	Maßstab	1 : 2.500
Plan-Nr.	429/4		
Bearbeiter	Kübler/Koschka	Blattgröße	A2
Änderungen	-		
365° freiraum + umwelt Kübler · Seng · Siemsenmeyer · Traß Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com 88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com			
			freiraum + umwelt 365

2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet am östlichen Stadtrand von Überlingen gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das Plangebiet trägt derzeit auf den nicht bebauten Flächen zur Kaltluftproduktion bei, Bäume und Gehölzstrukturen leisten einen Beitrag zur Frischluftproduktion.

Aufgrund

- der umgebenden, freien Landschaft
- der vorhandenen Bebauung
- der Hauptwindrichtung und
- der geringen Größe

hat das Plangebiet allerdings keine erhebliche Bedeutung für das Lokalklima.

Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft entstehen durch die Abstrahlung der zusätzlichen Versiegelung und die damit verbundene Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion.

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen tragen positiv zur Frischluftproduktion bei.

Durch die neue Straßenführung verlagern sich Verkehrsströme und die damit verbundenen Emissionen. Insgesamt verfolgt die Planung das Ziel einer direkten Anbindung des Ostteiles der Stadt Überlingen, des Gewerbegebietes und des Teilortes Nußdorf an das übergeordnete Straßennetz.

Dies führt zu einer Reduzierung von „Umwegsfahrten“ und bedeutet insgesamt eine Verringerung von Lärm- und Schadstoffbelastungen der Luft innerhalb von Wohngebieten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Der Minimierung des Eingriffes dienen die oben beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen mit Baum- und Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Der Ausgleich erfolgt über die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna.

2.1.4 Wasser

Bestand

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine oberirdischen Gewässer.

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Nußdorf“.

Planung

Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Regenwasserversickerung nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 30m³ je 1000 m² angeschlossener Fläche betragen.

Auf das Wasserschutzgebiet und die zugehörigen Schutzbestimmungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Für die Dachflächen des Einkaufszentrum ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Mindestsubstrataufbau von 10 cm festgeschrieben.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen die Festsetzungen zur Regenwasserversickerung und zur Dachbegrünung bei.

Der Ausgleich erfolgt über die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna.

2.1.5 Flora/Fauna

Bestand

Abgesehen von Straßen, Wegen, Lagerflächen, Parkplätzen mit Baumbestand, Wohngebäuden mit den zugehörigen Gärten und dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ finden sich im Plangebiet folgende Vegetationsstrukturen:

- Gehölze / Feldhecken
- Wiesen
- Streuobstwiese, teilweise in sehr schlechtem, abgängigem Zustand



Luftbild Stadt Überlingen

Von besonderer gestalterischer und ökologischer Bedeutung ist die Hangkante, die als Bestandteil der parallel zum Seeufer verlaufenden Molassesteilwand einen bedeutenden über mehrere Kilometer durch das gesamte Stadtgebiet verlaufenden Ost-West Grünzug darstellt.



Foto: Büro Hornstein

Blick von Westen auf „Nußdorfer Straße“ und Hangkante



Foto: Büro Hornstein

Blick von Norden auf die neue Straßentrasse, im Hintergrund die Hangkante



Foto: Büro Hornstein

Blick über die neue Straßentrasse zur Fa. Diehl mit Parkplätzen

Der Bereich des Einkaufszentrums und der Straßenmeisterei ist nicht ausgleichspflichtig. Zur Ermittlung des Eingriffes und des dadurch verursachten Ausgleichsbedarf werden nur die Bereiche einander gegenübergestellt, in denen sich ausgleichspflichtige Veränderungen ergeben.

Dies betrifft den Bereich der Trassenführung der neuen Straße sowie die ausgewiesenen Baufenster für Wohnbebauung und den Betriebsparkplatz der Fa. Diehl.

Biotopwert des ausgleichspflichtigen Bereiches im Bestand:

Biototyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Grünland / Wiese	21	10.565	221.865
Gehölzstrukturen	36	1.596	57.456
Streuobst*	40	636	25.440
Straßenbegleitgrün	14	563	7.882
versiegelte Flächen	0	6.205	0
gesamt		19.565	312.643

* Wert reduziert aufgrund des schlechten abgängigen Zustandes



Foto: Büro Hornstein

Abgängige Streuobstwiese

Planung

Durch den Straßen- und Rad-/Gehwegebau wird in die Böschung mit ihrem Gehölzbestand, in Grünland und in den Randbereich des Streuobstbestandes eingegriffen.

Die ausgewiesenen Baufenster liegen auf Wiesenflächen.

Biotopwert des ausgleichspflichtigen Bereiches in der Planung:

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Straße, Geh- und Radweg	0	14.440	0
Parkplätze	0	1.600	0
Wohnbebauung mit Nebenanlagen	0	3.525	0
gesamt		19.565	0

Durch die Planung ergibt sich demzufolge ein Biotopwertdefizit von 312.643 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- Linienführung der Straße auf bisher versiegelter Fläche
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
- Baum- und Gehölzpflanzungen auf den ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen, in Hausgärten und auf dem Parkplatz
- zurückhaltende Ausweisung von Wohnbauflächen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes stellt die Renaturierung bisheriger Straßenflächen dar:

Biotopwert der Ausgleichsmaßnahme:

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m ² =	Biotopwertpunkte
Grünlandansaat Kräuterwiese Extensiv	24	1.000	24.000

Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes:

Somit entsteht durch die Planung im Schutzgut Flora/Fauna folgende Biotopwertdifferenz, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss:

Biotopwert Bestand - Planung = - 288.643 Biotopwertpunkte.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden vom Ökokonto der Stadt Überlingen, Maßnahme „Renaturierung des Langenbaches“ im Bereich Nesselwangen (siehe Maßnahmenbeschreibung „Ökokontomaßnahme „Renaturierung Langenbach“, Büro 365° Freiraum und Umwelt, Überlingen Juni 2009) abgebucht (siehe auch Punkt 2.1.2 Boden).

Die Gesamtmaßnahme umfasst eine Aufwertung von 573.476 Biotopwertpunkten und kann das auszugleichende Biotopwertdefizit abdecken.

2.1.5.1 besonders geschützte Arten

Im Bereich der alten Streuobstwiese mit ihren abgängigen Bäumen finden sich Bruthöhlen.

Die betroffenen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der „Rengoldshauser Straße“ und der Zufahrt zu den Parkplätzen der Fa. Diehl.

Bei mehreren Begehungen konnten keinerlei Aktivitäten festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bruthöhlen durch die zunehmenden Störungen durch den Verkehr aufgegeben wurden, zumal in der Umgebung (Nußbachtal) Ausweichquartiere vorhanden sind.



Foto: Büro Hornstein

Das Bild zeigt die abgängige Streuobstwiese unmittelbar angrenzend an die Rengoldshauser Straße, zwischen der Zufahrt zum Parkplatz der Fa. Diehl und einem Feldweg, der intensiv von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

2.1.6 Bevölkerung

Die Anbindung der „Rengoldshauser Straße“ an die B 31 ist bereits eine Zielsetzung im Generalverkehrsplan der Stadt Überlingen von 1993 zur Nutzung der B 31 alt als Stadtring von Überlingen und zur direkten Anbindung der Wohngebiete und Industriebetriebe im Osten der Stadt an das überregionales Straßennetz. Diese Zielsetzung ist in allen Verkehrsdiskussionen der letzten Jahre aufrecht erhalten worden.

Die direkte Anbindung verhindert „Umfegfahrten“ und Durchgangsverkehr, der sich bisher durch Wohngebiete und die gesamte, ohnehin stark vom Verkehr belastete Innenstadt von Überlingen und den Ortskern von Nußdorf zieht.

Gleichzeitig mit dem Straßenbau wird das Radwegenetz ergänzt. Durch den Bau des neuen Radweges wird eine Lücke zwischen dem Osten der Stadt mit Nußdorf und dem Sportzentrum „Alt-Birnau“, den Gewerbegebieten im „Oberried“ und den Teilorten Bambergen, Deisendorf und Lippertsreute geschlossen. Dies ist insbesondere für Kinder und Jugendliche, die das Sportzentrum mit dem Fußballplatz des FC Überlingen, den Tennisplätzen, dem Skaterplatz oder Trimpfad als Ziel haben und bisher die sehr gefährliche „Rengoldshauser Straße“ befahren mussten, von großem Vorteil.

Für die Wohnbebauung im Bereich der neuen Straße werden zum Schutz vor Lärmbelastungen umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen als Ausgleich festgesetzt:

- Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des Plangebietes
- Lärmschutzwälle entlang der neuen Straße
- passive Lärmschutzmaßnahmen

In das sehr beliebte und viel genutzte Naherholungsgebiet „St. Leonhard“ und die angrenzenden Waldgebiete bei „Alt-Birnau“ greift die Planung nicht ein. Die Wegebeziehungen bleiben erhalten, eine Überquerungshilfe über die „Rengoldshauser Straße“ wird nördlich des Kreisverkehrs angelegt.

Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums im Stadtgebiet u.a. zur Versorgung des Ostteiles der Stadt und des Teilortes Nußdorf wurde von der Bevölkerung gewünscht und positiv aufgenommen.

2.1.7 Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Erdwärme, Holz – ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die mögliche Andienung gewährleistet.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern

Für das Plangebiet wurde von BS Ingenieure, Straßen- und Verkehrsplanung Bauüberwachung Schallimmissionsschutz, Ludwigsburg, eine schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Entlastungsstraße Überlingen-Ost – Nußdorf durchgeführt, die unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwälle/Lärmschutzwand zu folgenden Empfehlungen kommt:

„Das Plangebiet ist dem Einfluss des Kfz-Verkehrs der K 7763 (Rengoldshauser Straße), der L 195 c (Nußdorfer Straße), der Alten Nußdorfer Straße sowie dem Schienenverkehr der Bahnlinie Überlingen Ost – Uhdlingen-Mühlhofen ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden an allen Gebäuden entlang der Straße überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse der Bettenräume und Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, das heißt, den im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch zusätzliche passive Maßnahmen an Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten erbracht werden.“

Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.

Das Plangebiet kann an das vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitungsnetz und die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die direkte Anbindung der „Rengoldshauser Straße“ an die B 31 kann die B 31 alt für den Ostteil der Stadt nicht als Stadtring fungieren. Eine direkte Anbindung dieser Wohngebiete und der Gewerbebetriebe an das überörtliche Straßennetz wäre nicht möglich, vermehrter Verkehr durch Wohngebiete, Ortskern Nußdorf und die Innenstadt von Überlingen die Folge.

Die dringend gewünschte und aus Gründen der Verkehrssicherheit anzustrebende Ergänzung des Radwegenetzes würde sicherlich weiterverfolgt.

Neue Parkplätze für die Gewerbeflächen wären in absehbarer Zeit auch ohne diese Planung zu realisieren.

Die ehemalige Kiesgrube „Bommer“ würde weiterhin gewerblich genutzt, allerdings ohne nachhaltige Gesamtkonzeption.

Die Hangkante bliebe unversehrt erhalten. Der Baudruck auf die attraktiven Wiesenflächen oberhalb der Hangkante wäre auch ohne die vorliegende Planung gegeben. Von einer landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer ist nicht auszugehen.

Die Streuobstwiese im Norden des Plangebietes würde innerhalb kurzer Zeit aufgrund des abgängigen Zustandes der Bäume auch ohne die vorliegende Planung verschwinden.

2.3 Wechselwirkungen

Zu betrachtende Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projekteinwirkung von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Die vorliegende Planung hat durch die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur insbesondere positive Auswirkungen auf den Menschen. Die damit

verbundene Versiegelung greift in das Schutzgut Boden und durch die Durchschneidung der Hangkante gleichzeitig in die Schutzgüter Flora/Fauna und Landschafts-/Ortsbild ein.

2.4 Alternativenprüfung

Bezüglich der Ausweisung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ergibt sich durch die vorausgegangene gewerbliche Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad der ehemaligen Kiesgrube „Bommer“ keine sinnvolle Alternative.

Das Sondergebiet „Straßenmeisterei, Unterkunft“ sichert den Bestand.

Der Anschluss der „Rengoldshauser Straße“ an die B 31 und die Trassierung der neuen Straßenführung zur Verbindung mit der „Nußdorfer Straße“ ist das Ergebnis von verkehrsplanerischen Untersuchungen und erklärtes Ziel der Stadt Überlingen.

Die ausgewiesenen Baufenster wurden mit Rücksicht auf die Hangkante festgelegt.

Sinnvolle Alternativen ergeben sich unter den Voraussetzungen und Zielen der Planung nicht.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfungsverfahren

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen des Landschaftsplans
- Reichsbodenschätzung
- Bewertungssystem des Bodenseekreises zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Bewertung der Biotoptypen
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort
- schalltechnische Untersuchung (BS Ingenieure Straßen- und Verkehrsplanung Bauüberwachung Schallimmissionsschutz, Ludwigsburg)

Weitere Angaben und Untersuchungen zu Boden- und Klimaverhältnissen und wasserführenden Schichten liegen nicht vor.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Insbesondere ist einmal jährlich zu überprüfen:

- Entwicklung und Vitalität der Baum- und Gehölzpflanzungen
- Funktionsfähigkeit der Regenwasserrückhaltmaßnahmen und –einrichtungen regelmäßig und gegebenenfalls nach Starkregenfällen

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Überlingen setzt das schon im Jahr 1994 begonnene Bebauungsplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für:

- die Anbindung der „Rengoldshauser Straße an die B 31 mit Fortführung und Anschluss an die „Nußdorfer Straße“
- den Bau eines neuen Parkplatzes für die Fa. Diehl
- die Absicherung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“
- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit 8 neuen Baufenstern südlich der „Alten Nußdorfer Straße“
- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zur Sicherung des Bestandes mit Erweiterung durch 2 Baufenster nördlich der „Alten Nußdorfer Straße“

fort. Die Anbindung der „Rengoldshauser Straße“ an die B31 mit Fortführung zur „Nußdorfer Straße“ ermöglicht für den Osten der Stadt Überlingen die Nutzung der B 31 alt als Stadtring und ist bereits im Generalverkehrsplan von 1993 Bestandteil der Planungen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Innenstadt. Das Verfahren ruhte durch Verzögerungen bei der Planung der B 31 neu und aufgrund langwieriger Grundstücksverhandlungen. Teile der Wohnbebauung und das Einkaufszentrum wurden nach § 33 BauGB genehmigt und sind bereits realisiert.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserschutzgebietes „Nußdorf“. Ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Östlich und nördlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“, in das durch die Planung nicht eingegriffen wird. Im Norden des Plangebietes beginnt ein ausgewiesener Regionaler Grünzug, durch den die „Rengoldshauser Straße“ auch bisher schon führt.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung ist insbesondere durch das Durchschneiden der Hangkante, die als Bestandteil eines Ost-West-Grünzuges von hoher ökologischer und gestalterischer Bedeutung ist, mit einem Eingriff in den Naturhaushalt verbunden, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Orts- und Landschaftsbild.

Trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: bepflanzter Lärmschutzwall
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- Renaturierung von Teilen der alten „Rengoldshauser Straße“

verbleibt ein Defizit von – 288.643 Biotopwertpunkten im Schutzgut Flora/Fauna und 12.360 m² im Schutzgut Boden, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden vom Ökokonto der Stadt Überlingen abgebucht. Vorgesehen ist ein Teil der Maßnahme „Renaturierung des Langenbaches“ im Bereich Nesselwangen (siehe Maßnahmenbeschreibung „Ökokonto-maßnahme „Renaturierung Langenbach“, Büro 365° Freiraum und Umwelt, Überlingen Juni 2009)

Die Nutzung regenerativer Energien ist durch die Lage der Baufenster und die mögliche Andienung gewährleistet. Das Plangebiet kann an das vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitungsnetz und die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Ein Schallgutachten wurde erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Lärmschutz wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Sinnvolle Alternativen zur vorliegenden Planung gibt es durch den vorgegebenen Anschluss an die B 31 neu mit Anbindung an das innerörtliche Straßennetz und die Vornutzung der ehemaligen Kiesgrube „Bommer“ nicht.

Die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten und die durch die neue Verkehrsführung mögliche Reduzierung von Durchgangsverkehr in Wohngebieten und bereits stark belasteten Innenstadtbereichen sowie die Schließung einer Lücke im Radwegenetz sind positive Auswirkungen der Planung für die Bevölkerung .

In die das Plangebiet umgebenden Naherholungsgebiete wird nicht eingegriffen, die Wegebeziehungen bleiben erhalten.