

„Wiedholz 2009“

Textteil



EMAS

CEPROMPTES
MANAGEMENT
D'ENVIRONNEMENT



Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“



- **Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - **Hinweise**
- **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**
 - **Begründung**
 - **Umweltbericht**
- **Zusammenfassende Erklärung**

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
§ 3 Ausnahmen und Befreiungen	7
§ 4 Ordnungswidrigkeiten.....	7
§ 5 Inkrafttreten	7
HINWEISE	8
SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	11
§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften.....	11
§ 2 Örtliche Bauvorschriften	11
§ 3 Ordnungswidrigkeiten.....	15
§ 4 Inkrafttreten.....	15
BEGRÜNDUNG	16
1. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	16
2. Planungserfordernis und Planungsziele	17
3. Einordnung in die Bauleitplanung	18
4. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse	19
5. Planung - allgemein.....	24
6. Planungsüberlegungen zu den einzelnen Quartieren	34
7. Abwägung zu Eigentums-/Vertrauensschutz und Bodenschutz.....	42
8. Gestaltung	44
9. Städtebauliche Daten	44
10. Kostenschätzung.....	45
11. Bodenordnerische und sonstige Maßnahmen	45
ANLAGEN	46
1. Pflanzlisten 1 – 7.3.....	46
UMWELTBERICHT	
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	
RECHTSPLAN – PLANZEICHNUNG	
GELÄNDESCHNITTE	

Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat am 13.05.2009 in öffentlicher Sitzung die Satzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ für die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I.S. 58).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 27. April 2009 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- o Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- o Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- o Sonstige nicht störende Gewerbe
- o Anlagen für Verwaltung
- o Gartenbaubetriebe
- o Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB und § 16 (2) BauNVO)

Die maximal zulässige Grundstücksnutzung wird durch Planeintrag festgesetzt.

- o Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag
- o Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag
- o Zahl der Vollgeschosse (Z) siehe Planeintrag

1.3 Bestandsschutz „B“

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Sie sind in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnet. (Siehe auch Begründung Kapitel „Planung – allgemein“)

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Planeintrag bezogen auf Meter über Normalnull (NN) festgesetzt.

- o Wandhöhe (Wh): Messpunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- o Firsthöhe (Fh): Messpunkt für die Firsthöhe ist die Firstoberkante.

Das Sockelgeschoss beziehungsweise Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten.

3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche ist das grundbuchmäßige Grundstück, soweit es innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die maßgebliche Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung privater oder öffentlicher Grünflächen nicht eingeschränkt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

4. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

5. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen als Höchstwert festgesetzt.

6. Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können entsprechend den Planeintragungen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

8. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

9. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO (z.B. Garten- und Gewächshäuschen) zulässig.

10. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Zweckbestimmung – Ga / St – zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen können ausnahmsweise in privaten Grünflächen zugelassen werden.

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

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ausgewiesen.

Die in der Planzeichnung mit Schrägschraffur dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit niveaugleicher Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhendem Verkehr vorgesehen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Rahmen der vor der Ausführung erforderlichen Detailplanung festgelegt.

Bei Straßenbaumaßnahmen ist insbesondere auf den Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG4). Bei Zuwiderhandlung sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste und in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0.50m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitung zu dulden.

12. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzen (siehe Pflanzlisten 1 bis 6 im Anhang) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

Als Nebengebäude innerhalb privater Grünflächen sind Gartenhütten mit maximal 6.00 m² Grundfläche zulässig. Sonstige befestigte Flächen, z.B. Gartenwege, sind innerhalb privater Grünflächen in wasserdurchlässigem Material anzulegen.

13. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Reitplatz in Kombination als Bolzplatz, Ortsrandeingrünung – ORG - und fußwegebegleitendes Grün – FBG -) sind in naturnaher Weise zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für neu zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Laubbäume der Artenlisten 7.1 bis 7.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Rebgebietes sind Laubbäume der Pflanzliste 7.2 oder 7.3 (mittel- bzw. kleinkronige Bäume) zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte können der Örtlichkeit entsprechend angepasst werden.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert eingezeichneten Bäume, Strauch- und Heckenpflanzungen sind in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume, Strauch- bzw. Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzliste 1 bis 5 (im Anhang) zu ersetzen. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in Höhe des Sachwertes vorzunehmen.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§9 (1) 25 a BauGB)

Bei Neubebauung ist je 300m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum (gemäß Pflanzliste 2 im Anhang) oder je 500m² angefangen Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (gemäß Pflanzliste 1 im Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bestehende erhaltenswerte Bäume und Pflanzgebote für Bäume entsprechend der Planzeichnung werden angerechnet. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume um bis zu 2.50m gegenüber dem Standort in der Planzeichnung verschiebbar.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm muss mindestens 2.50m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Bei Neubebauung sind auf den, im zeichnerischen Teil, festgesetzten Flächen Strauch- und Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzlisten 4 und 5 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Heckenpflanzungen an Straßen und öffentlichen Wegen sind Zypressen, Lebensbaum- und Wacholderarten nicht zulässig.

16. Dachbegrünung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Dächer mit einer Neigung von < 10° (z.B. bei Garagen und Carports) sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratstärke von mindestens 8 cm ist erforderlich.

Bei Dächern mit einer Dachneigung von > 10° ist eine Begrünung zulässig.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0.50m Erdreich zu überdecken und intensiv zu begrünen.

17. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der erschlossenen Grundstücke eingetragen.

18. Geländeanpassung an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

Die Anschlussflächen der privaten Baugrundstücke sind in Bezug auf die Höhe an die Verkehrsfläche, durch entsprechen weiche Modellierung des Geländes, anzupassen.

19. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Eintrag im Plan festgesetzt.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

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

Gleichzeitig wird für den Geltungsbereich dieser Satzung der vorher rechtsgültige Bebauungsplan „Wiedholz“, die erste Teiländerung des Bebauungsplans „Wiedholz“ der sogenannte Bereich „Lawinen“ und der vorher rechtsgültige Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aufgehoben.

Überlingen,

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den **15. Mai 2009**


Sabine Becker,
Oberbürgermeisterin



Hinweise

Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen.

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.

Bestandsaufnahme

Dem Bebauungsplan wird zur Information die vermessungstechnische Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2000 mit der Ergänzung aus dem Jahr 2003 als Anlage beigefügt.

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 Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 2, Referat Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und der Telekom

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 25, Langgasse 5, 88662 Überlingen, Telefon (07551) 832-130, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnissgabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

Bodengutachten

Bei Baumaßnahmen südlich des ehemaligen Riedmühlkanals ist frühzeitig vor Baubeginn vom Bauherren ein objektbezogenes ingenieurgeologisches Gutachten (gem. DIN 4020) zu beauftragen, um aussagekräftige Informationen u.a. über die Hangstabilität bzw. evtl. nötige Sicherungsmaßnahmen zu erhalten. Im Übrigen werden in allen hängigen Bereichen des Plangebietes Bodengutachten durch private Ingenieurbüros empfohlen.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben. Überschuss an reinem, mineralischem und unbelastetem Erdaushub, der nicht auf dem Baugrundstück zur Baugrubenhinterfüllung, Geländemodellierung, o.a. wieder verwendet werden kann, soll Kiesgruben zu Auffüllungs- und Rekultivierungszwecken angedient werden.

Regenwasserbewirtschaftung

Das seit 1998 novellierte Landeswassergesetz und die Niederschlagswasserverordnung vom 22. März 1999 sind zu beachten. Es besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine solche Beseitigung ermöglichen. In den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren können diesbezüglich Auflagen getroffen werden. Die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten wird empfohlen.

Zisternen

Bei der Herstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist darauf zu achten, dass die Zisternen keine Verbindung zu zentralen Trinkwasserversorgungsanlagen bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere dann, wenn WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass Niederschlagswasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Grundwasserschutz

Auf die Lage des Plangebietes im westlichen Randbereich der Weiteren Schutzzone III B des seit dem 18.12.92 rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes für den zwischen rd. 2 km und rd. 1.5 km von Plangebiet entfernt gelegenen Tiefbrunnen „Nußdorf“ der Trinkwasserversorgung von Überlingen wird hingewiesen.

Es wird vorausgesetzt, dass, insbesondere auf Grund dieser Lage, alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie in die Grundwasserbeschaffenheit und schließlich die Wasserqualität des Bodensees als unmittelbarer Vorflut des Grundwassers ausgeschöpft werden. Die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die Weitere Schutzzone III B der DVGW Richtlinien W 101 (1992) sind während der Baumaßnahmen und späteren Nutzung stets zu berücksichtigen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, welche 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 § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Erdwärmesonden

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 nach dem Wassergesetz erforderlich, die beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Mai 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01. Januar 1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat am 13. Mai 2009 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 27. April 2009 maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen
4. Außenantennen
5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
6. Besondere Stellplatzanforderungen
7. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten

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

Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung zu errichten.

Dachform / Dachneigung

- Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
 - Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° - 35° und
 - Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° - 25°.
- Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind außerdem Flachdächer zulässig. Diese sind bei einer Dachneigung von < 10° extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 8cm).
- Bei der Installation von Sonnenkollektoren oder ähnlichen Anlagen auf der Dachfläche ist die selbe Neigung wie die der Dachfläche vorzusehen.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster

- Dachaufbauten dürfen die höchstzulässigen Firsthöhen nicht überschreiten.
- Wiederkehre / Zwerchhäuser dürfen maximal eine Breite von 30% der Dachlänge einer Dachseite aufweisen.
- Wiederkehre / Zwerchhäuser und Gauben dürfen insgesamt eine Breite von 50% der Dachlänge einer Dachseite nicht überschreiten.

Dachdeckung

- Die Dachdeckung ist mit naturrot bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen kleinformatigen Ziegeln, Dachsteinen, Betondachsteinen oder Faserzementschindeln auszuführen.
- Glänzende und / oder glasierte Dachdeckungen sind unzulässig.
- Begrünte Dächer sind zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig. Bei der Installation auf dem Dach dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten. Es ist die selbe Dachneigung, wie die der Dachfläche vorzusehen. Sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind.

Nebengebäude, Garagen

- Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein.
- Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1.00m betragen.

2. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

- Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahme: Werbeanlagen als Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO).
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.
- Ihre Größe ist auf 1.00 m² beschränkt.
- Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlage sowie Werbeanlagen in Form von Lauflichtern sind unzulässig.
- Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen

- Zulässig sind geschnittene Hecken (gemäß Pflanzliste 6) oder frei wachsende Hecken (gemäß Pflanzliste 4 im Anhang) sowie Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

- Einfriedungen mit geschnittenen Hecken sind mindestens 0.50m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen. Bei einem zusätzlichen Zaun ist dieser 0.70m entfernt von der Grenze zu setzen.
- Einfriedigungen mit frei wachsenden Hecken sind mindestens 1.20m von der Grundstücksgrenze entfernt zu setzen.
- Mauern als Abgrenzung sind nur zulässig, wenn diese gleichzeitig für die Abstützung des Geländes notwendig sind.
- Einfriedungen als Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind, mit Ausnahme innerhalb gepflanzter Hecken, nicht zulässig.
- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0.50 m keinerlei Einfriedungen oder Stützmauern errichtet werden. Ausnahme sind die Außenseiten von Wendeanlagen, hier sind die Einfriedungen wegen der Freihaltezone 1.00 m nach innen zu versetzen.
- Die Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist grundsätzlich auf 1.20 m begrenzt. Für Toreinfahrten sind Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig. Zur Verhinderung von Unfallgefahren wird die Höhe der Einfriedungen an Kreuzungen und Einmündungen auf höchstens 0.80 m beschränkt.

Befestigte Flächen

Unbelastete Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind, auch auf Privatgrundstücken, mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Unbebaute Flächen

Bei der Neubebauung ist je 300 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum (gemäß Pflanzliste 2) oder je 500 m² angefangen Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (gemäß Pflanzliste 1 im Anhang) zu pflanzen. Bestehende Bäume und Pflanzgebote für Bäume entsprechend der Planzeichnung (i.d.R. Bäume im Vorgarten zur Straßenraumbegrünung) werden angerechnet. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Fassadenbegrünung

An Mauern und fensterlosen Fassaden über 40 m² ist je 5 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (siehe Pflanzliste 6 im Anhang).

Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche her nicht einsehbar sind.

4. Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

- Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig.
- Parabolantennenanlagen sind dem Farbton der Hintergrundfläche anzupassen.

- Bei der zusätzlichen Installation von Parabolantennen sind diese in die Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zu integrieren.

5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

6. Besondere Stellplatzanforderungen § 74 (2) LBO

Pro Wohneinheit sind je nach Größe die nachfolgenden Stellplätze zu erstellen:

- Bis 40 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- 40 – 80 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- ab 80 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

Sich ergebende Bruchteile sind aufzurunden.

7. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) 1 LBO

Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

- Die natürliche Geländemodellierung ist zu erhalten.
- Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen.
- Um das Einfügen des Baukörpers in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Geländeschnitte einzureichen.
- Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern.
- Die Höhe von Stützmauern ist auf max. 1.00 m beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zur Reduzierung der Abwasserspitzen, wird die Herstellung von Zisternen mit Retentionsvolumen und / oder Retentionsmulden vorgeschrieben. Pro 100 m² versiegelter Dach- und Hoffläche muss ein Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ zur Verfügung stehen. Ein Entwässerungsgesuch ist einzureichen.

Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Grauwasser zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus wird empfohlen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft. Gleichzeitig wird für den Geltungsbereich dieser Satzung der vorher rechtsgültige Bebauungsplan „Wiedholz“ und die erste Teiländerung des Bebauungsplans „Wiedholz“ der sogenannte Bereich „Lawinen“ aufgehoben.

Stadt Überlingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 15. Mai 2009


Sabine Becker,
Oberbürgermeisterin



Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Großen Kreisstadt Überlingen im Osten der Kernstadt. Das Areal umfasst die Gewanne „Ob der Bleiche“, „Wiedholz“, „Rehmenhalde“ und „Hasen“ bzw. Teile davon. Es wird im Norden von der Rauensteinstraße und im Süden von der Trasse des ehemaligen Riedmühlenkanals begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Parkanlage des Schlosses Rauenstein sowie die Kiblersteige, während der östliche Siedlungsrand im Wesentlichen durch ein Reb Gelände und die Straße Zu den Reben markiert wird. Der Geltungsbereich ist, gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1975, geringfügig verändert worden.

Neu hinzugekommen sind drei Wohnbaugrundstücke westlich der Kiblersteige. Für diese Grundstücke galt bislang der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahre 1960. Aufgrund ihrer sensiblen Lage, quasi im „Rauensteinpark“, wird aus städtebaulicher Sicht der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ den Anforderungen in diesem Bereich nicht mehr gerecht. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ ist geboten.

Ebenso sind drei Wohnbaugrundstück südlich der Trasse des ehemaligen Riedmühlenkanals hinzugekommen. Auch hier ist aufgrund der sensiblen Lage und der schwierigen, schmalen Grundstückszuschnitte eine genaue Regelung der Baumöglichkeiten erforderlich. Bislang ist der Bereich gemäß § 34 BauGB bebaubar. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ ist geboten.

Weiterhin sind am südlichen Manzweg die Wohnbaugrundstück Manzweg 6, 8, 16 und 18 und das Grundstück Zu den Reben 1 einbezogen worden. Auch diese Bauzeile ist bislang nicht von einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Es besteht eine Regelungslücke zwischen den Bebauungsplänen „Wiedholz“ und dem östlich angrenzenden „Liebernenwies“. Der Bebauungszusammenhang ist dem Gebiet „Wiedholz“ zuzuordnen und nicht dem „Liebernenwies“ und auch nicht der südlich angrenzenden Bebauung an der alten Nußdorfer Straße. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ ist geboten.

Im Norden des Plangebietes ist der temporäre Reitplatz in den Geltungsbereich einbezogen worden. Zum einen um die seit vielen Jahren bestehende Nutzung – einmal jährlich – als Reitplatz / Turnierplatz zu sichern und zum anderen um planungsrechtlich zu sichern, dass der Platz evtl. auch als Bolzplatz genutzt werden kann. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ ist geboten.

In den Bebauungsplänen „Wiedholz“ von 1975 und „Liebernenwies“ von 1975 ist die Trasse einer geplanten Verbindungsstraße von der Kurt-Wilde-Straße zur Rauensteinstraße eingetragen. Soweit die Straßentrasse im Einmündungsbereich an der Rauensteinstraße den Bebauungsplan „Wiedholz“ von 1975 betrifft, ist dieser Teil bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ ausgenommen worden und bleibt somit weiterhin rechtsverbindlich.

Planungsziele

Vorrangiges Ziel ist es, den langjährig gewachsenen Gebietscharakter unter Einbeziehung einer behutsamen baulichen Weiterentwicklung weitgehend zu sichern und die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Damit soll auch den Entwicklungen der letzten Jahre gegengesteuert werden, die die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans ausschöpfen, zu den gewachsenen Strukturen aber in Widerspruch traten und damit bewältigungsbedürftige städtebaulichen Spannungen erzeugten.

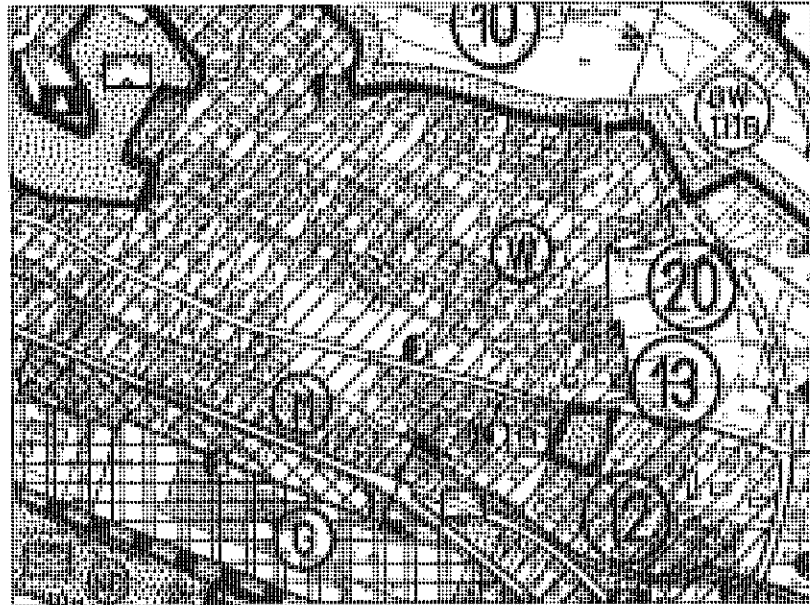
Ebenso soll die Anpassung der Erschließungsanlagen, an den heutigen Stand der Technik, und eine Verbesserung der fußläufigen Vernetzung innerhalb des Gebietes und zu den Naherholungsgebieten erreicht werden.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen ist das Areal als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Ausnahme ist das Flurstück 2960 an der Mühlbachstraße, es übernimmt die Funktion einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB). Die Mühlbachstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan enthalten. Nördlich des Plangebietes ist der Landschaftspark „St. Leonhard“ als Grünfläche ausgewiesen. Östlich des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan ein Reb Gelände ausgewiesen, dass von der Trasse für die Verbindungsstraße zwischen Kurt-Wilde-Straße und Rauensteinstraße, zerschnitten wird. Südlich grenzen Wohngebiete an der Nußdorfer Straße an und westlich liegt das Schloss Rauenstein mit dem gleichnamigen Park. Das Bebauungsplangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B des seit dem 18.12.92 rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes für den zwischen rd. 2 km und rd. 1.5 km von Plangebiet entfernt gelegenen Tiefbrunnen „Nußdorf“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB). Die zu berücksichtigenden Restriktionen sind im Kapitel „Hinweise“ unter der Überschriften Grundwasserschutz aufgeführt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf und die Abweichungen nur geringfügig sind, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, 1998; ohne Maßstab

Bebauungsplanung

Der bestehende Bebauungsplan „Wiedholz“ ist seit dem 25.08.1975 rechtsverbindlich und weist das Gebiet als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO aus. Die 1. Teiländerung „Lawinen“, die ein Rebge-
lände in Wohnbauland umwandelt, ist seit 1990 rechtsverbindlich. Im Zuge der sich deutlich verän-
dernden Nutzungsansprüche hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen des bestehenden Bebauungs-
planes heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, insbesondere nicht, immer stärkeren städtebauli-
chen Spannungen innerhalb des Gebietes entgegenzusteuern, und auch der Geltungsbereich gering-
fügig verändert werden sollte. Aus diesem Grund ist am 15.12.1999 vom Gemeinderat die Neuaufstel-
lung des Bebauungsplanes „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ beschlossen worden.

4. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Städtebauliche Einbindung und Topographie

Alle Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Verwaltung, Einkaufsmöglichkeiten) Überlingens sind vom Plangebiet aus gut erreichbar, sowohl zu Fuß, mit dem Rad, per ÖPNV als auch mit dem PKW. Des
weiteren bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Naherholungsgebiete (Landschaftspark „St. Leon-
hard“, Stadtwald und Bodensee) zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.

Charakteristisch für das Plangebiet sind Südhanglagen und in Teilbereichen Seesicht sowie die flache
Hügelkuppe im Bereich der Rehmenhalde und südlich der Rauensteinstraße. Der Höhenunterschied
vom Riedmühlenkanal bis zur Hügelkuppe beträgt ca. 45 m. Das Gelände fällt anschließend nach
Norden leicht ab, um dann im weiteren Verlauf erneut stark anzusteigen.

Baugrund

„Nach Geologischer Karte liegt das nördliche Plangebiet im Verbreitungsbereich von weitgestuften würmzeitlichen Grundmoränen, die im südlichen Plangebiet von sandigen und steinigen Schottern überlagert werden. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Schichten sind unbekannt. Den tieferen Baugrund bilden Halfest- und Festgesteine der Oberen Meeresmolasse. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Die würmzeitlichen Schotter und Grundmoränen stellen i.a. einen tragfähigen Baugrund dar, können aber recht heterogen (z.B. Schluffinseln, Gerölle in Blockgröße) aufgebaut und verwitterungsbedingt lokal stärker setzungsfähig sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Hängen, Böschungen und Baugruben) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.“ Auszug aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 07.11.2006.

Vermessungstechnische Bestandsaufnahme

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist zu Beginn des Planungsprozesses eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme im Frühjahr / Sommer 2000 durchgeführt worden. Im Laufe des Planungsprozesses ist das Plangebiet um die Gebäude Manzweg 6, 8, 16 und 18 sowie um das Gebäude Zu den Reben 1 erweitert worden. Im April 2003 ist in diesem Bereich ebenfalls eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Im Rahmen dieser vermessungstechnischen Bestandsaufnahmen sind von Ingenieurbüro für Vermessung, Dipl.-Ing. Nicolaus Platter, Überlingen / Konstanz, im gesamten Plangebiet folgende Punkte aufgenommen worden:

- o X-, Y-, und Z-Koordinaten des Geländes zur Erzeugung von Höhenlinien in 0.5m Schichten,
- o Gebäudebestand mit Eingängen, Treppen, First- und Traufhöhen sowie der Erdgeschosshöhen,
- o Raumwirksame Grünbestände wie Bäume, Sträucher, Gehölze etc. einschl. Stamm- und Kronendurchmesser (Zahlenangaben und maßstäbliche Darstellung im Plan),
- o Böschungen, Mauern, Zäune, Leitungen, Straßen-, Wege und Flächenbegrenzungen,
- o Schieber, Hydranten, Kanaldeckel, Schächte, Straßeneinläufe, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Straßenmarkierungen,
- o Sonstige raumwirksame Elemente.

Die Daten bilden eine wichtige Basis für alle weiteren Planungsschritte, insbesondere für die Festlegung der First- und Wandhöhen. Zur Information wird die vermessungstechnische Bestandsaufnahme in der Anlage beigefügt. Mit Hilfe der darin bestimmten Wand- und Firsthöhen des Bestandes lässt sich ermitteln ob und gegebenenfalls wie viel ein Gebäude nach den Maßgaben des neuen Bebauungsplans höher werden dürfte.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festlegungen Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wiedholz“ und der ersten Teiländerung „Lawinen“ hat sich das Gebiet „Wiedholz“ zu einem

Wohngebiet entwickelt. Vereinzelt sind Büronutzungen (i. d. R. Dienstleistungsunternehmen bzw. Arztpraxen) anzutreffen¹. Das Gebiet ist überwiegend mit Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten bebaut; vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung des Gebietes ist in den siebziger und achtziger Jahren anzusiedeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan mit der Grundflächenzahl² (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl³ (GFZ) von 0,8 sowie zwei Vollgeschossen bestimmt. Rechtsgrundlage ist die BauNVO 1968. Demnach ist die zulässige Grundfläche der Teil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Zu den baulichen Anlagen gehören die Hauptgebäude, Garagen und auch Carports. Gemäß § 19 (4) BauNVO 1968 werden Nebenanlagen (z.B. Geschirrhütten, Gewächshäuser), Balkone, Loggien und Terrassen sowie Stellplätze bei der Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme, also der Feststellung der *tatsächlichen* Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplans, ist eine durchschnittliche GRZ von nur 0,19 (ohne die Flächen für Garagen und Nebenanlagen) ermittelt worden, also deutlich weniger als nach dem Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung zulässig. Die erhebliche Bandbreite der tatsächlich vorgefundenen Grundstücksausnutzung liegt zwischen einer GRZ von 0,04 und 0,38. Die Stadt ist sich damit bewusst, dass der bisherige Bebauungsplan erheblich mehr Bau- und Wohnfläche zulässt, als in den meisten Fällen verwirklicht, und auch erheblich mehr Bau- und Wohnfläche, als nach dem neuen, geänderten Bebauungsplan. Diese Rücknahme ist ausdrücklich gewollt.

Von einer Wiedergabe der Minderausnutzbarkeit im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanänderung im Einzelfall, also für jedes Einzelgrundstück, wird abgesehen. Der Stadt ist bekannt, was die Halbierung der Nutzungsziffern (GRZ, GFZ), auf die die Planänderung in den meisten Fällen hinausläuft praktisch bedeutet, sowohl hinsichtlich der künftig nur noch möglichen Bauflächen und -formen als auch der Grundstückswerte, insbesondere im Falle einer Verwertung durch Bauträger: Der Grundstückswert wird möglicherweise im Einzelfall erheblich vermindert.

Nur beispielhaft sei auf die Grundstücke Weinbergstraße 16, Flurstück 2845 und Rehmenhalde 24, Flurstück 2934/3 eingegangen, deren Eigentümer sich im Rahmen der Offenlage gegen die verminderte Ausnutzung ausgesprochen haben:

-
- 1 Im Plangebiet sind 13 Gebäude mit Wohn- und Büronutzung ermittelt worden (Stand 2000)
 - 2 Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO)
 - 3 Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO)

Weinbergstraße 16, Flurstück, 2845:Maßgebliche Grundstücksfläche (MGF): 1080m²

	Im Bestand vorhanden	Gem. B-Plan 1975 zulässig	Gem. B-Plan-Entwurf 2009 künftig zulässig
GRZ	0,13	0,40	0,22
GR	140m ²	432m ²	238m ²
GFZ	0,26	0,80	0,22
GF	280m ²	864m ²	238m ²
Zahl der VG	II ⁴	II	I

Quelle: eigene Berechnung, April 2009

Rehmenhalde 24, Flurstück 2934/3Maßgeblichen Grundstücksfläche (MGF): 896m²

	Im Bestand vorhanden	Gem. B-Plan 1975 zulässig	Gem. B-Plan-Entwurf 2009 künftig zulässig
GRZ	0,25	0,40	0,20
GR	220m ² ⁵	358m ²	180m ²
GFZ	0,25	0,80	0,20
GF	220m ²	716m ²	180m ²
Zahl der VG	I	II	I

Quelle: eigene Berechnung April, 2009

Es liegt auf der Hand, dass hier die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt werden.

Die Stadt hat umgekehrt sämtliche Grundstücke im zeichnerischen Teil des neuen Plans mit „B“ bezeichnet, deren tatsächliche Ausnutzung sich zwar wohl im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans hält, mit den geänderten Festsetzungen jetzt aber nicht mehr zu vereinbaren wäre. Sie genießen Bestandsschutz. Infolge ihrer bereits gegebenen oder jedenfalls planerisch angestrebten Unmaßstäblichkeit gegenüber der übrigen vorhandenen Bebauung soll sich die künftig noch mögliche Bebauung daran aber nicht (mehr) orientieren, sondern deutlich zurückgenommen werden.

Die seit 1990 rechtsverbindliche Teiländerung „Lawinen“ trifft i. d. R. differenzierte Festlegungen. So wird die GRZ mit 0,2 sowie die GFZ mit 0,4 geringer festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf

-
- 4 Aufgrund des vorhandenen steilen Satteldaches, Dachneigung 42° und des vorhandenen Kniestocks von 1.80m Höhe, ist das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten.
 - 5 Für die Berechnung der Grundfläche ist nur das vorhandene Hauptgebäude, einschl. des Anbaus (siehe Lageplan vom 12.10.87) berücksichtigt. Das vorhandene Schwimmbad mit 95m² ist nicht berücksichtigt. Das Gebäude ist derzeit mit einem flachgeneigten Walmdach versehen, so dass im Dachgeschoss keine Wohnfläche möglich ist. Die gemäß Entwurf vorgesehenen Festsetzungen lassen weiterhin eine Nutzung des Daches zu Wohnzwecken zu, solange dies kein Vollgeschoss wird.

ein Geschoss festgelegt. Rechtsgrundlage ist die BauNVO 1977. Das bedeutet, dass die Flächen für Garagen und Nebenanlagen ebenfalls grundsätzlich in diesen Obergrenzen enthalten sein müssen.

Erschließung

Aus dem Flächennutzungsplan ist die grobe Straßenhierarchie im Plangebiet ersichtlich. Die Mühlbachstraße übernimmt die Funktion einer Hauptsammelstraße, alle anderen Straßen haben untergeordnete Bedeutung. Im bestehenden Bebauungsplan „Wiedholz“ von 1975 sind folgende Straßenprofile bestimmt worden: Mühlbachstraße 11.0 m, Rauensteinstraße 10.0 m westliche Weinbergstraße 8.0 m, östliche Weinbergstraße 5.5 m, Mozartstraße 8.0 m, Rehmenhalde 8.0 m, östliche Rehmenhalde 5.5 m, Manzweg 8,0 m und Kiblersteige 3.50 m. Auch die erforderlichen Wendeanlagen sowie die Fußwegeverbindung von der Rehmenhalde über die Mozartstraße zur Weinbergstraße sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Des weiteren ist die geplante Verbindungsstraße von Kurt-Wilde-Straße und Rauensteinstraße im Einmündungsbereich an der Rauensteinstraße Bestandteil des bestehenden Plans. Der weitere Verlauf der Verbindungsstraße sowie der Einmündungsbereich an der Kurt-Wilde-Straße liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Liebernenswies“.

Im gesamten Plangebiet ist heute Tempo-30-Zone verkehrsrechtlich angeordnet. Die Rauensteinstraße und die Mühlbachstraße stellen als Anliegerstraßen den Netzschluss zum übrigen Stadtgebiet her. Die Funktion von Anliegerwegen übernehmen die Straßen Kiblersteige, Rehmenhalde, Mozartstraße, Weinbergstraße, Manzweg und Zu den Reben. Die Straßen Rehmenhalde, Mozartstraße, Weinbergstraße – östlicher Teil und Manzweg – westlicher Teil sind Sackgassen. Im Verlauf einiger Anliegerwege bestehen zu geringe Querschnitte – selbst für den Begegnungsfall Pkw / Pkw -, außerdem fehlen Wendemöglichkeiten Lkw und Pkw für am Ende der Sackgassen bzw. die vorhandenen Wendeanlagen sind nicht ausreichend dimensioniert. Insgesamt ist festzustellen, dass der Begegnungsverkehr erschwert oder sogar unmöglich ist. Müllfahrzeuge können nicht wenden und sind gezwungen, ganze Straßenabschnitte rückwärts zu befahren – aus Gründen der Verkehrssicherheit ist das ein großes Risiko. Auffällig ist, dass die erstmalige endgültige Herstellung der Straßen überwiegend noch nicht erfolgt ist. Verschiedene Gebäude in zweiter Reihe und zunehmend auch in dritter Reihe werden über Privatstraßen oder über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Eine Prüfung der Besitzverhältnisse hat ergeben, dass in Teilbereichen öffentliche Verkehrsflächen über private Grundstücke verlaufen und sich umgekehrt private Nutzungen auf als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereichen befinden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wohngebiet „Wiedholz“ ist über die Stadtbuslinien 2 (Landungsplatz – Burgberg – Busbahnhof) und die Stadtbuslinie 5 (Gewerbegebiet – Andelshofen – Bambergen – Deisendorf – Busbahnhof) in das innerstädtische Busnetz eingebunden. Der Anschluss an das regionale Busnetz erfolgt über die RAB – Seelinie 7395, die Radolfzell und Friedrichshafen verbindet. Die Gestaltung der Haltestellen der Stadtbuslinie 5 bieten für den Fahrgast keinerlei Wetterschutz oder Möglichkeit Fahrräder abzustellen. Im Gegensatz dazu bieten die Haltestellen der Linie 2 den Fahrgästen durchweg einen guten Komfort.

Die Anbindung des Wohngebietes „Wiedholz“ an den schienengebundenen Personenverkehr hat sich aufgrund der Verknüpfung des zentralen Busbahnhofs mit dem Haltepunkt Überlingen Stadtmitte im Sommer 2001 und der in Betriebnahme des Haltepunktes Nussdorf im Dezember 2001 deutlich verbessert.

Öffentliche und private Grünflächen

Die Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse durch das Büro für Freiraumplanung, Wolfgang Holste, Frickingen, hat ergeben, dass sich im Plangebiet zahlreiche Siedlungsbiotope mit unterschiedlichen Qualitäten entwickelt haben; entsprechend den nicht überbaubaren Flächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan vornehmlich in Ost-West-Ausdehnung. Die zur Verbesserung des Luftaustausches und Kleinklimas wichtigen Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung sind weitgehend durch den Bebauungszusammenhang unterbrochen. Besonders wertvolle Habitate sind im Bereich des Flurstücks 2813/5, in direkter Nachbarschaft zur Parkanlage des Schlosses Rauenstein sowie im Bereich der Flurstücke 2823 und 2946 und entlang des Geländesprunges zwischen Weinbergstraße und Mozartstraße sowie entlang der ehemaligen Riedmühlenkanaltrasse zu finden.

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz im Bereich Mühlbachstraße / Manzweg vorhanden. Die Anlage ist in Zusammenarbeit mit Eltern und Kinder umgestaltet worden und wird gut angenommen. Außerdem sind zwei Kinderspielplätze in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes vorhanden. Einer befindet sich im Bereich Rauensteinstraße, der andere im Bereich Mühlbachstraße / Zu den Reben. Durch die zahlreichen sehr unterschiedlichen Grünflächen im näheren Umfeld ergeben sich insgesamt gute Spielmöglichkeiten für Kinder.

Ver- und Entsorgung

Vor der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen müssen die Kanäle in der Rehmenhalde und im östlichen Teil der Rauensteinstraße erneuert werden. Des Weiteren ist die Dimensionierung des Kanals in der Mozartstraße zu überprüfen. In Bezug auf die Stromversorgung ist im Bereich der Rehmenhalde für einen weiteren Lastanstieg eine Fläche für eine Transformatorenstation auszuweisen.

5. Planung - allgemein

Die Planung trägt dem Gedanken einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) Rechnung. Unter Beachtung der gewachsenen Strukturen wie der bestehenden Nutzungen, Dichte, Zahl der Geschosse, Dachformen und der zu berücksichtigenden Restriktionen wie der Erhalt schützenswerter Siedlungsbiotope und Hangkanten sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden Möglichkeiten einer bestandsverträglichen baulichen Weiterentwicklung erarbeitet.

Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht genehmigte bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung, erlangen Wirksamkeit in Bezug auf die privaten Grundstücke nur im Zusammenhang mit neuen baugenehmigungspflichtigen Vorhaben.

Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet „Wiedholz“ soll auch in Zukunft als Wohnquartier dienen. Entsprechend der unterschiedlichen Funktionen der Erschließungsanlagen wird die Art der baulichen Nutzung differenziert. Entlang der Anliegerstraßen (Mühlbachstraße und Rauensteinstraße) soll ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) und entlang der Anliegerwege ein Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) ausgewiesen werden. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Die Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Unterschied dazu sind die Zulässigkeiten im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) weiter gefasst. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 1 (6) Bau NVO folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise mit Einzelgebäuden, Doppel- und Reihenhäusern. Die Anzahl der Wohneinheiten wird mit dem Hauptziel, den städtebaulichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten, als Obergrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten sind die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr ebenfalls berücksichtigt worden.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Tiefgaragen sind auf den Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen (Planzeichen: Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen) zulässig. Ziel ist es, die bandartige Grünstrukturen, die überwiegend als private Grünflächen ausgewiesen worden sind, im Zusammenhang zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücke mit ähnlichen Voraussetzungen z.B. in Bezug auf Topographie, Erschließung, Einsehbarkeit von der freien Landschaft, Biotopvernetzung und Siedlungsbiotopen sind zu Quartieren zusammengefasst (siehe Kapitel 6). Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs sind die Quartiere stärker zusammengefasst worden. Sie konnten von 36 auf 17 reduziert werden. Die Planzeichnung ist dadurch wesentlich übersichtlicher geworden. Die überbaubare Grundstücksfläche, die Gebäudestellung, die Firstrichtung und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sind dem Plan zu entnehmen, sie sind ebenfalls vollständig überarbeitet worden.

Die Stadt ist sich dabei bewusst, dass der bisherige Bebauungsplan erheblich mehr Bau- und Wohnfläche zulässt, als in den meisten Fällen verwirklicht, und auch erheblich mehr Bau- und Wohnfläche, als nach dem neuen, geänderten Bebauungsplan. Diese Rücknahme ist zur Erreichung der Planungsziele (s.o.) ausdrücklich gewollt.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und im Interesse größtmöglicher Einzelfallgerechtigkeit erfolgt eine quartiersbezogene, an den jeweiligen Besonderheiten ausgerichtete Differenzierung. Wie stark die Beschränkungen in jedem der 17 Quartiere ausfallen, wurde aufgrund einer Einzelfallbetrachtung, zugleich aber mit Blick auf das gesamte Bebauungsplangebiet jeweils weiterentwickelt. Das Ergebnis

findet sich in den jeweiligen Nutzungsschablonen und ist für jedes der 17 verschiedenen Quartiere in Ergänzung zu den für das gesamte Gebiet geltenden Planungszielen und Überlegungen unten im einzelnen noch einmal näher begründet.

Die Stadt hat sämtliche Grundstücke im zeichnerischen Teil des neuen Plans mit „B“ bezeichnet, deren tatsächliche Ausnutzung sich zwar wohl im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans hält, mit den geänderten Festsetzungen jetzt aber nicht mehr zu vereinbaren wäre. Sie genießen Bestandsschutz. Infolge ihrer bereits gegebenen oder jedenfalls planerisch angestrebten Unmaßstäblichkeit gegenüber der übrigen vorhandenen Bebauung, soll sich künftig noch mögliche Bebauung daran aber nicht (mehr) orientieren, sondern deutlich zurückgenommen werden.

Damit bringt die Stadt zum Ausdruck, dass die Eigentümer der betreffenden Grundstücke von den beschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich ihres Bestandes keine Einschränkungen zu befürchten haben, aber auch, dass sie sich der Minderausnutzbarkeit der übrigen Grundstücke auch in Hinblick auf diesen Bestand bewusst ist. Sie nimmt die darin auch liegende Ungleichbehandlung im Interesse einer künftig wieder größeren Harmonie der städtebaulichen Entwicklung bewusst in Kauf.

Baufenster

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wiedholz“ aus dem Jahr 1975 hatte die Baufenster i.d.R. als großzügige Baubänder, parallel zu den Straßen verlaufend, angeordnet. Die im Entwurf jeweils vorgesehenen Einzelbaufenster pro Baugrundstück entsprechen in ihrer Anordnung auf den Grundstücken im Wesentlichen den Baubändern von 1975, so dass die bestehenden baulichen Strukturen im Gebiet erhalten bleiben.

Die neuen verminderten Nutzungsziffern sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die jeweiligen Baufenster abgestimmt. Soweit die Baufenster eine volle Ausnutzung der Nutzungsziffern nicht zulassen, kommt den Baufenstern aus städtebaulichen Gründen Vorrang zu. Die Stadt nimmt diese Abweichungen bewusst in Kauf.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, First- und Wandhöhe

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls für jedes Grundstück festgelegt, wobei in Hanglagen grundsätzlich ein Vollgeschoss angestrebt wird. Dort besteht die Möglichkeit, Hang- und Dachgeschosse ebenfalls zu Wohnzwecken zu nutzen, so dass zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann. Die Hanggeschosse sind so auszulegen, dass sie baurechtlich nicht als Vollgeschosse angerechnet werden. Ziel ist es, eine optische Überhöhung der Baukörper in den sensiblen Hanglagen zu vermeiden. Die Baupraxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass eingeschossige Gebäude talseitig i.d.R. zweigeschossig wirken, da das Hang- bzw. Gartengeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird diese Regelung einheitlich für die Hanglagen getroffen. Die talseitige in diesem Fall damit auch seeseitige optische Erscheinung der Gebäude ist städtebaulich entscheidend, da sich das gesamte Plangebiet deutlich zum Bodensee orientiert. Bei relativ ebenem Gelände hingegen werden zwei Vollgeschosse angestrebt, die dann aufgrund des fehlenden Hanggeschosses auch zweigeschossig in Erscheinung treten.

In dem hängigen Gelände ist zur klaren Festlegung der Gebäudekubatur vor allem eine eindeutige Festsetzung der First- und der Wandhöhe wichtig. Diese werden bezogen auf Meter über Normalnull

(NN) festgesetzt. Ziel ist eine dem Höhenverlauf der Straßen entsprechenden Höhenentwicklung der Gebäude. Schnitte entlang den Straßen machen die Festlegung der Wand- und Firsthöhen transparent und nachvollziehbar. Die Schnitte stellen die Planung, nicht aber den Bestand da.

Zum Teil bedeuten die geänderten Festsetzungen Einschränkungen gegenüber den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans. Zur Begründung wird auf die obigen Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen, die sinngemäß auch hier gelten.

Erschließung

Straßen

Die Straßenbauplanung ist in enger Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen und dem Sachgebiet Tiefbau, der Stadt Überlingen, erarbeitet worden. Sie baut auf dem Netz der bestehenden öffentlichen und privaten Straße auf. Bei Aufstellung der Straßenplanung waren die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen“ (EAE 85 / 95) noch gültig. Diese sind zwischenzeitlich ersetzt worden durch die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). Bezüglich der erforderlichen Fahrbahnbreiten finden sich Abweichungen zwischen den beiden Regelwerken. Die folgende Tabelle zeigt, dass die RAST 06 geringfügig höhere Werte bei den entsprechenden Begegnungsfällen enthält.

Begegnungsfall	EAE (85/95)	RASt 06
Pkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit	4.00m	4.10m
Pkw / Lkw (auch Müllfahrzeug) bei verminderter Geschwindigkeit	4,75m	5.00m
Lfw / Lfw bei verminderter Geschwindigkeit	4.00m	---
Pkw / Rad bei verminderter Geschwindigkeit	3.25m	3.80m

Die in der Straßenplanung angewandten Fahrbahnbreiten sind bezogen auf das aktuelle Regelwerk bereits vielfach zu gering. Aufgrund der problematischen Verhältnisse im Bestandsgebiet (z.B. aufwändig gestaltete Vorgärten und Stützmauern oder vorhandene Stellplätze auf privaten Grundstücken) wird auf eine Anpassung der Straßenbauplanung an die RAST 06 verzichtet. Außerdem handelt es sich bei den Erschließungsanlagen in Teilen um Sackstraßen, z. B. Mozartstraße, Weinbergstraße-Ost und Rehmenhalde-Ost, mit geringem Verkehrsaufkommen. So dass die vorgeschlagenen Querschnitte und Ausweichmöglichkeiten bei gegenseitiger Rücksichtnahme ausreichend sein werden.

Bei der Überarbeitung der Planung zwischen vorgezogener Bürgerbeteiligung und erster Offenlage sind die Querschnitte, auf Anregung vieler Betroffener, bereits auf das verkehrstechnisch minimal mögliche Maß reduziert worden, es wurde beispielsweise auf öffentliche Stellplätze in den verkehrsberuhigten Bereichen verzichtet. Eine weitere Reduzierung der Fahrbahnbreiten, wie im Rahmen der ersten Offenlage und auch der zweiten Offenlage von Betroffenen gefordert, ist nicht möglich. Insgesamt werden die im aktuellen Plan enthaltenen Querschnitte im Vergleich zu den Festsetzungen des alten Bebauungsplans von 1975 zum Teil deutlich vermindert. Allerdings sind die heute tatsächlich

vorhandenen Straßen z.B. die Weinbergstraße – östlicher Teil und die Mozartstraße in Teilen noch schmaler, so dass Eingriffe in private Grundstücke nötig sind.

Die Detailplanung bzw. Ausführungsplanung für die einzelnen Straßen erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern unmittelbar vor der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen. Wann welche Straße erstmalig endgültig hergestellt wird, entscheiden Gemeinderat und Verwaltung entsprechend der Dringlichkeit.

Die Straßenbauplanung insbesondere die Gliederung in Anliegerstraßen (Tempo 30km/h) und Anliegerwege (Tempo 7 km/h „Spielstraße“) und die geplanten Wendeanlagen sind mit den Fachbehörden abgestimmt und haben allgemein Zustimmung gefunden.

Anliegerstraßen

Mühlbachstraße und Rauensteinstraße werden gemäß ihrer Funktion als Anliegerstraße, vorgesehene Geschwindigkeit 30 km/h, im Trennprinzip (Fahrbahn + Gehweg) erstmalig endgültig hergestellt (soweit noch nicht erfolgt). Die Straßenbauplanung sieht folgende Querschnitte vor:

- Rauensteinstraße – Regelfall: Fahrbahn 5.00 m + 1.50 m Gehweg + 0.50 m Schrammbord
- Rauensteinstraße – Parkbucht in Längsaufstellung: Fahrbahn 5.00 m + 1.50 m Gehweg + 2.00 m Parkbucht + 0.50 m Schrammbord
- Mühlbachstraße – Regelfall: Fahrbahn 6.00 m + 2.00 m Gehweg + 0.50 m Schrammbord

In der Mühlbachstraße ist der Begegnungsfall Bus / Bus maßgeblich so dass eine Fahrbahnbreite von 6.00m erforderlich ist. In der Rauensteinstraße hingegen ist der Begegnungsfall Bus / Pkw maßgeblich.

Anliegerwege

Kiblersteige, Rehmenhalde, Mozartstraße, Weinbergstraße, Manzweg, Zu den Reben und Mühlbachstraße südlicher Stichweg werden entsprechend ihrer Funktion als Anliegerwege als verkehrsberuhigte Bereiche (Tempo-7 „Spielstraße“) im Mischprinzip erstmalig endgültig hergestellt (soweit noch nicht erfolgt). Das heißt, die Verkehrsflächen dienen der gleichberechtigten gemeinsamen Nutzung durch Fuß- und Fahrverkehr. Parken ist nur auf dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Straßenbauplanung sieht folgende Querschnitte vor:

- Anliegerwege - Regelfall: Fahrbahn 4.00 m + 2 x 0.30 m Schrammbord
- Anliegerwege – Ausweichstelle: Fahrbahn 4.75m + 2 x 0.3 0m Schrammbord

Aufgrund der in Teilen beengten Verhältnisse beispielsweise in der Weinbergstraße – östlicher Teil nicht realisiert werden. Der maßgebliche Begegnungsfall Pkw / Pkw kann in solchen Abschnitten nur an Ausweichstellen abgewickelt werden.

Wendeanlagen

Die Straßenbauplanung sieht einen Wendehammer für Lkw am Ende der Weinbergstraße-Ost vor. Dieser ist auch vom 3-achsigen Müllfahrzeug⁶ befahrbar. Der Wendehammer wird zum größten Teil in das Reb Gelände gelegt. Das Reb Gelände befindet sich im Eigentum des Spital- und Spendfonds, Überlingen. Mit der Herstellung der Wendeanlage in dem stark geneigten Gelände werden neue Böschungflächen entstehen. Die Zufahrt zu einem, heute bereits zugewachsenen, Wirtschaftsweg wird durch die Böschung endgültig entfallen. Nach Beendigung der zweiten Offenlage ist an die Verwaltung die Idee herangetragen worden auf der Nordseite der Wendeanlage Garagen in den Hang zu schieben, mit dem Ziel das bestehende Parkraumangebot zu verbessern. Die Wendeanlage, in der im Bebauungsplan dargestellten Form, bedeutet bereits einen Eingriff in das Landschaftsbild und die Ortsrandeingrünung, sie ist von der Landschaft einsehbar. Um den Eingriff zu minimieren ist geplant das angrenzende Gelände anzuböschern und zu bepflanzen. Die Anordnung von Garagentoren auf der Nordseite würde, aus Sicht der Verwaltung, eher einen gegenteiligen Effekt bewirken und die Beeinträchtigung noch unterstreichen.

Am Ende der Rehmenhalde-Ost ist, unter Berücksichtigung der Wünsche der Anwohner, lediglich eine Wendeanlage für Pkw geplant. Das bedeutet, dass in Zukunft die Müllgefäße von den Anwohnern zur Müllsammelstelle (vor Gebäude Nr. 16) gebracht werden müssen. In diesem Bereich können Lkw schon heute wenden.

Für die Mozartstraße ist eine Wendemöglichkeit für Lkw, und damit auch das Müllfahrzeug, zwischen den Gebäuden 15 und 17 geplant. Diese Wendemöglichkeit ist eine Sonderform, die weder in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) noch in der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85 / 95) so enthalten ist. Diese Sonderform ist gewählt worden, um die Wendeanlage möglichst platzsparend herstellen zu können. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1975 eingezeichnete Wendeanlage am Ende der Mozartstraße reicht von der dargestellten Größe nicht für das Wenden eines Lkw bzw. Müllfahrzeugs aus. Eine Wendeanlage, die den heutigen Anforderungen genügen würde, ist aufgrund der Topographie nicht umsetzbar. Die Zufahrt zum Gebäude Mozartstraße 24 wäre nicht mehr gewährleistet.

Öffentliche Stellplätze

Entlang der östlichen Rauensteinstraße können straßenbegleitende öffentliche Stellplätze geschaffen werden, die genaue Anordnung wird im Rahmen der Detail- / Ausführungsplanung untersucht. Als Ergänzung der straßenbegleitenden Stellplätze ist im Bereich des Reitplatzes ein Parkplatz mit ca. 10 Stellplätzen vorgesehen. Durch den erhöhten Parkdruck aufgrund der benachbarten Kleingartenanlage ist er erforderlich. Der Parkplatz soll die bereits de facto bestehende Stellplatznutzung an dieser Stelle gestalterisch einbinden. Die Stellplätze sollen mit standortgerechten Gehölzen und großkronigen heimischen Laubbäumen eingegrünt werden. Die Oberfläche aller öffentlicher Parkstände ist aus wasserdurchlässigem begehbarem Material herzustellen.

6 vorgesehen ist eine Wendeanlage gem. Abb. 59 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06; S. 73)

Entlang der Mühlbachstraße wird das Parken, wie bisher, durch eine entsprechende Beschilderung möglichst alternierend geregelt.

In den Anliegerwegen wird auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen verzichtet, um die Eingriffe in private Grundstücke so gering wie möglich zu halten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass innerhalb der angestrebten verkehrsberuhigten Bereich nur auf ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen geparkt werden darf. Diese Einschränkungen sind, aus Sicht der Verwaltung, zur Reduzierung der Eingriffe in private Grundstücke vertretbar.

Fußwege

Zur besseren fußläufigen Vernetzung des Gebietes mit der freien Landschaft soll das bestehende straßenunabhängige Fußwegenetz erweitert werden. Im Rahmen der ersten Offenlage waren folgende Verbindung im Entwurf enthalten:

- Mühlbachstraße – Mozartstraße – Rehmenhalde
- Mühlbachstraße – Weinbergstraße
- Manzweg – Riedmühlenkanal
- Riedmühlenkanal
- Mühlbachstraße – Rehmenhalde entlang des Rebgebietes

Die während der ersten Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer haben gezeigt, dass sich das vorgesehene Fußwegenetz in Teilen auch langfristig nicht durchsetzen lassen wird. Die dauerhaft entstehenden Unterhaltskosten zu Lasten der Stadt sind ebenfalls zu berücksichtigen. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs sind die Fußwege reduziert worden. Um das Ziel einer besseren fußläufigen Vernetzung des Gebietes mit den Naherholungsgebieten „St. Leonhard“, Nußdorfer Wald und dem Bodensee zu erreichen, sind die folgenden beiden Wegeverbindungen nach wie vor wichtiger Bestandteil der Planung:

- Fußweg von der Mühlbachstraße zur Rehmenhalde, entlang des Weinbergs. Der Weg ist in Teilen als Treppenweg auszuführen
- Durchgängiger Fußweg auf der Trasse des ehemaligen Riedmühlenkanal

Weg entlang des Weinbergs von der Mühlbachstraße zur Rehmenhalde

Der Weg entlang des Weinbergs, ganz im Osten des Plangebietes, dient einer besseren Vernetzung des Wohngebietes mit der Landschaft; auch aus Immissionsschutzgründen zur Rebanlage ist ein Abstand zum Wohnen erforderlich. Im Rahmen der zweiten Offenlage haben Anwohner erstmals Bedenken gegen diesen Weg vorgebracht. Als Kompromiss soll der Weg nicht unmittelbar an den Wohnbaugrundstücken, sondern mittig in der ca. 10m breiten öffentlichen Grünfläche angelegt werden. So kann dem Schutz der Privatsphäre besser Rechnung getragen werden. Wegen des befürchteten Kriminalitätszuwachses in Zusammenhang mit dem Fußweg ist Kontakt mit der Polizeidirektion Friedrichshafen aufgenommen worden. In die Begründung wird folgender Auszug aus dem Antwortschreiben des PD Friedrichshafen vom 10.03.2009 aufgenommen „Aus präventionspolizeilicher Sicht beste-

hen gegen die Anlage einer solchen fußläufigen Verbindung keine Bedenken. In der Stadt Überlingen und auch den anderen Gemeinden des Bodenseekreises gibt es eine Vielzahl solcher Wegverbindungen, welche weder einem „Angstraum“ noch einem auffälligen Kriminalitätsgeschehen zuzuordnen wären. Somit vermögen wir nicht zu erkennen, dass dies im Bereich der Weinbergstraße anders zu beurteilen wäre. Bei der Anlage des Fußweges sollte aber darauf geachtet werden, dass eine sichere bauliche Ausgestaltung erfolgt und die Wegeverbindung durchgängig ausreichend beleuchtet ist. Die hiesige Recherche über die zurückliegenden Jahre ergab aus unserer Sicht für das Wohnumfeld in der Weinbergstraße kein auffälliges Kriminalitätsgeschehen, welches die Befürchtung stützen würde, dass gerade der Bau dieser Wegeverbindung einem möglichen, zukünftigen Tatgeschehen Vorschub leisten würde oder besondere Fluchtmöglichkeiten geboten würden.“ Zum Schutz der Reben vor Hundekot oder Diebstahl der Trauben zur Reifezeit kann ein Drahtzaun gesetzt werden. Zur Ortsrandgestaltung waren bisher eine Baumreihe und Heckenpflanzungen östlich des Fußweges geplant. Aufgrund der jetzt vorgesehenen mittigen Anordnung des Weges wird die Konzeption angepasst – es sollen jetzt beidseitig des Weges jeweils versetzt Baumreihen angeordnet werden. Eine bessere Eingrünung des Ortsrandes ist somit gegeben, gleichzeitig wird der Fußweg durch den lockeren Alleecharakter aufgewertet.

Fußweg auf der Trasse des ehemaligen Riedmühlenkanals

Die ehemalige Riedmühlenkanaltrasse, als frühes Zeugnis eines ingenieurtechnischen Bauwerks, soll der Öffentlichkeit als Fußwegeverbindung zugänglich gemacht werden. Sie stellt als durchgängiger Weg eine wichtige Verbindung von der Stadtmitte Richtung Nussbach bzw. Nussdorf dar. Südlich des Riedmühlenkanals ist eine Geländesprung von ca. 3.0m bis 6.0m Höhe. Im Bereich der Flurstücke 2893, 2893/1, 2893/2 (Mühlbachstraße 56, 74 und 76) bestehen zwischen Riedmühlenkanal und Hangkante schmale mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke.

Im Bereich der Wohnbaugrundstücke Mühlbachstraße 56, Flurstück 2893, und Mühlbachstraße 74, Flurstück 2893/1, ist der ehemalige Riedmühlenkanal heute als Gartenfläche an die jeweiligen Eigentümer verpachtet. Mit dem Ziel die Fußwegeverbindung wieder durchgängig, ohne Umweg über die Mühlbachstraße, herzustellen, sollen die Pachtverhältnisse gekündigt werden. Das sich dadurch für die Eigentümer und Bewohner der genannten Gebäude Änderungen, unter Umständen auch Nachteile, für die bisherige Wohnnutzung ergeben könnten ist der Stadt Überlingen bewusst. Diese Änderungen für zwei Wohngebäude z.B. in Bezug auf die Wohnruhe sind jedoch mit dem öffentlichen Interesse an einer durchgängigen Fußwegeverbindung von der Kernstadt Richtung Nussdorf abzuwägen. Da die Wohnbereiche üblicherweise nach Süden orientiert sind und der Fußweg im Norden unmittelbar an den Gebäuden entlang führt wird das öffentliche Interesse an der Fußwegeverbindung höher gewichtet als die, von den Eigentümern befürchteten, Beeinträchtigungen.

Zwischen den Gebäuden Mühlbachstraße 56 und 74 besteht eine Baulücke, für die im Rahmen der Bauleitplanung die Bebaubarkeit abschließend geregelt werden soll. Die Erschließung dieser Baulücke und die Erschließung des Gebäudes Nr. 74 soll, einmal von Osten und einmal von Westen, über die Trasse des Riedmühlenkanals erfolgen. Die Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt und von Fußgängern und motorisiertem Individualverkehr gleichberechtigt genutzt werden. Über den westlichen (ca. 40m Länge) und östlichen Zweig (ca. 45m Länge) sind je 2 Gebäude er-

geschlossen. Eine Beeinträchtigung von Fußgängern bzw. Wandern durch Pkw ist, aufgrund der geringen Zahl der erschlossenen Gebäude, nicht zu befürchten. Städtebauliches Ziel, dieser Ausweisung, ist die Vermeidung einer doppelten, also nebeneinander liegenden, Erschließungen und der damit verbundenen Versiegelung. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte sollte, aus planerischer Sicht, eine doppelte Wegeführung vermieden werden. Das dient auch dem Schutz der Hangkante, da durch eine doppelte Erschließung Wohngebäude automatisch näher an die Hangkante rücken würden. Bereits heute wird die Trasse des Riedmühlenkanals in dem genannten östlichen Abschnitt zu Erschließungszwecken genutzt. Die Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches unterliegt, nach heutiger Rechtslage, dem Erschließungsbeitragsrecht.

Die geplanten Wegeverbindungen, mit einem Querschnitt von maximal 2.00 m lichte Breite, sollen möglichst mit Oberflächen aus wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden. In Steillagen sind auch Treppenanlagen und vollständige Versiegelungen notwendig.

Grünordnung

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan durch das Büro für Freiraumplanung, Wolfgang Holste, Frickingen, erstellt. Die Empfehlungen des Grünordnungsplanes wurden weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Private Grünflächen und Pflanzlisten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse sind die Siedlungsbiotope sowie deren Vernetzung untersucht worden. Der daraus entwickelte Maßnahmenplan hat das Ziel, die Siedlungsbiotope zu erhalten, zu sichern und zu stärken. Dementsprechend werden private Grünflächen definiert, die grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten sowie extensiv zu nutzen sind. Außerdem dienen die privaten Grünflächen der Gliederung des Baugebietes. Die privaten Grünflächen befinden sich in Bereichen, die heute bereits als Freifläche und Garten genutzt werden. Die in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten finden lediglich innerhalb der privaten Grünflächen und bezogen auf die Straßenbäume Anwendung. Alle anderen Grundstücksflächen unterliegen bezüglich der Bepflanzung keinerlei Einschränkungen. Als Ergebnis der ersten Offenlage sind die Pflanzlisten überarbeitet worden. Es ist jetzt möglich, die beispielhaft aufgeführten Gehölzarten um entsprechenden standortgerechte Arten zu ergänzen. Des weiteren werden im Grünordnungsplan Erhaltungs- und Pflanzbindungen sowie Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünungen getroffen und Pflanzlisten für Bäume, Sträucher und Hecken festgesetzt.

Ausgleichspflicht

Nach § 8 BNatSchG und § 1 a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu bilanzieren. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich wenn, der Plan die bereits bestehenden Baurechte – auch soweit sie noch

nicht ausgenutzt sind – dem Grundsatz nach nur fortschreibt oder sogar reduziert⁷. Die Neuaufstellung des B-Plans „Wiedholz“ reduziert die zulässige baurechtliche Grundstücksausnutzung im Vergleich zum heute rechtsgültigen Bebauungsplan „Wiedholz“, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Breite der Verkehrsflächen wird gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan von 1975 ebenfalls reduziert bzw. nicht überschritten, so dass auch unter diesem Aspekt ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Öffentlicher Spielplatz / Reitplatz in Kombination als Bolzplatz

Der vorhandene öffentliche Kinderspielplatz an der Mühlbachstraße, bleibt erhalten und wird auch zukünftig gemeinsam mit Eltern und Kindern entsprechend sich verändernden Anforderungen gestaltet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche Standorte für einen Bolzplatz untersucht. Die Fläche des Reitplatzes im Norden des Plangebietes stellt aus planerischer Sicht einen möglichen Standort dar. Der Reitplatz wird seit Jahren nur einmal jährlich für ein Turnier genutzt. Die Idee ist den Platz in der übrigen Zeit als Bolzplatz zu nutzen. Die Ausgestaltung soll mit einfachen Mitteln erfolgen, da das Turnier weiterhin hier stattfinden soll.

Immissionsschutz

Um einen Immissionsschutz der Wohnnutzung zum Reb Gelände östlich des Plangebietes sicherstellen zu können, ist ein Schutzstreifen von 10.0 m im Anschluss an die Wohnbebauung ausgewiesen worden. Die vorherrschenden westlichen Winde rechtfertigen den 10.0 m Schutzstreifen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind die betroffenen Fachbehörden eingebunden worden, der Schutzstreifen hat allgemeine Zustimmung gefunden.

Ver- und Entsorgung

Da es sich im Plangebiet „Wiedholz“ um ein Bestandsgebiet handelt, ist die zur Versorgung des Gebietes notwendige Infrastruktur für Strom, Telefon, Frischwasser und Abwasser bereits vorhanden. Aufgrund der steigenden Zahl der Wohneinheiten ergeben sich unter Umständen Kapazitätsengpässe, die mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären sind. Die vorhandenen Mischwasserkanäle sind auf ihre Dimensionierung zu prüfen.

Gemäß dem Wassergesetz für Baden-Württemberg § 45b Abs. 3 soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.99 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Aufgrund der Hanglage, in weiten Teilen des Plangebietes, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich. Des Weiteren ist im bereits bebauten Gebiet ein Mischwasserkanal vorhanden. Mit jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen, so dass die Möglichkeiten einer Versickerung indivi-

7 Kuschnerus, Uwe, Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“, vhw, Bonn 1997

duell geprüft werden. Zur Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers wird generell die Errichtung von Zisternen mit Retentionsvolumen auf den Privatgrundstücken vorgeschrieben.

Für die Beleuchtung der Straßen und Fußwege des am Siedlungsrand der Kernstadt gelegenen Baugebietes sollten zum Schutz der Insekten Natrium-Niederdruckdampf Lampen (mit entsprechenden Farbspektren) Anwendung finden. Des Weiteren ist die öffentliche Beleuchtung insgesamt heutigen Erfordernissen anzupassen.

6. Planungsüberlegungen zu den einzelnen Quartieren

Aufgrund der Größe von ca. 20 ha und der unterschiedlichen Siedlungsstruktur ist das Plangebiet „Wiedholz“ in 17 Quartiere eingeteilt worden, die sich hinsichtlich der städtebaulichen Voraussetzungen unterscheiden.

Dichteuntersuchung

Bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs ist an Hand beispielhafter und zugleich repräsentativer Grundstücke, untersucht worden welche Dichte, bezogen auf die Grundflächen, Geschossfläche und die Zahl der Vollgeschosse, in unterschiedlich strukturierten Bereichen des Plangebietes städtebaulich verträglich ist. Im Ergebnis sah der Entwurf in der ersten Offenlage eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0.24 vor. Das bedeutet, dass 24% des Grundstücks mit dem Hauptbaukörper (also dem Wohnhaus) überbaut werden dürften. Im Rahmen der Durchführung der ersten Offenlage hat sich gezeigt, dass von vielen Betroffenen die vorgeschlagenen Festsetzungen noch als zu starke Verdichtung empfunden werden. Tatsache ist, dass im Vergleich zu den Möglichkeiten des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 1975 die Festsetzungen der ersten Offenlage i.d.R. eine geringere bauliche Ausnutzung bewirkt hätten. Tatsache ist aber auch, dass verschiedene Baugrundstücke heute baulich noch deutlich geringer genutzt werden und die Festsetzungsvorschläge der ersten Offenlage in Teilen des Plangebietes weitere bzw. größere Gebäude, als heute vorhanden, ermöglicht hätten. Andere Grundstücke dagegen sind heute bereits baulich stärker ausgenutzt als städtebaulich wünschenswert.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der ersten Offenlage ist die Dichte, als eines der zentralen Themen, nochmals an Hand beispielhafter und zugleich repräsentativer Grundstücke untersucht worden. Im Ergebnis liegt die angestrebte durchschnittliche Dichte im aktuellen Entwurf bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0.22. Die Grundflächenzahl ist in weiten Teilen also nochmals reduziert worden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe auch § 19 BauNVO). Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass die zulässige GRZ um 50% durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden kann (siehe auch § 19 (3) BauNVO). Bei einem 500m² großen Grundstück dürfen bei einer GRZ von 0.22 max. 110m² mit dem Hauptgebäude überbaut werden, dazu kommen nochmals 55m² für Garagen und Nebenanlagen somit verbleiben 335m² Gartenfläche. Damit kann die gewünschte Durchgrünung und der Erhalt des Gebietscharakters sichergestellt werden.

Die Festsetzungen für die einzelnen Quartiere sind aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten beispielsweise in Bezug auf die Topographie, die Erschließung, den Grundstückszuschnitt, die Funkti-

on in der Biotopvernetzung, die Wertigkeit von vorhandenen Siedlungsbiotopen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen worden.

Quartiere 1 und 1a (Q1 und Q1a)

Die Quartiere 1 und 1a umfassen im Wesentlichen die erste Bauzeile südlich der Rauensteinstraße, von Rauensteinstraße 68 bis 124 sowie das Gebäude Rehmenhalde 5.

Die Grundstücke sind direkt von der Rauensteinstraße, einer Anliegerstraße, erschlossen. Ausnahme ist das Gebäudes Rehmenhalde 5, das von der Rehmenhalde erschlossen wird. Das Gelände fällt nach Norden ab und ist vom See aus nicht einsehbar. In dem seeabgewandten Bereich und somit weniger sensiblen Bereich ist es städtebaulich vertretbar eine höhere GRZ, als die durchschnittlich angestrebte, festzusetzen. Die GRZ im Quartier wird auf 0,24 festgesetzt. Dem Ziel einer behutsamen baulichen Nachverdichtung wird Rechnung getragen, da die vorgeschlagene GRZ niedriger ist als die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 zulässige GRZ von 0.4. Den Belangen der Grünordnung und Grünvernetzung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen Rechnung getragen.

Die bereits heute baulich deutlich höher ausgenutzten Grundstücke Rauensteinstraße 68 / 70, 80a, 94 und 98 / 100 werden in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird, in dem vom See abgewandten Quartier, mit zwei festgesetzt.

Im Quartier 1 ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Quartier Q1a hingegen ein Reines Wohngebiet, da das Quartier 1a den Übergang zur freien Landschaft bildet und deshalb in städtebaulicher Hinsicht noch schutzwürdiger erscheint.

Quartier 2 (Q2)

Das Quartier 2 umfasst im Wesentlichen die zweite Bauzeile südlich der Rauensteinstraße, dazu gehören die Gebäude Rauensteinstraße 84, 88, 88a, 96, 102, 104, 110 sowie die Gebäude Rehmenhalde 2, 4 und 6. Aufgrund der Erschließung nur in zweiter Reihe über verschiedene Privatwege wird die Grundflächenzahl niedriger festgesetzt als im Quartier 1. Sie wird mit 0.22 bestimmt. Das Quartier liegt überwiegend auf der flachen Drumlinkuppe. Von der südlich angrenzenden Bauzeile ist es durch einen breiten Grünstreifen mit zahlreichen Bäumen, der als private Grünfläche gesichert ist, getrennt. Die Bauzeile kann somit von Süden nur eingeschränkt wahrgenommen werden.

Das bereits heute baulich höher ausgenutzte Grundstück Rehmenhalde 4 wird in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Um eine angemessene bauliche Nutzung zu erreichen werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der Topographie ist ein Hanggeschoss überwiegend nicht möglich.

Quartier 3 (Q3)

Das Quartier 3 umfasst die Rauensteinstraße 126 und 128 sowie die Rehmenhalde 11, 13, 22 und 24. Die Grundstücke liegen am östlichen Rand des Plangebietes und sind von der freien Landschaft und dem Reb Gelände besonders gut einsehbar. Einige Grundstücke haben eine ausgeprägte Hanglage, teils fällt der Hang nach Süden, teils nach Osten um bis zu 5.0m ab. Das Quartier schiebt sich quasi wie eine „Nase“ aus dem Bebauungszusammenhang in die Landschaft hinein. Diese Besonderheiten des Quartiers 3 im Vergleich mit den benachbarten Quartieren begründet die mit 0.20, niedriger fest-

gesetzte Grundflächenzahl, als die angestrebte durchschnittliche Dichte. Städtebauliches Ziel, dieser GRZ, ist die Sicherstellung eines harmonischen, weichen Übergangs vom Wohngebiet zur Landschaft. Einerseits bezogen auf die bauliche Ausnutzung der Grundstücke, andererseits bezogen auf die höhenmäßige Staffelung der Gebäude am Hang. Auf den Wohnbaugrundstücken sind außerdem private Grünflächen, als Abschluss des Wohngebietes zur Landschaft und zum Reb Gelände ausgewiesen worden. Dies soll eine ortstypische Eingrünung mit heimischen Pflanzen sicherstellen.

Das bereits heute baulich höher genutzte Grundstück Rehmenhalde 11 / 13 wird in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird, aufgrund der bereits beschriebenen Hangsituation, mit 1 festgesetzt. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Im Quartier 3 wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen, da das Quartier den Übergang zur freien Landschaft bildet und deshalb in städtebaulicher Hinsicht noch schutzwürdiger erscheint.

Quartiere 4 und 4a (Q4 und Q4a)

Die Quartiere 4 und 4a umfassen weite Bereiche des Plangebietes. Sie spiegeln die typische Situation im überwiegend stark hängigen Gelände zwischen Mozartstraße und Weinbergstraße wieder. Die Topographie im Quartier steigt nach Norden an. Zwischen Weinbergstraße und Mozartstraße sind Höhenunterschiede zwischen etwa 8.0m und 22.0m zu verzeichnen. Der Bereich ist, wie auch die Wohnquartiere westlich der Altstadt (z.B. Goldbacher Straße, Seehaldenstraße oder Schreibersbildstraße), prägend für die Überlinger Stadtsilhouette – prägend für das Erscheinungsbild der „durchgrünten Stadt“.

Das Quartier 4 / 4a umfasst die Gebäude nördlich der Mozartstraße Nr. 5, 7, 9 und 9a; die Gebäude südlich der Mozartstraße Nr. 2, 6 bis 24 (außer Mozartstraße 12a); die Gebäude nördlich der Weinbergstraße Nr. 7 bis 33 sowie Nr. 39; die Gebäude südlich Weinbergstraße Nr. 14 bis 22a und Nr. 32 bis 38 und die Gebäude nördlich der Mühlbachstraße Nr. 63 bis 77. Die im Rahmen der repräsentativen Dichteuntersuchung ermittelte anzustrebende Dichte von 0.22 kann hier ohne Probleme erreicht werden. Grundstückszuschnitte und Erschließungssituation der Grundstücke, direkt von den öffentlichen Straßen, ermöglichen die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0.22. Eine gute Durchgrünung zur Gliederung des Gebietes, zur Sicherung der Biotopverbundstrukturen und der vorhandenen Siedlungsbiotope sowie zur Erhaltung der Silhouette ist durch die GRZ von 0.22, die Festsetzung privater Grünflächen zwischen den Bauzeilen sowie die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für standortgerechte und auch stadtbildprägende Bäume sichergestellt.

Die bereits heute baulich höher genutzten Grundstücke Mozartstraße 2 und 24, Weinbergstraße 7, 13, 15, 23, 39 sowie Weinbergstraße 32 und 34 und das Gebäude Mühlbachstraße 65 werden in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Aufgrund der vorab beschriebenen Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen (Vergleiche auch Kapitel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse, First- und Wandhöhe). Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Im Quartier 4 ist wegen der guten Erschließungssituation ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Quartier 4a hingegen ein Reines Wohngebiet, da dort die Erschließungssituation aufgrund der Hanglage und des Straßenquerschnittes erschwert ist.

Quartier 5 (Q5)

Das Quartier 5 umfasst die Gebäude Mozartstraße 11 bis 19, die nördlich der Mozartstraße liegen. Prägend sind die extrem schmalen und tiefen Grundstücke und die Südhanglage. Im Norden der Grundstücke bestehen Grünflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind. Sie nehmen wichtige Gliederungsfunktionen im Baugebiet wahr und sichern den Biotopverbund. Im Süden der Grundstücke bestehen Garagenanlagen sowie Abstellflächen von den Garagen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist so schmal, dass seit Jahren Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche mit genutzt werden. Hier möchte die Stadt Grunderwerb tätigen und auch für die, in der Mozartstraße, fehlende Wendeanlage. Um eine behutsame bauliche Weiterentwicklung des Bestandes zu ermöglichen ist eine GRZ von 0.20 festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Quartier 6 (Q6)

Das Quartier 6 umfasst das Gebäude Mozartstraße 23. Das Quartier nimmt mit einer bestehenden GRZ von 0.04 bereits heute eine Sonderstellung im Plangebiet „Wiedholz“ ein. Die villenartige freistehende Bebauung in einer parkähnlichen Gartenlandschaft mit vielen wertvollen alten Bäumen soll auch in Zukunft erhalten bleiben – das entspricht sowohl dem planerischen Willen der Stadt als auch dem ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer. In Folge sind für das Quartier keine weiteren Baufenster ausgewiesen worden, das bestehende Gebäude erhält mit einer GRZ von 0.07 Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist analog dem Bestand auf zwei Vollgeschosse festgesetzt worden.

Quartier 7 (Q7)

Das Quartier 7 umfasst die Gebäude Rehmenhalde 7, 9, 8, 10, 16 und 20. Der Bereich ist überwiegend durch eine zweigeschossige, villenartige, lockere Bebauung mit großen parkähnlichen Gärten geprägt. Charakteristisch ist die Lage auf der flachen Hügelkuppe, dem höchsten Punkt im Plangebiet. Die südlich des Quartiers anschließende Bauzeile, gehört zum Quartier 12 und 13. Sie befindet sich bereits wieder in hängigem, nach Süden abfallendem, Gelände. Südlich der Gebäude Rehmenhalde 8, 10, 16 und 20 ist eine private Grünfläche ausgewiesen, die das Baugebiet gliedert und den Biotopverbund sichert. Mit dem Ziel den villenartigen Charakter und die parkähnlichen Gärten zu erhalten ist die GRZ mit 0.18 festgesetzt.

In Anlehnung an den Bestand sind zwei Vollgeschosse zulässig, da auf der flachen Hügelkuppe ein Hanggeschoss i.d.R. nicht zu tragen kommt.

Quartiere 8 und 8a (Q8 und Q8a)

Das Quartiere 8 und 8a umfassen einen großen Bereich zwischen Kiblersteige, Weinbergstraße und Mühlbachstraße in hängigem Gelände. Zum Quartier gehören die Gebäude Kiblersteige 1, 1a, 1b, 1c, 3, 3a und 5 sowie die Gebäude Kiblersteige 2, 4 und 6; die Gebäude Weinbergstraße ½, 2 bis 12 bzw. 12a; die Gebäude Mühlbachstraße 49 bis 59c bzw. 61. Im Quartier führen verschiedene Rahmenbedingungen zur Festsetzung einer GRZ von 0.20.

Die Gebäude an der Kiblersteige sind aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Rauensteinpark mit 0.20 festgesetzt worden. Die Bauzeile westlich der Kiblersteige befindet sich an markanter Stelle, quasi im Park. Städtebaulich ist ein harmonischer, weicher Übergang von der Bebauung zum Park gewünscht, somit ist die Ausweisung einer GRZ die mit 0.20 unter der angestrebten Dichte liegt gerechtfertigt. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche entlang der Grundstücksgrenzen zum Rauensteinpark noch unterstrichen.

Beim Gebäude Weinbergstraße ½ ist der verschachtelte Grundstückszuschnitt die Ursache für die GRZ von 0.20.

Bei den Gebäuden Weinbergstraße 2 bis 6c ist die flächenintensive Privaterschließung bei der Festsetzung der GRZ berücksichtigt worden.

Bei den Grundstücken Weinbergstraße 8 bis 12 bzw. 12a und bei den Grundstücken an der Mühlbachstraße 49 bis 59c bzw. 61 ist die GRZ ebenfalls aufgrund der Grundstückszuschnitte, es handelt sich um tiefe und überwiegend schmale Grundstücke, sowie der Erschließung von Baugrundstücken in zweiter Reihe und der damit einhergehenden zusätzlichen Erschließungsflächen auf 0.20 festgesetzt worden.

Die bereits heute baulich höher genutzten Grundstücke Kiblersteige 1 – 1c , 3, 3a und 2; Weinbergstraße 6, 6b und 8a; Mühlbachstraße 59 bis 59c werden in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Im Quartier 8 ist wegen der guten Erschließungssituation ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Quartier 8a hingegen ein Reines Wohngebiet, da dort die Erschließung aufgrund der Topographie und Privaterschließungen erschwert ist.

Quartier 9 (Q9)

Das Quartier 9 umfasst die Grundstücke Kiblersteige 7 und Mühlbachstraße 47. Das Grundstück Kiblersteige 7 ist heute nicht bebaut. Bereits im Bebauungsplan von 1975 war allerdings ein großzügiges Baufenster eingetragen. Der wertvolle Baumbestand wird durch die Ausweisung einer GRZ von 0.18 und eine entsprechende Platzierung des Baufensters geschont. Das Grundstück Mühlbachstraße 47 ist nur fußläufig erschlossen, und wird ebenfalls durch einen schönen Baumbestand geprägt, so dass auch hier eine GRZ von 0.18 städtebaulich angemessen ist.

Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Quartier 10 und 10a (Q10 und Q10a)

Das Quartier 10 umfasst die Gebäude Mozartstraße 4 und 4a. Die Grundstücke grenzen an die Weinbergstraße. Aufgrund der Erschließung über einen Privatweg von der Mozartstraße, wird die GRZ auf 0.20 festgesetzt. Eine Erschließung direkt über die Weinbergstraße wird städtebaulich nicht gewünscht um die bestehende prägende Hangkante, in die schon wegen der erstmaligen endgültigen Herstellung der Weinbergstraße eingegriffen werden wird, zu schonen.

Das Quartier 10a umfasst die Grundstücke Mozartstraße 2a und 2b. Die Grundstücke liegen nördlich der Weinbergstraße westlicher Teil im Kurvenbereich und sind über den gleichen Privatweg von der Mozartstraße erschlossen wie die Gebäude Mozartstraße 4 und 4a. Im Rahmen der erstmaligen endgültigen Herstellung der Weinbergstraße muss die äußerst unübersichtliche und beengte Situation in der Kurve, aus Gründen der Verkehrssicherheit, entschärft werden. Es ist notwendig die Weinbergstraße im Kurvenbereich so aufzuweiten, dass der maßgebliche Begegnungsfall Pkw/Lkw abgewickelt werden kann. Dafür ist eine Fahrbahnbreite von 4.75m erforderlich. Für die erstmalige endgültige Herstellung der Weinbergstraße sind somit 50m² bzw. 45m² Grunderwerb vorgesehen. Der Grunderwerb bedeutet erhebliche Eingriffe in die nach Süden und Südwesten ausgerichteten Garten- und Terrassenbereiche zudem müssen vorhandene Böschung und Stützmauern angepasst werden. Der Grunderwerb betrifft die Eigentümer somit in besonderem Maße. Zur Vermeidung einer besonderen Härte wird die GRZ für die beiden Grundstücke von 0.20 – wie sonst im Quartier üblich - auf 0.25 heraufgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass auch nach dem Grunderwerb eine angemessene bauliche Nutzung, über die reine Bestandssicherung hinaus, erfolgen kann.

Aufgrund der Hanglage ist in Quartier 10 und 10a ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Quartier 11 (Q11)

Das Quartier 11 umfasst nur ein Gebäude – die Weinbergstraße 12a. Dieses Gebäude liegt als einziges zwischen der Bauzeile südlich der Mozartstraße und nördlich der Weinbergstraße. Der Bereich zwischen Mozartstraße und Weinbergstraße ist ansonsten zu großen Teilen als private Grünfläche ausgewiesen und in dieser Funktion zur Gliederung und Strukturierung des Siedlungsgebietes auch sehr wichtig. Städtebauliches Ziel der Planung ist die privaten Grünflächen zu erhalten um die Bauzeilen klar zu gliedern und die Biotopvernetzung sicherzustellen. Aus diesem Grund wird für das bestehende, nur fußläufig erreichbare Gebäude eine GRZ von 0.18 ausgewiesen.

Da das Grundstück bereits heute baulich höher genutzt wird ist es in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Quartier 12 (Q12)

Das Quartier 12 umfasst die Gebäude Mozartstraße 26 und 28 sowie die Gebäude Rehmthalde 12 und 14. Die Bauzeile liegt quasi in der Verlängerung der Mozartstraße nach Osten in stark hängigem Gelände. Das Grundstück Rehmthalde 12 ist zur Zeit unbebaut. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1975 ist allerdings bereits ein großzügiges Baufenster eingetragen. Aufgrund der schwieri-

gen Erschließungssituation über Privatwege in zweiter Reihe und der für die Biotopvernetzung und Gliederung der Bauzeilen wichtigen privaten Grünflächen ist im gesamten Quartier eine GRZ von 0.20 festgesetzt.

Das bereits heute baulich höher genutzte Grundstück Rehmenhalde 14 wird in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet. Das Schwimmbad auf dem Grundstück Rehmenhalde 14 wird durch die Ausweisung als Nebenanlage im Bestand gesichert. Eine weitere Wohnnutzung an der Stelle des heutigen Schwimmbades wird somit ausgeschlossen.

Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Quartier 13 (Q13)

Das Quartier 13 umfasst die Gebäude Weinbergstraße 35 und 37. Beide liegen in zweiter Reihe nördlich der Weinbergstraße in direkter Nachbarschaft zum Reb Gelände. Der Bereich ist vom Reb Gelände aus weithin sichtbar und starkhängig. Die Grundstücke sind lediglich fußläufig erschlossen. Aufgrund der exponierten Lage und der nur fußläufigen Erschließung ist eine GRZ von 0.18 festgesetzt.

Das bereits heute baulich höher genutzte Grundstück Weinbergstraße 37 wird in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Quartier 14 (Q14)

Das Quartier 14 umfasst die Gebäude Weinbergstraße 24 bis 30. Die Grundstücke erstrecken sich von der Mühlbachstraße bis zur Weinbergstraße in starkhängigem Gelände. Die bestehenden Gebäude sind möglichst weit im Norden der Grundstücke, also an der Weinbergstraße, errichtet worden. Die Gärten sind nach Süden orientiert und haben in Teilen parkähnlichen Charakter. Mit dem städtebaulichen Ziel den bestehenden Charakter zu erhalten wird die GRZ auf 0.20 festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

Die Gebäude sind aufgrund ihrer Positionierung auf den Grundstücken aus städtebaulicher Sicht dem Bebauungszusammenhang an der Weinbergstraße zuzuordnen und somit als reines Wohngebiet ausgewiesen, obwohl die Zufahrt zu den Stellplätzen von der Mühlbachstraße erfolgt.

Quartier 15 (Q15)

Das Quartier 15 umfasst Bereiche nördlich und südlich der Mühlbachstraße, am Manzweg und an der Straße Zu den Reben. Im Einzelnen sind das nördlich der Mühlbachstraße die Gebäude Nr. 99 bis 111 und südlich der Mühlbachstraße die Gebäude Nr. 52 bis 70, 80 bis 84, 90 bis 112. Am Manzweg gehören die Gebäude Nr. 1 bis 5, 10 bis 14 und 20 zum Quartier. Die Gebäude Zu den Reben 1 bis 9 bzw. 9a liegen ebenfalls im Quartier 15. Das Quartier gehört zu den ebeneren im gesamten Plangebiet. Es ist von Süden weniger einsehbar als beispielsweise die exponierten Hanglagen zwischen Mozart- und Weinbergstraße. Die Erschließung erfolgt von öffentlichen Verkehrsflächen und nicht über Privatwege bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die durchschnittlich angestrebte Dichte mit einer GRZ von 0.22 kann problemlos erreicht werden. Das Quartier grenzt im Bereich Mühlbachstraße

55 bis 66a und Zu den Reben 1 an den Riedmühlenkanal. Dieser stellt eine wichtige fußläufige Verbindung von der Kernstadt Richtung Nußdorf dar. Dem entsprechend sind entlang des Kanals private Grünflächen ausgewiesen worden.

Die bereits heute baulich höher genutzten Grundstücke Mühlbachstraße 103, 103a, 60, 92, 94 110 und 112 sowie die Gebäude Manzweg 1, 3 und 12 werden in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Zwei Vollgeschosse sind zulässig, da aufgrund der Topographie i.d.R. kein Hanggeschoss zum Tragen kommt.

Quartiere 16 und 16a (Q16 und Q16a)

Die Quartiere 16 und 16a liegen südlich der Mühlbachstraße. Sie umfassen die Gebäude Mühlbachstraße 38 bis 50, 72, 78, 78a und 78b, Mühlbachstraße 86 bis 86d, 88 und 90a. Außerdem gehören die Gebäude Manzweg 2 bis 8, 16 und 18 zu den Quartieren. Der Bereich gehört zu den ebeneren im gesamten Plangebiet. Er grenzt im Süden an den Riedmühlenkanal. Entlang des Riedmühlenkanals sind private Grünflächen festgesetzt mit dem Ziel den, in Teilen bereits vorhandenen, Fußweg einzugrünen, die Biotopvernetzung zu stärken, das Baugebiet zu gliedern und mögliche Störungen zwischen Passanten und Bewohnern zu vermeiden. Im östlichen Teil des Quartiers (Mühlbachstraße 30 bis 50) ist eine, nach Süden deutlich von der Straße abgesetzte, Bauung mit altem Baumbestand prägend. Ein villenartiger Charakter besteht. Diese Grundstücke sind von der Mühlbachstraße erschlossen. Im übrigen Quartier erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke vielfach über enge Privatwege bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Unter Berücksichtigung der Erschließung und mit dem Ziel den Gebietscharakter zu erhalten wird die GRZ auf 0.20 festgesetzt.

Die bereits heute baulich höher genutzten Grundstücke Mühlbachstraße 78, 78a und b, 88 bis 88 d werden in der Planzeichnung mit einem „B“ gekennzeichnet.

Zwei Vollgeschosse sind zulässig, da aufgrund der Topographie i.d.R. kein Hanggeschoss zum Tragen kommt.

Im Quartier 16 ist wegen der guten Erschließungssituation ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Quartier 16a hingegen ein Reines Wohngebiet, da dort die Erschließung durch Privaterschließungen und Stichstraßen erfolgt und somit erschwert ist.

Quartier 17 (Q17)

Das Quartier 17 umfasst die Bauzeile südlich des Riedmühlenkanals. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1975. Zum Quartier gehören die Gebäude Mühlbachstraße 56, 56a, 74 und 76. Prägend sind die schwierige Erschließungssituation, die extrem schmalen Grundstückszuschnitte sowie die Hangkante im Süden. Zudem soll der heute, in Teilen als Gartenfläche verpachtete Riedmühlenkanal, künftig als öffentlicher Gehweg genutzt werden. Bei der Ausweisung von Baufenstern muss beachtet werden, das sie einerseits einen ausreichenden Abstand zum Riedmühlenkanal einhalten und andererseits nicht in die schützenswerte Hangkante eingreifen. Bei Baumaßnahmen südlich des ehemaligen Riedmühlkanals ist frühzeitig vor Baubeginn vom Bauherren ein objektbezogenes ingenieurgeologisches Gutachten (gem. DIN 4020) zu beauftragen, um aussagekräftige Informationen u.a. über die Hangstabilität zu erhalten. Für die Erschließung des

Quartiers wird der geplante öffentliche Gehweg „Riedmühlenkanal“ in Teilbereichen einbezogen, um eine doppelte Erschließung und unnötige Versiegelungen, zu vermeiden. Aufgrund der sensiblen städtebaulichen Situation ist für das Quartier eine GRZ von 0.18 festgesetzt. Als Kompromiss zwischen den privaten Belangen der Eigentümer und den öffentlichen Belangen wird auf dem Flurstück 2893/1 ein weiteres Baufenster ausgewiesen. Der Bereich stellt sich heute als Baulücke dar und wäre nach § 34 BauGB bebaubar. Die Einbeziehung in den Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit abschließend und verbindlich – mit einer der sensiblen städtebaulichen Situation angepassten GRZ. Aufgrund der Hanglage ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Das Hang- und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken nutzbar.

7. Abwägung zu Eigentums-/Vertrauensschutz und Bodenschutz

Eigentums-/Vertrauensschutz

Durch die Bebauungsplanänderung werden Bau- und Verwertungserwartungen einzelner Grundstückseigentümer frustriert, auch wenn die Planung jetzt dem Willen der großen Mehrheit der Bewohner und Eigentümer im Bebauungsplangebiet entspricht. Dies ergibt sich aus vielerlei Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligungen, zahlreichen intensiven Diskussionen zwischen Bürgern und Verwaltung und Gremien der Stadt und aus zahlreichen mündlichen und schriftlichen Äußerungen im Lauf des langen Verfahrens.

Die Stadt ist sich bewusst dass, auch bei Änderung eines Bebauungsplans im Rahmen der planerischen Abwägung, das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets eingestell werden muss und ebenso, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teileignung auswirken kann und dem Bestandsschutz daher ein, den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen, vergleichbares Gewicht zukommt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 22.2.1999 – 1 BvR 565/91). Sie ist sich auch bewusst, dass eine wirksame städtische Planung voraussetzt, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen und diese um so gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (vgl. BVerwG, Urt. v. 31.8.2000 – 4 CN 6/99; zum Ganzen auch OVG Magdeburg, Urt. v. 21.2.2008 – 2 K 258/06, wonach das private Grundeigentum in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört). Entsprechend hoch gewichtet die Stadt die von der Planänderung – mit ihren gegenüber bisher zum Teil erheblichen Einschränkungen – betroffenen privaten Eigentümerinteressen. Den Interessen der Eigentümer an Eigentumsbildung und Werterhaltung ihrer Grundstücke, ihrer Bau- und Erweiterungserwartung und insgesamt ihrem Vertrauen auf den Fortbestand der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans räumt die Stadt also erhebliches Gewicht ein.

Sie hält an ihren Planungszielen einer Verminderung der bisher möglichen Ausnutzung der Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet, auch hinter den bisher zum Teil schon verwirklichten Umfang zurück, gleichwohl fest und räumt den oben genannten städtebaulichen Interessen an der Freihaltung

der Grundstücke von weiterer Bebauung den Vorrang ein und stellt hierzu folgende weitere Abwägungserwägungen an:

Einen Hinweis auf den Rang des betroffenen Grundeigentums im Hinblick auf künftige Baumöglichkeiten sieht die Stadt auch in den Bestimmungen des Planungsentschädigungsrechts des § 42 BauGB. Soweit etwa bestehende Baurechte nicht entschädigungslos entzogen werden können, will sie Baurechte auch mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht ausschließen oder schmälern. Sie ist nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage aber zu dem Ergebnis gelangt, dass ein solcher Ausschluss hier auch nicht erfolgt. Dies beruht auf der Einschätzung, dass sämtlichen betroffenen Grundstücken die weitere, intensivere Bebaubarkeit nach § 42 BauGB wegen Ablaufs der Siebenjahresfrist seit Ausnutzbarkeit der jetzt eingeschränkten Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich entschädigungslos entzogen werden kann. Die hinter dieser gesetzgeberischen Entscheidung stehende Gewichtung des Vertrauensschutzes in einem rechtsgültigen Bebauungsplan macht sich die Stadt auch im Rahmen der Abwägung zu eigen: Wenn die von einer Festsetzung begünstigten Eigentümer über lange Jahre, hier seit 1990 für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung „Lawinen“, im übrigen sogar seit 1975 von den Festsetzungen keinen Gebrauch gemacht haben, ist ihr Vertrauen in den ungeschmälernten Fortbestand des Bebauungsplans gemindert, müssen sie mit einer Aktualisierung und Fortschreibung des Bebauungsplans desto mehr rechnen, je längere Zeit verstrichen ist und je mehr sich die tatsächliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets von den Festsetzungen des Bebauungsplans entfernt hat, hier durch für den Großteil des Gebiets festzustellende, in sich harmonische Minderausnutzung der plangegebenen Bebauungsmöglichkeiten.

Würde die Stadt jetzt nicht dem erheblichen Nachverdichtungsdruck entgegenwirken, würde der jüngst entstandene Konflikt zwischen großzügiger, villenartiger Bebauung mit parkähnlichen und stadt-bildprägenden Grünflächen einerseits, einer erheblich verdichteten, städtebaulich unbekümmerten und baurägertypischen Maximalausnutzung andererseits, auch noch mit einer großen Zahl von Wohneinheiten und entsprechendem Stellplatzbedarf und erheblich gesteigertem Anliegerverkehr weiter verschärft.

Soweit die Minderausnutzung den Grundstückswert – zum Teil erheblich – vermindert, sieht die Stadt umgekehrt auch, dass die neuen Festsetzungen den gegebenen Wohnwert und das städtebauliche Umfeld sichern und damit auch den Wert des Bestandes festigen, somit einer Wertminderung der bloßen Grundstücke jedenfalls teilweise auch entgegenwirken.

Der Belang der Wohnbaulandschaftung und der Bildung von Eigentum weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Erwartung der betroffenen Grundstückseigentümer in Bezug auf die Schaffung weiterer Wohnbauflächen und einer lukrativen Vermarktung ihrer Grundstücke werden damit hinter die städtebaulichen Belange der harmonischen Siedlungsentwicklung, der Erhaltung von Grün- und Freiflächen und des Stadtbildes insgesamt zurückgestellt.

Bodenschutz – sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In ihrer Abwägung trägt die Stadt auch dem in § 1a Abs. 1 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden einschließlich der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß Rechnung.

So erstreckt sich der Bebauungsplan auf innerstädtische bereits bebaute Flächen, die in ihrem Bestand gesichert und fortentwickelt werden sollen. Insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zulässigkeit von Nebenanlagen und der Flächen für Stellplätze und Garagen begrenzen die Inanspruchnahme von Boden auf das notwendige Maß.

Umgekehrt zählt zum quantitativen Bodenschutz auch, durch Nachverdichtung oder Besiedelung zumindest bereits erschlossener Flächen einer weiteren Versiegelung im Außenbereich durch Wohnbauvorhaben und die damit zusammenhängenden Infrastruktureinrichtungen einschließlich des Verkehrswegenetzes entgegenzuwirken. Insoweit hätte es nahe gelegen, die gut erschlossenen Flächen innerhalb eines besiedelten Bereichs vorrangig in Anspruch zu nehmen, um die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich zu vermeiden. Innerhalb dieses innerökologischen Nutzungskonflikts hat sich die Stadt aber gegen die weitere umfangreiche Versiegelung der genannten Flächen entschieden, da diese nach Auffassung der Stadt hier auch unter den Gesichtspunkten von Naturschutz, Landschafts- und Stadtbild jedenfalls vielfach einen höheren Wert haben als sonst damit vielleicht zu verschonende entsprechende Flächen im Außenbereich.

8. Gestaltung

Die beabsichtigten örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung (§ 74 LBO) beziehen sich in erster Linie auf Dachformen, Dachaufbauten und Dachneigung sowie die Gestaltung von Fassaden für Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen. Weiterhin wird in den örtlichen Bauvorschriften die Anbringung von Werbeanlagen, Automaten und Antennen, die Grundstückseinfriedung sowie die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften sollen den gewachsenen Charakter des Wohngebietes stärken und die regionalen Eigenarten erhalten.

9. Städtebauliche Daten

	Größe in ha	Anteil in %
Gesamtgröße des Plangebietes	20,6	100
• Reine Wohngebiete (WR)	10,7	52
• Allgemeine Wohngebiete (WA)	6,8	33
• Anteil der privaten Grünflächen an den Wohngebieten (WR und WA)	(2,2)	(11)
• Öffentliche Grünflächen (einschl. straßenunabhängiges Fußwegenetz)	1,3	6
• Verkehrsflächen	1,9	9

Stand April 2009

10. Kostenschätzung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ entstehen folgende geschätzte Kosten (Stand April 2009):

• Straßen, Wege,	1.925.000,00 €
• Beleuchtung	213 500,00 €
• Grunderwerb für die erstmalige endgültige Herstellung der Straßen Fußwege	82.000,00 €
• Öffentliche Grünflächen	131.200,00 €

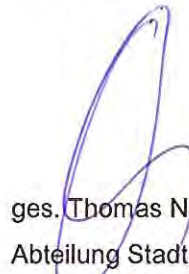
11. Bodenordnerische und sonstige Maßnahmen

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überplanten Parzellen sind heute überwiegend bebaut und genießen Bestandsschutz. Die getroffenen Regelungen zielen auf die Steuerung zukünftiger baulicher Maßnahmen. Die zur endgültigen Herstellung der Straßen notwendigen Grundstücksflächen sind von der Stadt Überlingen möglichst freihändig, sonst durch Umlegung oder Enteignung zu erwerben. Leitungsrechte und Wegerechte sind auf gleiche Weise grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Aufgestellt, Mai 2006, geändert Januar 2009, ergänzt 27. April 2009



gef. Sabine Geerds
Abteilung Stadtplanung
Große Kreisstadt Überlingen



ges. Thomas Nöken
Abteilung Stadtplanung - Abteilungsleiter
Große Kreisstadt Überlingen

Anlagen**1. Pflanzlisten 1 – 7.3****Pflanzenlisten für Neuanpflanzungen nach § 9(1) 25 BauGB**

Die Pflanzlisten enthalten Vorschläge für standortgerechte Gehölzarten und können um entsprechende standortgerechte Arten ergänzt werden.

**LISTE 1****Ø 9 m Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) - Hochstämme**

AP	Spitzahorn	Acer platanoides
APS	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
FS	Rotbuche	Fagus silvatica
FE	Esche	Fraxinus excelsior
JR	Walnuß	Juglans regia
QP	Traubeneiche	Quercus petraea
QR	Stieleiche	Quercus robur
QF	Säuleiche	Quercus robur 'Fastigiata'
TC	Winterlinde	Tilia cordata
TP	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
OH	Großkronige Obsthochstämme	Apfel, Birne, Mostobst

**LISTE 2****Ø 7 m Mittelgroße Bäume 2. Ordnung**

AC	Feldahorn	Acer campestre
AG	Schwarzerle	Alnus glutinosa
CB	Hainbuche	Carpinus betulus
CC	Baumhasel	Corylus colurna
OM	mittelgr.Obsthochst.	Kirsche, Birne, Apfel
Papl	Vogelkirsche gefüllt blühend	Prunus avium Flena

LISTE 6**Kletterpflanzen zur Fassaden- u. Garagenwand - Begrünung**

Waldrebe	Clematis montana.
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Kletterrosen	Rosa sp.
Glyzine, Blauregen	Wisteria sinensis

**LISTE 7.1 - Ø 9 m Großkronige Straßenbäume**

APS	Bergahorn	Acer pseudoplatanus, in Sorten
AP	Spitzahorn	Acer platanoides, in Sorte
FE	Esche	Fraxinus excelsior
RP	Robinie	Robinia pseudoacacia, in Sorten
QR	Stieleiche	Quercus robur

**LISTE 7.2 - Ø 7 m Mittelkronige Straßenbäume**

	Berg-und Spitzahorn, i.S.	Acer platanoides,pseudopl., in Sorten
AC	Feldahorn	Acer campestre
CB	Hainbuche	Carpinus betulus
CC	Baumhasel	Corylus colurna
FO	Blumenesche	Fraxinus ornus
PApl	Vogelkirsche gefüllt blühend	Prunus avium Plena

**Liste 7.3 Ø 5 m Kleinkronige Straßenbäume**

ACS	Feldahorn	Acer platanoides, pseudop.,in Sorten
MS	Zierapfel	Malus, in Sorten
RS	Kugelakazie	Robinia in Sorten



LISTE 3
Ø 5 m Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) - Hochstämme

OKL	Kleinkronige Obsthochstämme	Pflaume; Mirabelle
PApl	Vogelkirsche gefüllt blühend	Prunus avium Plena

LISTE 4
Strauchpflanzungen und Freiwachsende Hecken

Co	Weißer Hartriegel	Cornus alba
Cm	Kornelkirsche	Cornus mas
Cs	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Ca	Haselnuß	Corylus avellana
La	immergrüne Rainweide	Ligustrum vulgare Atrövirens
Lv	Rainweide	Ligustrum vulgare
Ro	Wildrosen u. Parkrosen i. Sorten	Rosa sp.
Sa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sp	Spierstrauch	Spiraea sp.
Sv	Flieder	Syringa vulgaris
Tb	Eibe, immergrün	Taxus baccata

LISTE 5
Geschnittene Hecken

Lv	Rainweide	Ligustrum vulgare
La	immergrüne Rainweide	Ligustrum vulgare Atrövirens
Tb	Eibe, immergrün	Taxus baccata
CB	Hainbuche	Carpinus betulus

nicht zulässig sind:

Zypressenarten	Chamaecyparis sp.
Lebensbaumarten	Thuja sp.
Wacholderarten	Juniperus sp.

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN BODENSEE-KREIS
BEBAUUNGSPLAN " WIEDHOLZ "
Teiländerung und Erweiterung

Umweltbericht

Dez.2008



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Erstellt durch: Büro Dipl. Ing. Wolfgang Holste, Frickingen

Dez 2008

Inhaltsverzeichnis:

1. **Vorbemerkungen** Planungsanlass und Aufgabenstellung
2. **Beschreibung der Planung**
 - 2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)
 - 2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
 - 2.3 Städtebauliche Daten
 - Bedarf an Grund und Boden
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Öffentliche und Private Grünflächen
 - 2.4 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen
 - 2.4.1 Fachgesetze
 - 2.4.2 Fachplanungen
3. **Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten**
4. **Beschreibung der Prüfmethode**
 - 4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - 4.2 Methodisches Vorgehen
 - 4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen
5. **Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**
 - 5.1 Baubedingte Wirkungen
 - 5.2 Anlagebedingte Wirkungen
 - 5.3 Betriebsbedingte Wirkungen
6. **Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Untersuchungsrelevante Umweltbelange
 - 6.1.1 Menschen
 - 6.1.2 Pflanzen/Tiere
 - 6.1.3 Boden
 - 6.1.4 Wasser
 - 6.1.5 Klima/Luft
 - 6.1.6 Landschaft
 - 6.1.7 Kultur- und Sachgüter
 - 6.2 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen
7. **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
8. **Nutzung von Energie**
9. **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe**
10. **Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
11. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

1. Vorbemerkungen

Planungsanlass

Die Stadt Überlingen beabsichtigt, den Bebauungsplan „Wiedholz“ vom 12.3.1975 mit „Teiländerung Lawinen „ v. 16.5.1990 (ehemals Rebflächen zu ändern).

Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist die Verringerung der GRZ von 0,4 auf GRZ 0,18-0,24 für alle Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Reinen Wohngebiet (WR). Dies bedeutet insgesamt eine geringere Grundflächenzahl für alle Grundstücke und damit eine geringere überbaute Fläche als im Bebauungsplan von 1975. Auch die öffentlichen Verkehrsflächen, die im vorliegenden Bebauungsplan reduziert sind, tragen zur geringeren Versiegelung bei.

Da keine Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1a BauGB oder § 8a Abs. 1 BNatSchG vorliegen, ist eine Umweltprüfung nicht notwendig.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Grünordnungsplan mit einer detaillierten Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation auf (Bl.Nr.510/1 vom 6.11.2000)

Gemäß §2a BauGB ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen ein Umweltbericht beizufügen. Im Rahmen des Umweltberichts werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB §1 (6) Pkt.7 und § 1a (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil zur Begründung des Bebauungsplans.

Gemäß §21 (2) BNatSchG sind bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB und im Innenbereich nach §34 BauGB die §§ 18-20 BNatSchG nicht anzuwenden. Demnach ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht notwendig.

2. Beschreibung der Planung

2.1. Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das Plangebiet ist bis auf wenige Grundstücke überbaut.

Die zulässige Überbauung der meisten Grundstücke wird derzeit bei Neubebauung weitgehendst ausgenutzt, gefördert durch die bandförmigen Baufenster des Bebauungsplanes von 1975

2.2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Wiedholz

Geplant ist allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) mit geringerer GRZ (0,18-0,24 , im Mittel $0,22 + 50\% = 0,33$) als im ursprünglichen Bebauungsplan. Die Dachneigung ist mit 12-35° für Satteldächer bzw. 12-25° für Pultdächer festgelegt. Aufgrund der exponierten Hanglage im Stadtgebiet mit angrenzenden Grünflächen im Norden und Wiesen- und Rebflächen im Osten soll die künftige Bebauung möglichst Umwelt- und landschaftsschonend entwickelt und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet „Wiedholz“ umfasst insgesamt 20,2 ha. noch nicht bebaut sind lediglich wenige Grundstücke.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits weitgehend vorhanden.

Die Verkehrsflächen sind als schmale nicht erstmalig endgültig hergestellte Asphaltflächen angelegt.

Die Erschließung erfolgt über die Rauensteinstraße im Norden und die Mühlbachstraße im Süden, die innere Erschließung übernehmen die hangparallel verlaufenden: Rehmenhalde, Mozartstraße und Weinbergstraße

Fußläufige N-S verlaufende Wege sind die bestehende Kiblersteige im Westen und im Osten die geplante Weinbergsteige. Südlich der Mühlbachstraße ist der Mühlbachweg die fußläufige Verbindung von Überlingen nach Nussdorf. Insgesamt sind die Verkehrsflächen gegenüber dem B-plan von 1975 reduziert worden.

Öffentliche und private Grünflächen

Nördlich der Rauensteinstraße ist zur Einbindung in die Landschaft ein öffentlicher 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Baumreihe geplant, die am Bolzplatz endet. Im Südosten liegt ein Spielplatz am Manzweg. Der Mühlbachweg im Süden des Baugebietes verläuft oberhalb einer Hangkante. Die Böschung unterhalb des Weges ist überwiegend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird im Osten durch die geplante Weinbergsteige begrenzt, die zu den Weinbergen mit einer 8-10m breiten Schutzpflanzung versehen wird und gleichzeitig die Bebauung in die Landschaft einbindet.

Im Baugebiet wurden anhand der Kartierung naturnahe Vegetationsstandorte festgesetzt, mit erhaltenswertem Kraut- und Baumbestand, der überwiegend in Böschungsbereichen stockt. Die bandförmigen Grünflächen wurden im Grünordnungs- und Bebauungsplan festgesetzt als „Private Grünflächen, extensiv gepflegt, mit naturnaher Pflanzung“ als durchgängiges Biotopverbundsystem, das dem Erhalt des Landschaftsbildes und als Klimaschneise zur Versorgung des Baugebietes mit Frischluft dient.

2.4 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

2.4.1 Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren „Wiedholz“ ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.2 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG BW zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen beachtet.

Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen. Schutzgebiete im Sinne vom §22 B NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Regenwassermanagement ist das Wassergesetz BW in der Fassung vom 20.1.05 zu beachten.

2.4.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan von 1998:

Die Einhaltung und Erweiterung der vorhandenen Böschungsbereiche im Baugebiet zwischen Nußdorfer Straße und Mühlbachstraße sind zu einer durchgehenden Grünverbindung zwischen dem Bodenseewerk im Osten und der Grünanlage „Walke“ im Westen auszubauen.

Das nördlich des Plangebietes angrenzende Gelände bis zum St. Leonhard soll großräumig als Grünfläche (Park/Kompensationsfläche) vorgehalten werden.

Im Landschaftsplan von 1998 wird auf den hervorragenden Baumbestand (GG) beim Schloss Rauenstein verwiesen, ans Plangebiet angrenzend: „.... Zur Sicherung eines ortsbildprägenden Baumbestandes im bebauten Stadtbereich“.

3. **Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten**

Bei dem Vorhaben sind Standortalternativen nicht gegeben, da es sich hier um die Schließung von Baulücken handelt. Aufgrund der Kartierung der vorhandenen Grünflächen mit artenreichem, naturnahem Bewuchs wurden durchgängige Biotop-Verbundsysteme entwickelt. Die erfolgten Festsetzungen hierzu dienen insbesondere auch dem Erhalt des bodenseenahen Landschaftsbildes und der klein-klimatischen Verbesserung im Baugebiet.

4. **Beschreibung der Prüfmethode**

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Im Grünordnungsplan werden die naturschutzrechtlich relevanten Belange Topografie, Boden, Wasser, Klima/Luft, reale Vegetation, Grünstrukturen und Landschaftsbild behandelt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes beschränkt sich ebenfalls auf das Bebauungsplangebiet, da es sich bei den noch neu zu bebauenden Flächen nur um wenige Baulücken innerhalb des Plangebietes handelt. Für künftige Baumaßnahmen (Gebäudeerweiterungen und Neubauten) sind insbesondere die Festsetzungen für die „privaten Grünflächen, extensiv gepflegt“ zu beachten.

Es werden die Auswirkungen untersucht auf die Umweltbelange

- Mensch (Wohnen, Erholung)
- Pflanzen, Tiere
- Boden, Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild

Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrs-immissionen und Bebauung.

4.2 Methodisches Vorgehen

Für das Projekt wird nach gem. §2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. Er basiert im wesentlichen auf den Aussagen des Grünordnungsplanes und der Kartierung der vorhandenen Vegetation. Eine Vogelkundliche Untersuchung liegt nicht vor. Ergänzend werden insbesondere die Auswirkungen auf die betroffenen Menschen und die Wechselwirkungen zwischen Umweltbelangen beurteilt und die Möglichkeiten der Optimierung durch die Festsetzungen für „private, extensiv gepflegte Grünflächen“ dargestellt. Die Ergebnisse sind in den Grünordnungsplan und den Text integriert.

Die Umweltbelange wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Wohnen, Gesundheit und Wohlbefinden, Erholung)	
Örtliche Begehung, Landschaftsplan, FNP, Freizeitkarte „Westlicher Bodensee“	Ermittlung der Auswirkungen der Lärmbelastung für die Anwohner im Plangebiet sowie Einschränkungen der Naherholungsfunktion
Pflanzen (Biotope) und Tiere	
Eigene Bestandsaufnahme der intensiv und extensiv gepflegten Rasen- und Pflanzflächen Landschaftsplan	Ermittlung der aktuellen Bedeutung der Pflanzen und Biotoptypen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden.
Boden	
Daten der Reichsbodenschätzung (landwirtschaftliche Böden)	Ermittlung der Bodenfunktion gemäß BodSchG nach Leitfaden (heft31) der LfU BW
Oberflächenwasser, Grundwasser	
Geologische Karte Landschaftsplan	Einschätzung des Entwicklungspotentials Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen
Klima/Luft	
Landschaftsplan Klimagutachten zum „Kurort“ Überlingen 1979 und 1997	Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf lokalklimatische Verhältnisse in Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tier Erhaltung von Frischluftschneisen
Landschaft	
Eigene Ortsbegehung mit Aufnahme der landschaftstypischen Strukturen	Darstellung der Landschaftsstrukturen und der Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung.
Kulturelle Güter und Sachgüter	
FNP	Es sind keine kulturellen Güter oder Sachgüter im Plangebiet bekannt

Tabelle 1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

Die im Grünordnungsplan im Kap. 6+7 dargestellten Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur- und Landschaft werden in ihrer Wirksamkeit beurteilt und detailliert im GOP dargestellt. Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit, die wesentlichen vorrausichtlichen Umweltwirkungen einschätzen zu können.

- 4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen
Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.
Mögliche Beeinträchtigung der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzlichen Annahmen auf Basis der Geologischen Karte und des Landschaftsplanes, sowie auf den Aussagen des Klimagutachtens von 1979 und Kontrollanalyse 1997.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind durch die zusätzlichen Vorhaben, mit geringerer GRZ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die im Bebauungsplan erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berücksichtigen die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die baulichen Kennwerte der Allgemeinen und Reinen Wohngebiete (WA und WR)

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (meist vorübergehend)
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (meist dauerhaft)
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Nutzung des Wohngebietes entstehen (meist dauerhaft)

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungsschwerpunkte auf die jeweiligen Umweltbelange zusammenfassend dargestellt.

5.1 Baubedingte Wirkungen

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange					
	Mensch	Tier Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land schaft
Baubedingte Wirkfaktoren						
Baustelleneinrichtungen, Lagern, von Baumaterial, Baustraßen	●	○	●	-	-	●
Abbau, Lagerung und Transport von Boden	●	○	●	-	-	○
Bodenverdichtung durch Baumaschinen	-	○	●	○	-	-
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	●	●	○	○	●	-
Lärm , Erschütterungen durch Maschinen	●	○	-	-	-	

Beeinträchtigungsintensität: ● hoch, ○ mittel, ● gering, + = voraussichtlich positive Wirkung, - = voraussichtlich keine Wirkung

Tabelle 2. Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

Baubedingte Wirkungen entstehen insbesondere durch die Beanspruchung von Böden für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen sowie durch die auf die Bauzeit beschränkten Lärm- und Staubemissionen. Die Wirkungen sind temporär begrenzt. Sobald Böden beansprucht werden, die später nicht als Bauland sondern als Standort für Grünflächen oder Biotopstrukturen genutzt werden sollen, können baubedingte Bodenveränderungen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Vegetationsstrukturen führen.

5.2 Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkfaktoren	Mensch	Tier Pflanze	Boden	Wasser	Klima	Land schaft
	Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	●	-	-	-
Flächenbeanspruchung gesamt	○	●	●	○	●	○
Zerschneidung der Funktionsbeziehungen	●	○	-	-	-	-
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	●	●	●	-	●	○

Beeinträchtigungsintensität: ● hoch, ○ mittel, ● gering, + = voraussichtlich positive Wirkung, - = voraussichtlich keine Wirkung

Tabelle 3. Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

Die anlagebedingten Wirkungen resultieren aus der Flächenversiegelung und aus der Errichtung von Gebäuden, die teilweise vom See aus einsehbar sein werden. Erhebliche Wirkungen sind für den Boden, Tiere, Pflanzen und die Landschaft zu erwarten.

5.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Mensch	Tier Pflanze	Boden	Wasser	Klima	Land schaft
	Schadstoffemissionen	●	●	○	○	●
Lärm (Verkehrslärm)	●	●	-	-	-	-
Lichtemissionen	●	○	-	-	-	○

Beeinträchtigungsintensität: ● hoch, ○ mittel, ● gering, + = voraussichtlich positive Wirkung, - = voraussichtlich keine Wirkung

Tabelle 4: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

Geringfügige betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr sowie auf das verbleibende Gebiet. Lärmmissionen durch den vorhandenen Kfz-Verkehr sind zu berücksichtigen. Für das Baugebiet sind alle Straßen als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

6. Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

6.1 Untersuchungsrelevante Umweltbelange mit Funktionen und zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

6.1.1 Menschen

Bestand

Im Vordergrund der Betrachtung steht der Aspekt Wohnumfeld/Erholung. Das Plangebiet ist auch Erlebnisraum für Kinder, die in der Nachbarschaft spielen.

Planung

Auf der ehemaligen Trasse des Riedmühlenkanals wird ein durchgängiger Spazierweg angelegt. Am östlichen Rand des Plangebiets wird die Weinberg-steige als fußläufiger Treppenweg neu gebaut.

6.1.2 Pflanzen/Tiere

Bestand und Bedeutung/Empfindlichkeit

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der extensiv gepflegten Grünflächen und Gehölze ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Hochwertigere Biotop-strukturen stellen die extensiv gepflegten Grünflächen dar. Sie sind von mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Eine Kartierung der Vogelwelt liegt nicht vor.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der Biotopverbund wird durch die Ausweisung privater Grünflächen langfristig gesichert. Es wird somit eine Verbesserung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1975 erreicht.

6.1.3 Boden

Bestand und Bedeutung/Empfindlichkeit

Die im Plangebiet entstandenen Böden sind vorwiegend mittelgründige, schwach kiesige, stark lehmige und mäßig trockene Sand- und Lehmböden. Der Boden ist ein Untersuchungsgebiet durch Versiegelung und Überbauung geprägt und in den Freiflächen, zumindest durch Umlagerung, in seinen ursprünglichen Eigenschaften stark verändert.

Schutzgebiete

keine

Erhebliche Auswirkungen auf den Boden durch Umsetzung des Vorhabens sind nicht gegeben.

- Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist ohne Eingriff in das Schutzgut Boden nicht möglich.
- Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase.
- Insgesamt werden die Auswirkungen auf den Boden durch die vorliegende Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes von 1975 vermindert.

6.1.4 Wasser

Bestand und Bedeutung/Empfindlichkeit

Beim Wasserhaushalt sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten.

Die Grundwasservorkommen im Plangebiet sind relativ gering wasserführend und haben keine Bedeutung für die Trinkwasserversorgung. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund der hohen Leistungsfähigkeit der Böden als Filter und Puffer relativ gering. Die künftigen Eingriffe werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vermindert. Im Plangebiet sowie in der Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich der weiteren Schutzzone III B, für den 1,5-2,0 km vom Plangebiet entfernten Tiefbrunnen „Nussdorf“

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

- Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch vollversiegelte Flächen:

Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.1.5 Klima/Luft

Bestand und Bedeutung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine bedeutsamen Kaltluftentstehungsflächen. Der Luftaustausch zwischen See und Umland (Kaltluftabflussbahn) ist durch die bestehende Bebauung bereits eingeschränkt.

Vorbelastung

Die Luftqualität wird durch die Verkehrsimmissionen der Haupterschließungsstraßen sowie der südlich gelegenen Nußdorfer Straße und durch die bestehende Bebauung beeinflusst.

Schutzgebiete

keine

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, gering
- Störung der Kaltluft-Abflussbahnen, gering
- Während des Baus ist mit einem vorübergehenden Anstieg der Staub-Schadstoffemissionen zu rechnen

Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.1.6 Landschaft

Bestand und Bedeutung/ Empfindlichkeit

Die Baugrundstücke in den höheren Hanglagen sind vom Bodensee aus weithin einsehbar. Durch den vorhandenen alten Baumbestand ist das Plangebiet überwiegend gut in die Landschaft eingebunden. Der Entwurf sieht ein Erhaltungsgebot für standortgerechte und stadtbildprägende Bäume vor. Von den Wegen und

Straßen des Plangebiets bieten sich immer wieder gute Ausblicke auf den Bodensee.

Schutzgebiete

keine

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Der aktuelle Planentwurf bleibt in Bezug auf die Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse im Hangbereich hinter den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1975 zurück. Somit ist zu erwarten, dass nach Rechtskraft Neu-, Um- oder Anbauten sich gut in die Strukturen einfügen. Die Umsetzung der Planung lässt eine Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erkennen.

Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.1.7 Kulturgüter und Sachgüter

Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei Neubebauung der schon bebauten Grundstücke gemäß Bebauungsplan von 1975 sind künftig alle Umweltbelange aufgrund der geringeren Festsetzung der GRZ im vorliegenden Bebauungsplan stärker berücksichtigt und minimiert. Auch die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen werden durch die verminderte GRZ verringert.

7. Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Planung

Mit der Umsetzung der Planung werden die Belange des Umweltschutzes gegenüber dem Bebauungsplan von 1975 durch geringere Eingriffe minimiert. Insbesondere durch die Ausweisung und Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB für „private Grünflächen, extensiv gepflegt,.....“ werden die vorhandenen wertvollen und kartierten Biotopstrukturen zu einem zusammenhängenden Verbundsystem entwickelt und erhalten.

8. Nutzung von Energie

Um die Energieversorgung so effektiv wie möglich zu gestalten, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Passivhausbauweise zur Minimierung von Wärmeverlusten
- Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen)
- Nutzung der Erdwärme über Erdwärmesonden (günstige Untergrundverhältnisse)

9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplans im wesentlichen durch die Minimierung der GRZ erreichen. Im vorliegenden Fall ist

der

- Erhalt von Bäumen und den privaten Grünflächen die extensiv sind, bzw. künftig zu pflegen sind, sinnvoll.

Die Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Umweltbelange Mensch (Wohnen), Boden, Wasser und Landschaft ab.

- Verwendung offenporiger Beläge auf unbelasteten Flächen
- Reduzierung der Abwasserspitzen durch die Herstellung von Zisternen mit Retentionsvolumen oder Retentionsmulden.
- Dachbegrünung von Garagen- und Carportdächern
- Regenwassernutzung mit Zisternen
- Festsetzung von privaten Grünflächen , extensiv gepflegt zur Vernetzung von Biotopstrukturen
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Pflanzung eines mittelgroßen Baumes bei Neubebauung ab 300 qm angefangener Grundstücksfläche oder eines großkronigen Baumes bei Neubebauung ab 500 qm angefangener Grundstücksfläche.

10. **Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt erstmalig 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Da die Stadt Überlingen darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Information der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

11. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Überlingen plant, den Bebauungsplan für das Wohngebiet Wiedholz bezüglich der Grundflächenanzahl insgesamt zu verringern. Im Plangebiet ist die Ausweisung von privaten Grünflächen zu besserer Durchgrünung vorgesehen. Das Regenwasser kann durch Zisternen genutzt werden.

Das Plangebiet ist insbesondere in den steileren Bereichen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung. Mittlere bis hohe Bedeutung hat es für Tiere und die lokale Naherholung/Wohnumfeld.

Die geplante Bebauung wurde gegenüber dem alten Bebauungsplan von 1975 reduziert um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend zu vermei-

den. Durch die geplanten Maßnahmen können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich verringert werden.

Die Auswirkungen auf die Bewohner durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität des Gebietes können durch die Aufwertung des Ortsrandes auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tier/Pflanzen werden durch die Festsetzung "den Erhalt von Bäumen und extensiv gepflegten Grünflächen" reduziert

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Rückhaltemaßnahmen Versickerungen der Niederschlagswässer auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Nach Realisierung der Planung verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Bebauungsplan von 1975.

Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB

Der Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ ist vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 13. Mai 2009 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen worden. Er wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt „Hallo-Ü“ rechtskräftig.

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und
- der geprüften Planungsalternativen

zu erstellen. Die Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Beurteilung der Umweltbelange

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da durch den bestehenden Bebauungsplan „Wiedholz“, aus dem Jahre 1975 bereits Baurecht besteht. Die Teiländerung und Erweiterung sieht keine Verdichtung über die Zulässigkeiten des bestehenden Bebauungsplans hinaus vor, sondern stuft die bauliche Ausnutzbarkeit vieler Grundstücke, auf ein der städtebaulichen Situation angemessenes und verträglicheres Maß, zurück.

Im Rahmen der Abstimmung zwischen Bebauungs- und Grünordnungsplan konnte die Planung so optimiert werden, dass die, zur Gliederung des Baugebietes, wichtigen Grünstrukturen als private Grünflächen festgesetzt worden sind. Außerdem sind für viele prägende bzw. heimische, standortgerechte Bäume Erhaltungsgebote festgesetzt worden.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Behörden sind während des gesamten Planverfahrens keine Stellungnahmen eingegangen, die zu wesentlichen Planänderungen geführt haben.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit hat sich intensiv in den Planungsprozess eingebracht – wobei die Interessenslagen Einzelner sehr unterschiedlich waren. Viele Stellungnahmen befassten sich mit der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen und Offenlagen sprachen sich in große Teile der Betroffenen für eine Reduzierung der maximal zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit, im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiedholz“ aus dem Jahre 1975 aus – es gab aber auch Stimmen, die sich für eine Beibehaltung des Bebauungsplans von 1975 ausgesprochen haben. Als Grund für die Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit wurde vielfach der Wunsch nach Erhalt des durchgrüneten Gebietscharakters, bzw. das Verhindern einer massiven Nachverdichtung genannt. Eine häufig gestellte Forderung war der Wunsch die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) eindeutig zu regeln. Hintergrund ist die Südhanglage des Plangebietes mit vielfältigen Blickbeziehungen zum Bodensee. Im

Laufe des Planungsprozesses wurden der Plan in Bezug auf beide Aspekte überarbeitet – die zulässige Grundflächenzahl ist i.d.R. deutlich reduziert verglichen mit dem Bebauungsplan von 1975; Wand- und Firsthöhen sind bezogen auf NN für jedes Gebäude festgesetzt.


Breiten Raum nahm auch der Themenkomplex „erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen“ ein. Die Straßen im Gebiet sind überwiegend noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und sehr schmal. Es fehlen Wendeanlagen teilweise ist es kaum möglich das sich zwei Fahrzeuge begegnen. Um diese Missstände zu beseitigen ist Grunderwerb erforderlich – in dem bereits bebauten Gebiet führt das zu Konflikten. Zu Gunsten der Eigentümer sind die Straßenquerschnitte bei der Überarbeitung des Entwurfs zwischen vorgezogener Bürgerbeteiligung und erster Offenlage auf das absolute Minimum reduziert worden, alle Wünsche konnten nicht berücksichtigt werden. Der öffentliche Belang der Verkehrssicherheit wurde in einigen Bereichen höher gewichtet als die privaten Interessen am Erhalt der bestehenden Grundstücksgrenzen.

Weiteres Ziel der Planung ist eine bessere fußläufige Vernetzung des Gebietes mit den Naherholungsgebieten und in Richtung Kernstadt auf straßenunabhängigen Fußwegen. Im Laufe des Planungsprozesses sind von fünf ursprünglich vorgeschlagenen zusätzlichen Wegen drei entfallen. Bestandteil des Bebauungsplans ist der im Süden des Plangebietes verlaufende Fußweg auf der Trasse des ehemaligen Riedmühlenkanals. Dieser ist heute nicht durchgängig begehbar und soll der Öffentlichkeit in Zukunft entsprechend zugänglich gemacht werden. Zu diesem Weg gab es zustimmende und ablehnende Meinungen. Weitere wichtige Verbindung ist der im Osten des Plangebietes vorgesehene Treppenweg zwischen Wohnbebauung und angrenzendem Weinberg. Die Bedenken von Anwohnern zu beiden Wegen jeweils, in Bezug auf eine Minderung der Wohnqualität und -ruhe, sind im Rahmen der Abwägung gegenüber dem öffentlichen Interesse an diesem Weg zurückgestellt worden. Die im Rahmen der grünordnerischen Fachplanung erarbeiteten Pflanzlisten sind im Beteiligungsverfahren von den Bürgern kritisch hinterfragt und im weiteren Planungsprozess angepasst worden.

Planungsalternativen

Angesichts des städtebaulichen Ziels den Charakter des Wohngebietes mit seinen Grünstrukturen, der in Teilen villenartigen Bebauung und der Höhenstaffelung der Gebäude am Hang zu erhalten bestehen Planungsalternativen nur in begrenztem Umfang z.B. in Bezug auf das Maß der baulichen Ausnutzung. Im Laufe des Planungsprozesses sind andere Maße der baulichen Ausnutzung untersucht und mit den politischen Gremien, Behörden und der Öffentlichkeit diskutiert worden. Die jetzt verabschiedete Lösung ist ein Kompromiss, der nicht allen Wünschen Rechnung trägt aber der städtebaulichen Zielsetzung langfristig gerecht wird.

Überlingen, den 14.05.2009


gef. Sabine Geerds
Abteilung Stadtplanung


ges. Thomas Nöken
Abteilung Stadtplanung