



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"Fischerhäuservorstadt"

Inhalte in der Fassung vom 26.08.2022

1. Planteil
2. Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung (Stand 01.05.2020 & 04.08.2022)

Satzungsbeschluss	28.09.2022
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung	06.10.2022



LEGENDE

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)
 - II
 - WH 406,60
 - FH 410,20
- Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen hier: Firstrichtung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB)
 - 15.3. Flächen für Tiefgaragen (Tg)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
 - 6 WE
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
 - 15.8. Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) freizuhalten sind
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhe (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen (9 Abs.6 BauGB) und Hinweise (keine Festsetzungen)
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 15.12. Kartierte Altlastenflächen
 - Höhenlinien (0,50m-Abstand)

überlingen

**Bebauungsplan
"Fischerhäuservorstadt"**

Planstand
Fassung vom 26.08.2022

Maßstab
M 1: 500

Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327





Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“ Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung vom 26.08.2022

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327
F. 07551 99 1422

Inhaltsverzeichnis

I. VERFAHRENSVERMERKE	3
II. RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
IV. HINWEISE.....	8

I. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			25.09.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			03.10.2019
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			11.05.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			02.06.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.06.2022	bis	15.07.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB Mit Schreiben/Email vom 02.06.2022			bis 15.07.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			28.09.2022

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“ in der Fassung vom 26.08.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.09.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Überlingen, 30.09.2022



Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans

06.10.2022

Überlingen, 07.10.2022



Jan Zeitler, Oberbürgermeister

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“ in öffentlicher Sitzung am 28.09.2022 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 26.08.2022.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Wandhöhe (WH in m ü.NN)

Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der Wandhöhe (WH) in m ü.NN durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Der festgesetzte Wert in m ü.NN kann um maximal + / - 0,30m über- bzw. unterschritten werden.

Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

1.3 Firsthöhe (FH in m ü.NN)

Die Höhe der Gebäude ist weiterhin durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH) in m ü.NN durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Der festgesetzte Wert in m ü.NN kann um maximal + / - 0,30m über- bzw. unterschritten werden.

Die Firsthöhe ist definiert als höchster Punkt des Dachfirsts.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

2. Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Abgrenzung** In der Planzeichnung werden Bereiche mit unterschiedlicher Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) voneinander abgegrenzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinie bzw. Baugrenze)** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
(§ 23 Abs. 1 - 3 BauNVO)

- 3.2 Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)** Die Dächer von Hauptgebäuden sind in der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung auszurichten. Eine Abweichung darf max. +/- 10° betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen/Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Carports sowie Tiefgaragen** Nebenanlagen, Stellplätze sowie Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 12 und § 14 BauNVO)

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Zahl der Wohneinheiten (WE)** Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Hauptgebäude ist durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

- 6.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** Innerhalb der Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen (auch keine Nebenanlagen) zulässig.

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

- 7.1 Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen bei Neu- bzw. Ersatzbauten** Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist bei Neu- bzw. Ersatzbauten 1 Baum gem. der Pflanzliste im Anhang des Umweltbeitrags zu pflanzen.

7.2 Verbesserung der Habitatstrukturen für die betroffenen Arten bei Neu- bzw. Ersatzbauten

Pro Grundstück sind bei Neu- bzw. Ersatzbauten mindestens 2 Nistkästen für Singvogelarten an Gehölzen sowie 1 Fledermauskasten anzubringen.

7.3 Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mind. 0,80m zu versehen und zu begrünen.

§ 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 zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt:

Überlingen, 30.09.2022

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal is blue and contains the text 'STADT ÜBERLINGEN' at the top and '83' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a crown, a shield with a lion, and a banner. The signature is written in a cursive style and extends across the seal.

Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans befinden sich folgende Objekte mit Umgebungsschutz:

- Sachgesamtheit Stadtbefestigung gem. § 28.1.3 DSchG
- Gallerturm gem. § 28.1.3 DSchG
- Südliches Tor des Blatterngrabens gem. § 28.1.3 DSchG
- Ehemaliges Gefängnis § 12 DSchG

Altlasten

Das Flurstück 396 (Gartenstraße 17) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort erfasst. Bei allen Bauvorhaben in diesen Bereichen, die in den Untergrund eingreifen, ist das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beteiligen. Ist ein Verfahren angestrebt, bei dem keine Beteiligung der Fachbehörden vorgesehen ist (z.Zt. Kenntnisgabeverfahren), so ist vom Bauherr mit den Antragsunterlagen ein Nachweis vorzulegen, dass das Bauvorhaben zuvor mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, abgestimmt wurde.

Baugrund / Geotechnik

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden innerhalb und oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Stein-

schlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lqrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lqrb-bw.de/qeotourismus/qeotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-, Hang-, Schichtwasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen sowie das „Merkblatt zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu beachten.

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Artenschutz Vögel

Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen und Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit der besonders geschützten Vogelarten (Anfang März bis Ende August) durchzuführen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ggf. eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Molassefelskante

Die im nördlichen Geltungsbereich gelegene Molassefelskante stellt ein Biotop gem. § 33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG Baden-Württemberg (offene Felsbildungen auch außerhalb der alpinen Stufe) dar.

Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermaus-schonende Lampen (dimmbare, warm-weiße LED-Leuchten ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligem Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder „smarte Technologien“ zu verwenden.

Vogelschutzvorrichtungen

Bei der Ausgestaltung mit Glasflächen ist Vogelschutzglas anzubringen. Dafür eignet sich besonders geripptes, geriffeltes oder mattiertes Glas. Auf die Veröffentlichung der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist der Anlage zum Umweltbeitrag zu entnehmen.

Löschwasserversorgung

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse ≤ 3
 - Geschossflächenzahl $\leq 0,7$
 - Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung
- mind. 48 m³/h.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

Abfallverwertung / Abfallwirtschaft

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Nach § 3 Abs. 1 und 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Bodenseekreis müssen alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Nach DGUV Vorschrift 43 und 44 können Abfälle nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Behälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Abfallsammlung im Bereich Fischerhäuservorstadt ist nur an der Christophstraße, Gartenstraße und Grabenstraße möglich. Das Grundstück Flst.-Nr. 386/1 liegt ca. 50 m entfernt zur Gartenstraße, eine geeignete Wendeanlage ist nicht vorgesehen, weshalb zumindest hier die Bereitstellung der Abfälle (z. B. Papier, LVP, Bioabfall, Restmüll und Sperrmüll) an der Gartenstraße erfolgen muss.



Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“ Begründung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung vom 26.08.2022

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Email stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327
F. 07551 99 1422

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Bebauungsplanverfahren	3
3.	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
4.	Planungsgegenstand	3
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.2	Anlass und Erforderlichkeit	4
4.3	Räumliche Lage	5
4.4	Geltungsbereich	5
4.5	Gebiets-/Bestandssituation	5
4.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.7	Erschließung	6
4.8	Denkmalschutz	6
4.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
5.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Raumordnung	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
5.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
5.5	Vorbereitende sanierungsrechtliche Rahmenplanung	10
5.6	Sonstige Satzungen und Bestimmungen	12
6.	Grundzüge der Planfestsetzungen	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie)	14
6.4	Wohneinheiten	15
6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
7.	Erschließung, ÖPNV	15
8.	Auswirkungen der Planung	15
8.1	Stadtplanerische Auswirkungen	15
8.2	Auswirkungen auf Umwelt und Klima	15
9.	Anlage	15

1. Einleitung

Der historische Stadtkern von Überlingen ist geprägt von bedeutsamen Kulturdenkmälern der Geschichte. Die Gebäude stehen mit dem noch weitgehend mittelalterlichen Straßennetz, den Parzellenzuschnitten, den gewachsenen Freiräumen und anderen historischen Strukturen in einem unmittelbaren engen Zusammenhang. Durch die topographische Situation bestimmen und gliedern Großbauten wie Münster, Rathaus und Grethgebäude bis hin zum über der Stadt thronenden Reichlin – Meldegg Haus die Straßen- und Freiräume. Dieses Gesamtensemble besitzt Schutzstatus und ist dennoch in seiner baulichen Siedlungsstruktur durch Umwälzungen und Tendenzen neuzeitlicher Wohnansprüche in seinem Gesamterscheinungsbild gefährdet.

2. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Fischerhäuservorstadt“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Die Voraussetzungen dafür begründen sich wie folgt:

- Die zu überplanende Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen und die Ziele der Nachverdichtung verfolgt werden,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von weniger als 20.000 m² aufweist,
- keine Vorhaben geplant sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorliegen, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werde.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB eingehalten. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem Plangebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB).

3. Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der fehlende Gesamt - Ensembleschutz für den historischen Stadtkern führt dazu, dass die denkmalpflegerischen Belange nicht in Gänze auf die Überbaubarkeit der einzelnen, teilweise sehr langen innenliegenden Flurstücke, übertragbar sind. Denkbare zukünftige Abgänge von Einzelgebäuden ermöglichen Neubauten, die mit den Kriterien nach § 34 BauGB nur schwer zu beurteilen und zu genehmigen sind. Somit wird das planungsrechtliche Werkzeug der Bauleitplanung als Mittel zur Klärung gesehen.

Der nicht überplante Innenbereich nach § 34 BauGB lässt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem historisch sehr sensiblen Quartier nicht zu. Evtl. Abgänge nicht unter Denkmalschutz stehender Gebäude generieren Neubauversuche, die in ihrem Maß vielfach wirtschaftlichen Interessen folgen. Der Genius Loci wird gänzlich ausgeblendet und selbst das ordnende Mittel der Altstadtsatzung ist diesbezüglich ein stumpfes Schwert. Mit dem Planungswerkzeug eines einfachen Bebauungsplanes soll insbesondere das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen müssen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

4. Planungsgegenstand

Das zu überplanende Quartier ist historisch gewachsen und widerspiegelt in fast unveränderter Form die Siedlungsstruktur des mittelalterlichen Stadtgefüges. Die historische Bedeutung und Wichtigkeit wird durch zahlrei-

che unter Denkmalschutz stehende Baukörper manifestiert. Die noch fast intakte Blockbebauung mit seiner unterschiedlichen gestalterischen Ausprägung der Wohnhäuser aus dem 16. bis 18. Jahrhundert ist Ausgangspunkt einer bestandserhaltenden Bauleitplanung.

An der nachfolgenden Abbildung ist gut ablesbar, dass der historische Gebäudebestand keine Veränderungen in der Neuzeit erfahren hat. Die teilweise geschlossene Blockbebauung mit traufständigen Gebäuden, meist drei bis viergeschossige Wohnhäuser, blieb über Jahrhunderte erhalten und betont gliedernd den Straßenraum. Im rückwärtigen Bereich ist die gelockerte Bebauung samt Grünbereiche bis heute gut erhalten.

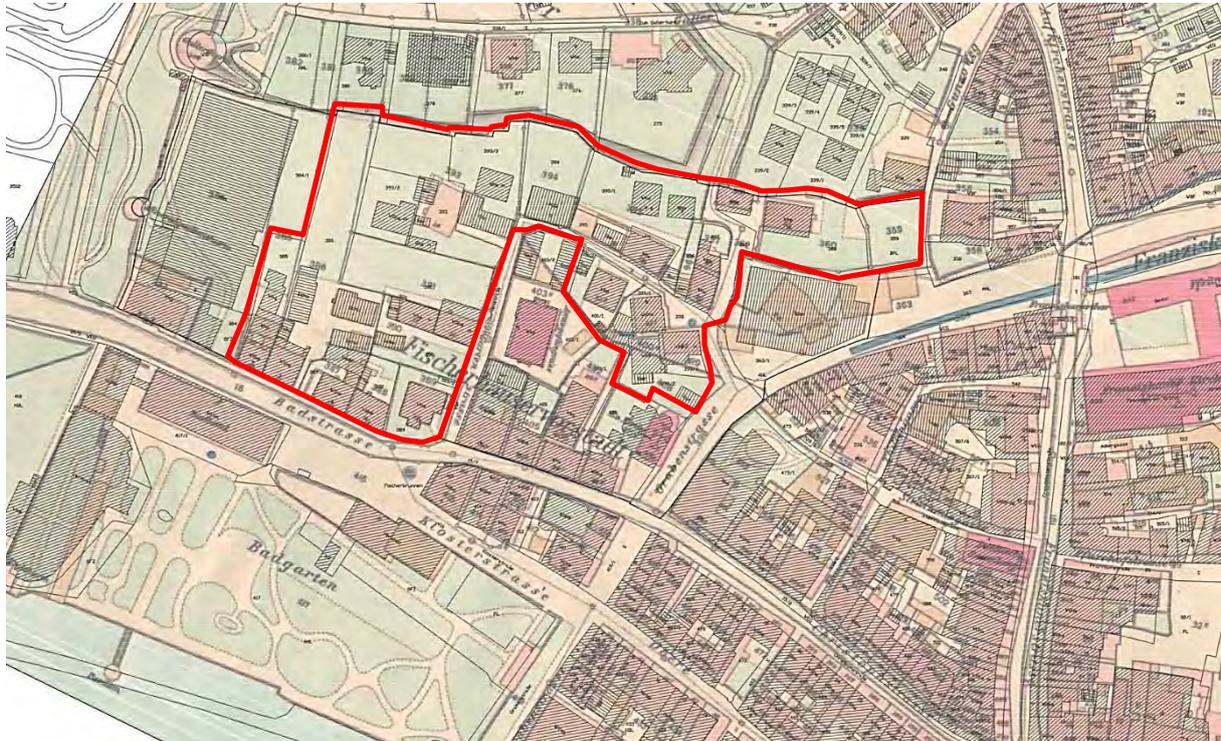


Abb.1: Kataster mit hinterlegtem historischem Stadtgrundriss von 1891 (roter Umriss = Geltungsbereich)

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Quartier Fischerhäuservorstadt gewährleistet werden. Verbunden damit ist insbesondere die baukulturelle Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und Siedlungsstruktur. Sämtliche Maßnahmen dazu erfolgen unter dem Gesichtspunkt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden maßvollen Innenentwicklung.

4.2 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet der Fischerhäuser Vorstadt existiert (September 1998) mit Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt II West“ eine städtebauliche Rahmenplanung. Das darin formulierte übergeordnete Sanierungsziel ist die Erhaltung des überkommenen Stadtgrundrisses von Überlingen, der folgende Einzelmerkmale aufweist:

- kleinteilige Parzellierungsstruktur
- gemischte Nutzungsmerkmale und Funktionsvielfalt
- störungsfreies Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen
- kleinteilige Bebauungs- und Freiraumstruktur
- hochwertige und vielfältige Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen bei Erhaltung der historischen Merkmale, die die Altstadt heute in ihrem Erscheinungsbild positiv und prägend bestimmen.

Detaillierte Vorgaben gehen auf die zukünftige Nutzung und Gestaltung der einzelnen Siedlungsblöcke ein. Damit liegt für eine städtebauliche Ordnung ein gutes Planungsinstrument vor, das durch ein Bauleitplanverfahren

rechtlich gefasst werden kann, unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Entwicklungstendenzen und Belange. Der Geltungsbereich für das Bauleitplanverfahren wird abgeleitet von der städtebaulichen Rahmenplanung und bezieht sich auf die Siedlungsbereiche Gartenstraße, westlich Grabenstraße und nördlich der Christophstraße.

Veränderungen im Stadtgefüge und in der Siedlungsstruktur unterliegen unterschiedlichsten gesellschaftlichen Strömungen und Zwecken. Besonders im Wohnungssektor sind die Ansprüche an Ausstattung, Größe und Komfort gestiegen. Der Wohnungsmarkt, auch im historisch geschützten Kernstadtbereich, ist von diesen Umwälzungen betroffen. Um die Balance zwischen Stadtbilderhaltung und modernen architektonischen Gestaltungsansprüchen zu halten, ist es notwendig geworden im Quartier ordnend einzugreifen. Der planungsrechtliche Anspruch stützt sich auf die Notwendigkeit, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Altstadtsatzung im städtebaulichen Kontext zu sichern. Fehlendes Planungsrecht erschwert eine verträgliche Einfügung nach § 34 BauGB von baulichen Veränderungen. Damit das Gebiet für die Zukunft in seiner Einmaligkeit bewahrt werden kann, ist das Ordnungswerkzeug der Bauleitplanung gefragt.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen, die seit dem 03.10.2019 in Kraft ist. Obwohl das Plangebiet im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt II West“ liegt, musste dieses Instrument der verbindlichen Bauleitplanung angewendet werden. Aufgrund einer Änderungssatzung zum Sanierungsgebiet wurde seinerzeit die Anwendung des § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) ausgeschlossen.

4.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt etwas außerhalb des historischen Altstadtkerns der Stadt Überlingen und bildet eine Art Vorstadtbereich mit teils geschlossener Randbebauung entlang der Christophstraße und einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur im nördlichen Quartierbereich. Die Grenze im Norden wird durch eine Molassefelskante geprägt, im Westen durch die erhaltene Stadtbefestigung und im Süden durch die Bahnhofstraße mit angrenzendem Uferbereich.

4.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fischerhäuservorstadt“ umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nrn. 339, 339/1, 339/2, 365, 375, 376, 377, 378, 380;
- Im Westen durch die Flurstücke Nrn. 384, 384/1;
- Im Süden durch die Flurstücke Nrn. 15/4, 403/1, 403/2, 402/1, 409;
- Im Osten durch die Flurstücke Nrn. 404, 403/1, 364, 363/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplanentwurf der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung vom 26.08.2022 maßgebend.

4.5 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist ein intaktes Quartier, das durch Wohnen, Handel und Handwerk gekennzeichnet ist. Kleine bis mittelgroße Frei- und Grünflächen werden von Anwohnern rege genutzt. Die uneinheitliche Mischung sowie die markante abschließende Felskante im Norden machen den Reiz aus und wird durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet und darauf aufbauender Bauleitplanung bewahrt und zukunftsfähig ausgerichtet. Städtebauliche Defizite wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes erkannt, analysiert und bewertet.

4.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird als nicht überplanter Innenbereich nach § 34 BauGB planungsrechtlich behandelt. Gestalterische Regelungen und Festsetzungen sind über die Altstadtsatzung abgedeckt.

4.7 Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen übernehmen vordringlich eine Andienfunktion für die Bewohner. Sie werden im Bauleitplanverfahren im Bestand übernommen und planungsrechtlich nicht näher festgesetzt. Eine Querschnittsveränderung ist nicht geplant.

4.8 Denkmalschutz

Das besondere kulturelle Erbe der Stadt Überlingen liegt unter anderem an dem guten Erhalt und der Ablesbarkeit des mittelalterlichen Stadtgrundrisses. Eine beachtliche Anzahl von unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, Grün- und Wasseranlagen zeugen von der Verantwortung und fordern einen sensiblen Umgang mit dem baukulturellen Erbe. So ist der überplante Bereich als Teil einer Gesamtanlage zu betrachten, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen, Parzellenzuschnitten und anderen Strukturen ablesbar ist.

4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Stadtklimatische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund des doch relativ hohen Frei- und Grünflächenanteils in Bezug zur bebauten Fläche, wird bei den Planungen darauf Wert gelegt, diese Bereiche zu sichern und frei zu halten, um somit die dem Mikroklima dienende Funktion zu erhalten. Die neu ausgewiesenen bzw. erweiterten zu überbaubaren Grundstückflächen stellen in ihrer Größe ein ausgewogenes Maß dar. Großen Wert wird zudem auf die markante Felskante genommen, deren Vorbereich großzügig von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Raumordnung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

Der Regionalplan legt den Bereich als Siedlungsbereich fest. Da eine nachhaltige Innenentwicklung im Bereich Wohnen gestrebt ist, steht die Planung in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans 2020 „Bodensee-Oberschwaben“ (Entwurf zum Satzungsbeschluss am 25.06.2021).



Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 (Entwurf zum Satzungsbeschluss am 25.06.2021), (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Mischbaufläche (M) sowie im südwestlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, dargestellt. Da der Bebauungsplan keine Nutzungsart festsetzt und die städtebauliche Entwicklung dadurch den vorbereitenden Zielen der Bauleitplanung nicht widerspricht, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

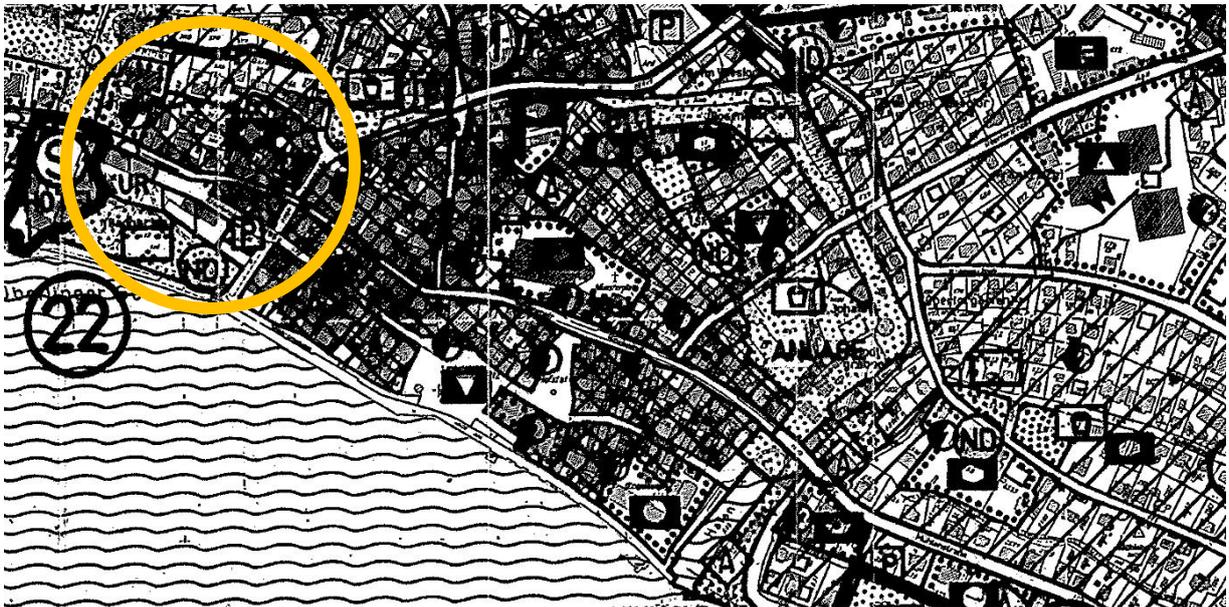


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes zum Ausschuss von Vergnügungsstätten im Bereich „Altstadt“ (rechtskräftig seit 22.10.2009). Mit dem Bauleitplan wird das Ziel des Ausschusses von Spiel- und Automatenhallen, Nachlokalen jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Swinger – Clubs sowie Läden mit überwiegend Sex- und

Erotiksortiment verfolgt. Das Verbot derartiger Nutzungsarten dient als besonderer Schutz der historischen Altstadt hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Beibehaltung der Wohnqualität und der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches.

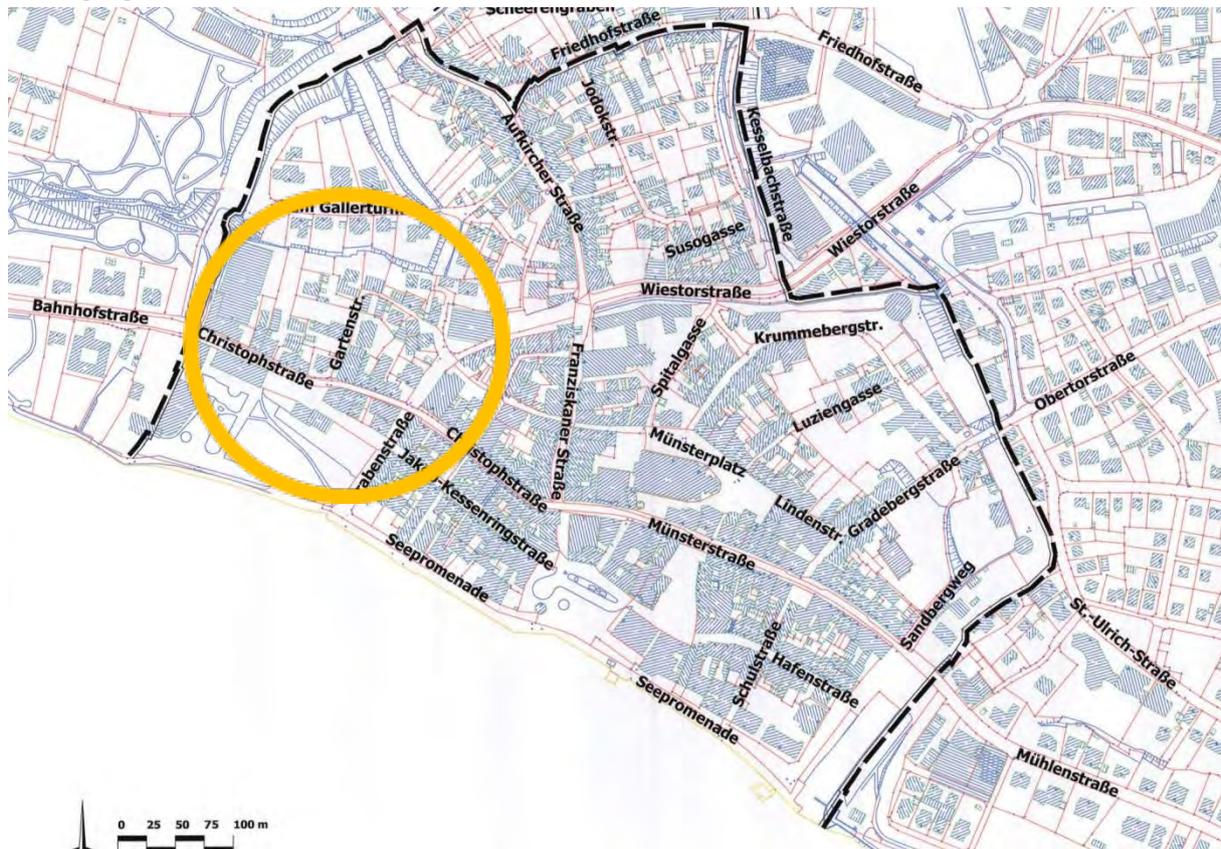


Abb. 4: Geltungsbereich Bauungsplan zum Ausschuss von Vergnügungsstätten (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 befasst sich mit den Zielen und Strategien für die Gesamtstadt für den Entwicklungshorizont 2025. Neben einer umfassenden Bestandsuntersuchung sowie der Stärken-Schwächen-Analyse stellen die daraus gewonnenen Erkenntnisse den Grundstein für einen zweiten Teil dar, mit Beschreibung der Ziele der zukünftigen Entwicklung und Fokussierung auf zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung. In der erarbeiteten und beschlossenen Leitbildkonzeption stellt die Altstadt eine gewachsene historische Struktur dar, die es gilt als Kulturdenkmal zu sichern und als sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt zu qualifizieren.

„Mengenmäßig von geringer Bedeutung, dafür allerdings strukturell von erheblicher Wirkung ist die Sicherung und Entwicklung der Altstadt als Wohnstandort. Die Mischung von Wohnen, Einkaufen und Arbeiten sorgt für die Belebung und stabilisiert damit die zentrale soziale und räumliche Funktion der historischen Stadtmitte.“ (ISEK, Teil 2 Seite 15)



Abb. 5: Leitbild Gesamtstadt – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Das Strategiekonzept Wohnen soll im Besonderen den Altstadtbereich stärken, indem die bisherige Wohnqualität verbessert und stabilisiert wird. Im Spannungsfeld Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel gesellt sich das einzigartige Stadtbild mit seinen (bau-)kulturellen Eigenheiten und der identitätsstiftenden Siedlungsstruktur.

„Das einzigartige Stadtbild, geformt aus identitätsstiftender historischer Altstadt mit unterschiedlichen Quartieren, ortsbildprägenden Stadt- und Ortsteilen mit unverwechselbaren dörflichen Eigenarten in außergewöhnlicher naturräumlicher Landschaft, gilt es zu kultivieren und zu pflegen.“ (ISEK, Teil 2 Seite 29)

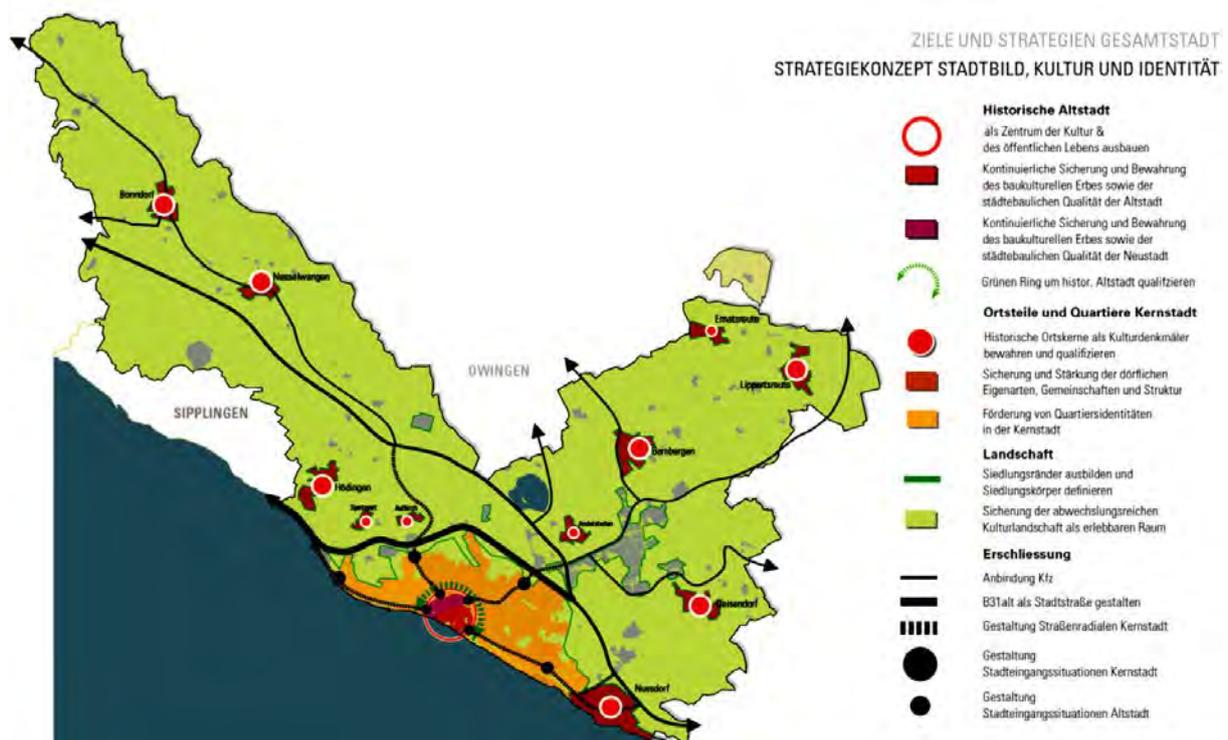


Abb. 6: Strategiekonzept Stadtbild, Kultur und Identität – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

5.5 Vorbereitende sanierungsrechtliche Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt II West“. Die Rahmenplanung aus dem Jahr 1998 formulierte folgende Schritte:

1. Grundlagenermittlung und Benennung der Sanierungsziele
2. Erarbeitung eines Vorentwurfes/Beratung
3. Ausarbeitung eines Entwurfes des Rahmenplanes.

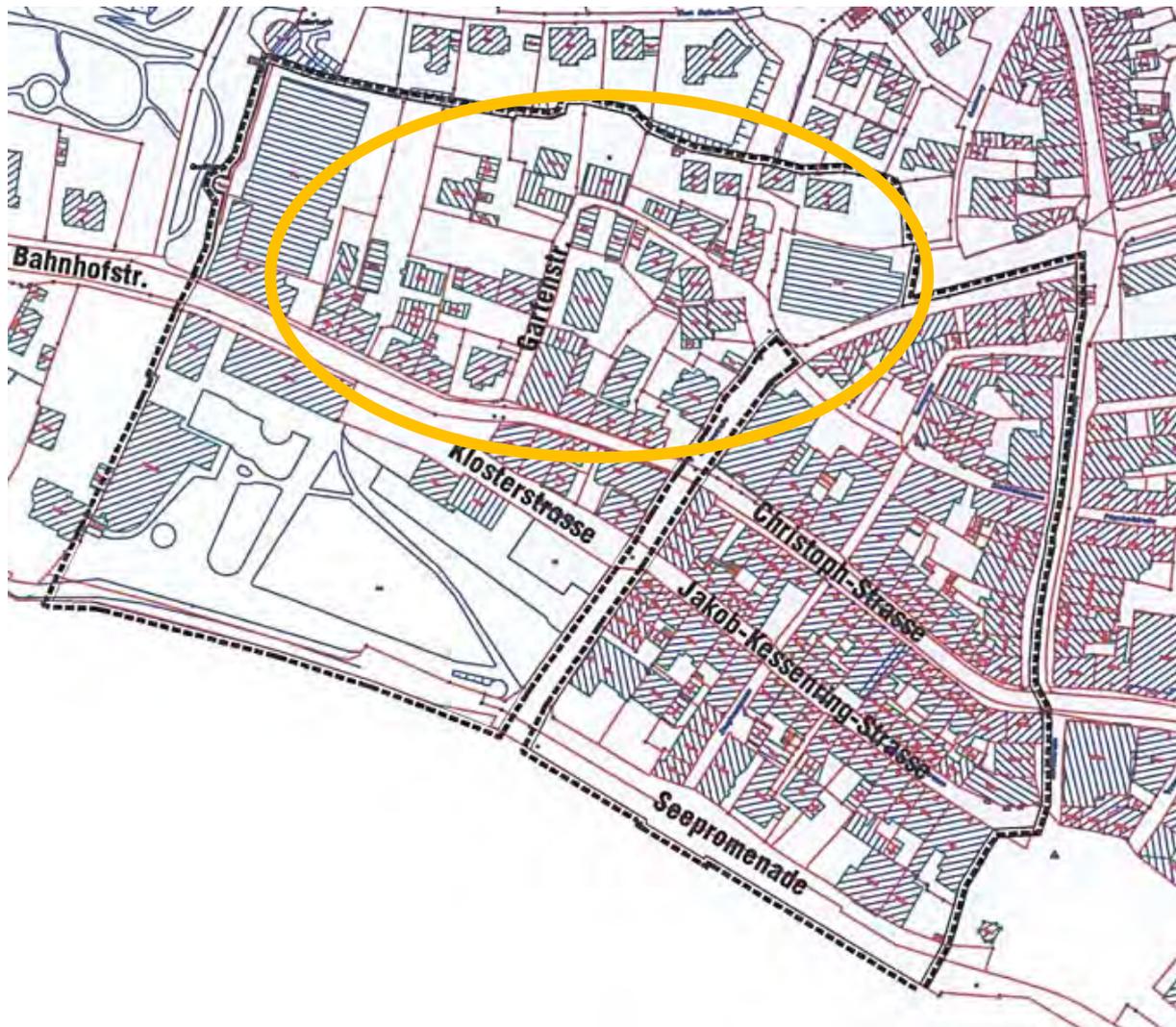


Abb. 7: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Altstadt II West“ (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

Die Vorbereiteten Untersuchungen aus dem Jahr 1991 artikulierten folgende Entwicklungsziele für das Gesamtgebiet:

1. Wohnungsbauschwerpunkt
2. Funktionsverbesserung Altstadt
3. Ergänzungsnutzungen Kur- und Konferenzhotel
4. Strukturverbesserung im Wohnbereich
5. Weiterführung des Verkehrskonzeptes

Der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Altstadt II West aus dem Jahr 1998 zeigt für den Block Bahnhofstraße-Grabenstraße sowie für den Block Bahnhofstraße-Gartenstraße ein Neuordnungskonzept. Diesem wird durch die nun festgesetzten Baugrenzen in weiten Teilen entsprochen.

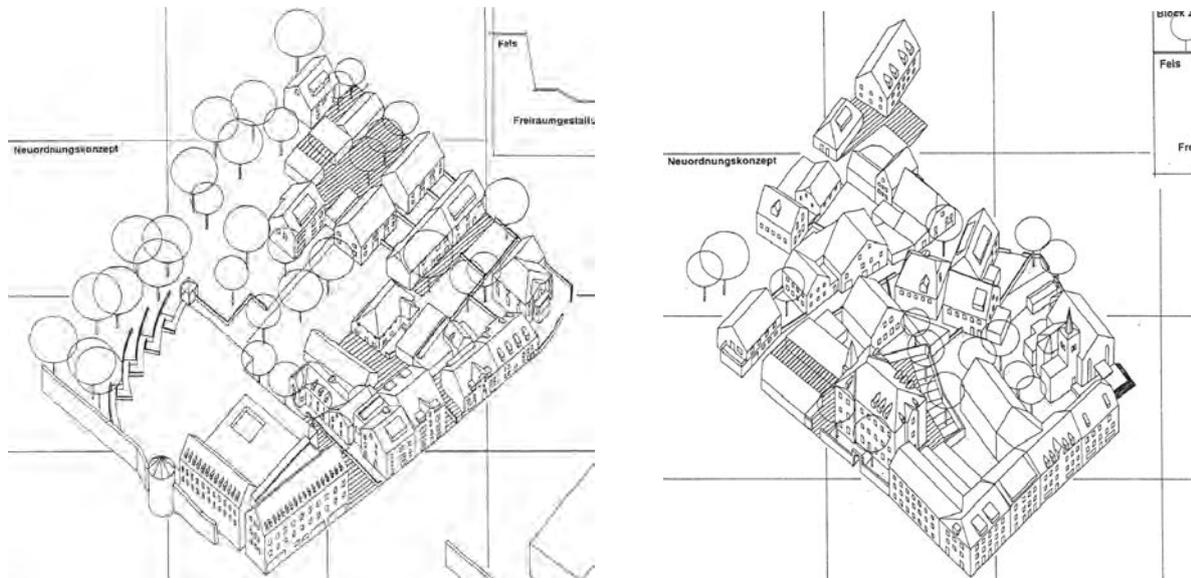


Abb. 9 und 10: Städtebauliche Rahmenplanung Sanierungsgebiet Altstadt II West Überlingen (1998): Block Gartenstraße (links) und Grabenstraße (rechts)

5.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

Altstadtsatzung

Seit dem 26.04.2018 ist die Altstadtsatzung in Kraft. Die überarbeitete Satzung gliedert den historischen Altstadtbereich in zwei Zonen. Die Regelungen dieser Satzung sollen sicherstellen, dass sich bauliche Maßnahmen jeglicher Art in den historischen Baubestand mit seinen zahlreichen Kulturdenkmalen und der Fülle seiner erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude und deren Erlebnisumfeld einfügen. Diese Aussage kann eingeschränkt auf evtl. Neubauten angewendet werden, wobei das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche einer Beurteilung nach § 34 BauGB unterliegt, was unter Umständen zu Konflikten führen kann. Diese Konfliktbewältigung soll durch das Aufstellen eines einfachen Bebauungsplanes entschärft werden.

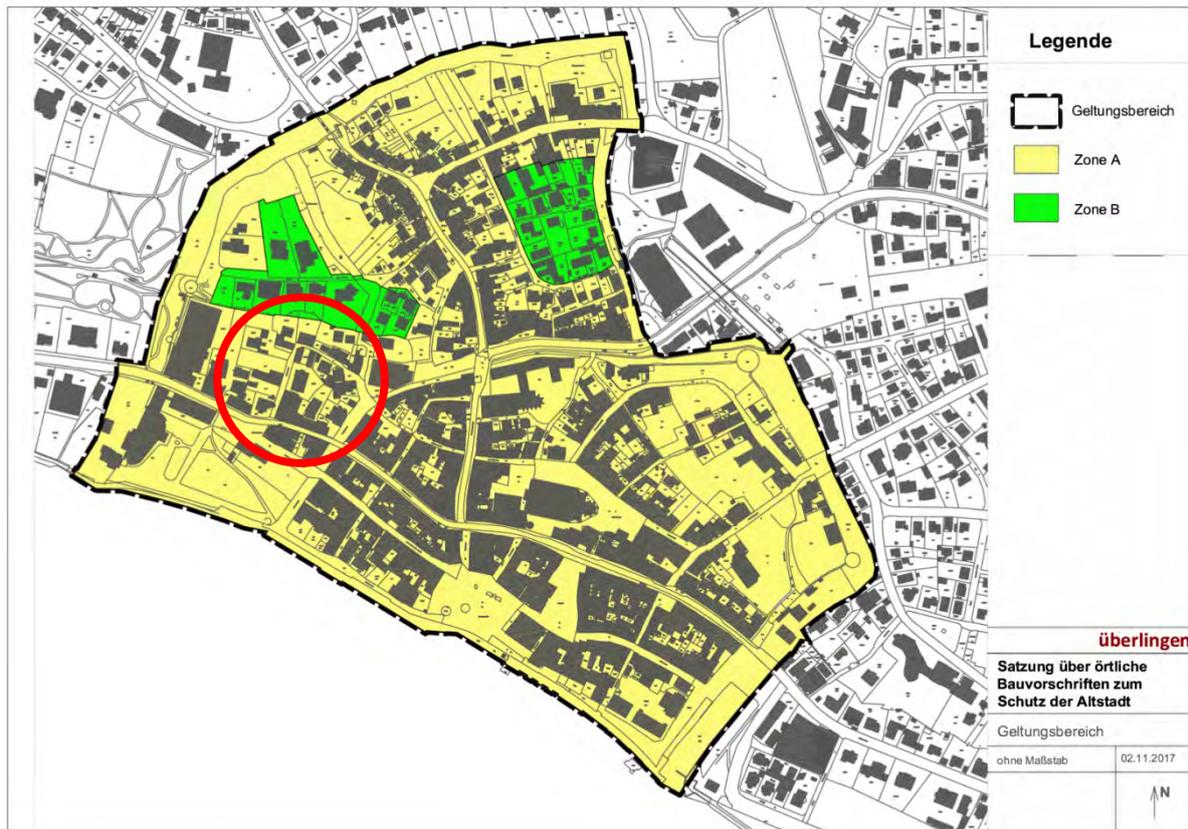


Abb. 11: Geltungsbereich „Altstadtsatzung“ (Lage des Plangebiets durch roten Kreis markiert)

Einzelhandelsentwicklungskonzept (2014)

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 17.09.2014 das Einzelhandelskonzept auf der Grundlage einer Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2004 beschlossen. Das Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt sieht vor, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt keine wesentlich räumliche Ausdehnung erfahren soll. Vielmehr sollen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung aktiviert werden.

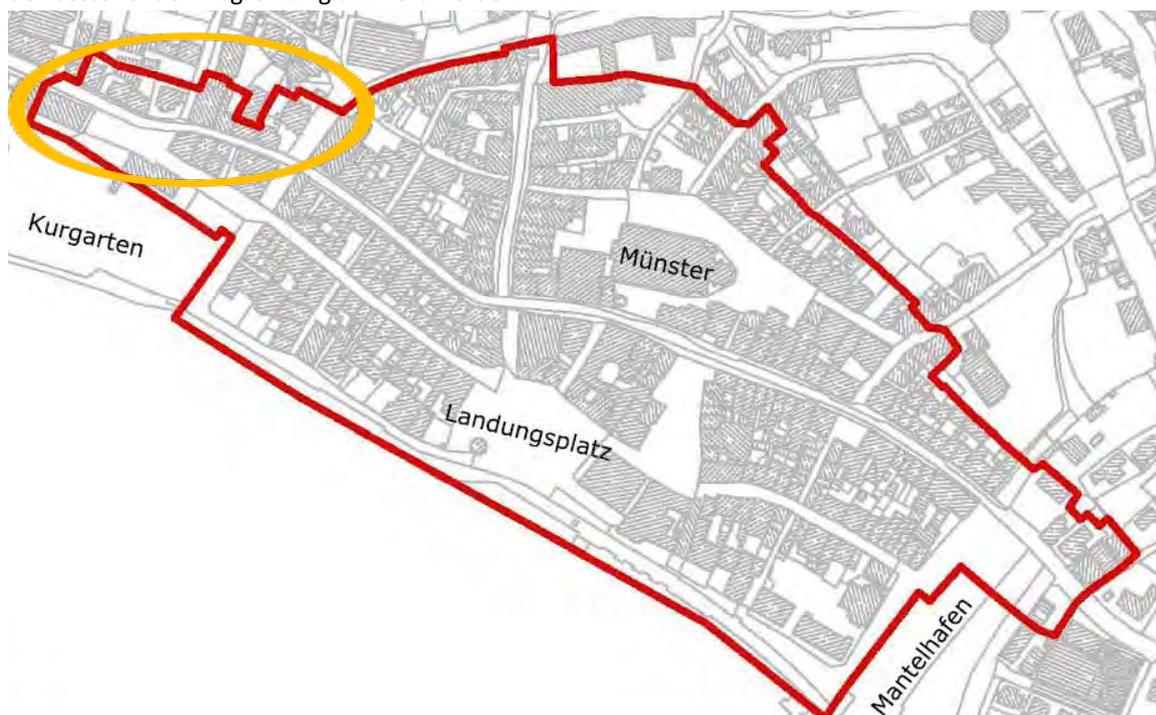


Abb. 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt 2014, (Lage des Plangebiets durch orangenen Kreis markiert)

6. Grundzüge der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planungsabsicht verfolgt das Ziel einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der lediglich die überbaubaren Grundstückflächen und deren Maß verbindlich ordnet und festschreibt. Somit wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der historischen Baustruktur und deren Besonderheiten wird besonders bei der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein uneinheitliches Bild Wert gelegt. Die unterschiedlichen gewachsenen Wand- und Firsthöhen machen den Charme des Altstadtbereiches aus.



Abb. 13 u. 14: Gartenstraße m. Blick zur Felskante, bestehende Parkierungsanlage für zukünftige Wohnbebauung, Quelle Stadt Überlingen

Für Neu- und Bestandsbauten wird eine flexible Höhenfestsetzung hinzugefügt, um einen gewissen Spielraum bei den Geschosshöhen zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl kommt nicht in Betracht, da zum einen die Art der Nutzung nicht festgesetzt wird und zum anderen die Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke durch Baugrenzen und Baulinien klar definiert wird. Dadurch soll das Ziel einer nachhaltigen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur ermöglicht werden. Die festgesetzten First- und Wandhöhen leiten sich zum einen vom Bestand ab und ermöglichen eine geringfügige bauliche Entwicklung in der Höhe und zum anderen vom Maßnahmenkonzept der Städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 1998. Aus diesem abgeleitet werden auch für die Bereiche der Garten- und Grabenstraße sowohl für den Bestand als auch für die Flächen einer baulichen Neuentwicklung maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie)

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch eine heterogene Siedlungsstruktur. Eine geschlossene Randbebauung besteht nur entlang der Christophstraße mit Teillängen von 27,00 m bis 57,00 m. Dieser Baucharakter soll durch eine festgesetzte Baulinie zu den Straßen hin gesichert werden. Zum Quartierinneren werden die Bestandsbauten sowie geplante Erweiterungsflächen durch Baugrenzen definiert. Im Bereich der östlichen Gartenstraße wird der Straßenraum durch die bestehenden Gebäudekanten gefasst. Der nördliche Bereich wird bis zur Kante des Molassefelsens als Fläche festgesetzt, die von sämtlicher Bebauung, folglich auch von Nebenanlagen, freizuhalten ist. Auch aus Gründen des Natur- und Artenschutzes soll die markante Molassesteilkante und deren Erscheinungsbild (z.B. offene Felsbildungen) nach Vorliegen der Kenntnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen dauerhaft erhalten werden. Neben dem Schutz des Molassefelsens wird die Festsetzung auch zum Erhalt der vorhandenen Freiräume mit Grünstrukturen getroffen. Der Molassefels an sich ist ein geschütztes Biotop gem. § 33 NatSchG Baden-Württemberg.

6.4 Wohneinheiten

Für die neu geschaffenen Baufelder bzw. Bestandserweiterung wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Die Möglichkeit der Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäuser soll damit ermöglicht werden um somit das Potential der Innenentwicklung zu nutzen und den Wohnungsmarkt zu stärken. Zugleich wird Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes genommen indem die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude begrenzt wird. Da die Bereiche, in denen diese Möglichkeit besteht, geringer sind gegenüber dem Bestand, sind negative Auswirkungen auf das Sozialgefüge und Zusammenleben im Quartier nicht zu befürchten.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überall zulässig. Bereiche für Tiefgaragen (TG) werden gesondert festgesetzt. Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Bestandsanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

7. Erschließung, ÖPNV

Die bestehenden Erschließungsanlagen werden in ihrer Funktion nicht verändert und sind somit nicht Teil der Bauleitplanung. Der öffentliche Personennahverkehr ist von den Planungen nicht betroffen. Die bestehenden Anbindungen und deren Vernetzung bleiben unberührt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Stadtplanung betreibt neben der Stadtentwicklung auch Stadterhalt. Dieser Ansatz, der seinen Antrieb in der Denkmalpflege hat, wird mit dem Bebauungsplan für das Quartier Fischerhäuservorstadt verfolgt. Das Korsett für diesen Planansatz lässt Spielräume bei möglichen und notwendigen baulichen Erneuerungen bzw. Reparaturen zu. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus dem historischen Kontext ab sind zukunftsorientiert. Sie stärken den Zusammenhalt und Sichern ein verträgliches und harmonischen Beieinander. Die behutsame Innenverdichtung ist zurückhaltend und zugleich ein Impuls für die Weiterentwicklung.

Das gewachsene Siedlungsgefüge besteht durch Wohnen, Dienstleistungen, Handel und Gastronomie auf engstem Raum. Diese Nutzungsformen sind unangetastet weiterhin erlaubt und gewünscht.

8.2 Auswirkungen auf Umwelt und Klima

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zum einen für den Artenschutz durch eine Relevanzbegehung nach § 44 BNatschG (Artenschutzrechtliche Einschätzung) sowie durch die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter („Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 01.05.2020/04.08.2022, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen).

9. Anlage

- „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 01.05.2020/04.08.2022, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen

Überlingen, 30.09.2022


Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Bebauungsplan
„Fischerhäuservorstadt“ in Überlingen

„UMWELTBELANGE“
UND
„ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG“

01.05.2020, 04.08.2022



Stadt Überlingen

**Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“ in Überlingen
„UMWELTBELANGE“ UND „ARTENSCHUTZRECHTLICHE
EINSCHÄTZUNG“**

Auftraggeber

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung

88662 Überlingen

Projektleitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912
e-mail: seeconcept@t-online.de
www.seeconcept.de

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 01.05.2020, 04.08.2022



Frank Nowotne

TEXTTEIL

	Seite
I. EINLEITUNG	3
1.1 Veranlassung	3
1.2 Ziele des Umweltschutzes	6
II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	9
2.1 Mensch	9
2.2 Pflanzen und Tiere	11
2.3 Boden	16
2.4 Wasser	17
2.5 Klima	18
2.6 Orts- Landschaftsbild	19
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
III. KONFLIKTANALYSE	23
3.1 Mensch	23
3.2 Pflanzen und Tiere	24
3.3 Boden	26
3.4 Wasser	27
3.5 Klima	28
3.6 Orts- und Landschaftsbild	28
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG	30
4.1 Rechtliche Grundlagen	30
4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate	31
4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	34
4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten	34
4.4 Säugetiere	45
4.5 Amphibien und Reptilien	48
4.6 Insekten	50
4.7 Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht	52
4.8 Vorhabensbedingte Betroffenheit Planungsrelevanter Arten	54
4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz	58
4.10 Fazit	60
V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	61

ANHANG

- Pflanzlisten

- Plan Habitatstrukturen M 1 : 1.000 (im Original) im Textteil

I. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es zum einen, Planungsrecht zu schaffen und zum anderen, bestehende planungsrechtliche Festsetzungen auf die aus heutiger Sicht relevanten Rechtsgrundlagen (Stellplatznachweis, Abstandsfläche, Brandschutz, Denkmalschutz) anzupassen und eine maßvolle Nachverdichtung und Neuordnung zu ermöglichen.

Das rd. 1,7 ha große Plangebiet ist Teil der sog. „Fischerhäuservorstadt“ (s.u.) und befindet sich im westlichen Bereich der Altstadt von Überlingen, zwischen „Stadtgraben“ – „Christophstraße“ – „Gartenstraße“ und Straße „Zum Gallerturm“ (s.u.).

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, um mit planungsrechtlichen Vorgaben die baulichen Entwicklungen im Gebiet zu steuern. Dabei geht es in erster Linie darum, den Grundstückseigentümern das Angebot einer bestandsorientierten Erweiterung einzuräumen sowie mögliche Baulücken gebietsverträglich zu schließen.

Für das weitere Verfahren sind im Rahmen dieser Maßnahme der Innenentwicklung eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzbegehung) sowie ein naturschutzfachlicher Beitrag (Umweltbelange) erforderlich.



Abb. 1: Lageplan mit Lage des Untersuchungsgebietes (Grundlage: Topografische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, im Original)

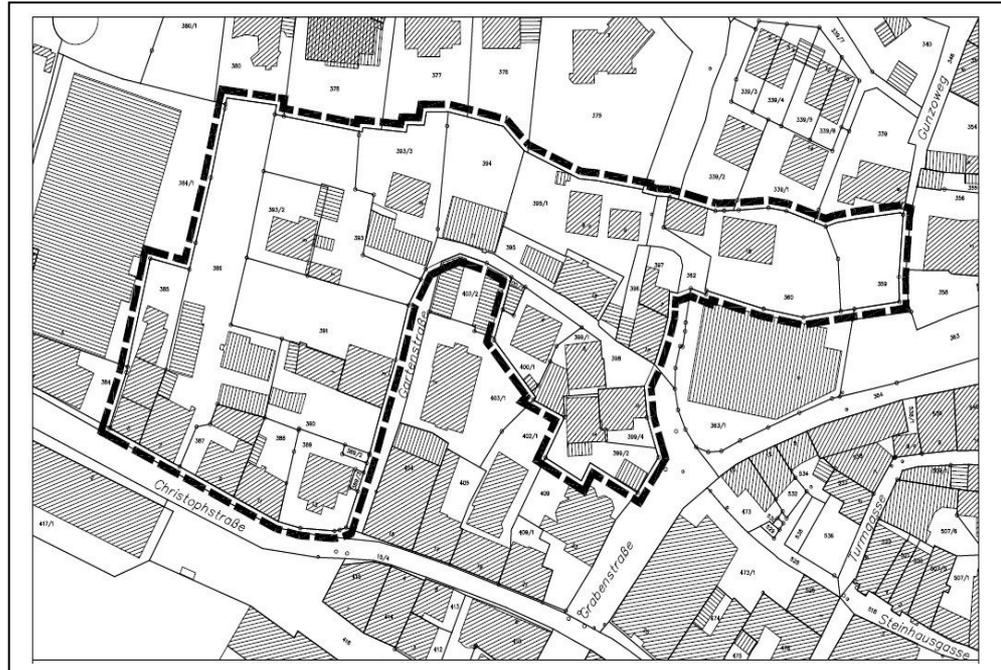


Abb. 2: Lageplan zum Bebauungsplanentwurf „Fischerhäuservorstadt“ (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2020)



Abb. 3: Luftbild zum Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“ mit Eintrag des Geltungsbereichs (LUBW)

Mit Aufstellung des Bebauungsplans und Festsetzung örtlicher Bauvorschriften sollen die historischen Strukturen erhalten, denkmalgeschützte Bausubstanzen geschützt, Freiflächen genutzt und gesunde Wohnverhältnisse (Neubauten) ggf. durch zukünftige Abgänge von Einzelgebäuden, ermöglicht werden. Der Charakter des Ensembles unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bereiche soll gewahrt werden.

Somit wird das planungsrechtliche Werkzeug im Zuge der Bauleitplanung des Bebauungsplans „Fischerhäuservorstadt“ als Mittel zur Klärung gesehen (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

Das Plangebiet liegt etwas außerhalb des historischen Altstadtkerns der Stadt Überlingen und bildet eine Art Vorstadtbereich mit teils geschlossener Randbebauung entlang der Christophstraße und einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur im nördlichen Quartierbereich. Die Grenze im Norden wird durch eine Molassefelskante geprägt, im Westen durch die erhaltene Stadtbefestigung und im Süden durch die Bahnhofstraße mit angrenzendem Uferbereich (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein intaktes Quartier, das durch Wohnen, Handel und Handwerk gekennzeichnet ist. Kleine bis mittelgroße Frei- und Grünflächen werden von Anwohnern rege genutzt. Die uneinheitliche Mischung sowie die markante abschließende Molassefelskante im Norden machen den Reiz aus und wird durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet und darauf aufbauender Bauleitplanung bewahrt und zukunftsfähig ausgerichtet. Städtebauliche Defizite wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes erkannt, analysiert und bewertet (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan Bodensee – Oberschwaben (1996)

Das Planvorhaben steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998) weist das Untersuchungsgebiet als „Mischgebiet“ sowie im südwestlichen Bereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung“ aus.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs ist zudem eine „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

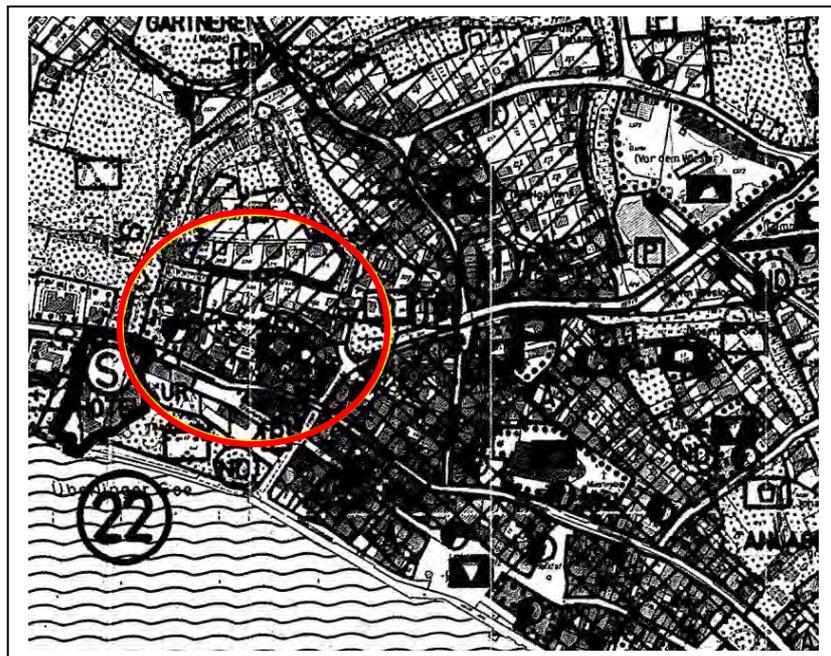


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Überlingen mit Lage des Untersuchungsgebietes (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2020)

Geschützte Biotop gem. § 33 NatSchG BW bzw. § 30 LWaldG

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine kartierten geschützten Biotop, obwohl die Molassekante innerhalb des Plangebietes ein Biotop gem. § 33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG darstellt.

Natura 2000-Gebiete

Etwa 125 m südlich des Plangebietes, getrennt durch die Bahnhof- bzw. Klosterstraße sowie den Badgarten, befindet sich das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Nr. 8220-342) (vgl. Abb. 5).

Die ufernahen Bereiche des FFH-Gebietes sind zugleich als Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Nr. 8220404) geschützt.



Abb. 5: Natura 2000-Gebiet rd. 125 m südlich des Plangebietes (blaue und violette Schraffur) Naturdenkmale (Kreissignaturen) (aus LUBW)

Naturschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das nächste Naturschutzgebiet („Spetzgarter Tobel“) befindet sich rd. 1.500 m nordwestlich des Plangebietes.

Naturdenkmale

Rund 50 m südlich des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich des Badgartens insgesamt 13 Baumgehölze, die als „Alter Baumbestand“ (Nr. 84350590001) ausgewiesen sind (vgl. Abb. 5).

Biotopverbund

Bereiche mit Biotopverbundfunktion befinden sich in einer Entfernung von rd. 1,0 km zum vorliegenden Geltungsbereich (LUBW).

Landschaftsschutzgebiet

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich rund 800m nordwestlich des Geltungsbereichs (LSG „ Bodenseeufer“).

Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Das am nächstgelegenen Wasserschutzgebiet („WSG ZV BWV / Stadt Überlingen“) befindet sich rd. 900 m nordwestlich des Plangebietes (vgl. Abb. 6).



Abb. 6: Wasserschutzgebiet (ZV BWV / Stadt Überlingen) rd. 900 m nordwestlich des Plangebietes

II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

2.1 Mensch

Bestand

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist Teil des historischen Altstadtgefüges Überlingens. So prägen stattliche Patrizierhäuser, wehrhafte Türme und tiefe Stadtgräben das Bild der historischen Altstadt Überlingens. Dieses Erscheinungsbild spiegelt sich prinzipiell auch teilweise innerhalb der sog. „Fischerhäuservorstadt“ wider (s.o.). So finden sich hier neben historischen Wohnhäusern mit Hinterhöfen (Neuzeit 16. – 18. Jahrhundert) auch Geschäfte und Cafe's (im Süden) u.a.

Das in Jahrhunderten gewachsene Altstadtgefüge verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre der Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen („Altstadtsatzung“ Überlingen).

Der Flächennutzungsplan weist das Untersuchungsgebiet in der südlichen Teilfläche v.a. als „Mischgebiet“ aus. In der nördlichen Teilfläche auch als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO.



Abb. 7: Stadt- und Freiraumstruktur (STADT ÜBERLINGEN 2019), denkmalgeschützte Gebäude = rote Schraffur

Vor allem unterhalb der landschaftsbildprägenden Molassekante, im Bereich der verbliebenen Freiflächen, werden grundsätzlich Nachverdichtungspotentiale gesehen (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2019).



Abb. 8: Rahmenplan „Fischerhäuservorstadt“ mit Nachverdichtungspotential (STADT ÜBERLINGEN 2019)

Bedeutung / Empfindlichkeit

Dem eigentlichen Plangebiet kann hinsichtlich der Erholungseignung infolge der gegenwärtigen Nutzung insgesamt eine geringe Bedeutung zugewiesen werden, da es sich nicht um ein Erholungsgebiet handelt.

2.2 Pflanzen und Tiere

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum „Bodenseebecken“.

Die potentielle natürliche Vegetation stellt dabei überwiegend einen „Waldmeister – bzw. Perlgras Buchenwald“.

Im heutigen Vegetationsbild des weiteren Untersuchungsgebietes finden sich zusammenhängendere Wälder v.a. noch weiter östlich zwischen Nußdorf und Uhdingen, vereinzelt auch westlich z.B. im Bereich von tief eingeschnittenen Tobeln bei Spetzgart etwa rd. 1.600 m nordwestlich des Plangebietes.

Umgebung

Die am nächsten gelegene kleinflächigere Waldfläche ist der Stadtgarten in Verbindung mit dem Stadtgraben („Gallergraben“), rd. 100 m weiter westlich.

Die Umgebung der Vorhabenfläche stellt sich im Umfeld, zumeist als mehr oder weniger dichte Bebauung mit Parkanlagen (Gallergraben mit Stadtgarten, Kurgarten) dar.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in südwestexponierter Lage, im westlichen Bereich der Altstadt von Überlingen in einer Höhenlage zwischen 400 m bis 425 m ü NN.

Infolge der heterogenen Nutzungen, weist das Plangebiet insgesamt eine charakteristisch unregelmäßige bzw. wenig gestaltete bzw. einheitliche Siedlungsstruktur auf. Während im südlichen Teilbereich teilweise geschlossene Blockbebauung typisch ist, prägt mit Annäherung zur Molassesteilkante, eine gelockerte Bebauung (Wohngebäude, Schuppen und sonstige versiegelte Flächen), Garten- und Grünflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen den rückwärtigen Bereich zwischen „Zum Gallerturm“ und der „Gartenstraße“.

Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die verbliebenen Grünflächen unterhalb der Molassesteilkante und diese selbst sowie vereinzelt ältere Gehölzstrukturen im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes von besonderem Interesse.

So wurden im Rahmen von vier Geländebegehungen am 10.01.2020, 11.03.2020, 01.04.2020, 03.04.2020 und 24.04.2020 die wesentlichen Gehölzstrukturen sowie Gebäudefassaden von Außen sowie alle sonstigen Strukturen erfasst und bewertet. So konnten hier (erreichbare) insgesamt mindestens 13 Gehölzstrukturen, v.a. Einzelbäume mit einem prinzipiellen Potential für Höhlenbrüter (Stammdurchmesser: mind. 0,3 m) erfasst werden (vgl. Anhang).

Gemäß dem Biototypenschlüssel (vgl. LUBW) handelt es sich im Wesentlichen um folgende Biototypen (vgl. Fototafel 1 und 2):

1. Feldgarten (37.30)
2. Feldgehölz (41.10)
3. Gebüsche mittlerer Standorte (42.20)
4. Gebüsche aus nicht heimischen Arten (44.12)
5. Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung (44.21)
6. Einzelbäume (45.10 – 45.30 b)
7. Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
8. Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)

Bedeutung / Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Biotop.

Als Ergebnis mehrerer Begehungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung im Frühjahr 2020 kann das Gebiet im westlichen Siedlungsrandbereich der Altstadt von Überlingen, hinsichtlich seiner Bedeutung für den Natur- und Artenschutz, insgesamt dreiteilig betrachtet werden.

Während der mittlere Teilbereich des Plangebietes (2), aufgrund bereits bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung, versiegelte Flächen) aus Sicht des Artenschutzes von vergleichsweise **geringer bis mittlerer Bedeutung** ist, besitzt der nördliche Teilbereich (3), mit Annäherung an die Molassesteilkante, infolge der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der funktionalen Verbindung zum Stadtgraben bzw. Stadtgarten im Westen eine **hohe Bedeutung**.

Ein Brutvorkommen „streng geschützter“ Vogelarten, wie z.B. Grünspecht oder Turmfalke, ist infolge der innerörtlichen Lage jedoch aktuell auszuschließen.

Der vergleichsweise dichten historischen Bebauung im südlichsten Teilbereich (1), mit prinzipiell überdurchschnittlich potentiell geeigneten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (v.a. Einzeltiere), kann eine mindestens **mittlere Bedeutung** zugewiesen werden.

Dem Schutzgut Pflanzen und Tiere kann für das Plangebiet damit insgesamt eine **geringe bis mittlere bzw. hohe Bedeutung** zugewiesen werden.

Nähere Ausführungen finden sich unter IV. Artenschutzrechtliche Einschätzung.

Fototafel 1: Ansichten des Plangebietes

	<p><u>Untersuchungsgebiet mit Blick von Westen:</u></p> <p>Das Plangebiet, als Teil der westlichen Altstadt, vom Gallerturm aus.</p>
	<p><u>Blick nach Nordwesten:</u></p> <p>Im Bildhintergrund der Gallerturm.</p>
	<p><u>Plangebiet von Südosten, Gartenstraße:</u></p> <p>Westlich der Gartenstraße befindet sich eine Parkierungsanlage, die für eine zukünftige Wohnbebauung in Frage kommt. Hier dominieren aus Sicht des Arten- und Naturschutzes wenig interessante voll- und teilversiegelte Flächen. Im Bildhintergrund die Molassesteilkante.</p> <p>Aufnahmen: 03.04.2020</p>
	<p><u>Plangebiet aus Nordosten:</u></p> <p>Zentrale Bereiche entlang der Gartenstraße werden von einer Parkierungsanlage und Straßen eingenommen.</p> <p>Aufnahmen: 03.04.2020</p>

Fototafel 2: Ansichten des Plangebietes

	<p><u>Blick nach Norden Richtung Molassesteilkante:</u></p> <p>Der Bereich der Steilkante entlang der Nordgrenze stellt eine wichtige Habitatstruktur (pot. Habitat v.a. für Vögel, u.a. Uhu, Dohle) dar, die neben ihrem Eigenwert zudem als funktionale Vernetzungssachse zwischen Stadtgraben und Altstadt fungiert.</p>
	<p><u>Südliche Verlängerung „Gunzoweg“ im Nordosten des Untersuchungsgebietes:</u></p> <p>Die von Efeu dicht bewachsene Mauer entlang Flurstück 359 ist aus naturschutzfachlicher Sicht von übergeordneter Bedeutung. So bietet diese Struktur ideale Nistplätze für Singvögel (z.B. Amsel).</p>
	<p><u>Blühende Salweide, Baum-Nr. 1 in der „Gartenstraße“:</u></p> <p>Ein blühender Weidenbaum als wichtiges Nektardepot für Bienen und überwinternde Tagfalter im Vorfrühling.</p>
	<p><u>Untersuchungsgebiet von Westen:</u></p> <p>Im Bildvordergrund der Bereich von Flurstück 386, für den eine Baugenehmigung vorliegt.</p>

2.3 Boden

Bestand

Aufgrund der vorliegenden geologischen Situation (Grenzbereich Obere Meeresmolasse / Ablagerungen des Bodensees) sind die Böden des Geltungsbereiches Bildungen tertiärer und quartärer Sedimentzusammensetzungen. So setzt sich der geologische Untergrund aus überwiegend sandigen tertiären Molasseablagerungen zusammen, denen im Plangebiet Ablagerungen des Bodensees bzw. künstliche Auffüllungen aufliegen (vgl. Geologische Karte Westlich Bodensee 1992).

Besonders prägend im Umfeld des Geltungsbereiches sind die aus Sandsteinen der Heidenlöcher-Schichten (Obere Meeresmolasse) bestehenden Felswände, die u.a. im Gallergraben gut aufgeschlossen sind. Aber auch im nördlichen Randbereich finden sich entsprechende Aufschlüsse entlang des Steilhanges. Diese können als sog. „Geotop“ bezeichnet werden.

Heute weisen die Böden des Plangebietes infolge der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Veränderungen (versiegelte Bereiche, Auffüllungen, Bautätigkeiten, verdichtete Böden etc.) insgesamt einen sehr hohen Hemerobiegrad auf (Grad der Veränderung von Böden infolge von anthropogenen Eingriffen). Nur örtlich (z.B. Unterhang der Molassekante) kann noch von ungestörten bzw. weniger gestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Gemäß den ausgebildeten Bodentypen handelt es sich bei den unversiegelten Flächen um oberflächlich von Parabraunerden bzw. von Rigosol-Parabraunerden aus Molassegestein der Oberen Meeresmolasse (vgl. BK 50, LGRB). Diese setzen sich prinzipiell insgesamt aus schluffig - sandigen bis Lehmen bzw. Sanden zusammen.

Infolge der aktuell vorliegenden Versiegelungen (v.a. Bebauungen) des südlichen Plangebietes, kann jedoch hinsichtlich des Erfüllungsgrades von unterdurchschnittlichen Erfüllungsgraden der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Bedeutung / Empfindlichkeiten

Heute weisen die Böden des Plangebietes infolge der innerörtlichen Lage und verschiedener Nutzungen (u.a. Versiegelungen, Gärten) insgesamt einen hohen Hemerobiegrad auf (Grad der Veränderung von Böden infolge von anthropogenen Eingriffen). Hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Bodenfunktionen kann im Bereich der unversiegelten Flächen (v.a. im nördlichen Teilbereich) von Standorten „**mittlerer Bedeutung**“ für den Bodenschutz ausgegangen werden.

2.4 Wasser

Bestand

Die hydrologischen Verhältnisse leiten sich in erster Linie aus der vorliegenden geologischen Situation ab. Danach befindet sich das Plangebiet im Bereich innerhalb der Hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“, die an der Basis ihrer mächtigen Sandsteinbildungen durchgehende Quellhorizonte ausgebildet hat. Es handelt sich insgesamt um Kluftwasser, das an verschiedenen Stellen nördlich des Plangebietes in Brunnen zu Tage tritt.



Abb. 9: Hydrogeologische Einheiten im Umfeld des Plangebietes (LUBW)

Lokale Schichtwasser bewegen sich hier zudem auch innerhalb der Heidenlöcher-Schichten (Obere Meeresmolasse) und formen bei Frost entlang der steilen Felswände nicht selten bizarre Eisformationen.

Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung insgesamt entsprechend der topografischen Situation nach Süden in Richtung Bodensee ausgerichtet ist.

Der Bodensee als natürliches Oberflächengewässer befindet sich in einer Entfernung von nur rd. 123 m.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet („WSG ZV BWV / Stadt Überlingen“) befindet sich rd. 900 m nordwestlich des Plangebietes (vgl. Abb. 6).

Bedeutung / Empfindlichkeit

Trotz des mittleren Versiegelungsgrades sowie der Lage außerhalb eines Wasserschutzgebietes, aber lokalen Schichtwasseraustritten im Bereich der Molassekante, muß so prinzipiell von einer **mittleren bis hohen Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

2.5 Klima / Luft

Bestand

Für das lokale Klima in Überlingen haben die optionalen Nachverdichtungen aufgrund der Geringfügigkeit möglicher Eingriffsflächen einen insgesamt unterdurchschnittlichen Funktionserfüllungsgrad. Das Gebiet ist zudem kein Bestandteil einer bedeutenden innerörtlichen Kalt- bzw. Frischluftabflußbahn.

Durch die vorhandenen Versiegelungen (Gebäude, Straßen, Plätze), die allenfalls vergleichsweise geringen zu erwartenden Eingriffsflächen sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen mit unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz, besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Durch die vorhandene Versiegelung (Bebaute Flächen, Straßen) mit verbliebenen Grünflächen, die vergleichsweise geringe Gebietsgröße sowie die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen besitzt das Plangebiet insgesamt eine vergleichsweise **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Klima.

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Überlinger Altstadt und wird in erster Linie von geomorphologischen und städtischen Strukturen geprägt. Es befindet sich dabei in einer Höhenlage zwischen rd. 402,0 und rd. 424,0 m. Die Reliefdifferenz beträgt demnach innerhalb des Plangebietes rd. 22,0 m.

Aus der Dreiteilung zwischen steiler Molassekante, mit den darunter befindlichen, noch verbliebenen Grünflächen (3), im Zusammenhang mit der insgesamt heterogenen Bebauung der „Fischerhäuservorstadt“ mit dichter Bebauung im Süden (1), lockerer Bebauung im zentralen Bereich (2), resultiert dabei insbesondere das charakteristische Erscheinungsbild im westlichen Eingangsbereich der Überlinger Altstadt (vgl. Abb. 16).

Es wird, ähnlich der anschließenden Wohngebiete vor allem im Norden, von Einzelbäumen, Gebüsch, Garten- und Grünlandbereichen aufgelockert.

Aufgrund der nach Südwesten geneigten Geländetopografie ist das Gebiet aus südlicher Richtung (u.a. Christophstraße) prinzipiell einsehbar. Infolge der hier bereits vorhandenen Bebauung mit 3-geschossigen Gebäuden wären im Falle einer weiteren Bebauung insbesondere die höher gelegenen Bereiche einsehbar. Diese sollen jedoch gemäß der Städtebaulichen Rahmenplanung (STADT ÜBERLINGEN 2007) prinzipiell von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Mit maßgeblichen Beeinträchtigungen für Sichtbezüge müsste dann gegebenenfalls nicht gerechnet werden.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Plangebietes ist innerhalb des Siedlungsbereiches der Überlinger Altstadt, trotz der Heterogenität des westlichen Altstadtgefüges, von überdurchschnittlichem ortsbildprägendem Charakter und kann somit in seiner Gesamtheit diesbezüglich als Gebiet **sehr hoher Bedeutung** bewertet werden (Teilflächen 1 und 3). Entsprechend hoch ist die Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen einzuschätzen. Der mittlere Teilbereich (2) ist insgesamt von **mittlerer bis hoher Bedeutung**.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der historischen Bebauung der westlichen Altstadt von Überlingen. Charakteristisch sind z.T. sehr engstehende Gebäude (auch einzelne bauliche Kulturdenkmale) in der südlichen Teilfläche und eher frei stehende Wohnhäuser in der nördlichen Teilfläche (vgl. STADT ÜBERLINGEN, Rahmenplan 2019, Ortskernatlas“, LANDESDENK-MALAMT BADEN WÜRTTEMBERG 1994).

Bei der Fischerhäuser-Vorstadt handelt es sich, neben der „Neustadt“ (14. Jh.) um eine der beiden westlichen Fischersiedlungen der inneren Stadtbefestigung, die dieser ihren Namen gegeben hat (gen. „zu Viechenhäusern“, LANDESDENKMALAMT BADEN WÜRTTEMBERG 1994).

Vorstädtische Entwicklung

Die zunehmende Bebauungsdichte im Stadttinnern nötigte seit etwa 1885 zum Ausweichen auf das vorstädtische Gelände. In der Fischerhäuservorstadt entstanden auf dem Grundstück des vormaligen Gallerklosters die evangelische Kirche (1867, Umbau 1931) und das Amtsgefängnis (1892/93) (STADT ÜBERLINGEN (2007).



Abb. 10: Überlingen im Jahr 1842 (Lithographie von E. Emminger), Der Blick von Westen trifft auf die z.T. erhaltene Befestigung der Fischerhäuser-Vorstadt mit dem Gallerturm (aus: LANDESDENKMALAMT BADEN – WÜRTTEMBERG, 1994)

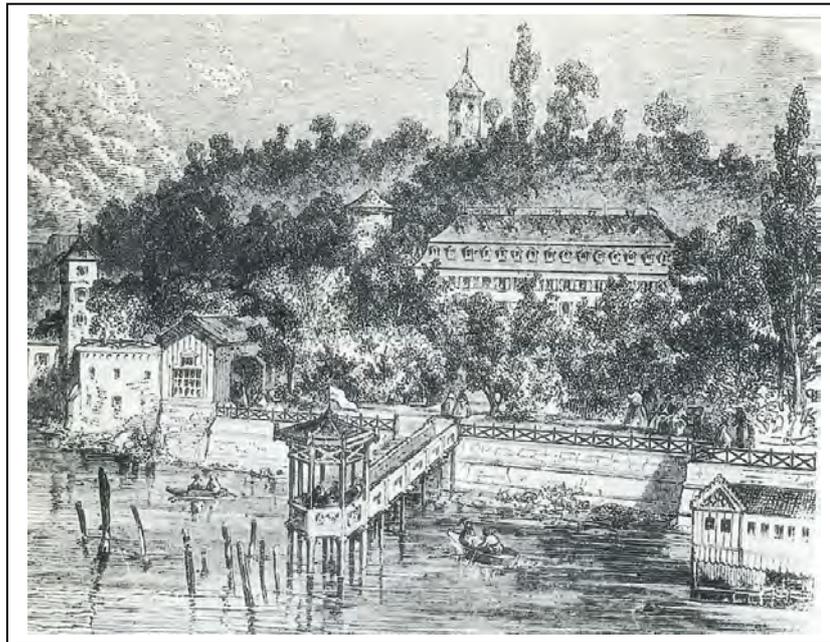


Abb. 11: Blick über den Badgarten in Richtung Molassesteilkante (19. Jh., aus: STOLZ, D., H. 1981)

Im nahen Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitiger Kenntnis folgende Kulturdenkmale nach § 2 DSchG bekannt (REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN REF. 25 – DENKMALPFLEGE in lit. 2020) (vgl. Abb. 7):

1. Wohnhaus und Atelier der Eberleschen Werkstätte für kirchliche Kunst von Gebr. Mezger, mit Skulpturen (Christophstraße 7)

Dreigeschossiges verputztes Wohngebäude mit Satteldach und Zwerchhaus, an der Rückfassade hölzerne Galerien und Veranden, um 1840, spätere Fassadenergänzungen; samt freistehendem, eingeschossigem Atelierbau mit flachem Walmdach, nach Entwurf von Ilg und Lattner für den Bildhauer Josef Eberle; einschließlich der auf dem Gelände verteilten Skulpturen und Skulpturfragmente.

2. Wohnhaus (Gartenstraße 17)

In der "Fischerhäuservorstadt" gelegenes ehemaliges Ackerbürgerhaus in Ecklage. Der zweigeschossige Bau mit steilem Krüppelwalmdach gehört von seiner Hausgestalt und von nennenswerten Teilen der Bausubstanz her noch dem 16. Jahrhundert an.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Das besondere kulturelle Erbe der Stadt Überlingen liegt unter anderem an dem guten Erhalt und der Ablesbarkeit des mittelalterlichen Stadtgrundrisses. Eine beachtliche Anzahl von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, Grün- und Wasseranlagen zeugen von der Verantwortung und fordern einen sensiblen Umgang mit dem baukulturellen Erbe.

So ist der überplante Bereich als Teil einer Gesamtanlage zu betrachten, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen, Parzellenzuschnitten und anderen Strukturen ablesbar ist (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes als Teil der überwiegend historischen „Fischerhäuservorstadt“ (mit z.T. denkmalgeschützten Gebäude, Stadtmauer usw.) ist das Untersuchungsgebiet von **prinzipiell hoher Bedeutung und Empfindlichkeit** für das Schutzgut Kulturgüter.

III. KONFLIKTANALYSE

3.1 Mensch

Es wird davon ausgegangen, daß die möglichen Optionen für örtliche gebietsverträgliche Nachverdichtungen sich in ihrer Struktur in die vorhandene Bebauung einfügen und diese allenfalls ergänzen. Störungen des Stadtbildes sind aufgrund der erforderlichen Festsetzungen zur Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher keine Erholungsfläche und hat keine Erholungsfunktionen getragen. Negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind deshalb nicht zu erwarten. Störungen durch den Baubetrieb sind temporär begrenzt.

Das gewachsene Siedlungsgefüge der Fischerhäuservorstadt wird durch Wohnen, Dienstleistungen, Handel und Gastronomie auf engstem Raum geprägt. Diese Nutzungsformen sind unangetastet, weiterhin erlaubt und gewünscht (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

Aufgrund möglicher geringflächiger Optionen für Nachverdichtungen ist zudem mit keiner Vermehrung des Verkehrs im Gebiet und damit einer Steigerung der Luftverschmutzung zu rechnen.

Mögliche Eingriffe in das Schutzgut Mensch können in der Summe somit als geringe bis mittlere Beeinträchtigung beurteilt werden.

Für den Menschen sind v.a. durch geplante kleinflächigere Nachverdichtung im Bereich des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen verbunden (vgl. Abb. 8).

Die Auswirkungen lassen sich somit nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen betrachten. So kann die geplante potentielle Nachverdichtung für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten.

So ist im Zuge des Vorhabens von insgesamt geringen Auswirkungen durch mögliche Nachverdichtungen ausgegangen, zumal hierdurch v.a. auch Versiegelungen in nicht vorbelasteten Flächen vermieden werden und somit dem Sinne der Umweltvorsorge Folge geleistet wird.

Lärmimmissionen

In Folge der geplanten baulichen Veränderungen im Hinblick auf eine lockere Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes werden allenfalls sehr geringe Verkehrszunahmen zu erwarten sein. So ist die Verkehrserschließung grundsätzlich durch vorhandene öffentliche Straßengrundstücke gesichert.

Die möglichen verkehrlichen Auswirkungen sind für die anschließende Bebauung zumutbar und führen zu keiner negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes.

3.2 Pflanzen und Tiere

Infolge der optionalen Nachverdichtungen (vgl. Abb. 8) kommt es während der Bauphase im **unteren (1) und mittleren (2) Teilbereich** in erster Linie zu einer Beseitigung von voll- und teilversiegelten Flächen die jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht, hinsichtlich ihrer Wertigkeit, insgesamt von allenfalls durchschnittlicher Bedeutung sind.

Da im Zuge einer geplanten Nachverdichtung auf den betroffenen Flurstücken keine wesentlichen Baumgehölze betroffen werden, muß hinsichtlich der Vogelwelt mit erheblichen Auswirkungen diesbezüglich nicht gerechnet werden. Auf den entsprechenden Flurstücken finden sich bereits bestehende Gebäude bzw. flächige Parkierungsflächen, die aus Sicht des Natur- und Artenschutzes von untergeordneter Bedeutung sind.

Geeignete Habitatstrukturen für „besonders geschützte“ Arten (z.B. Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Haussperling) im Bereich des Plangebietes (Gebüsche, Sträucher, markante Einzelbäume) finden sich in erster Linie in Randbereichen, die vom Vorhaben nicht bzw. kaum betroffen werden bzw. sich knapp außerhalb dieses befinden (s.u.).

Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Ausschlußzeiten (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung), müssen so infolge der möglichen geplanten Eingriffe insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere befürchtet werden.

Diese Einschätzung wird auch dadurch gestützt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine nach § 33 (NatSchG) geschützten Biotope befinden und es zudem nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist. Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet (FFH Gebiet Nr. 8220342 „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“, Vogelschutzgebiet Nr. 8220404 „Überlinger See des Bodensees“) können nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Da davon ausgegangen wird, dass mögliche Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen und Gebäuden nicht vor Ende der Brutsaison (Anfang März bis Ende August) der betroffenen Vogelarten (Arten innerhalb des Plangebietes mit Brutverdacht/ Brutnachweis) einsetzt müssen in diesen Teilbereichen erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Vögel (Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 nicht befürchtet werden.

Auch für die Fledermäuse gilt, dass im Zuge eines möglichen Wegfalls einzelner Bäume im Winterhalbjahr (zwischen Oktober und März) keine Verluste der potentiell betroffenen Arten befürchtet werden müssen, da diese kein Winterquartierpotential besitzen. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG muß damit nicht befürchtet werden.

Die möglichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen können in der Summe somit als mittlere bis geringe Beeinträchtigung beurteilt werden. Es liegt keine Beeinträchtigung eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Im Zuge von optionalen Nachverdichtungen im Bereich des **Molassesteilhanges unterhalb der Steilkante (3)** kommt es dagegen in erster Linie zu einer Beseitigung von Vegetationsstrukturen (v.a. Grünland, Gehölzstrukturen). Diese sind zusammen mit der Geländekante selbst vor allem hinsichtlich ihrer Vernetzungsfunktion von besonderer Bedeutung (vgl. Abb. 8) (s.o.).

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen für störungsempfindlichere und „streng geschützte“ Arten (z.B. Uhu, Haselmaus, Zauneidechse) können nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen) erforderlich.

Nähere Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel IV.

3.3 Boden

Die Auswirkungen im Zuge einer möglichen Nachverdichtung für das Schutzgut Boden lassen sich insgesamt nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen betrachten. So können die geplanten gebietsverträglichen Erweiterungsoptionen für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten.

Im Zuge möglicher Nachverdichtungen im unteren (1) und mittleren (2) Teilbereich des Plangebietes, ergäbe sich in erster Linie eine Beanspruchung voll- und teilversiegelter Flächen, ohne besonderen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen.

Infolge der Vorbelastungen (vorhandene Versiegelungen) in diesen Bereichen können erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden somit ausgeschlossen werden.

Im Zuge von optionalen Nachverdichtungen im Bereich des Hanges unterhalb der Steilkante (3) kommt es dagegen in erster Linie neben einer Beseitigung von Vegetationsstrukturen (v.a. Grünland, Gehölzstrukturen) in erster Linie zu einer Beanspruchung von Böden. Dies führt zu einer weiteren Versiegelung von Boden auf diesen Flächen, was prinzipiell als **erhebliche Beeinträchtigung** für das Schutzgut Boden zu werten ist, da die Bodenfunktionen gemäß § 2 BodSchG aufgehoben werden.

Infolge der Kleinräumigkeit möglicher geplanter Eingriffsflächen, der Vorbelastungen des Schutzgutes Boden (z.B. Hemerobie s.o.), sowie zu berücksichtigender Minimierungsmaßnahmen relativieren sich die Eingriffsfolgen in ihrer Schwere jedoch deutlich, so dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ vermutlich nicht mehr ausgegangen werden muss.

So würde im Zuge einer Bauphase der Boden (v.a. kulturfähiger Boden) sachgerecht gewonnen bzw. wiederverwendet (u.a. Trennung verschiedener Bodenhorizonte, Anlage von Mieten, vgl. UMWELTMINISTERIUM B.W., Heft 10) und (v.a. Oberboden) zumindest zu einem Teil Vorort wieder eingebracht werden. Überschüssige Massen (v.a. Unterboden) sollten abgefahren und an anderer Stelle wieder eingebracht werden (z.B. Rekultivierung von Abbauf Flächen in der Umgebung).

Der Eingriff in das Schutzgut Boden im nördlichen Teilbereich (3) hat damit, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, insgesamt durchschnittliche (mittlere) Beeinträchtigungen zur Folge.

3.4 Wasser

Aufgrund der „mittleren bis hohen“ Bedeutung des Schutzgutes Wasser (s.o), muß mit **erheblichen Beeinträchtigungen**, infolge kleinflächiger Nachverdichtungen (Flächenversiegelung) **nicht gerechnet** werden.

Im Zuge des geplanten Vorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, infolge der vermutlich geringen Eingriffsflächen, nicht zu erwarten, zumal in den Grundwasserkörper innerhalb des Plangebietes nicht eingegriffen werden würde. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der mutmaßlich geringen Größe nicht zu rechnen.

Oberflächengewässer sind von der Planung ebenso nicht betroffen.

Bei dieser Einschätzung wurde die Lage außerhalb der am nächsten gelegenen Wasserschutzgebiete „WSG ZV BWV / Stadt Überlingen“ mitberücksichtigt (vgl. Abb. 6).

Da im Plangebiet weder Fließgewässer noch oberflächennahe bedeutende Grundwasservorkommen zu erwarten sind, kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser somit insgesamt als durchschnittliche mittlere Beeinträchtigung eingestuft werden. Zu berücksichtigen sind jedoch lokale Schichtwasser im Nahbereich der Molassesteilkante.

3.5 Klima

Im Zuge der möglichen kleinflächigen Nachverdichtungen bzw. Neuversiegelungen im Bereich der Fischerhäuservorstadt kann insgesamt von allenfalls unterdurchschnittlichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen müssen jedoch nicht befürchtet werden, da zum einen durch das Planvorhaben keine bedeutenden Kalt- bzw. Frischluft produzierende Flächen mit eher unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz verloren gehen und zudem die Eingriffsflächen vergleichsweise sehr gering wären.

Der mögliche Eingriff in das Schutzgut Klima kann in der Summe somit als geringe bis mittlere Beeinträchtigung gewertet werden.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Die möglichen gebietsverträglichen Erweiterungsoptionen sind allenfalls von kleinflächigem Ausmaß und stellen lediglich eine Ergänzung zur vorhandenen Bebauung in der Fischerhäuservorstadt von Überlingen dar. Dabei wird vorausgesetzt, daß die landschaftlich sensible Molassesteilkante von weiterer Bebauung ausgespart bleibt.

Aufgrund der historischen Baustruktur und deren Besonderheiten wird besonders bei der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein uneinheitliches Bild Wert gelegt. Die unterschiedlichen gewachsenen Wand- und Firsthöhen machen den Charme des Altstadtbereiches aus. So wird für Neu- und Bestandsbauten eine flexible Höhenfestsetzung hinzugefügt, um einen gewissen Spielraum bei den Geschosshöhen zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl kommt nicht in Betracht, da zum einen die Art der Nutzung nicht festgesetzt wird und zum anderen die Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke durch Baugrenzen und Baulinien klar definiert wird. Dadurch soll das Ziel einer nachhaltigen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Die festgesetzten First- und Wandhöhen leiten sich zum einen vom Bestand ab, ermöglichen eine bauliche Entwicklung in der Höhe und zu anderen vom Maßnahmenkonzept der Städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 1998 (vgl. STADT ÜBERLINGEN 2020).

Mögliche Eingriffe in das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild, infolge von Nachverdichtungen, sind aufgrund der sensiblen Lage und Ensemblewirkung, daher als potentiell hohe Beeinträchtigung zu werten. Erhebliche Auswirkungen sind daher prinzipiell nicht auszuschließen.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch mögliche kleinräumige Bebauungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fischerhäuservorstadt“ werden, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude sowie weiterer erhaltenswerter ortstypischer Gebäude keine wesentlichen Auswirkungen auf die ortsbildprägenden Kulturgüter erwartet.

Sollten im Zuge möglicher vorzunehmender Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes gem. § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Ein möglicher Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann infolge des mindestens durchschnittlichen Potentials als mittlere Beeinträchtigung gewertet werden.

IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

4.1 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im novellierten Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So werden im § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst.

§ 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Verbotstatbestände

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote).

4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der historischen Bebauung der Altstadt von Überlingen und kann hinsichtlich der Habitatstrukturen grundsätzlich zwischen versiegelten bzw. bebauten Flächen und Grünflächen (v.a. Grünland, Gehölze) unterschieden werden:

Das Gebiet wird im südlichen Teilbereich in erster Linie von städtischen Strukturen (versiegelte Flächen) geprägt (1). So sind entlang der „Christoph-Straße“ sehr engstehende Gebäude (u.a. bauliche Kulturdenkmale) charakteristisch, während im zentralen Bereich, mit Annäherung an die im nördlichen Teilbereich markante Molassekante, eher aufgelockerte Bebauung (Wohngebäude, Schuppen und sonstige versiegelte Flächen, z.B. Parkplätze) prägend sind (2) (vgl. Ortskernatlas“, LANDESDENKMALAMT BADEN WÜRTTEMBERG 1994). Unmittelbar unterhalb der Molassekante finden sich Garten- und Grünflächen mit ungepflegten Gehölzstrukturen (3).

Aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die verbliebenen Grünflächen unterhalb der Molassesteilkante und diese selbst (3) sowie vereinzelte ältere Gehölzstrukturen im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes von besonderem Interesse (1).

Nach § 10 BNatSchG werden besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

1. Von Bauwerken bestandene, bzw. versiegelte Flächen

Im Rahmen der Referenzbegehungen wurden die Gebäude mit dem Fernglas überschlägig tagsüber auf potentielle vorhandene Quartiermöglichkeiten untersucht. Die unübersichtlichen Bereiche im Inneren vieler Gebäude stellen prinzipiell potenzielle Fledermausquartiere dar.

So wurde auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen, geachtet. Derartige Spuren sind Fledermauskot, Körperfettablagerungen, Uringeruch und Insektenreste an Fraßplätzen. An den Außenfassaden wurden jedoch im Zuge der Referenzbegehungen keine entsprechenden Spuren gefunden, die auf Fledermäuse hindeuten.

Daneben sind v.a. auch Außenfassaden (Holz, Efeu) und Dachgauben von Interesse. So könnten sich Fledermäuse z.B. an Wänden und hinter Verschalungen befinden.

Innerhalb des Plangebietes fanden sich im Zuge dieser Begehungen jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen. So befinden sich die Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand und weisen kaum Einflugmöglichkeiten auf.

Auch an den Außenfassaden fanden sich keine für Vögel oder Fledermäuse besonders interessanten Strukturen oder konkrete Nachweise.

2. Grünflächen, Gehölze

Während der südliche Teilbereich (1) infolge der dichten Bebauung nur wenige Grünstrukturen aufweist (kleinflächiges Grünland, Gärten), fehlen diese im mittleren Bereich (2) nahezu völlig. Lediglich einige Heckenstrukturen und Einzelgehölze lockern die Bebauungen auf. So wird der weitaus größte Teil in diesem Bereich gegenwärtig insgesamt v.a. als flächiger Parkplatz genutzt.

Im Hangbereich unmittelbar unterhalb der Molassesteilkante prägen dagegen üppig verwachsene Gärten die Habitatstrukturen. Neben Ziersträuchern finden sich auch viele standorttypische Gebüsche mittlerer Standorte. Zu erwähnen sind hierbei etwa Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Brombeergestrüpp (*Rubus spec.*). Diese verzahnen sich v.a. hangabwärts mit kleinparzelligen Wirtschaftswiesen und kleinen Gärten, u.a. mit Trockenmauern (vgl. Fototafel 4).

Im Zusammenhang mit der nahen Molassesteilkante (v.a. Sandsteine) ergibt sich in der Summe hier ein sehr interessantes Mosaik von verschiedenen Habitatstrukturen, die aus Sicht des Artenschutzes von überdurchschnittlichem Interesse sind.

Die wesentlichen Gehölze (mind. 13 Stück) im Bereich des Plangebietes (v.a. Salweide, Kastanie, Ahorn, Hainbuchen, Apfel u.a.), sind meist über 30 Jahre alt und weisen in der Regel einen durchschnittlichen Stammdurchmesser von mindestens rd. 0,3 m auf. Interessante Strukturen für Vögel und Fledermäuse fanden sich z.B. in den Bäumen-Nr. 5, 7, 9, 11, 12, und 13. Aus diesem Grunde kann den Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine überdurchschnittliche (hohe) Bedeutung zugewiesen werden (vgl. Anhang).

Eigentliche markante Stamm- oder Asthöhlen fanden sich jedoch selten, wie z.B. in den Hainbuchen (Bäume-Nr. 5 –7, 9, 11, 13).

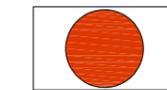
Spuren von Fledermäusen oder der Mulm von Käferlarven fanden sich jedoch auch hier nicht. Die übrigen Bereiche werden überwiegend von zumeist städtischen Strukturen (versiegelte Flächen, Zierrasen, Ziersträucher) geprägt.



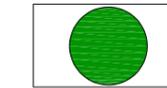
HABITATSTRUKTUREN

Wertgebende Gehölze

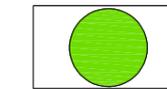
Potential z.B. für Höhlenbrüter



sehr hoch
(z.B. Baum mit bewohntem Nest, Höhle(n), viel Mulm)



hoch (z.B. Baum mit Nest, Höhle, etwas Mulm)



mittel

Wertgebende Arten

- Dohle
- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Heckenbraunnelle
- Mönchsgrasmücke
- Turmfalke (streng geschützt)
- Uhu (streng geschützt)

- Spanische Fahne (*C. quadripunctaria*)

Grosse Kreisstadt Überlingen
Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung
"Bebauungsplan Fischerhäuservorstadt"
 in Überlingen

HABITATSTRUKTUREN



M 1 : 1.000 (im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne
Dipl.-Geologe

Datum: 26.04.2020
 geändert: 30.04.2020

Gezeichnet: FN



Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne
 Waldweg 28
 D-88690 Uhdlingen
 Ruf (07556) 931911
 Fax (07556) 931912
 seeconcept@t-online.de

4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für vorkommende Vogelarten („besonders“ und „streng“ geschützte Arten gem. BNatSchG) fanden im betroffenen Bereich fünf Relevanzbegehungen hinsichtlich der Vogelwelt (auch pot. Fledermaushabitate) am 10.01.2020, 11.03.2020, 01.04.2020, 03.04.2020 und 24.04.2020 statt.

Im Rahmen der Kartierungen konnten so für das Plangebiet und die nahe Umgebung folgende **24 Vogelarten** nachgewiesen werden:

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde an folgenden Terminen aufgesucht:

- 10.01.2020 11:00 – 13:00 bedeckt, 5°C, Wind 1
- 11.03.2020 09:00 – 13:00 sonnig, 12 °C, Wind 1
- 01.04.2020 14:00 – 15:30 sonnig, 14 °C, Wind 1
- 03.04.2020 10:00 – 12:30 sonnig, 12 °C, Wind 0
- 24.04.2020 10:00 – 12:00 sonnig, 15 °C, Wind 0

Tab. 1: Vorkommende Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Art	RL BW *1)	VS- RL Anh. I	EG-Ver- ordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BART SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Plangebiet			Bemerkungen	
							1.1	1.2	2		
1.	Amsel			X		bes. geschützt	X	X		Recht häufig, v.a. in östl. Gebietshälfte, Nest in Efeuhecke	
2.	Bachstelze			X		bes. geschützt	X			Mehr vereinzelt	
3.	Blaumeise			X		bes. geschützt		X		vereinzelt	
4.	Buchfink			X		bes. geschützt		X		Verbreitet, einzeln	
5.	Dohle			X		bes. geschützt			X	Im Stadtgarten NW	
6.	Elster			X		bes. geschützt		X		v.a. Im Nordwesten	
7.	Grünfink			X		bes. geschützt		X		v.a. Im Nordwesten	
8.	Grünspecht			X		streng geschützt			X	Stadtgarten NW	
9.	Hausrot- schwanz			X		bes. geschützt	X	X	X	v.a. im zentralen Bereich	
10.	Haussperling	V		X		bes. geschützt	X	X	X	Kleinere Kolonien	
11.	Heckenbrau- nelle			X		bes. geschützt		X		Molassekante	
12.	Kohlmeise			X		bes. geschützt	X	X	X	verbreitet	
13.	Lachmöwe			X		bes. geschützt			X	überfliegend	
14.	Mauersegler			X		bes. geschützt	X			Nach Angaben Anwohner	
15.	Mönchsgras- mücke			X		bes. geschützt		X	X	Im Westen Umlandshöhe u. Molassekante	
16.	Rabenkrähe			X		bes. geschützt		X	X	Brutvogel in Randbereiche, Baum-Nr. 10	
17.	Ringeltaube			X		bes. geschützt		X	X	Gehölz im NW uns Nest im NE	
18.	Rotkehlchen			X		bes. geschützt		X	X	v.a. Im Nordwesten	
19.	Stieglitz			X		bes. geschützt		X	X	Im Westen und Steilkante	
20.	Stadttaube			X		-	X	X	X	Im Bereich der Felsen im Norden	
21.	Stockente			X		bes. geschützt			X	überfliegend	
22.	Turmfalke	V		X		streng geschützt			X	Stadtgarten NW	
23.	Uhu			X		streng geschützt		X	X	Brütet im Stadtgarten, einzeln in Molassefels	
24.	Zaunkönig			X		bes. geschützt		X		v.a. westlicher Bereich	
25.	Zilpzalp			X		bes. geschützt		X	X	Nördlicher Randbereich	
Gesamt								7	18	16	

*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW

*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet

1.1 = Plangebiet (v.a. Gebäude)

1.2 = Plangebiet (v.a. Grünstrukturen)

2 = Umgebung

Die Zusammenstellung erlaubt naturgemäß eine grobe Einschätzung des Arteninventars und besitzt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So wären im Zuge weiterer Erhebungen, infolge der vorhandenen Habitatstrukturen, v.a. im Hangbereich, wahrscheinlich zusätzliche Arten (z.B. Brutvögel) festzustellen.

Amsel

Einer der häufigsten Arten im Umfeld des Untersuchungsgebietes, v.a. im nordöstlichen Bereich in von Efeu umrankten Mauern und Böschungen. Die Männchen nutzen Hausgiebel, Baumspitzen oder ähnlich exponierte Standorte als Singwarte. Als Nahrungshabitat kommen die verbliebenen Grünbereiche des Plangebietes in Frage.

Bachstelze

Die Bachstelze wurde nur einmal im nördlichen Teilbereich beobachtet.

Blaumeise

Die Blaumeise ist hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche auf Gehölze mit Höhlenpotential oder künstliche Nisthilfen angewiesen. Im Plangebiet findet sie entsprechende Nahrungs- und Bruthabitate im Bereich größerer Gartenanlagen wie zum Beispiel unterhalb der Molassekante im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Buchfink

Der Buchfink ist eine allgemein verbreitete und meist häufige Art. Im Bereich des Plangebietes ist er eher vereinzelt und dabei vor allem im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes anzutreffen.

Dohle

Das Vorkommen bei Überlingen ist beim Blick auf das Verbreitungsmuster der Art in Baden-Württemberg als vergleichsweise isoliert zu betrachten. Die nächsten bekannten Vorkommen befinden sich in Konstanz und im Donautal. Die Art kommt in Überlingen traditionell u.a. im Bereich des Gallerturmes vor, von wo sie auch das Plangebiet überfliegt. Die Molassefelsen stellen potentielle Bruthabitate dar.

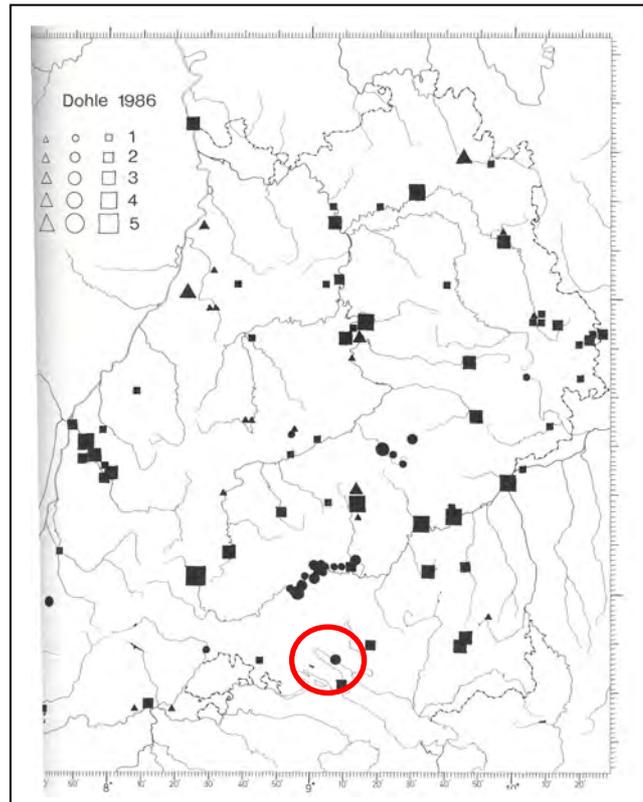


Abb. 12: Brutverbreitung der Dohle in Baden-Württemberg (1986) mit Eintrag der Lage des Untersuchungsgebietes (rote Kreissignatur) (aus: HÖLZINGER & MAHLER 1997)



Abb. 13: Dohle im Geäst eines Laubbaumes unweit des Gallerturmes

Elster

Die Elster wurde wiederholt v.a. im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes nachgewiesen. Ein konkreter Neststandort wurde nicht gefunden, wäre aber im Bereich der Gehölze um den Spielplatz im Nordosten denkbar. Für die Art kommt das Plangebiet vor allem auch als Nahrungshabitat in Frage.

Grünfink

Die allgemein verbreitete Art wurde regelmäßig in den Grünflächen des Gebietes nachgewiesen (v.a. im Westen).

Grünspecht

Das Lachen des Grünspechtes wurde wiederholt aus dem westlichen Stadtgarten vernommen (u.a. 11.03., 01.04.2020). Hier befindet sich offensichtlich ein Brutrevier. Das Plangebiet ist dagegen für die Art wenig von Interesse, da geeignete Wiesen als Nahrungshabitat kaum vorhanden sind.

Hausrotschwanz

Die Art wurde erst im Zuge der Begehungen im April nachgewiesen, wo sich die Art v.a. im zentralen Bereich fand.

Haussperling, RL V

Der Haussperling wurde in relativ kleinen Kolonien v.a. im südwestlichen (Umfeld Parkplatz), zentralen und nordöstlichen Teilbereich (Bereich „Gunzoweg“), v.a. in Hecken festgestellt. Dabei ist der Haussperling, im Vergleich zur östlichen Altstadt, nicht auffallend häufig. Als Höhlen- und Nischenbrüter findet er z.B. unter Dächern geeignete Brutplätze im Gebiet.

Heckenbraunnelle

Die Heckenbraunnelle wurde am 24.04.2020 in einer Thuja, im Bereich der Molassesteilkante nachgewiesen.

Kohlmeise

Eine der häufigeren Arten im Bereich des Untersuchungsgebietes. Sie kommt überall vor und besitzt vermutlich mehrere Brutvorkommen (u.a. Meisenkästen).

Lachmöwe

Die Lachmöwe überfliegt vom Bodensee kommend gelegentlich das Untersuchungsgebiet, dieses ist ansonsten für die Art ohne Bedeutung.

Mauersegler

Der Mauersegler ist ein charakteristischer Vogel der Überlinger Altstadt und kann nach Angaben von Anwohnern auch innerhalb des Untersuchungsgebietes beim Überflug beobachtet werden. Sie brüten gerne in älteren, unsanierten Gebäuden unter den Dächern in Gebäudenischen und in Dachhohlräumen oder Ähnlichem. Somit ist die Art aufgrund der historischen Bausubstanz auch im Plangebiet zu vermuten. Das Schwerpunktorkommen dürfte jedoch v.a. um den Münsterturm herum zu vermuten sein.

Die Art leidet im Besonderen durch Gebäudesanierungen, da viele Nistplätze heute dadurch verloren gehen.

Mönchsgrasmücke

Die Mönchsgrasmücke ist typisch für die Gebüschzonen vor allem im nördlichen Bereich, in den angrenzenden Stadtgräben.

Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet regelmäßig auftretende, aber nicht (mehr) häufige Art, die das Plangebiet als Nahrungsgebiet aufsucht. Nach Aussagen von Anwohnern habe die Art in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. So findet sie sich doch auf dem Speisezettel des Uhus, der sie im Gebiet nachhaltig dezimiert hat. Mögliches Scheinnest in Robinie (Baum-Nr. 10).

Ringeltaube

In Baum Nr. 5 fand sich ein Nest festgestellt, das der Art zugeschrieben werden kann. Darüber hinaus kommt die Art auch im nahen Stadtgarten, im Nordwesten des Plangebietes, vor. Die Art brütet auch gerne in von Efeu umwachsenen Stammbereichen.

Rotkehlchen

Eine im Plangebiet eher einzeln auftretende Art im nordöstlichen Bereich.

Stieglitz

Der Stieglitz wurde am 11.03.2020 im westlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Der Brutstatus ist unklar.

Stadttaube

Die in der Altstadt häufige Art konnte im Bereich der Felsen im Norden beobachtet werden.

Stockente

Ein Paar überfliegend am 11.03.2020.

Turmfalke, RL V

Der Turmfalke konnte im Bereich des Stadtgartens mit dem Gallerturm beobachtet werden. Hier befand sich in früheren Jahren ein traditioneller Brutplatz. Das Untersuchungsgebiet ist für die Art jedoch ohne Bedeutung.

Uhu

Der Uhu ist die größte Eule weltweit und kann in Natur 25 Jahre alt werden. Sie kommt inzwischen auch lokal in Oberschwaben vor (z.B. Kiesgruben, vgl. Abb. 14).

Seit nunmehr gut 10 Jahren ist das Vorkommen des Uhus im Überlinger Stadtgraben bekannt und inzwischen schon zu einer Touristenattraktion geworden. In den steilen Molassefelsen des Stadtgrabens hat sich die Art seitdem erfolgreich reproduziert, so auch im Frühjahr 2020.

Nach Angaben der Anwohner im Geltungsbereich fanden sich schon wiederholt Jungtiere aus dem nahen Stadtgraben vor allem in den Felsen, im Bereich der Molassesteilkante, im Norden des Plangebietes.

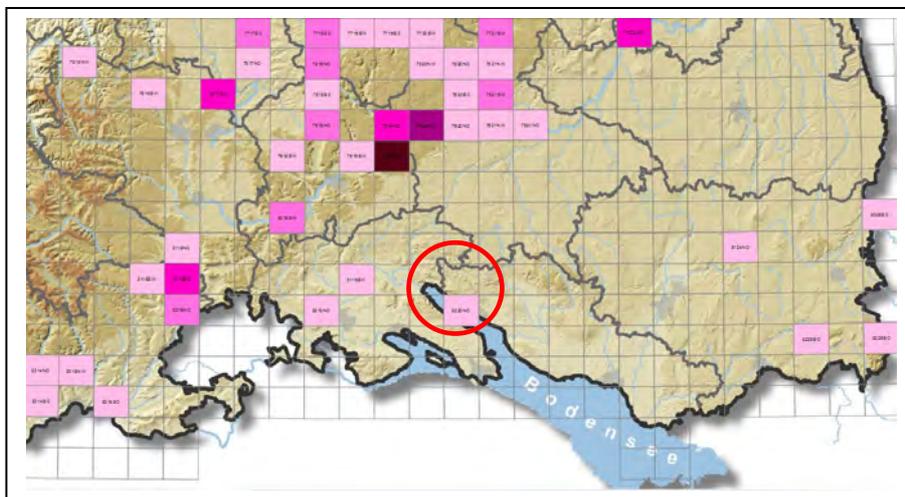


Abb. 14: Verbreitung des Uhus in Baden-Württemberg 2012-2016 (LUBW) mit Eintrag des Reviers im Umfeld des Untersuchungsgebietes

Turmfalke

Nachweis am 11.03.2020 im Bereich der nördlichen Molassesteilkante. Im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand allenfalls Nahrungsgast. Die Art brütete schon im nahen Gallerturm.

Zaunkönig

Im Bereich eines Gerinnes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde der Zaunkönig festgestellt.

Zilpzalp

Im nördlichen gehölzreichen Randbereich und dem nahen Stadtgraben.

Fototafel 3: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Baum Nr. 10:</u></p> <p>(Schein-?) Nest der Rabenkrähe in einer Robinie, im nordöstlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes.</p>
	<p><u>Baum Nr. 11:</u></p> <p>Alte Gehölze, wie diese Hainbuche bieten geeignete Strukturen (z.B. Stammhöhlen, Totholz und einem von Efeu umwachsenen Stamm) für Höhlenbrüter und holzbewohnende Käfer.</p>
	<p><u>Amselnest:</u></p> <p>Unterhalb der südl. Verlängerung des „Gunzowegs“ fand sich in einer stark von Efeu eingewachsenen Hecke ein aktuell besetztes Nest einer Amsel.</p>
	<p><u>Baum -Nr. 5 (Hainbuche):</u></p> <p>Im Nahbereich des Spielplatzes im Nordosten, befindet sich in einer Hainbuche das Nest einer Ringeltaube (rote Kreissignatur).</p>

Fototafel 4: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Flurstück 393, Blick nach Norden:</u></p> <p>Unterhalb der Molassesteilkante finden sich v.a. verwachsene Gärten mit Gebüsch, Ziersträuchern und Grünland, aber auch aus Aspekten des Artenschutzes besonders interessante Strukturen, wie z.B. offene Felsbildungen mit Höhlungen, dicht wachsendes Efeu, Trockenmauern und lückige Vegetation auf sandigem Boden.</p>
	<p><u>Flurstück 386:</u></p> <p>Bereich eines bereits genehmigten Neubaus, der v.a. von Grünland (Fettwiese) und nördlichen Gebüsch geprägt wird.</p>
	<p><u>Flurstück 386, Blick nach Süden):</u></p> <p>Die Gärten unterhalb der Molassesteilkante sind wenig gepflegt und stellen daher interessante Lebensräume für die Tierwelt dar.</p>
	<p><u>Verfallene Trockenmauer auf Flurstück 393/2:</u></p> <p>Trockenmauern stellen ein geeignetes Habitat z.B. Für die <u>Zauneidechse</u> dar. Felsvegetation mit <u>Fetter Henne</u> (<i>Sedum album</i>) (rote Pfeilsignatur).</p>

Fototafel 5: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Flurstück 394, Blick nach Westen:</u></p> <p>Die offenen Felsen der Molassesteilkante sind aus Sicht des Artenschutzes von besonderem Interesse (u.a. Wildbienen, Fledermäuse, Uhu)</p>
	<p><u>Blick nach Osten:</u></p> <p>Unterhalb der Molassesteilkante finden sich auch für Insekten (u.a. Karstweißling <i>Pieris manni</i>) interessante Lebensräume, wie hier auf Flurstück 394.</p>
	<p><u>Karstweißling (<i>Pieris manni</i>):</u></p> <p>Für den Karstweißling (<i>P. manni</i>) stellen die Vorkommen der weißblühenden Zierpflanze Schleifenblume (<i>Iberis sempervirens</i>) das entscheidende Larvalabitat dar.</p> <p>Aufnahme: J. Köhler</p>
	<p><u>Blick nach Osten (Flurstück 394):</u></p> <p>Die verschiedenen Grünstrukturen (z.B. von Efeu eingewachsene Böschung) unterhalb der Molassesteilkante stellen im Kontrast zu Gebäuden interessante Lebensräume für die Tierwelt dar.</p>

4.4 Säugetiere

Fledermäuse „streng geschützt“ (BNatSchG)

Gebäude weisen häufig hervorragende Strukturen auf, die als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Hier können sich bedeutende Quartier-vorkommen entwickeln, die bei Sanierungen und baulichen Veränderungen artenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind.

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und damit „streng geschützt“ i.S.d. BNatSchG. Für diese Tiere gilt das Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot und der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 BNatSchG.

Zur Überprüfung wurden am 11.03.20 und 03.04.2020 Begehungen hinsichtlich der potentiellen Vorkommen von Fledermäusen und an Gebäuden brütenden Vögeln vorgenommen (s.o.). Potenzielle Fledermausquartiere an Gebäuden können sich prinzipiell in verschiedenen Spalten und Hohlräumen an Wänden, hinter Verschalungen, in Giebeln, in Zwischendecken und Dächern befinden.

Hinweise auf Fledermäuse ergeben sich durch folgende Merkmale:

- Lebende Individuen
- Mumien
- Kot
- Parasiten
- Typischer Geruch
- Fettablagerungen am Einflugloch

Die Gebäude wurden von außen begutachtet. An den Außenfassaden finden sich für spaltenbewohnende Fledermausarten gegenwärtig keine wesentlich geeigneten Quartiere, zumal sich die meisten Häuser in einem sehr gepflegtem Zustand befinden. Allenfalls wären an den Fensterläden der wenigen älteren Gebäude ein Sommervorkommen von Fledermäusen (Einzeltiere) generell nicht ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des Quartierpotentials wurden an den gleichen Tagen eine Untersuchung der wesentlichen Bäume im potentiellen Eingriffsbereich durchgeführt, bei der alle sichtbaren Baumhöhlen erfasst wurden (vgl. Anhang).

Als relevant wurden Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 30 cm eingeschätzt. Als potentielle Baumquartiere sind vor allem Astabbrüche, Rindenspalten und Spechthöhlen geeignet.

Im Raum Bodensee-Oberschwaben sind insgesamt 20 Fledermausarten nachgewiesen (Arbeitskreis Fledermäuse Bodensee-Oberschwaben, mündl. Mitt. Auer, E. 2019). Hierunter viele Besonderheiten (z.T. vom Aussterben bedroht) wie die Große Bartfledermaus, die Mopsfledermaus und die Kleine Hufeisennase, mit landesweit bedeutenden Vorkommen (Sommer- und Winterquartiere).

Das seenah gelegene Plangebiet bietet prinzipiell auch anspruchsvolleren Fledermausarten geeigneten Lebensraum (Jagdhabitat Quartiere).

Infolge des Vorhandenseins von insgesamt überdurchschnittlich vielen Versteckmöglichkeiten (v.a. Einzeltiere) in und an den Gebäuden sowie Höhlungen im Molassefels innerhalb des Plangebietes, ergeben sich prinzipiell überdurchschnittlich viele potentiell geeignete Quartiermöglichkeiten.

Auch wenn diese Artengruppe nicht speziell untersucht wurde, kann hinsichtlich der Habitatstrukturen des Plangebietes für die Gebäudebereiche somit von einer insgesamt überdurchschnittlichen („hohen“) Bedeutung für Fledermäuse ausgegangen werden. Auch Anwohner bestätigen ein überdurchschnittliches Vorkommen von Fledermäusen im Sommerhalbjahr.

Für die vorhandenen Baumgehölze wird hingegen von einer durchschnittlichen („mittleren“) Bedeutung ausgegangen (durchschnittliche Versteckmöglichkeiten wie z.B. Astabbrüche, Asthöhlen, Stammhöhlen, Rindenrisse u.v.m.). Hinweise auf Fledermäuse, wie z.B. Kot oder Fettablagerungen am Einflugloch konnten an den vorhandenen, Höhlungen (v.a. flache Ausfaltungen von Astanschnitten) nicht festgestellt werden (s.u.).

Gebäude:

Potenzielle Fledermausquartiere an Gebäuden können sich in verschiedenen Spalten und Hohlräumen an Wänden, hinter Verschalungen, Fensterläden oder geeignete Holzverkleidungen in Giebeln, in Zwischendecken und Dächern befinden. Aufgrund der alten Bausubstanz v.a. im südlichen Teilbereich der Fischerhäuservorstadt bieten sich für diese Artengruppe hier vermutlich insgesamt günstige Habitatstrukturen.

Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), „streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL

Der natürliche Lebensraum der Haselmaus erstreckt sich über reich strukturierte und artenreiche Laub- und Mischwälder, die über einen entsprechend dichten Unterwuchs in Form von Dickichten und Büschen (z.B. Brom- oder Himbeere) verfügen. Besonders beliebt sind Haselsträucher. Sie leben auch gern in Hecken und Feldgehölzen, wenn diese untereinander vernetzt sind. Dies ist sehr wichtig, denn Haselmäuse bewegen sich selten am Boden. Daher werden isoliert stehende Hecken oder Feldgehölze nur schwer besiedelt. Am ehesten, wenn diese untereinander vernetzt sind.

Ein Vorkommen der „streng geschützten“ Haselmaus im Bereich des westlichen Plangebietes, anschließend an den Gallergraben, ist prinzipiell nicht auszuschließen. Entlang der stärker verbuschten Molassekante (3) mit Brombeergestrüppen und Haselsträuchern bieten der kletterfreudigen Art v.a. entlang der Steillagen, vermutlich prinzipiell (noch) ein ausreichendes Futterangebot (Brombeer-Gestrüpp, Haselsträucher) und ausreichende Deckung.

Infolge der ansonsten dichten Bebauung im Süden und fehlender dichter Gebüsch, ohne ausreichender Deckung sowie der isolierten Lage (1, 2) kann ein solches dagegen ausgeschlossen werden.

Siebenschläfer „besonders geschützt“ (BNatSchG)

Der „besonders geschützte“ Siebenschläfer gilt als Bewohner von großflächigen, zusammenhängenden Laub- und Mischwäldern mit Eichen, Buchen und Hainbuchen. Des Weiteren hält er sich auch gern im Umfeld menschlicher Siedlungen auf und lebt dort auf Obstbäumen und in Scheunen. Häufig frequentierte Lebensräume stellen ferner Parklandschaften sowie Obst- und Weingärten dar.

Ein Vorkommen der Art wäre im weiteren Untersuchungsgebiet vor allem in der westlichen Teilfläche anschließend an den Gallergraben mit lockerer Bebauung und Grünstrukturen prinzipiell denkbar.

4.5 Amphibien und Reptilien

Infolge des Fehlens von Laichgewässern und sonst geeigneter Habitatstrukturen (bodenfeuchte Lebensräume) ist das Plangebiet für Amphibien ohne besondere Bedeutung.

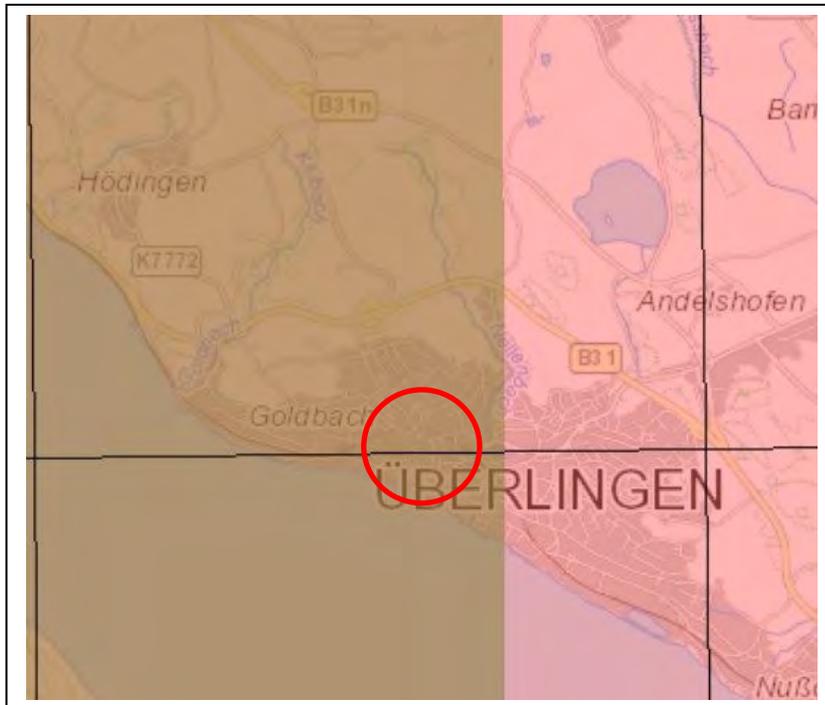


Abb. 14: Auszug aus der aktuellen landesweiten Artenkartierung (LAK) zur Verbreitung der Zauneidechse (LUBW) mit Eintrag der Lage des Untersuchungsgebietes (rote Kreissignatur)

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes existierten vermutlich keine Laichhabitate für Amphibien (z.B. Gartenteich), so dass in den Grünbereichen allenfalls mit Arten aus der Umgebung zu rechnen wäre, die das Gebiet als Sommerlebensraum und Überwinterungshabitat nutzen könnten.

Aus dem Gebiet des westlich gelegenen Stadtgartens ist das Vorkommen von **Erdkröte (*Bufo bufo*)** und **Bergmolch (*Triturus alpestris*)** bekannt. Eine entsprechende Nutzung des Plangebietes dieser Arten kann infolge der vorhandenen Habitatstrukturen als Laichhabitat ausgeschlossen werden (vgl. LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007). Denkbar wäre jedoch eine Nutzung als Sommer- und Überwinterungshabitat.

Aufgrund der Habitatausstattung im Bereich der Molassekante ist innerhalb des eigentlichen Plangebietes ein Auftreten von Reptilien nicht auszuschließen.

Reptilien

Zauneidechse (*Lacerta agilis*), RL-BW: V, “streng geschützt“ gem. Anh. IV FFH-RL

Da die Art im Rahmen der landesweiten Reptilienkartierung (LAK) für das weitere Untersuchungsgebiet nachgewiesen ist (vgl. auch LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007) und die nach Süden ausgerichteten Steilhänge entlang der Molassekante einen prinzipiell geeigneten Lebensraum böten, wäre vor allem im Bereich der südexponierten Steillagen mit Verzahnungsbereichen von offeneren Flächen (z.B. Rohböden, Trockenmauern) mit deckungsreicher Vegetation ein Vorkommen denkbar (vgl. Fototafel 4).

Infolge der ansonsten im Untersuchungsgebiet starken baulichen Verdichtungen handelt es sich so jedoch möglicherweise um eine reliktdäre Population.

Von Anwohnern wird zudem das Vorkommen der **Blindschleiche** genannt.

4.6 Insekten

Tagfalter, Nachtfalter

Für Tagfalter ist das Plangebiet, infolge der vorhandenen Strukturausstattung inmitten von Siedlungsflächen, insgesamt von durchschnittlicher Bedeutung. Diese Einschätzung wird auch durch mangelnde Nachweise für das betroffene Kartenblatt bekräftigt (vgl. EBERT 1991).

Allenfalls noch unbebaute Grünland- und Felsbereiche stellen im nördlichen Teilbereich (3) für bestimmte Tag- und Nachtfalterarten prinzipiell interessante Habitatstrukturen dar. Hierzu gehört beispielsweise die folgende Art:

Spanische Flagge, Russischer Bär (*Callimorpha quadripunctaria*), prioritäre FFH-Art gem. Anhang II,

Der tagaktive Russische Bär (Spanische Flagge, vgl. Abb. 15) tritt in Mitteleuropa v.a. in Landschaften mit karbonatischem Untergrund, wie z.B. Schwäbische Alb oder Taubertal, auf. Er fliegt von Mitte Juli bis Ende August. Die auffälligen Falter suchen zur Nahrungsaufnahme v. a. blütenreiche Waldränder und Schlagfluren auf, wo sie bevorzugt an Korbblütlern saugen.

	<p><u>Spanische Fahne (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>):</u></p> <p>Der Russische Bär ist eine prioritäre Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Von einem Vorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist auszugehen.</p>
	<p><u>Spanische Fahne (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>):</u></p> <p>Im Frühjahr 2018 und 2019 fanden sich häufig Raupen der Art im Bereich Bergstraße und Waldweg.</p>

Alle Aufnahmen: F. Nowotne /SeeConcept ®

Abb. 15: Spanische Fahne (*Callimorpha quadripunctaria*)

Die Art besiedelt gerne Außen- und Binnensäume von Laubmischwäldern, findet sich aber auch in blütenreichen Gärten und Heckenlandschaften in Waldnähe. Sie ist zudem ebenso wie an offenen trockenen, sonnigen Halden, in Weinbergsbrachen und in Steinbrüchen zu finden.

Die Spanische Fahne konnte im Zusammenhang mit anderen Untersuchungen v.a. entlang felsiger Partien vergleichbarer Standorte am Überlinger See (z.B. Marienschlucht, Felsenkeller in Unteruhldingen) im Larvalstadium zum Teil häufig nachgewiesen werden.

Entlang der Molassekante ist auch von einem Vorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes auszugehen.

4.7 Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht

Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Insekten

Eigenwert

Hinsichtlich seiner Bedeutung für den Natur- und Artenschutz kann das Gebiet im westlichen Siedlungsrandbereich der Altstadt von Überlingen in Süden (1), Mitte (2), und Norden (3)- dreigeteilt betrachtet werden (vgl. Abb. 16).

Als Ergebnis der Untersuchungen im Frühjahr 2020 kann dabei festgehalten werden, dass im Bereich der „Fischerhäuservorstadt“, infolge des im **mittleren Teilbereich** bereits hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Straßen, Wege etc.) sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen aus naturschutzfachlicher Sicht zu überwiegenden Teilen von einer **vergleichsweise geringen bis mittleren Bedeutung auszugehen ist** (2).

Der vergleichsweise dichten historischen Bebauung im **südlichsten Teilbereich**, mit prinzipiell überdurchschnittlich potentiell geeigneten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (v.a. Einzeltiere) und einzelnen Gartenflächen, kann eine mindestens **mittlere Bedeutung zugewiesen werden** (1). Das milde Seeklima könnte für Einzeltiere auch zur Überwinterung attraktiv sein. Der gesamte Hangbereich kann infolge seiner Struktur und Ausrichtung in Seenähe zudem als bevorzugtes Jagdhabitat für Fledermäuse gelten.



Abb. 16: Wertigkeiten aus naturschutzfachlicher Sicht: Orangerot = hoch grün = mittel; gelb = gering - mittel (Luftbild: LUBW)

Der **Hangbereich entlang der Molassesteilkante** mit offenen Felsbildungen, Garten- bzw. Grünflächen, mit üppigen Gehölzstrukturen stellt vor allem für Vögel (z.B. Uhu), Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus) und Reptilien dagegen eine wichtige Habitatstruktur und funktionale Leitlinie dar und weist damit eine **hohe Bedeutung** auf (3).

Funktionale Bezüge

Trotz der innerörtlichen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von Überlingen fungiert der Bereich entlang der **Molassesteilkante** an der Nordgrenze v.a. für Vögel (z.B. Uhu), Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus) und Reptilien als funktionale Vernetzungsachse mit **hoher Bedeutung** zwischen Stadtgarten bzw. Stadtgraben und Altstadt (vgl. Abb. 16).

Zudem besitzt das Plangebiet entlang der Molassehangkante sowie infolge der seenahen Lage eine prinzipiell überdurchschnittlich hohe Attraktivität als Jagdgebiet für Fledermäuse.

4.8 Vorhabensbedingte Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Hinsichtlich der Ermittlung der Auslösung möglicher Verbotstatbestände gem. gemäß §§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 aufgrund möglicher Neubauten, markanten Veränderungen an Gebäudefassaden, (ggf. Abriss) oder der Fällung von wesentlichen Bäumen ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen in Bäumen) erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist die folgende Betrachtung bezogen auf planungsrelevante Arten und der möglichen Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß §§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 grundsätzlich von allgemeinem Charakter.

Europäische Vogelarten

Trotz des Fehlens konkreter und umfassender Kenntnisse über z.B. streng geschützte Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie) / „Rote Liste - Arten“, können durch den Verlust der hinsichtlich möglicher Nachverdichtungen betroffenen Flächen (s.o.), infolge „hoch“ (z.T. sehr hoch) empfindlicher“ Flächen, erhebliche Beeinträchtigungen auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen im Bereich der Molassesteilkante (3) prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Ansonsten kommt es infolge weiterer Nachverdichtungen in den zentralen und südlichsten Teilbereichen (1, 2) vor allem zu einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen, bei denen es sich vornehmlich um bereits versiegelte Bereiche (z.B. Parkplätze, Gebäude) und kleinflächige Gärten handeln dürfte. Aus Gründen des Artenschutzes würden hiermit so überwiegend vergleichsweise „gering bis mittel empfindliche“ Flächen“ betroffen.

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie des Orts- bzw. Landschaftsbildes sollte die markante Molassesteilkante und deren Erscheinungsbild (z.B. offene Felsbildungen) dauerhaft erhalten werden.

Beeinträchtigungen für konkret und potentiell vorkommende „besonders geschützte“ Arten in zentralen und südlichsten Teilbereichen (1, 2)

Bei den durch das Vorhaben betroffenen „besonders“ geschützten Vogelarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG, Art 1 VS-RL, VS-RL Anhang 1), wie z.B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Amsel, Elster, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Ringeltaube oder Rabenkrähe, handelt es sich um bestätigte bzw. potentielle Brutvögel, die von den Habitatstrukturen vor allem der Gebüsche und Einzelbäume profitieren.

Ein Verlust von Nahrungshabitaten, bedeutet für dieses Artenspektrum insgesamt dennoch keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund folgender Sachverhalte:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Bodenseebecken“.
- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch im Naturraum „Bodenseebecken“ allgemein verbreitet und meist häufig.
- Das Plangebiet stellt für einige dieser Arten (Nahrungsgäste) lediglich einen Teillebensraum dar.
- Für Durchzügler bestehen weiterhin große offene und halboffene Landschaftsräume in der mittelbaren Umgebung.
- Für die vor allem betroffenen Arten kann im Zuge von Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich erreicht werden.

Auch TRAUTNER & JOOS (2008) empfehlen, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste".

Zur Vermeidung der Auslösung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 3 (Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) sind im Rahmen von Veränderungen hinsichtlich der Gehölz- und Gebäudestrukturen gegebenenfalls die Anbringung von Nistkästen (Nisthilfen) erforderlich (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Hierdurch kann die ökologische Funktion, der von einem möglichen Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

Für Schwalben und den Mauersegler lassen sich mit prinzipiell einfachen Mitteln entsprechende Nisthilfen an Gebäuden anbringen bzw. können bei Neubauten oder einer Haussanierung gleich mit integriert werden.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG (vgl. 1.2) sollte ein möglicher Baubeginn nicht vor Ende August (Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) liegen. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (mögliche Beseitigung der Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders“ und „streng geschützten“ Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

Darüber hinaus sind die Habitatstrukturen **im Bereich der Molassesteilkante (3) für „besonders“ und „streng geschützte“ Nahrungsgäste (z.B. Uhu, Turmfalke, Dohle)** von besonderem Interesse, die über einen großen Aktionsradius verfügen und für die es sich bei dem Plangebiet allenfalls um einen Teillebensraum handelt. Dennoch könnte eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG, v.a. hinsichtlich des Uhus, prinzipiell nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die möglichen Auswirkungen sind diesbezüglich bei konkret vorliegenden Planungen im Einzelfall zu beurteilen.

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Zauneidechse

Sollte die Art im Untersuchungsgebiet (noch) ein Vorkommen besitzen, würde es sich um eine in jedem Falle planungsrelevante Art handeln. Am ehesten wäre mit Tieren in Verzahnungsbereichen von offeneren mageren südexponierten Flächen (z.B. Rohböden mit deckungsreicher Vegetation) im Bereich des Molassesteilhangs zu rechnen.

Haselmaus

Die Gebüschzonen (v.a. Haselsträucher) und allgemein deckungsreiche Vegetation im Bereich der Hangversteilung besitzen eine mögliche Bedeutung für ein Vorkommen der Haselmaus.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet ist infolge des Vorkommens von Höhlungen im Bereich des Molassefelsens sowie der attraktiven Lage im Nahbereich des Stadtgartens und Stadtgrabens (potentielles Jagdgebiet) von überdurchschnittlicher Bedeutung und besitzt damit prinzipiell eine besondere Bedeutung für diese Artengruppe.

Es wird davon ausgegangen, dass eine mögliche Beseitigung älterer Gehölze und Gebäude außerhalb der Anwesenheit von Fledermäusen im Winterhalbjahr durchgeführt wird (Oktober bis März), so dass nach jetzigem Kenntnisstand eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. - Nr. 3 BNatSchG nicht zu befürchten wäre.

Sonstige Arten des Anhang II

Spanische Fahne

Hinsichtlich des Vorkommens der Spanischen Fahne ist der Erhalt von Grünstrukturen (v.a. Gebüsch, Ruderalfluren) im Bereich des Molassesteilhangs von Bedeutung.

Da hinsichtlich der Straßenbeleuchtung einerseits von der Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel ausgegangen wird (z.B. Natrium-niederdruckdampflampen), muss mit erheblichen Auswirkungen für nachtaktive Insekten nicht gerechnet werden.

Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) müsste unter Berücksichtigung der genannten Sachverhalte nicht befürchten werden.

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind in erster Linie an einer dauerhaften Verbesserung der Lebensraumsituation für Artenspektren im Bereich der Molassehangkante ausgerichtet, und haben insgesamt den Erhalt bzw. die Wiederherstellung entsprechender Strukturen (Erhaltung und ggf. Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für Arten der Molassesteilkante, z.B. Uhu, Dohle, Zauneidechse, Insekten) zum Ziel.

So könnte im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung, die Lebensraumsituation v.a. für dieses Artenspektrum u.a. durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden. Diese sind darüber hinaus dem eigentlichen Vorhabensbeginn z.T. zeitlich vorzuziehen (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

- Behutsames Freilegen der Molassefelsen (z.B. durch Gehölzschnitt) zur Steigerung der Attraktivität für Uhu und Dohle.
- Schaffung bzw. Optimierung von Rohbodenstandorten im Bereich des Hanges unterhalb der Molassesteilkante (z.B. für Zauneidechse, Insekten).
- Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln, sollte im Rahmen der geplanten Nachverdichtung auf großflächige Verglasungen verzichtet werden bzw. durch Markierungen (Punk-/Linienraster) markiert werden.
- Die Beleuchtung muß im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden, sollten großflächige Verglasungen, Sonnenschutzgläser und andere reflektierende Gläser sowie verglaste Eckbereiche und transparente Balkone- und Terrassenbereiche möglichst vermieden werden. Sollte das nicht möglich sein, können Gebäude mit Vogelschutzglas ausgestattet werden. Weitere geeignete Maßnahmen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen“ der Vogelwarte CH Sembach von 2012 (Seiten 18/19 Nr. 1-12) aufgeführt. (vgl. auch SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE.CH 2008).
- Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen (Sträucher) im Zuge der geplanten Nachverdichtung v.a. im mittleren Bereich. So sollte pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je 1 Baum für Neu- bzw. Ersatzbauten gepflanzt werden (vgl. Pflanzliste im Anhang).

Auch wenn die meisten der wesentlichen Bäume betroffen sein werden, kann die Eignung des Gebietes für Vögel und Fledermäuse durch die Anbringung von Nistkästen gesteigert werden.

- Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen (Sträucher) im Zuge der geplanten Nachverdichtung v.a. **im mittleren Bereich**. Hier sind Nisthilfen an den gepflanzten Gehölzen anzubringen.
- Nistkasten (Höhlen) (mind. 10 Stück an Bäumen) z.B. für Meisen (Lochgröße Durchmesser: 2,8 cm), (Kleiber (Lochgröße Durchmesser: 3,2 cm), Star (Einflugloch rd. 4,5 cm), Buntspecht 5,0 cm).
- Halbhöhlen für Nischenbrüter (ca. 5 Stück an Gebäuden) (z.B. Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz) sind im Zusammenhang mit der guten Erreichbarkeit durch Prädatoren kritisch zu sehen.
- Mauerseglerkästen (mind. ca. 6 Stück an Gebäuden)
- Fledermauskästen (Rund 5 Stück flache und Kästen an Gebäuden)

4.10 Fazit

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der sog. „Fischerhäuservorstadt“ und befindet sich im westlichen Bereich der Altstadt von Überlingen, zwischen „Stadtgraben“ – „Christophstraße“ – „Gartenstraße“ und Straße „Zum Gallerturm“.

Es wird dabei in erster Linie von geomorphologischen und städtischen Strukturen geprägt. So resultiert insbesondere aus der Dreiteilung zwischen Molassesteilkante, mit den darunter befindlichen, noch verbliebenen Grünflächen im Norden (3), im Zusammenhang mit der insgesamt dichten Bebauung im Süden (1) und der lockeren Bebauung im zentralen Bereich (2), das charakteristische heterogene Erscheinungsbild im westlichen Eingangsbereich der Überlinger Altstadt.

Als Ergebnis der Untersuchungen im Frühjahr 2020 kann dabei festgehalten werden, dass der dichten historischen Bebauung im südlichsten Teilbereich (1), mit prinzipiell potentiell geeigneten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (v.a. Einzeltiere) und einzelnen Gartenflächen, eine mindestens mittlere Bedeutung zugewiesen werden kann.

Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Straßen, Parkplätze etc.) im zentralen Bereich (2) besitzt dieser aus naturschutzfachlicher Sicht eine vergleichsweise geringe bis mittlere Bedeutung.

Von hoher Bedeutung ist hingegen der Hangbereich entlang der Molassesteilkante im Norden (3), mit offenen Felsbildungen, Garten- bzw. Grünflächen sowie üppigen Gehölzstrukturen, der prinzipiell eine wichtige Habitatstruktur und funktionale Leitlinie für „streng geschützte“ Arten (z.B. Uhu, Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse) darstellt.

Diese Einschätzung lässt sich grundsätzlich auch auf die anderen Schutzgüter übertragen.

Während infolge von optionalen Nachverdichtungen in den südlichen und zentralen Teilbereichen (1, 2) insgesamt lediglich durchschnittliche Beeinträchtigungen aus Sicht des Artenschutzes sowie des Ortsbildes zu erwarten sind, können mögliche erhebliche Beeinträchtigungen für „streng geschützte“ Arten (z.B. Uhu, Haselmaus Zauneidechse) im Bereich der sensiblen Molassesteilkante und der darunter befindlichen Hanglagen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zur Ermittlung einer möglichen Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG im Zuge des Planvorhabens (Neubau, Abriß von Gebäuden oder Fällung von Bäumen), ist in jedem Fall eine frühzeitige Einzelbetrachtung der relevanten Strukturen (Kontrolle von Dachböden, Fensterläden, Baumhöhlen) erforderlich.

V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- BAUER, H.-G., & BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. Aula, Wiesbaden.
- BEAMAN M., MADGE, S. (2007): Handbuch der Vogelbestimmung.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- BLUME, D. (1982): Schwarzspecht, Grauspecht, Grünspecht.- Neue Brehm-Bücherei Bd. 300, Westarp-Wissenschaften. Wittenberg Lutherstadt.
- EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden - Württembergs, Tagfalter Bd. 1 und 2; Ulmer Verlag, Stuttgart.
- LANDESSTELLE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN-WÜRTTEMBERG (1993): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden – Württemberg.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN - WÜRTTEMBERG (1992): Geologische Karte Hegau und westl. Bodensee, 1 : 50.000, Freiburg, Stuttgart.
- HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 32.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.
- LANDESDENKMALAMT BADEN – WÜRTTEMBERG (1994): Ortskernatlas Stadt Überlingen.- Stuttgart.
- LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag, Stuttgart.
- LFU (2004): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Karlsruhe.
- LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Gestattungsverfahren.- Karlsruhe.
- MITSCHKE, A. & J. LUDWIG (2004): Monitoring häufiger Brutvögel in der Normallandschaft von Niedersachsen und Bremen. Vogelkd. Ber. Niedersachs. 36: 69-7.
- RUGE, K. (1993): Europäische Spechte – Ökologie, Verhalten, Bedrohung, Hilfen.- Beih. Veröff. Naturschutz Landschaftspflege Bad. – Württ. 67: 13-25.
- STADT ÜBERLINGEN (2019): Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“-Rahmenplan.- Überlingen.
- STADT ÜBERLINGEN (2020): Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“-Fassung vom 16.03.2020.- Überlingen.

- STADT ÜBERLINGEN (2007): Große Kreisstadt Überlingen-Sanierungsgebiet „Altstadt“ II – West“, Städtebaulicher Rahmenplan.- Überlingen.
- SÜDBECK ET AL. (2012): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.
- TRAUTNER & JOOS (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten. - Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

ANHANG

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

Pflanzung von Baumgehölzen im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Pinus sylvestris</i>	Föhre
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
o.ä.	

Pflanzliste 2

Pflanzung von Sträuchern im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amellanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Liguster (Formhecke)
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfelrose
o.ä.	

Pflanzliste 3

Fassadenbegrünung

Actinidia arguta

Clematis - Arten -

Hydrangea petiolaris

Lonicera caprifolium

Vitis vinifera

o.ä.

Wilde Kiwi

Waldrebe

Kletter-Hortensie

Geißblatt

Wilder Wein

Gehölzliste (wesentliche Gehölze) Bestand (Plangebiet)

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
1	Salweide	0,45	1	3	Blühender männlicher Baum, der im Vorfrühling stark von Bienen besucht wird
2	Thuja	0,35	0	1	-
3	Roskastanie ?	0,45	1	2	Mehrere Hauptstämme
4	Ahorn ?	1,0	1	2	3-stämmig, rissige Rinde, alte Astanschnitte, Astabbrüche, unten ausgefauter Stammanschnitt
5	Hainbuche, 3-stämmig	Je 0,3	1	4	5 kl. Stammhöhlen, Nest von Ringeltaube ?
6	Hainbuche	0,4	1	2	Stamm unten von Efeu umwachsen
7	Hainbuche, 2-stämmig	Je 0,35	1	3	Totholz, 2 schmale Stammhöhlen, Abbrüche
8	Hainbuche, 2-stämmig	Je 0,35	1	2	Glatte Stamm
9	Hainbuche	0,4	1	2	Alte Anschnitte, flache kl. Stammhöhlen
10	Robinie	0,45	1	4	Nest Rabenkrähe in Krone
11	Hainbuche, 4-stämmig	2,0	1	3	Alte und neue Astanschnitte, kleine ausgefaut flache Stammhöhlen, Totholz, Efeu
12	Laubbaum ?	Je 0,4	1	3	Gabeliger Wuchs, alte Anschnitte, gepflegt, Efeu

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
13	Apfel	Je 0,3		3	Gabeliger Wuchs, kl. Stammhöhle, ausgefaulte Abbrüche, Nistkasten

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd