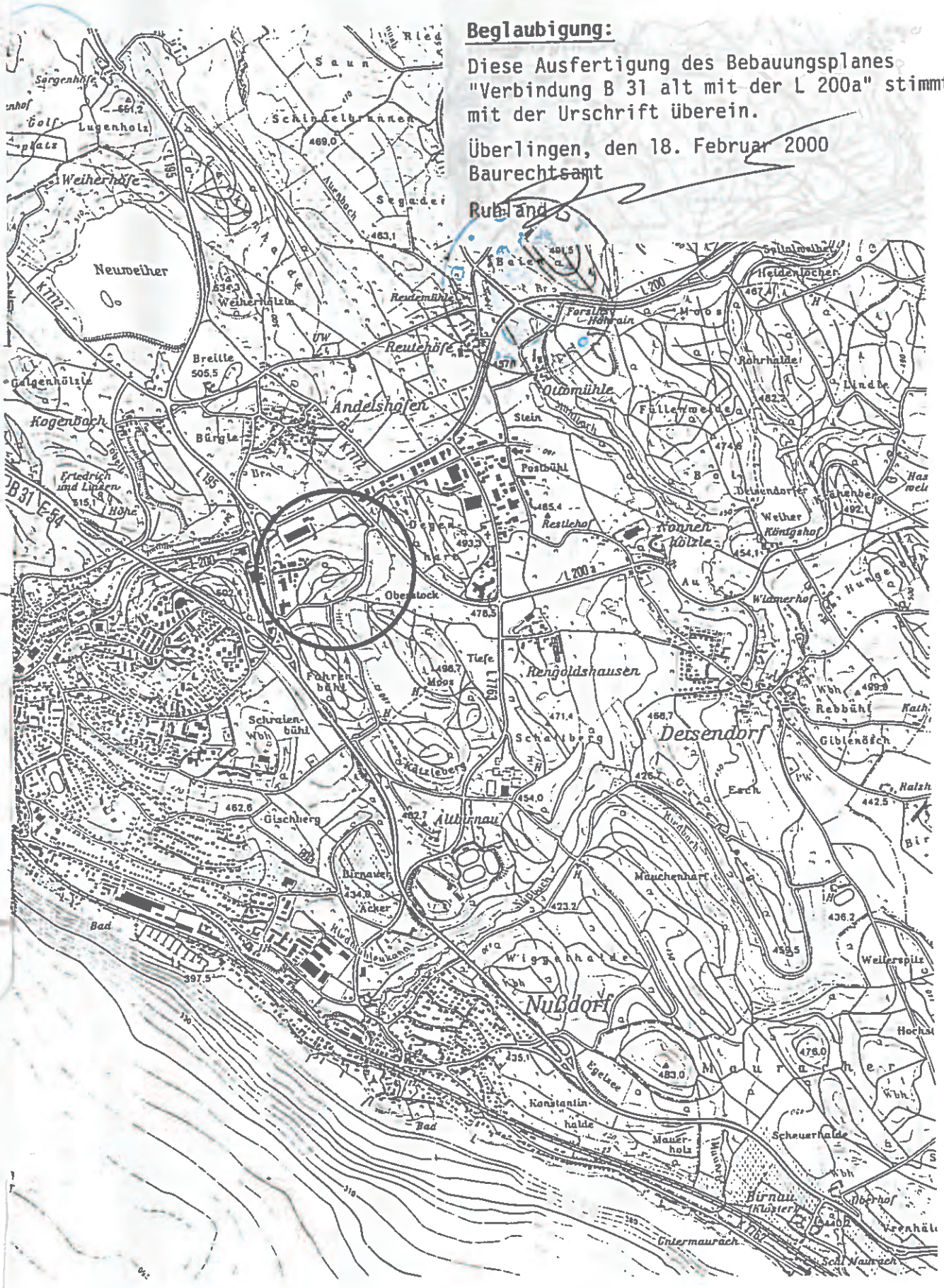


**Beglaubigung:**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes  
"Verbindung B 31 alt mit der L 200a" stimmt  
mit der Urschrift überein.

Überlingen, den 18. Februar 2000  
Baurechtsamt

Rubland



**Stadt Überlingen / Bodensee**

**Bebauungsplan**

**"Verbindung B 31 alt mit der L 200a"**

(Stand Juni 1999)

Nr. 60 622/551 / Urkundenhaftverschl  
Nr 60 622/551.5 Urkundenhaftverschl  
Nr 60 622/550.7 Urkundenhefter

# Satzung

## der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verbindung Abigstraße und L 200a"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 1. Dezember 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verbindung Abigstraße und L 200a" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GVBl. S. 617)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes.

### § 2

#### Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- Teil A Planzeichnung vom 22. Juni 1999
- Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Stand: Juni 1999
- Teil C Örtliche Bauvorschriften, Stand: Juni 1999
- Teil D Hinweise, Stand: Juni 1999

Der Satzung beigefügt sind:

- Begründung, Stand: Juni 1999
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Stand: Juni 1999

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### § 5

#### Außerkräftreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Überlingen, den

16. FEB. 2008

gcz

Weber



(Stand Juni 1999)

- Begründung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Pflanzenliste
- Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

- Pläne:

Lageplan M 1 : 25 000 (Deckblatt)  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Rechtsplan (im Original M 1 : 500)

Ausgleichsmaßnahme "St. Johannserbühl":

Lage im Raum M 1 : 25 000  
Übersichtsplan M 1 : 5 000  
Lageplan M 1 : 1 500

Begründung - Inhalt:

- 1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0 Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.0 Planungsinhalte
  - 4.1 Gewerbefläche südlich der geplanten Verbindungsstrasse
- 5.0 Grünordnung
- 6.0 Eingriff-Ausgleichsregelung
- 7.0 Flächenbilanz
- 8.0 Kosten



## Begründung

### 1.0 Lage + räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der nordöstlich des Stadtgebietes von Überlingen gelegene Planbereich grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Oberried an.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,68 ha und wird begrenzt

- im Nordosten von der Landesstrasse L 200 a
- im Norden + Nordwesten vom Gewerbegebiet Oberried. Diese Flächen sind teilweise bebaut (Abig-Werke, verschiedene andere Betriebe). Die nicht bebauten Flächen sind weitgehend überplant und werden derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland),
- im Südwesten vom spitälischen Waldgebiet "Sprengenen". Das Waldgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Nördliches Bodenseeufer".

Die südwestliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entspricht weitgehend der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Nördliches Bodenseeufer". Die im Süden des Bebauungsplanes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

### 2.0 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung der Rechtsgrundlagen für den Bau der geplanten Verbindungsstrasse zwischen der L 200 a und der B 31 alt, die künftig als "Stadtring" genutzt werden soll. Diese Verbindungsstrasse soll der Entlastung der Landesstrasse L 200 ("Lippertsreuter Strasse") dienen. Die vorliegende Planung enthält den ersten Bauabschnitt bis zum Anschluß an die vorhandene Abigstrasse. Bezüglich der Notwendigkeit dieser Strassenverbindung und ihrer technischen Ausgestaltung wird auf den Erläuterungsbericht zur Vorentwurfsplanung des Ingenieurbüros Görlitz verwiesen. Hier heißt es:

#### **"2. Notwendigkeit der Baumaßnahme**

##### **2.1 Vorgeschichte der Planung mit Hinweisen auf vorausgegangene Untersuchungen und Verfahren**

*Die Stadt Überlingen beabsichtigt, nach dem Bau der B31 neu sowie der Rückstufung der jetzigen B31, diese als äusseren Stadtring in das Verkehrskonzept der Stadt einzubeziehen. Durch die nicht den Wünschen der Stadt Überlingen entsprechenden Vorplanung, über den Anschluß der B31 alt mit der L200 (Lippertsreuter Straße) im Zuge der B31 neu, aufgestellt durch das Regierungspräsidium Tübingen, hat sich die Stadt entschlossen, eine eigene Planung in Auftrag zu geben.*

Für den geplanten Neubau eines Einkaufs- und Freizeitparkes südlich des Knotenpunktes der L200/L200a, Flurstück-Nr. 3318 und 3317 muß die Anbindung ebenfalls über die geplante Straße erfolgen, da sich das Straßenbauamt Überlingen gegen einen direkten Anschluß der Parkplätze an den beiden bestehenden Landesstraßen ausgesprochen hat.

Im Dezember 1995 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über die geplante Maßnahme informiert.

Mit dem Vorentwurf wurde im Januar 1996 begonnen.

## **2.2 Darstellung der unzureichenden Verkehrsverhältnisse mit ihren negativen Erscheinungsformen**

Durch den Neubau der Bundesstraße 31 im Bereich der Stadt Überlingen gibt es keine andere zufriedenstellende Lösung, die L200 mit dem geplanten Stadtring zu verbinden. Vorausgehende Planungen des Regierungspräsidiums Tübingen sahen vor, den Verkehr von der L200 über die neue Bundesstraße in Richtung Uhldingen-Mühlhofen zum 1,3 km entfernt geplanten Knotenpunkt Alt-Birnau zu leiten. Von dort in entgegengesetzter Richtung über die B31 neu zurück zum Stadtring. Diese Verkehrsführung ist den Verkehrsteilnehmern nicht zumutbar und würde eine Ablehnung des Stadtringes im Bereich Burgberg zur Folge haben.

In östlicher Richtung stellt die L200 die einzige Straße für den Ziel- und Quellverkehr dar. Sie ist mit der heutigen Verkehrsbelastung bereits am Rande ihrer Leistungsfähigkeit angekommen, was sich in den Hauptverkehrszeiten durch Verkehrsbehinderungen bemerkbar macht.

Das Einfahren in die L200 aus der Abigstraße wird durch die starke Belastung der L200 erschwert, was sich in langen Wartezeiten und Einbußen der Verkehrssicherheit bemerkbar macht.

Kein zufriedenstellender Anschluß des Stadtteils Burgberg an das bestehende Radwegenetz.

## **2.3 Raumordnerische Entwicklungsziele**

Die Stadt Überlingen stellt durch ihre direkte Lage am nördlichen Bodenseeufer ein bedeutendes Freizeit-, Ferien- und Naherholungsgebiet dar. Mit der geplanten Maßnahme kommt die Stadt Überlingen ihrer städtebaulichen Zielvorgabe, der Verkehrsberuhigung im Bereich der Überlinger Altstadt einen Schritt näher. Die Attraktivität und Wirtschaftskraft dieser Region wird dadurch weiter steigen.

Mit zunehmend mehr verfügbarer Freizeit wird dieser Region noch mehr Bedeutung zukommen.



#### **2.4 Anforderungen an die straßenbauliche Infrastruktur**

*Nach Auskunft des Tiefbauamts Überlingen beträgt die Belastung der L200 20.000 Kfz/24h, wobei sich dieser Wert in der Urlaubszeit um 40 % erhöht. Auf Grund einer Verkehrszählung wurde vom Büro Bender & Stahl, Ludwigsburg, die künftige Verkehrsbelastung für die Verbindungsstrasse B 31alt / L 200a mit 3.100 Kfz/24 h berechnet. Durch die geplante Maßnahme wird die Belastung auf der L 200 reduziert.*

*Durch die Ausbildung eines getrennten Radweges wird die Sicherheit dieser Verkehrsteilnehmer wesentlich erhöht.*

*Das Bauvorhaben verbessert die Wirtschaftlichkeit für die Strassennutzer, was sich in Zeit- und Betriebsstoffkosteneinsparungen niederschlägt.*

#### **2.5 Verringerung bestehender Umweltbeeinträchtigung**

*Durch die vorgesehene Maßnahme wird eine bessere Verteilung des Quell- und Zielverkehrs erreicht.*

*Das Radwegenetz um Überlingen wird verdichtet und die Möglichkeit eingeräumt, vom Stadtteil Burgberg das nahegelegene Industriegebiet Oberried und Degenhardt mit dem Fahrrad zu erreichen. Es wird ein Anschluß an das bestehende Radwegenetz (L 200 - Bambergen - Lippertsreute) geschaffen."*

Quelle: Erläuterungsbericht "Vorentwurfsplanung der Verbindungsstrasse B 31 alt mit L 200a" Ingenieurbüro Günter Görlitz, Überlingen, Juni 1996

Im Bereich der Anbindung an die L 200a wurde mittlerweile der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegene, von der Stadt Überlingen gewünschte Kreisverkehr realisiert.

Im Zuge des Strassenbaues im 1. Bauabschnitt wurde gleichzeitig die verkehrstechnisch sinnvolle Anbindung des Grundstückes Fl.St. Nr. 3318 ermöglicht. Auf diesem Grundstück ist der Bau eines Einkaufszentrums nahezu fertiggestellt. Die direkte Anbindung dieser Flächen an die angrenzenden Landesstrassen L 200 und L 200a ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

Eine südlich der geplanten Verbindungsstrasse gelegene Teilfläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier plant der künftige Betreiber des Einkaufszentrums die Errichtung einer Tankstelle. Die Erschliessung erfolgt von der Verbindungsstrasse über eine Zufahrt.

Das nördlich der geplanten Verbindungsstrasse, im Anschluß an das Bebauungsplangebiet "Oberried II" gelegene Grundstück Fl.St. Nr. 3308/18 wird ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Abigwerke und soll ausschließlich über das angrenzende Werksgelände erschlossen werden.

Der im Bestand vorhandene Hubschrauber-Landeplatz soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

### **3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse**

Die vorliegende Planung entspricht den Inhalten des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owinger-Sipplingen. Teilflächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Oberried II, Oberried III). Es sind entsprechende Änderungen erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ (Schutzzone III B“).

Teilflächen der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Bereiche innerhalb des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“:

### **4.0 Planungsinhalte**

Im Bebauungsplan werden ausgewiesen:

- **Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

für den Bau der geplanten Verbindungsstrasse mit Anbindung an die Landesstrasse L 200a durch einen Kreisverkehr,

- **Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

für die geplanten Geh- und Radwege entlang der L 200a und der geplanten Verbindungsstrasse,

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

a) für die Zufahrt zum Einkaufszentrum

b) für den Waldweg, der zur Erschliessung des angrenzenden Waldgebietes "Sprengenen" dient,

- **Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

für den unter b) genannten Waldweg. Die Stadt Überlingen räumt dem Betreiber der Tankstelle für diese, in ihrem Besitz befindliche Fläche ein Geh- und Fahrrecht ein,

- **Flächen für den Luftverkehr ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

zur rechtlichen Absicherung des im Bestand vorhandenen Hubschrauber-Landeplatzes,

- **Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

für zwei Teilflächen südlich und nördlich der geplanten Verbindungsstrasse

- **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

die an die Strasse und die Rad- und Gehwege angrenzenden Flächen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen,



- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

für die an die Waldgebiete angrenzenden Bereiche. Diese Flächen sollen standortgerecht bepflanzt werden und dienen als Pufferzone zwischen Strasse und Waldrand,

- **Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

für im Bebauungsplan festgesetzte Standorte.

#### **4.1 Gewerbefläche südlich der geplanten Verbindungsstrasse**

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große, südlich der geplanten Verbindungsstrasse gelegene Teilfläche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Geplant ist die Errichtung einer Tankstelle. Die Zu- und Ausfahrt soll gegenüber der vorgesehenen Einfahrt zum Einkaufspark "La Piazza" erfolgen, ursprünglich unter Inanspruchnahme des vorhandenen Forstwirtschaftsweges. Bei der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange stimmte die Forstverwaltung einer Reduzierung des Waldabstandes gem. LBO auf 11 m zu. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß die betroffene Teilfläche des Spitalwaldes vor einigen Jahren von einem massiven Windbruch betroffen war. Der derzeitige Bewuchs weist eine geringe Höhe auf, die keine Gefährdung für benachbarte Gebäude darstellt. Durch geeignete forstwirtschaftliche Maßnahmen ist jedoch sicherzustellen, daß eine festzulegende Maximalhöhe nicht überschritten wird.

Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet massiv kritisiert. Es wurde auf die exponierte Höhenlage, die nahezu uneingeschränkte Einsehbarkeit des Geländes und die eindeutige Begrenzung des Stadtraumes durch die Verbindungsstrasse verwiesen. Der vom Gemeinderat gebilligte Kompromiß sieht jetzt eine wesentlich reduzierte Ausweisung (ca. 1500 m<sup>2</sup>) als Gewerbegebiet vor. Die Zu- und Abfahrt über den vorhandenen Wirtschaftsweg entfällt. Zwischen Weg und Gewerbefläche sowie Wald und Gewerbefläche wird eine jeweils 10 m breite Grünfläche als Abstands- und Pufferzone zum Wald und für Sichtschutzpflanzungen vorgesehen. Durch zusätzliche örtliche Bauvorschriften soll die geplante Tankstelle in die Umgebung eingebunden werden (extensive Dachbegrünung etc.).

#### **5.0 Grünordnung**

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume liegt mittlerweile ein detaillierter Bepflanzungsplan mit Pflanzenliste vor. Die Böschungflächen zwischen Wald und Strasse sollen als Waldtrauf mit standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Für den Grünstreifen zwischen Radweg und Strasse sowie die nördliche Strassenseite sind Baumreihen vorgesehen.

## 6.0 Eingriff-Ausgleichsregelung

Der geplante Bau der Verbindungsstrasse zwischen der B 31 alt und der L 200a ist gem. § 8 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Neben der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen sind negative Auswirkungen auf das bislang weitgehend intakte Landschaftsbild, insbesondere im Anschluß an das Waldgebiet "Sprengenen", zu erwarten. Die angrenzenden Waldflächen werden durch Emissionen und Lärmbelastungen beeinträchtigt.

Die Vermeidung des Eingriffs (Vermeidungsgebot gem. § 8 (2) BNatSchG) wäre nur durch den Verzicht auf die geplante Verbindungsstrasse möglich. Der Bau dieser Strasse wird jedoch durch die Neutrassierung der B 31 neu erforderlich und trägt zur Entlastung der städtischen Verkehrsverhältnisse bei (siehe Erläuterungsbereich zur Vorentwurfsplanung des Ingenieurbüros Görlitz).

Die durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt, bewertet und in einer Eingriff-Ausgleichsbilanz dargestellt. Auf den südlich der geplanten Verbindungsstrasse, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Flächen sollen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen durchgeführt werden. Die Bilanzierung zeigt jedoch, daß nicht alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeführt werden können. Für zusätzlich erforderliche Maßnahmen sollen daher Flächen im unmittelbar benachbarten Gewann "St. Johannserbühl" herangezogen werden. Die Art der Ausgleichsmaßnahme ist in der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung dargestellt und bewertet. Nach der Realisierung der dargestellten Maßnahme (Aufforstung mit einem artenreichen Laub-Mischwald" ist der Eingriff rechnerisch ausgeglichen.

## 7.0 Flächenbilanz

- Strassenverkehrsflächen  
(einschl. Geh-, Radwege  
und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) 8.600 m<sup>2</sup>
- Gewerbegebiete  
4.300 m<sup>2</sup>
- Flächen für den Luftverkehr  
3.900 m<sup>2</sup>
- Grünflächen  
10.000 m<sup>2</sup>
- davon Flächen für Ausgleichsmaßnahmen 1.500 m<sup>2</sup>

## 8.0 Kosten

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme wurden im Rahmen der Vorplanung mit ca. DM 3.122.000,- ermittelt. Der entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan mittlerweile weitgehend realisierte 1. Bauabschnitt ist mit ca. DM 800.000,- angesetzt. Die Maßnahme wird mit GVFG-Mitteln gefördert.

(Stand Juni 1999)

## Rechtsgrundlagen

### 1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

### 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar  
1990 (BGBl. I S. 132)

### 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen- verordnung - PlanzV-90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990  
(BGBl. I S. 58)

### 4.) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

### 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1995 (GBl. S.  
29)

## 1.1 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 den zugehörigen Nutzungsschablonen zu  
entnehmen.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE = Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 8  
(3) Nr. 3. BauNVO ausgeführte Ausnahme -  
Vergnügungsstätten - im "Gewerbegebiet" nicht  
Bestandteil des Bebauungsplanes werden.



## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

### **1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf im Gewerbegebiet 1 = GE 1 maximal 1,00 m, beim Gewerbegebiet 2 = GE 2 maximal 50 cm über der gewachsenen Geländeoberkante liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Diagonalen im Baufenster.

#### **1.2.4.1 Wandhöhe**

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Festgesetzt sind:

- eingeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 5,00 m
- zweigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 7,50 m

**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 (1) BauNVO

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

**4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Strassenverkehrsflächen

als Erschliessungsstrasse (Verbindungsstrasse zwischen der B 31 alt und der L 200a mit Kreisverkehr an der L200a

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

- Wirtschaftsweg (Erschliessung des Spitalwaldes Distr."Sprengenen" von der neuen Erschliessungsstrasse

- Zufahrt Einkaufszentrum

**5.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**5.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die nicht überbauten Gewerbegrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

**5.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind gekennzeichnet als:

- GF 1 = Waldtrauf
- GF 2 = Sichtschutzpflanzung
- GF 3 = Hochstamm-Streuobstwiese

Sie sind gemäß Pflanzenliste, entsprechend ihrer Kennzeichnung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

**5.3 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a (3) BauGB)**

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Grünfläche GF 2 ist als Fläche für den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft ausgewiesen.

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

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

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

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 500 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

**6.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.



**7.0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Sichtfelder / Sichtdreiecke festgesetzt. Diese Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über der Fahrbahn ständig freizuhalten.

**8.0 Nachrichtliche Übernahmen - Landschaftsschutzgebiet**

Teilbereiche der ausgewiesenen „Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“.

(Stand Juni 1999)

## **Örtliche Bauvorschriften**

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a", Stadt Überlingen**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Überlingen als Satzung beschlossen.

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a" entspricht.

#### **2.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken.

##### **2.2 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Flachdächer, Dachneigung 0 - 5°

Im Gewerbegebiet 2 = GE 2 sind Flachdächer ausschließlich als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

### **2.3 Fassaden- und Wandgestaltung**

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig.

Im Gewerbegebiet 2 = GE 2 sind Fassadenbekleidungen aus Metallpaneelen unzulässig.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Im Gewerbegebiet 2 = GE 2 sind die dem Wald und den ausgewiesenen Grünflächen zugewandten Fassaden vollflächig zu begrünen.

### **2.4 Farbgestaltung**

Im Gewerbegebiet 2 = GE 2 sind helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Im Gewerbegebiet 1 = GE 1 sind gebrochene Weißtöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

### **2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.



Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Gewerbegebiet 2 = GE 2 sind zulässig:

- eine kombinierte Werbeanlage mit Darstellung der Leistung und tankstellenüblichem Preisaushang. Die maximale Höhe darf 5 m nicht überschreiten, maximale Fläche 2,5 m<sup>2</sup>.
- ein Lichtband mit Werbebeschriftung entlang der Traufe des Haupt-Baukörpers, jedoch nur auf den den ausgewiesenen Grünflächen abgewandten Seiten, maximale Höhe 0,50 m.
- Weitere Werbeanlagen sind im GE 2 nur bis zu einer Einzelgrösse von max. 0,75 m<sup>2</sup> ohne Beleuchtung gestattet. Ihre Gesamtanzahl wird auf 5 begrenzt.

Fahnen sind in den ausgewiesenen Gewerbegebieten unzulässig.

### 3.0

#### Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluß an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb von Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Im Gewerbegebiet 2 = GE 2 sind wasserundurchlässige Materialien zulässig.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschliessungsstrasse zulässig.

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung zu nutzen oder breitflächig bzw. über auf dem Baugrundstück herzustellende Mulden zu versickern.

Für die Herstellung der Versickerungs- und Retentionsmulden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.

Der Überlauf von Zisternen ist an die herzustellenden Versickerungsmulden anzuschliessen.

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Überlingen übereinstimmt:

16. FEB. 2000

Überlingen, den.....

202  
Weser

STADT  
Überlingen / Bodensee  
(Bürgermeister)

**Hinweise:**

**1. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschliessungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschliessungsstrasse beizufügen.

**2. Wasserwirtschaft**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück dezentral in Zisternen gespeichert und für die Grünflächenbewässerung und / oder Brauchwassernutzung verwendet werden. Überläufe sollen breitflächig bzw. über Mulden versickert werden.

Niederschlagswasser, das von Grundstücken, die nach dem 1.1.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind.

Für die Erstellung von Versickerungs-/ Retentionsmulden sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist das Einvernehmen der unteren Wasserbehörde erforderlich.

**3. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ (Schutzzone III B). Die Rechtsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten und einzuhalten.

**4. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.



**5. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Überlingen übereinstimmt.

Überlingen, den.....  
16. FEB. 2000



*gez*  
*Weber*  
(Bürgermeister)

- Pflanzenliste -

**1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung als strassenbegleitende Baumreihen**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hain-Buche

**2. Laubbäume 1. + 2. Ordnung zur Pflanzung in den ausgewiesenen Gewerbegebieten**

wie vorstehend, zusätzlich

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

**3. Laubbäume auf den für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesenen Flächen**

wie vorstehend, zusätzlich

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche, Vogelbeere

**4. Flächige Strauchpflanzungen entlang der Fahrbahn und zwischen Fahrbahn + Radweg**

Botanischer Name		Deutscher Name
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

**5. Obst-Hochstämme für die als Streuobstwiese ausgewiesene Grünfläche**

Äpfel in regionalgebräuchlichen Sorten	Brettacher	
	Bittenfelder	
	Bohnapfel	*
	Gewürzluiken	
	Glockenapfel	
	Ontario	*
	Salemer Klosterapfel	
	Schwäbischer Rosenapfel	
	Schweizer Orangen	*
Birnen:	Bayerische Weinbirne	*
	Kirchensaller Mostbirne	*
	Palmischbirne	*
	Schweizer Wasserbirne	*

\*: Laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz, Stuttgart, haben sich die mit \* gekennzeichneten Apfel- und Birnensorten während der vergangenen Jahre als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand erwiesen.

Zwetschgen:	Hauszwetschge
	Lukas Frühzwetschge
	Schöne aus Löwen

## 6. Sträucher für Gehölzgruppen, flächige Bepflanzungen gem. Pflanzschemata und für die als Waldtrauf ausgewiesenen Grünflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
im Bereich der Waldsäume zusätzlich eingestreut		
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

## 7. Fassadenbegrünung

Botanischer Name		Deutscher Name
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer



**8. Dachbegrünung**

Arten der Sedum-Moos-Kräuter - Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter - Vegetation

---

---

## 1.0 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27. August 1997. Ziel der Eingriffsregelung ist der Erhalt des Landschaftsbildes sowie der qualitativen und quantitativen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

*"Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."*

#### **§8 (1) BNatSchG**

*"Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen möglichst vollständig auszugleichen....."*

*"Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten.....unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen....."*

*Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt....."*

#### **§ 8 (2) BNatSchG**

Die Ausführungen des § 8 BNatSchG sind sinngemäß in den §§ 10 + 11 des baden-württembergischen Naturschutzgesetzes übernommen. Die Abwägung eines Eingriffs beinhaltet zunächst Möglichkeiten zur Vermeidung und anschließend entsprechende Ausgleichsmaßnahmen.

### 1.2 Methodik

Obwohl im BNatSchG die Eingriffs-Ausgleichsregelung verankert ist, gibt es keine bundesweit einheitliche Methode zur Bilanzierung. Während einige Bundesländer über eigene Verfahren verfügen, gibt es in Baden-Württemberg keine festgeschriebene oder favorisierte Bewertungsmethode. Lediglich für die Bewertung von Landschaftselementen existiert eine "Verwaltungsvorschrift über die ökologische Bewertung von Landschaftselementen in der Flurbereinigung", die jedoch nicht auf Ausgleichsmaßnahmen eingeht.

Die oft angewandte 1:1 Methode für Ausgleichsflächen differenziert weder zwischen verschiedenen Landschaftselementen, noch macht sie Aussagen über die unterschiedlichen Bedeutungen der einzelnen

Elemente für die Fauna, die Funktion für Klima, Luft, Boden, Landschaftsbild etc.

In Baden-Württemberg werden daher von einzelnen Naturschutzbehörden und Büros jeweils eigene Verfahren angewandt. Nach der Bilanzierung mehrerer Eingriffe bei verschiedenen Baumaßnahmen hat sich in unserem Büro die "Richtlinie zur Bemessung der Ausgleichsabgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des hessischen Umweltministeriums vom 17.5.1992 als besonders geeignet erwiesen. Durch eine differenzierte Biotopwertermittlung wird ein fiktiver Wert ermittelt, dem der entsprechende Wert von Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden kann.

Diese Methode wurde von unserem Büro weiterentwickelt und um mehrere zu bewertende Faktoren erweitert, die in der hessischen Richtlinie nicht berücksichtigt sind.

### Berechnungsmethodik

Bei der Eingriffs- Ausgleichsbewertung wird der "Ist-Zustand" dem "Planungs-Zustand" gegenüber gestellt, wobei ein Ausgleich des Eingriffes nur dann gegeben ist, wenn nach der Bewertung die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten erreicht ist.

Die Ermittlung der **Biotopwertpunkte** erfolgt durch den **Biotopgrundwert** + **Bedeutungswert**, deren Summe mit dem **Flächenanteil** in qm multipliziert wird.

### Biotopgrundwert

Die einzelnen Landschaftselemente und Biotoptypen erhalten in Anlehnung an die hessische "**Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft**" eine differenzierte Wertpunktezahl. In dieser spiegelt sich im Verhältnis zu den anderen Biotopen jeweils die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, deren Zustand, Seltenheit und Grad der Ersetzbarkeit wider. So erhält z.B. ein Hochmoor den Biotopgrundwert 80, während ein intensiv genutzter Acker 13 Punkte erhält.

### Bedeutungswert

Um die individuelle Bedeutung der einzelnen Biotoptypen für **Klima / Luft, Boden, Landschafts- und Ortsbild, Biotopverbund, Erholungspotential, Schutzgebietsfunktion, Kulturlandschaft und -denkmal und sonstige bewertungsentscheidende Kriterien** festzuhalten, wird diese zusätzlich in Punkten ausgedrückt. Die Spannweite reicht von -2 bis +5 Punkten und erfasst sehr negative bis herausragende Zustände. Während eine Strasse durchweg als negativ bis

sehr negativ bei den einzelnen Kriterien mit -1 und -2 Punkten zu bewerten ist, sind z.B. nach dem BNatSchG geschützte Lebensbereiche und ausgewiesene Schutzgebiete - die unterschiedlichen Kriterien betreffend - herausragend bis unersetzbar und somit mit +4 und +5 Punkten zu versehen.

### Flächenanteil

Zur Berücksichtigung der Biotopgröße wird die Summe aus Biotopgrundwert und Bedeutungswert mit dem Flächenanteil multipliziert.

### Berechnung

Sowohl im Bestand als auch in der Planung ergibt sich der Gesamt-Biotopwert aus der Summe aller Biotopwerte. Ein Differenzbetrag zwischen den errechneten Wertpunkten setzt die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen in Punktwerten fest, die nach oben beschriebener Methode in Biotoptypen umgerechnet werden kann.

Ziel dieser Bewertung ist die möglichst genaue, detaillierte und individuelle Erfassung der einzelnen Landschaftselemente und Biotope sowie deren Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Die Bilanzierung strebt den völligen Ausgleich des Eingriffes an.



## 1.3 Biotopwertliste

(Auszug, in Anlehnung an die "Hessische Biotop-Wertliste, 06.1992)

### 1. Wald

Buchenwald	naturnah	64
Fichtenbestände		24
sonstige Nadelwälder		27
Waldrand	Schwerpunkt Laubholz, gestuft incl. Krautsaum	59

### 2. Gebüsche / Hecken / Säume

Trockene bis frische, saure Standorte		36
Trockene bis frische, basenreiche Standorte		41
Hecken-, Gebüschpflanzung	heimisch, standortgerecht, neu	27
Hecken-, Gebüschpflanzung	straßenbegleitend neu	20

### 3. Sonderkulturen

Streuobstwiese	extensiv bewirtschaftet	50
Intensiv-Obstanlage (Plantage)		23

### 4. Einzelbäume und Baumgruppen

Einzelbaum	heimisch, standortgerecht	31*
Baumgruppe	heimisch, standortgerecht	35*
Baumgruppe	heimisch, standortgerecht, neu	31*
Allee	heimisch, standortgerecht	35*
Allee	heimisch, standortgerecht, neu	31*
Kopfweiden / Kopfpappeln		44*
Baumhecke, Feldgehölz mit Baumgruppen, großflächig		56

### 5. Grasland

Frischwiesen	extensiv genutzt	44
Feuchtwiesen	neu durch Vernässung	44
Weiden	intensiv bewirtschaftet	27
Grünlandeinsaat	neu als Kräuterwiese	21
Mager- und Halbtrockenrasen		69

### 6. Ruderalfluren und Brachen

Feld- und Wiesenraine	linear, niederwüchsig, Gräser, Kräuter	36
Straßenränder	mit Entwässerungsmulde	13
Straßenränder	Böschungen	30
Ruderalfluren	hochwüchsig, mehrjährig	36
Kurzlebige Ruderalfluren, in Siedlungen und im Kulturland meist nährstoffreicher Boden	konkurrenzschwach,	23

\* = überschirmte Fläche in m<sup>2</sup>, zuzüglich darunter liegender Biotoptyp

## 7. Acker und Gärten

Acker	intensiv genutzt	13
Kalkacker	extensiv genutzt	31
Haus- und Ziergarten	arten- und strukturarm, neu	14
Hausgarten	arten- und strukturreich, alt	25
öffentl. Grünflächen	Baumbestand nahezu fehlend	14
Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)		10
Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich		21
Gärtnerisch gepflegte Anlagen	arten- und strukturarm	14
Strassenbegleitgrün		14
Park, Friedhöfe	mit Baumbestand	38

## 8. Versiegelte Flächen

Stark und völlig versiegelte Flächen		0
Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster		1
Schotter-, Kies- und Sandflächen / Wege		6
Befestigte und begrünte Flächen	Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.	7

## 9. Überbaute Flächen

Dachflächen, nicht begrünt		3
Dachflächen, extensiv begrünt		10
Dachflächen, intensiv begrünt		16
Fassadenbegrünung*	ausgeprägt begrünt	19
Fassadenbegrünung*	neu oder wenig einsehbar	13

\* = überschirmte Fläche = Dicke der Begrünung x Länge der Wand. Lt. hessischer Biotopwertliste ist bei Neuanlagen nach 3 Jahren eine Dicke von 50 cm zu unterstellen.

## 1.4 Darstellung des Bestandes

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die bislang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Oberried III" lagen. Hierin werden 1.500 m<sup>2</sup> überbaubare Gewerbefläche und 2.600 m<sup>2</sup> Strassenfläche ausgewiesen und als solche in die Bewertung des Bestandes übernommen.

## 1.5 Berechnung Eingriff - Ausgleichsbilanzierung

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der nachstehend beigefügten Biotopwertliste in einer Gegenüberstellung von Bestand und Situation nach Abschluß der Baumaßnahme.

**Tab 1:**  
**Bebauungsplan "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a"**  
**- BESTAND**

Biotop- / Flächentyp	Biotopgrundwert / qm	Bedeutungswert	Flächenanteil qm	Biotopwertpunkte
Strassenverkehrsfläche, L 200a, asphaltiert	0	-8	1.600	-12.800
Im Bebauungsplan Oberried III ausgewiesene Strassenverkehrsflächen	0	-11	2.600	-28.600
Strassenverkehrsfläche Abigstrasse	0	-11	600	-6.600
Im Bebauungsplan Oberried III ausgewiesene Baufenster	0	-12	1.500	-18.000
Hubschrauber-Landeplatz als Rasenfläche	10	6	3.900	62.400
Strassenbegleitgrün an der L 200a	14	5	1.500	28.500
Forstwirtschaftsweg, Schotter	6	0	340	2.040
Wald (an der L 200a)	64	25	400	35.600
Waldtrauf / Waldsaum	59	19	900	70.200
Feldgehölz / Baumhecke	56	15	700	49.700
Grünland / Weide mittlere Bewirtschaftungsintensität	27	8	12.760	446.600
			<b>26.800</b>	<b>629.040</b>

Tab. 2:  
Bebauungsplan "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a"  
- PLANUNG

Biotop- / Flächentyp	Biotopgrund- wert / qm	Bedeutungs- wert	Flächenanteil qm	Biotopwert- punkte
Strassenverkehrsfläche asphaltiert, einschl. Geh- und Radwege	0	-14	8.260	-115.640
Forstwirtschaftsweg, Schotter	6	0	340	2.040
Bebauung GE 1*	0	-12	750	- 9.000
nicht überbaute Flächen im GE 1, vollständig versiegelt**	0	-10	750	- 7.500
Bebauung GE 2***	0	-7	1.680	- 11.760
nicht überbaute Flächen im GE 2, teilversiegelt	1	-5	1.120	- 4.480
Hubschrauber- Landeplatz als Rasenfläche	10	6	3.900	62.400
extensive Dachbegrünung auf der geplanten Tankstelle	10	6	(750)	12.000
Hochstamm- Streuobstwiese	50****	21	900	63.900
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als großflächige Gehölzgruppen / Baumhecke	56	23	1.500	118.500
Grünflächen als Baumgruppen	35	17	1.300	67.600
Grünflächen als Waldrand / Waldsaum	59	19	700	54.600
Strassenbegleitgrün	14	5	5.600	106.400
Einzelbäume, 90 Stück***** gem. zeichnerischer Festsetzung im B-Plan	31	12	(1.800)	77.400
Einzelbäume 9 Stück***** gem. textlicher Fest- setzung	31	12	(180)	7.740
			<b>26.800</b>	<b>424.200</b>

\* Bauflächen = 1.500 m2, GRZ 0,5 = max. überbaute Fläche = 750 m2

\*\* geplante Tankstelle, alle Flächen müssen vollständig wasserundurchlässig befestigt werden

\*\*\* Bauflächen = 2800 m2, GRZ 0,6 = max. überbaute Fläche = 1.680 m2

\*\*\*\* Bedeutungswert unter der Voraussetzung einer mindestens 10-jährigen Entwicklungs- und Erhaltungspflege

\*\*\*\*\* 1 Laubbaum = x 20 m2 (D = i.M. 5 m.)

\*\*\*\*\* Festsetzung: je 500 m2 Baufläche (Gewerbegebiet) ist jeweils min. 1 Baum zu pflanzen



Die rechnerische Differenz zwischen Planung und Bestand beträgt:

$$424.200 - 629.040 = - 204.840 \text{ Biotop-Wertpunkte}$$

**Fazit:**

Die Bewertung der Planung ergibt, daß der Eingriff unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a" dargestellten Maßnahmen rechnerisch nicht ausgeglichen ist. Es sind daher weitere Maßnahmen zu erarbeiten, wobei gem. BauGB § 1a(3) die erforderlichen Flächen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs ausgewiesen werden können.

Die Stadt Überlingen beabsichtigt, als Ausgleichsmaßnahme derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Gewann "St. Johannserbühl" mit einem artenreichen Laub-Mischwald aufzuforsten. Durch diese Maßnahme werden die beiden stadtnahen Erholungswälder "Sprengenen" und "Moos" miteinander verbunden. Durch die zusätzliche Anlage eines Waldmantels / Waldsaums werden Naturschutzaspekte berücksichtigt. Die Biotopaustattung der Flächen wird wesentlich verbessert, Naherholungsfunktionen im stadtnahen Bereich werden gestärkt.

Die Bilanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme stellt sich wie folgt dar:

**Tab 3:**

**Bebauungsplan "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a"  
- Ausgleichsmaßnahme "St. Johannserbühl" - BESTAND**

Biotop- / Flächentyp	Biotopgrundwert / qm	Bedeutungswert	Flächenanteil qm	Biotopwertpunkte
Acker	13	12*	3.500	87.500
			3.500	87.500

\* erhöhter Bedeutungswert durch biologische Wirtschaftsweise

**Tab 4:**

**Bebauungsplan "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a"  
- Ausgleichsmaßnahme "St. Johannserbühl" - Maßnahmen**

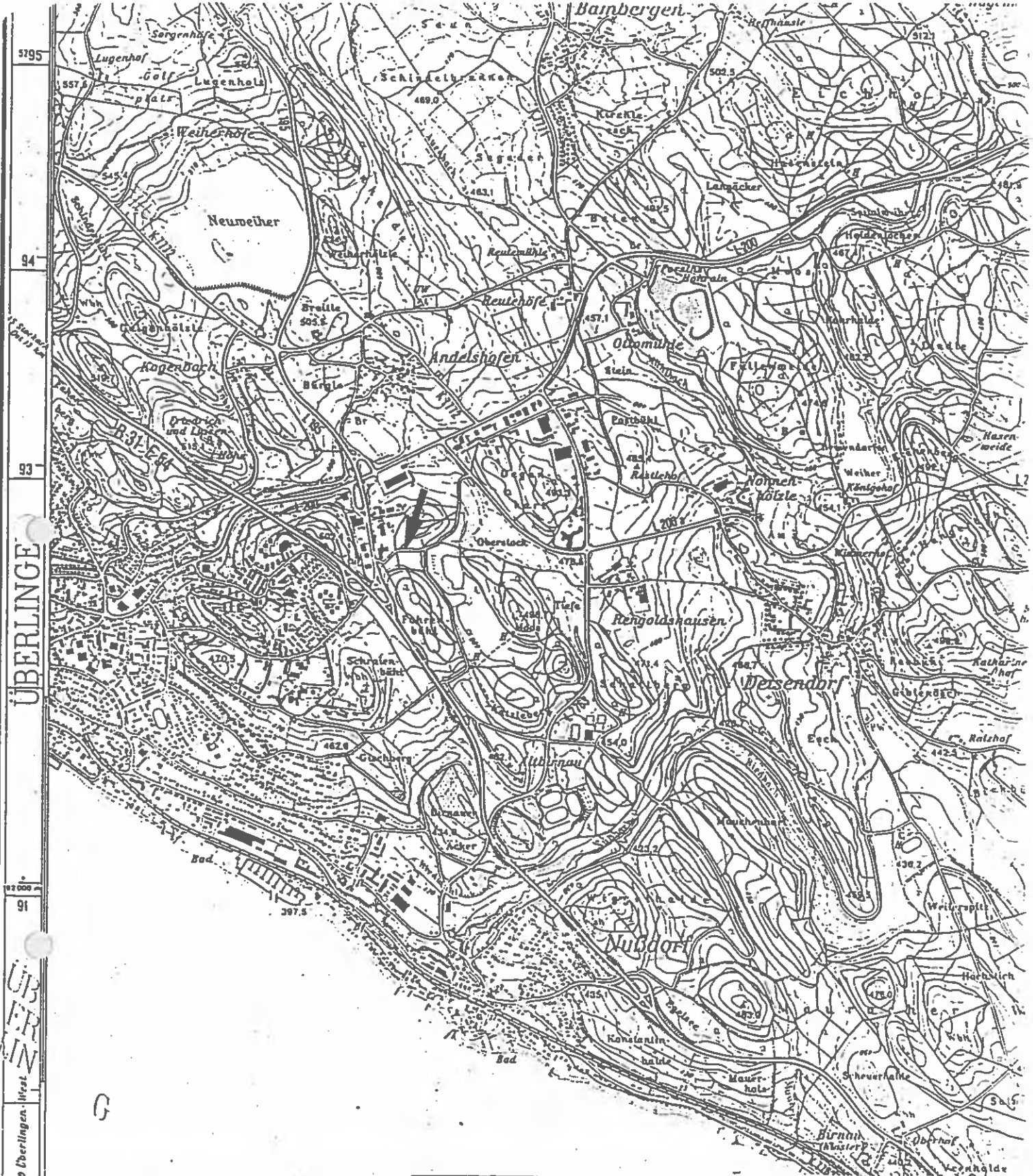
Biotop- / Flächentyp	Biotopgrundwert / qm	Bedeutungswert	Flächenanteil qm	Biotopwertpunkte
Artenreicher Laub-Mischwald	64	21*	3.500	297.500
			3.500	297.500

\* = Bedeutungswert beeinflusst durch wesentlich verbesserte Biotopausstattung + Vernetzungsfunktionen, Verbesserung der stadtnahen Naherholungsfunktionen

Die rechnerische Differenz zwischen Planung und Bestand beträgt:

$$297.500 - 87.500 = + 210.000 \text{ Biotop-Wertpunkte}$$

Mit der Realisierung der vorstehend beschriebenen Maßnahme ist der durch den Bebauungsplan "Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a" entstandene Eingriff rechnerisch ausgeglichen.



ÜBERLINGE  
 ÜBERLINGEN

4220 Überlingen, Nr. 1

**Stadt Überlingen**  
**Bebauungsplan**  
**"Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a"**  
**Ausgleichsmaßnahme "St. Johannserbühl"**  
**Lage im Raum M 1 : 25 000**  
**FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, BAULEITPLANUNG**  
**HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA**  
**AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044**  
**e-mail helmuthornstein@t-online.de**

89

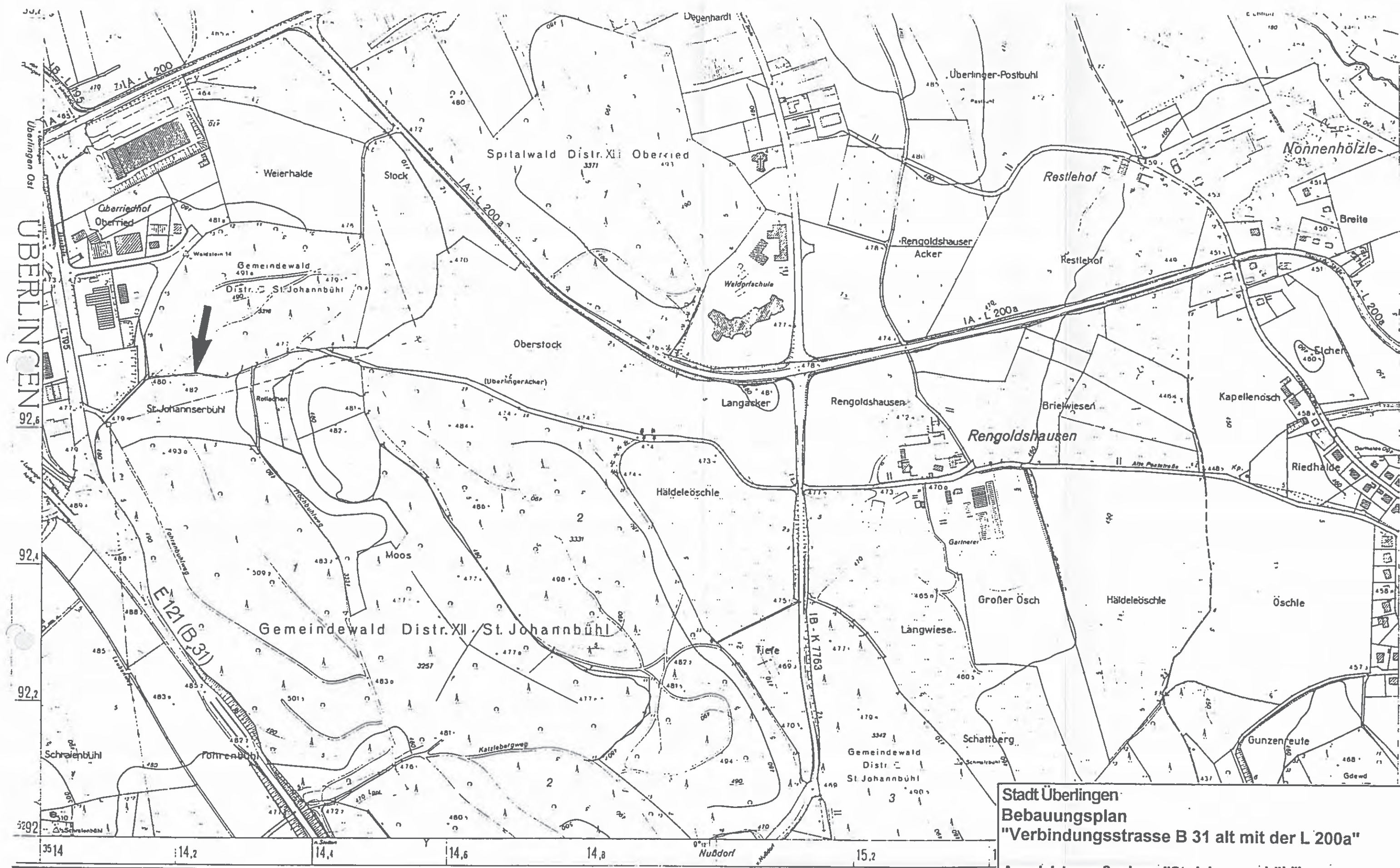






Auszug aus dem Flächennutzungsplan





**Stadt Überlingen**  
**Bebauungsplan**  
**"Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a"**  
**Ausgleichsmaßnahme "St. Johannsbühl"**  
**Übersichtsplan M 1 : 5 000**  
**FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, BAULEITPLANUNG**  
**HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA**  
**AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044**  
**e-mail helmuthornstein@t-online.de**

Politische Grenzen  
 1 Stadt Überlingen Bodenseekreis  
 Reg. Bez. Tübingen



**Landesvermessungsamt Baden-Württemberg**  
 Außenstelle Karlsruhe  
 Herausgegeben 1985

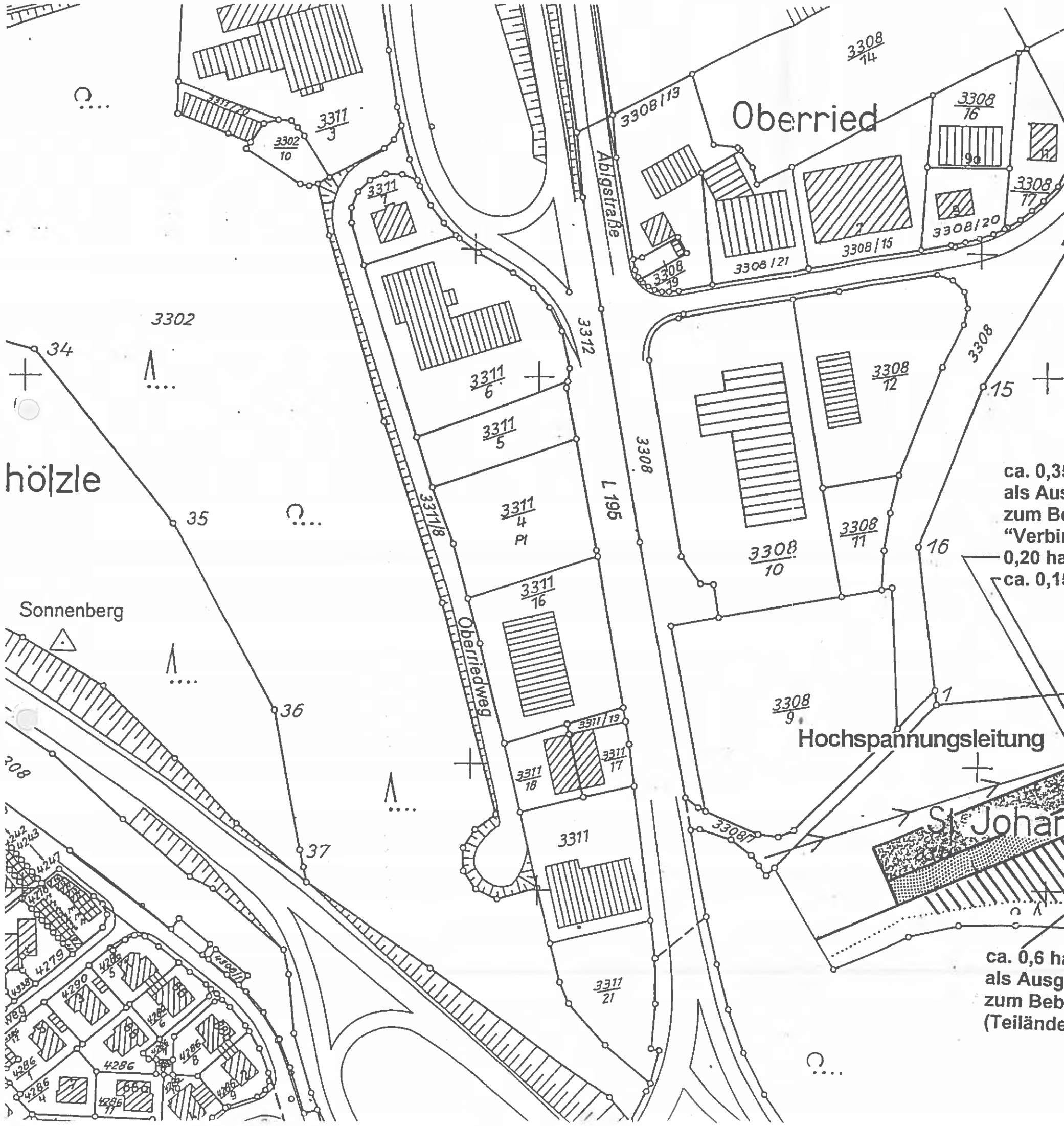


Stadt Überlingen / Bodensee

Ausgleichsfläche „St. Johannserbühl“

Lageplan M 1 : 1 500

FREIRAUM, LANDSCHAFTS, BAULEITPLANUNG  
HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGE / BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044  
e-mail helmuthornstein@t-online.de



Spitalwald von Überlingen

Distr. Sprengenen

ca. 0,35 ha Aufforstungsfläche  
als Ausgleichsmaßnahme  
zum Bebauungsplan  
"Verbindungsstrasse B 31 alt mit der L 200a" :  
0,20 ha Ausgleichsfläche für Kreisverkehr  
ca. 0,15 ha Ausgleichsfläche für Strasse

Hochspannungsleitung

St. Johannserbühl

ca. 0,6 ha Aufforstungsfläche  
als Ausgleichsmaßnahme  
zum Bebauungsplan "Oberried III"  
(Teiländerung)

hölzle

Sonnenberg

Rotlachen

