

„Schlachthof-Erweiterung“

Textteil



Stadt Überlingen

Bebauungsplan

„Schlachthof - Erweiterung“

Inhalt:

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht
- Rechtsplan

November 2010

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Schlachthof – Erweiterung“

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlachthof – Erweiterung“.

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlachthof – Erweiterung" und unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I
1991 S. 58)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt
geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom November 2010
2. den Bauvorschriften vom November 2010

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom November 2010

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom November 2010
2. Lage- / Übersichtsplan vom November 2010

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen,
3. das Verbot von Niederspannungsfreileitungen

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

 Überlingen, den 16. 12. 10

S. Becker, Oberbürgermeisterin

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

- SO = Sondergebiet mit Zweckbestimmung:

„Schlachthof sowie Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb“

Alle anderen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die der Erdgeschossfußbodenhöhe des bestehenden Schlachthofes entspricht.

1.2.3. Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude (= Firsthöhe) beträgt maximal

- 8,00 m gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des bestehenden Schlachthofes

Die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgebend.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Wirtschaftsweg

4.0 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

5.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt:

Pflanzgebote:

- hochkronige Bäume entlang des Wirtschaftsweges
- Feldhecke innerhalb der privaten Grünfläche

6.0 Regenwasserbewirtschaftung § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 30m³ je 1000 m² angeschlossener Fläche betragen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

- Abstandsflächen zur L 200

8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu zählen u. a. auch Strom-, Breitbandkabel- und Telefonleitungen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

Nr. 1 Leitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung zugunsten der BWV:

Für die bestehende Versorgungsleitung (Wasserleitung DN 50) ist ein Schutzstreifen von 6 m (jeweils 3 m rechts und links der Leitungsachse) ausgewiesen.

Innerhalb des Schutzstreifens ist nicht gestattet:

- Errichtung von Bauwerken
- Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz
- Massive Geländebefestigungen
- Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern
- Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät
- Freilegung von BWV-Anlagen

Nr. 2 Leitungsrecht zugunsten der SWÜ

Nr. 3 Leitungsrecht zugunsten der EnBW

Für die bestehende 110-kV Freileitung ist ein Schutzstreifen von je 19,5 m rechts und links der Leitungsachse ausgewiesen. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens müssen Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Maßnahmen im Plangebiet

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ = Ausgleichsflächen festgesetzt.

Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Ausgleichsflächen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Zweckbestimmung:

- standortgerechte Feldhecke zur landschaftlichen Einbindung

10.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Pflanzung von 27 hochstämmigen Obstbäumen auf Fl.St.Nr. 3261 im Landschaftspark St. Leonhard in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Überlingen.

10.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den einzelnen Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Schlachthof
– Maßnahmen innerhalb des Plangebietes
- Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb
– externe Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.St.Nr. 3261.

ausgefertigt:



Überlingen, den 16. 12. 10

S. Becker, Oberbürgermeisterin

Hinweise:

1. Geotechnik

Nach Geologischer Karte ist das Plangebiet Teil einer aus weitgestuften Moränensedimenten aufgebauten Drumlin-Landschaft. Die genauen Mächtigkeiten der eiszeitlichen Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Der tiefere Untergrund wird von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse (Tertiär) aufgebaut.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, große Einzelblöcke, bzw. Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen gemacht werden.

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 – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG (Neufassung) nicht zulässig. Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

3. Leitungen der Bodensee-Wasserversorgung

Im Bebauungsplan sind Leitungen der Bodensee-Wasserversorgung (BWV) eingetragen. Für die Leitungen der BWV besteht ein Leitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung („BWV – Leitungsrecht nutzungsbeschränkt“) und ist ein 6 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen..

Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen stets der Zustimmung der BWV. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die Beeinträchtigungen von BWV-Anlagen zur Folge haben können. Dazu gehören z.B. geplante Baumaßnahmen oder auch flurstücksübergreifende Maßnahmen wie Tiefgründungen, Hangabtragungen etc.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur mit schriftlicher Freigabe der BWV unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrung gestattet.

Der Einsatz von Baumaschinen ist so auszuwählen, dass Beschädigungen an den Anlagen ausgeschlossen werden können. Der Bauträger/Unternehmer hat auf Verlangen der BWV entsprechende Nachweise zu liefern.

Die Schutz- und Sicherheitshinweise der BWV sind zu beachten.

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll möglichst auf dem Baugrundstücken verbleiben.

6. Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung entlang des Wirtschaftsweges	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

2. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen 2	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Wildrosen z.B:	
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose

4. Obst-Hochstämme für Hochstamm - Streuobstwiese

Apfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen
in regionalen Sorten = Sortenerhaltungsprogramm des LRA Bodenseekreis

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schlachthof – Erweiterung“, Überlingen

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind:

- Satteldächer
- Pultdächer

2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, graue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind glänzende oder glasierte Materialien.

2.4 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

Unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m².

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

ausgefertigt:




.....
S. Becker, Oberbürgermeisterin

Inhalt

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
- 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
+ EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
 - 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN**
 - 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
 - 3.3 SCHUTZGEBIETE**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
- 5. PLANUNG**
 - 5.1 PLANUNGSINHALTE**
 - 5.1.1 BEBAUUNG**
 - 5.1.2 ERSCHLIESSUNG**
 - 5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 5.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 5.2.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 6. VER- UND ENTSORGUNG**
- 7. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**
- 8. FLÄCHENBILANZ**

**1. DAS PLANGEBIET
- LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet liegt nordöstlich der Stadt Überlingen, nördlich der L 200.

Südlich des Plangebietes und der L 200 grenzt das Überlinger Gewerbegebiet, im Norden die Reutehöfe, im Westen landwirtschaftliche Flächen und im Osten Gewerbe- und landwirtschaftliche Flächen und dahinterliegend die Müllumladestation „Füllenwaid“ an.

Im Plangebiet besteht bereits der Überlinger Schlachthof. Es wird erschlossen durch einen Wirtschaftsweg, der über die Reutehöfe parallel zur L 200 führt.



Luftbild Google (ohne Maßstab)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

In Ergänzung des bestehenden Schlachthofes soll ein Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb der Firma Neuland Süd im Plangebiet angesiedelt werden.

Der Schlachthof wird betrieben durch die Schlachthofinitiative Überlingen GmbH (SIÜ), deren Gesellschafter mehrere örtliche Metzgereien und Landwirte und die Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft sind. Stille Teilhaber sind die Kommunen Überlingen, Salem, Uhdlingen-Mühlhofen, Owingen und Sipplingen. Ideeller Träger ist der BUND. Die Initiative gründete sich als der städtische Schlachthof in Überlingen 1992 geschlossen wurde, um weiterhin regionale Strukturen aufrecht zu erhalten, unnötige Tiertransporte zu vermeiden, die örtlichen Betriebe und Landwirte zu unterstützen und für die Verbraucher eine transparente, umwelt- und tierfreundliche Vermarktung sicherzustellen.

2005 wurde die neue Schlachtstätte im Plangebiet gebaut und im Frühjahr 2006 eröffnet. Seither werden dort wöchentlich 50 bis 60 Schweine sowie acht bis zehn Großtiere (Kühe, Ochsen, Kälber) von Bauernhöfen aus der Umgebung geschlachtet.

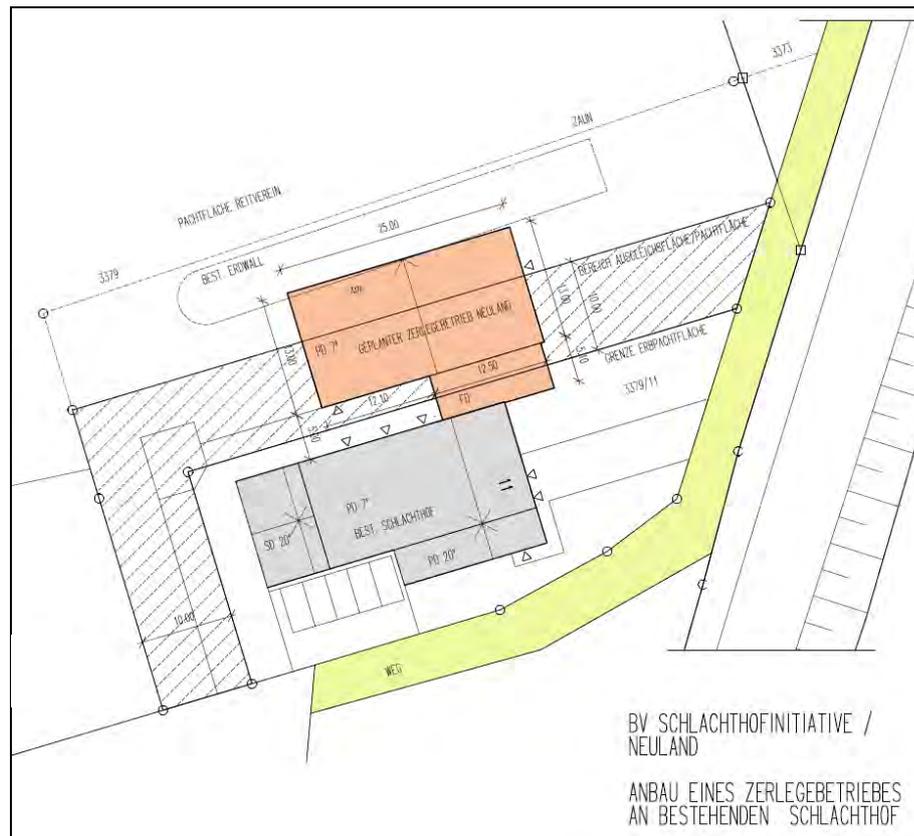
Die seit Gründung der Initiative reduzierten Anforderungen der EU-Vorschriften haben dazu geführt, dass die Schlachtstätte nicht, wie ursprünglich geplant, durch weitere regional selbstschlachtende Betriebe genutzt wird, so dass der Betrieb nicht ausgelastet ist, was zu hohen Nebenkosten führt.

Die Firma Neuland Süd vermarktet Fleisch aus besonders artgerechter Tierhaltung an Fleischerfachgeschäfte und Gemeinschaftsverpfleger im süddeutschen Raum. „Neuland“ ist ein bundesweites Markenfleischprogramm, gegründet und getragen vom Deutschen Tierschutzbund, dem BUND und der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft. Neben der artgerechten Tierhaltung sind die regionale Vermarktung und die Unterstützung der bäuerlichen Landwirtschaft durch faire Auszahlungspreise, Ziele des Programms.

Die Firma Neuland Süd und die Schlachthofinitiative Überlingen GmbH planen jetzt einen 13 m breiten und 25 m langen Anbau an der Nordseite des bestehenden Schlachthofes zur Ansiedelung eines Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetriebes der Fa. Neuland. Im Bereich der Kühlräume wird eine Verbindung zwischen Schlachthof und Zerlegebetrieb erstellt. Dadurch können die vorhandenen Räume gemeinsam genutzt und besser ausgelastet werden.

Stadt Überlingen
Bebauungsplan „Schlachthof – Erweiterung“

Begründung Stand November 2010



Lageplan Entwurf

Die künftigen Betreiber erwarten sich durch dieses Vorhaben Vorteile für beide Seiten. Neuland benötigt eine neue Zerlegeeinrichtung, da am bestehenden Standort die Kapazitäten nicht mehr ausreichen, die Schlachthofinitiative erwartet durch die geplante Ausweitung der Schlachtzahlen eine bessere Auslastung.

Nachfolgend beschreiben die Fa. Neuland und die Schlachthofinitiative GmbH das geplante Vorhaben:

Gemeinsames Schreiben von der Firma Neuland-Süd und der
Schlachthofinitiative an die Stadt Überlingen:

QUALITÄTSFLEISCH

aus *besonders* artgerechter und umweltschonender Tierhaltung

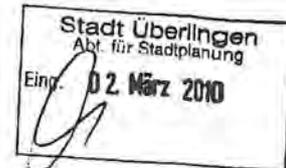
Matthias Minister

NEULAND • Malvine-Schiesser-Weg 1 • 78315 Radolfzell

An den
Stadtrat von Überlingen



www.neuland-fleisch.de



Radolfzell, 02.03.2010

Beschreibung des Bauvorhabens

„NEULAND – Zerlegebetrieb“ am Schlachthof Überlingen

a) Aus der Sicht von NEULAND-Fleisch Süd; Inh. Matthias Minister

ich habe vor über 10 Jahren die Firma „NEULAND-Fleisch Süd“ gegründet und vermarkte Fleisch aus besonders artgerechter Tierhaltung an Fleischerfachgeschäfte und Gemeinschaftsverpfleger im süddeutschen Raum. NEULAND ist ein bundesweites Markenfleischprogramm, gegründet und getragen vom Deutschen Tierschutzbund, dem BUND und der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft. Neben der artgerechten Tierhaltung sind die regionale Vermarktung und die Unterstützung der bäuerlichen Landwirtschaft durch faire Auszahlungspreise, Ziele des Programms.

Seit vielen Jahren lassen wir unsere Tiere im Schlachthof in Riedlingen schlachten und sind dort für die Zerlegung eingemietet. Weil die dortigen Kapazitäten nicht mehr ausreichen, möchte ich eine eigene Zerlegeeinrichtung bauen.

Diesbezüglich ist Herr Zugmantel (wir kennen uns bereits aus der Gründungszeit der Schlachthofinitiative) mit dem Vorschlag auf mich zugekommen, auf dem noch vorhandenen Gelände des Überlinger Schlachthofes zu bauen. Nach einigen Gesprächen sind wir übereingekommen, dass dies eine, für beide Seiten, vorteilhafte Lösung wäre.

Bisherige Planung: das Gebäude wird an der Nordseite, parallel zum Schlachthof erstellt; ca. 13 m breit und 25m lang; in Sandwichbauweise mit Pultdach (mit aufgebauter Photovoltaikanlage), also im gleichen Baustil wie der Schlachthof. NEULAND würde die Auslastung im Schlachthof verbessern und kann im Gegenzug die Sozialräume und die Verladeeinrichtung benutzen. Deshalb wird im Bereich der Kühlräume eine Verbindung zwischen Schlachthof und Zerlegebetrieb hergestellt.

Es handelt sich um eine Kapazität von ca. 50 Schweinen und 6 Großtieren, die dort pro Woche geschlachtet und zerlegt werden sollen; also durchaus in handwerklichen Dimensionen. Dafür sind 3 – 5 Mitarbeiter tätig.

NEULAND - Fleisch Süd
Malvine-Schiesser-Weg 1
78315 Radolfzell
vertrieb-sued@neuland-fleisch.de

Lizenzinhaber
Dipl.-Ing. agr. Matthias Minister
Telefon 07732/82 13 45
Telefax 07732/82 13 55

Beratung artgerechte Tierhaltung
Dipl.-Ing. agr. (FH) Christoph Volk
Telefon 07732/93 89 03
Telefax 07732/82 13 55

Gemeinsames Schreiben von der Firma Neuland-Süd und der Schlachthofinitiative an die Stadt Überlingen:

- Seite 2 von 2 -

b) aus Sicht der Schlachthofinitiative; GF Fridolin Zugmantel

Nachdem es der SIÜ GmbH als Betreiber nicht gelungen ist, regionale selbstschlachtende Betriebe als Nutzer zu gewinnen, da diese mit minimalem finanziellen Aufwand die stark zurück geschraubten Anforderungen der EU-Vorschriften in ihren Betrieben selbst verwirklichten (Dieser Sachverhalt war bereits Inhalt eines Gesprächs im Landratsamt mit dem Landrat und Frau OB Becker, deshalb verzichte ich hier auf weitere Ausführungen), bin ich als Geschäftsführer der SIÜ GmbH auf der Suche nach Lösungen, wie unser Projekt „Schlachthof“ langfristig auf bessere Beine gestellt werden kann.

Da auf der Kostenseite keine Reduktionen mehr möglich sind (auch hier verweise ich wieder auf das vorher genannte Gespräch im Landratsamt) musste ich versuchen, die Einnahmesituation zu verbessern. Hier ist mit der Firma Neuland ein Interessent vorhanden, der von der Intension hervorragend zu uns passen würde und bei uns langfristig 50 Schweine und 6 Großvieh pro Woche schlachten lassen möchte. Zusätzlich will Neuland auch die Zerlegung und Kommissionierung der Schlachttiere von Riedlingen nach Überlingen verlegen. Aus diesem Grund will Neuland die dazu notwendigen Räumlichkeiten an unser Gebäude anbauen.

Die Ausweitung der Schlachtzahlen auf ca. 110 Schweine und 13 Großvieheinheiten pro Woche würde eine Aufrüstung der Schlachteinrichtungen innerhalb des Gebäudes ermöglichen, um die Durchlaufzeiten der Tiere zu reduzieren, was mittelfristig zu günstigeren Fleischbeschaugebühren und somit zu einer Senkung der Kosten führt.

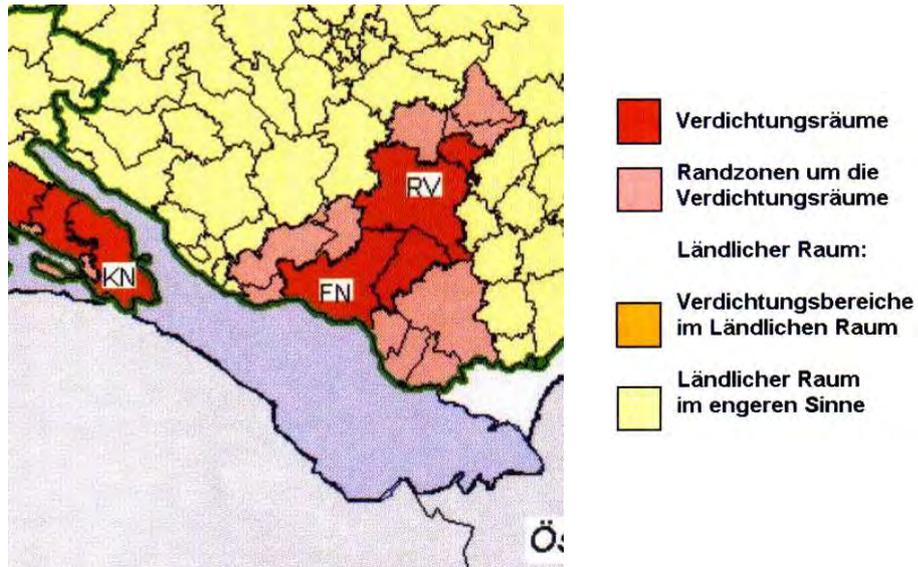
Die Gesellschafter der Schlachthofinitiative wurden über das Vorhaben informiert und haben einstimmig zugestimmt.

Ein Eckpfeiler der finanziellen Planungen für dieses Vorhaben ist natürlich, dass durch die dargestellten Massnahmen keine Belastungen auf die Kommunen zu kommen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS + EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

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



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist westlich des Plangebietes ein regionaler Grünzug ausgewiesen, der durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In dem mit Erlass vom 12. August 1998 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „Schlachthof“ ausgewiesen.

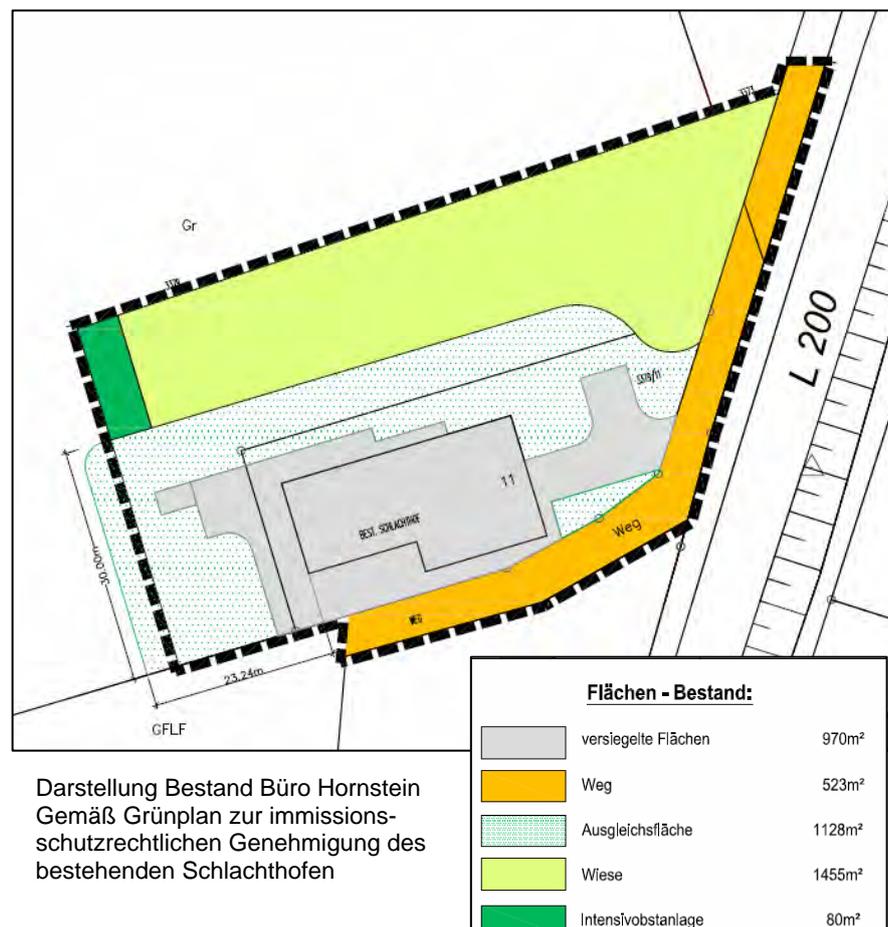
3.3 SCHUTZGEBIETE

Für den Planungsbereich selbst gelten keinerlei Schutzausweisungen. Schutzgebiete und Biotope werden nicht beeinträchtigt.

4. BESTAND / NUTZUNG

Die Nutzungen im Plangebiet stellen sich im Bestand wie folgt dar:

- Schlachthof
- Zufahrt, Parkplätze
- Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzung
- Intensivobstanlage



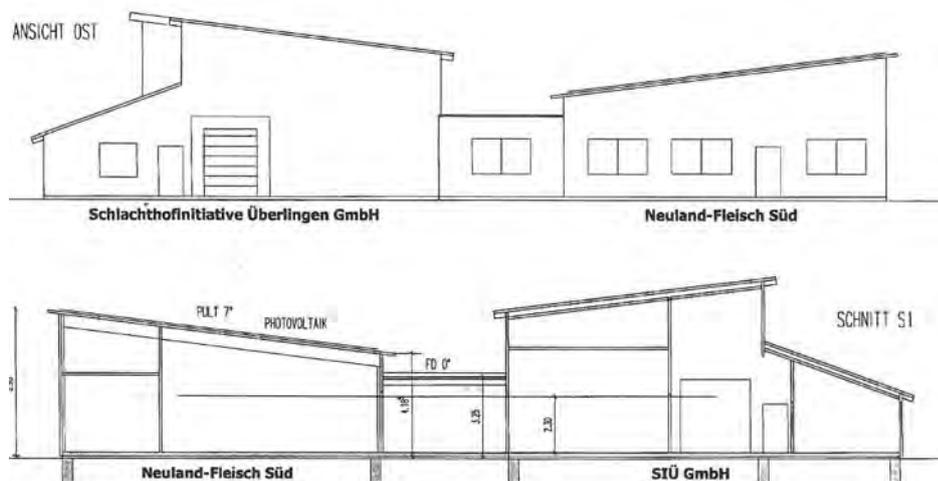
Darstellung Bestand Büro Hornstein
Gemäß Grünplan zur immissions-
schutzrechtlichen Genehmigung des
bestehenden Schlachthofen

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1.1 BEBAUUNG

Geplant ist die Errichtung eines 13 m breiten und 25 m langen Gebäudes mit Pultdach nördlich des bestehenden Schlachthofgebäudes, das im Bereich der Kühlräume eine direkte Verbindung zum Bestand hat.

Die max. Gebäudehöhe ist auf 8 m festgelegt.



Ansichten Architekturwerkstatt Alle, Reutlingen

Westlich des Bestandes ist der Bau eines kleinen Stalles vorgesehen.

Das Betriebsgelände wird im Westen, Norden und Nordosten durch eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für eine standortgerechte Feldhecke und Bäume eingerahmt, um die Gebäude in die Landschaft einzubinden.

5.1.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird durch den bestehenden Wirtschaftsweg (Reuteweg), der von der K 7771 abzweigt, durch die Reutehöfe führt und dann bis zum Schlachthof parallel zu L 200 verläuft erschlossen.

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO entspricht der bestehenden Nutzung als Schlachthof und dem geplanten Erweiterungsbetrieb als Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb.

5.2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
die maximal überbaubare Fläche wird mit einer GRZ von 0,5 entsprechend der vorgelegten Planung des Vorhabenträgers und des Bestandes festgelegt und ermöglicht geringfügige Erweiterungsoptionen.
- **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Die festgesetzte Höhe orientiert sich am Bestand und an der Planung des Vorhabensträgers und ist abhängig von der Gebäudenutzung.



Rechtsplanentwurf Büro Hornstein (ohne Maßstab)

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorliegenden Planung.

- **Verkehrsflächen**

Im Plangebiet ist der bestehende Reuteweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ entsprechend seiner bestehenden Funktion ausgewiesen.

- **Private Grünflächen**

Zur Eingrünung der Gebäude zur freien Landschaft sind private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Heckenstrukturen festgesetzt.

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

- als Feldhecke sind in der privaten Grünfläche westlich und nördlich der Gebäude festgesetzt und
- als Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges

- **Regenwasserbewirtschaftung**

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser werden im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen.

- **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

als 20 m Abstandfläche zur L 200.

- **Versorgungsleitungen**

sind mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild unterirdisch zu verlegen.

- **Leistungsrechte**

Für bestehende Leitungen zugunsten der Bodenseewasserversorgung (BWV), der Stadtwerke Überlingen (SWÜ) und der EnBW.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

sind im Bereich der privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen zur Eingrünung in die Landschaft festgesetzt.

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden aufgrund der exponierten Lage im Übergang zur freien Landschaft erlassen.

Insbesondere betreffen sie

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
mit Festsetzung zur Dachform, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Materialauswahl.
- **Dachform und -eindeckung**
Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf Satteldächer und Pultdächer beschränkt.
- **Fassaden-, Wand und Farbgestaltung**
Glänzende Materialien und grelle, leuchtende Farbtöne sind mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die unmittelbar am Plangebiet verlaufende L 200 ausgeschlossen.
- **Werbeanlagen**
Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Festsetzungen zur Größe und Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich.
Zugunsten der angrenzenden freien Landschaft sind beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
- **Elektrische Freileitungen**
Freileitungen beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild und werden deshalb ausgeschlossen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz.

7. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet.

Dieser beinhaltet auch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die die Planung dem Bestand gegenüberstellt und zu folgendem Ergebnis führt:

Die Planung ist mit einem Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora/Fauna verbunden.

Innerhalb des Plangebietes werden am westlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten zur Anlage einer Feldhecke und einer Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges ausgewiesen. Trotzdem verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 830 m² im Schutzgut Boden und 27.045 Biotopwertpunkten im Schutzgut Flora/Fauna.

Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Überlingen durch Pflanzung von 27 Obsthochstämmen und deren langfristiger Sicherung und Pflege auf dem städtischen Grundstück Nr. 3261 im Landschaftspark „St. Leonhard“.

8. FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende Planung weist aus:

<u>Gesamtfläche</u>	<u>4.033 m²</u>	<u>100 %</u>
davon		
Sondergebiet	2.388 m ²	59 %
Private Grünflächen als Ausgleichsflächen	1.122 m ²	28 %
Erschließungsflächen	523 m ²	13 %

Überlingen, den 16. 12. 10


S. Becker
S. Becker
Oberbürgermeisterin