

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“ und  
die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Altbir nau

Begründung zu den

## PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN MIT AUSGLEICHSKONZEPT

20.06.2022



meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**ZMS-18-A039 – BPL „Ausrückbereich Ost“, Überlingen**



**Auftraggeber:**

Große Kreisstadt Überlingen  
Oberbürgermeister Jan Zeitler  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen



**Auftragnehmer:**

meixner  
Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 3887520  
E-Mail: info@meixner.de  
meixner-stadtentwicklung.de

**Bearbeiter Stadtplanung:**

**Thorsten Reber**

Prokurist

**Sofia Ntineli**

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

**Bearbeiter Landschaftsplanung:**

**Heidrun Ernst**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur  
und -planung

**Bearbeiter Artenschutz:**

**Alexandra Ueber**

M. Sc. Landschaftsökologie |  
Naturschutz

meixner Stadtentwicklung GmbH

**Bearbeiter Artenschutz**

**extern:**

**Jeremy Barker**

Biologe

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
<b>2.</b>	<b>Plangebiet und Untersuchungsraum</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebiets .....	4
<b>3.</b>	<b>Einordnung in die Bauleitplanung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend .....	8
3.4	Bebauungsplanverfahren .....	8
<b>4.</b>	<b>Übersicht über Schutzgebiete</b> .....	<b>9</b>
4.1	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) .....	9
4.2	Biotop (§33 NatSchG BW) .....	9
4.3	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche .....	10
<b>5.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>11</b>
5.1	Nutzungen .....	11
5.2	Erschließung .....	11
5.3	Topografie .....	11
<b>6.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>13</b>
6.1	Städtebau .....	13
6.2	Erschließung .....	13
6.2.1	Straßen und Wege .....	13
6.3	Freiraum .....	13
<b>7.</b>	<b>Alternativenprüfung</b> .....	<b>15</b>
7.1	Ausgleichskonzept .....	25
7.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	25
7.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	25
7.2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	27
7.3	Flächenbilanz .....	28
<b>8.</b>	<b>Quellen</b> .....	<b>29</b>

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Überlingen hat im Rahmen ihrer Verpflichtung aus dem Feuerwehrgesetz im Jahr 2015 einen Feuerwehrbedarfsplan aufgestellt. Dieser Bedarfsplan sieht für den Ausrückbereich Ost die Zusammenfassung der derzeitigen Feuerwehrstandorte Nußdorf und Deisendorf an einem neuen gemeinsamen Standort in „Altbir nau“ vor. Durch die Nähe zur geplanten Auffahrt auf die B 31, ist der Bereich „Altbir nau“ der dafür optimale geeignete Standort.

Um für den Neubau des geplanten Feuerwehrstandorts „Altbir nau“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es notwendig in diesem Bereich den Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“ aufzustellen.

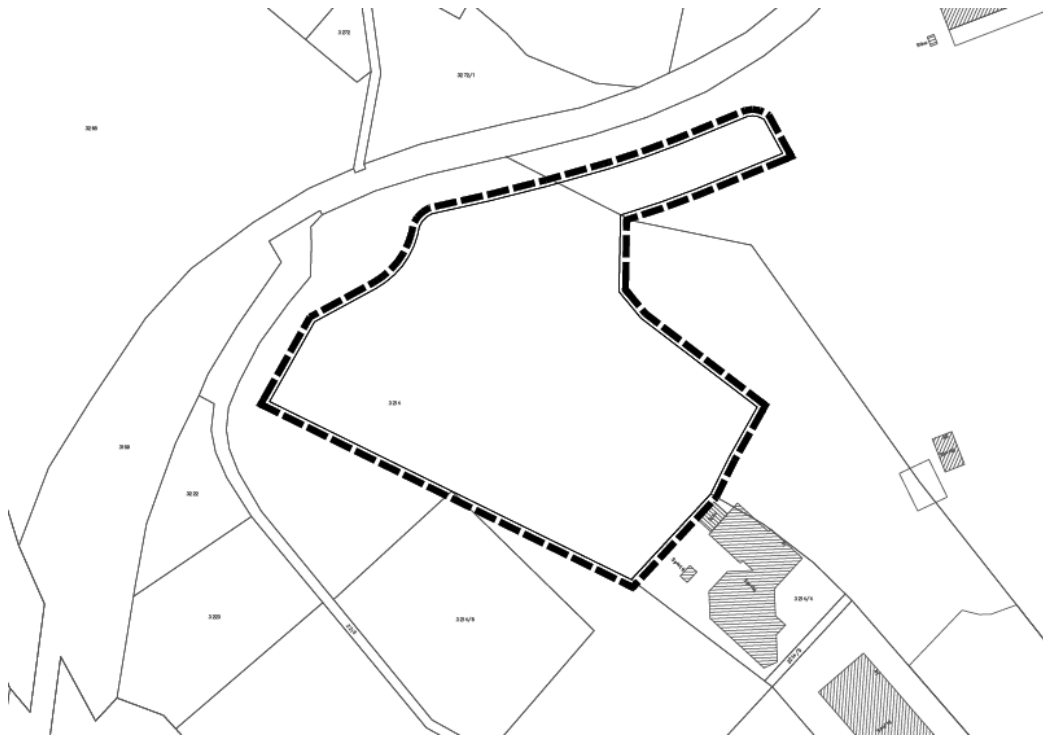


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.

## 2. Plangebiet und Untersuchungsraum

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 11.300 m<sup>2</sup> und liegt nördlich des Ortsteils Nußdorf und östlich der B 31. Es befindet sich überwiegend auf dem Flurstück 3214 und in Teilen auf dem Flurstück 3213.

Das Plangebiet befindet sich an der Rengoldshauer Straße, welche nicht als klassifizierte Straße eingestuft ist. Folgt man dieser in nördlicher Richtung erreicht man den Skateplatz

Überlingen/Nussdorf sowie die Tennisanlage des „Tennisclub Altbirnau e.V.“. Direkt an das Plangebiet grenzt ein Weiher, eingefasst mit Baum- und Gehölzbewuchs. Daran grenzen wiederum die Sportanlagen des „FC 09 Überlingen e.V.“ und der „Boule Freaks Überlingen“ sowie der „Wellnesspark Überlingen“.

In süd-westlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch Bäume und Gehölze zur Straße B 31 hin abgegrenzt sind. Nord-westlich befinden sich ebenso landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Flächen mit Baumbestand. Auf diesen Flächen befindet sich zurzeit die Baustelle zum Neubau der Auf-/Abfahrt auf die B 31.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M. (Quelle LUBW)



### 3. Einordnung in die Bauleitplanung

#### 3.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Der Regionalplan 2020 weist die Flächen des Plangebietes als regionalen Grünzug (Vorranggebiet) (Z) aus (Abbildung 3).

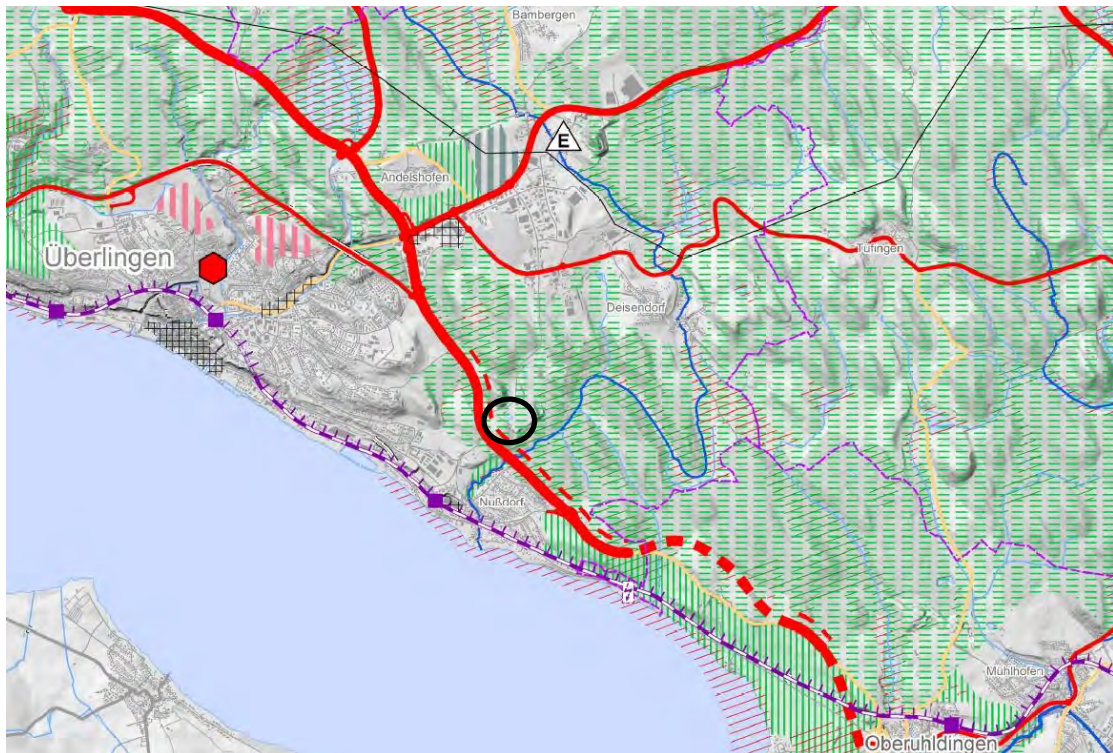


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25.06.2021, Plangebiet schwarz umkreist, o.M [16]

Regionale Grünzüge sind von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind standortgebundene Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft, der Rohstoffgewinnung sowie Einrichtungen der Erholung, sofern diese mit den Grundsätzen der regionalen Grünzüge vereinbar sind.

Standortgebundene Einrichtungen der Infrastruktur, die nicht in der Raumnutzungskarte enthalten sind, sind nur dann zulässig, wenn mit Planungsalternativen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme nachgewiesen ist. Die Funktionsfähigkeit der regionalen Grünzüge ist in jedem Fall zu gewährleisten, der Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten.

Unter dem Begriff Infrastruktur sind die Einrichtungen eines Landes oder einer Region zusammengefasst, die für ein Funktionieren von wirtschaftlichen Tätigkeiten erforderlich sind und der volkswirtschaftlichen Entwicklung dienen. Es gibt insgesamt drei verschiedene Formen von Infrastruktur, die materielle Infrastruktur (Verkehr, Versorgung), die immaterielle Infrastruktur (Bildung, Gesundheitswesen) sowie die institutionelle Infrastruktur (Rechtsordnung, Sozialordnung, Wirtschaftsordnung). Zur immateriellen Infrastruktur zählt auch der Aufbau des sogenannten „Humankapitals“ durch u.a. Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich (Krankenhäuser, Notdienste). Zur institutionellen Infrastruktur

gehört u.a. die Sicherheit, vertreten durch Polizei und Armee. Im Feuerwehrgesetz (FwG) Baden-Württemberg in der Neufassung vom 02.03.2010 GBl. 333, § 2 sind die Aufgaben der Feuerwehr wie folgt beschrieben:

- Hilfeleistung bei Schadenfeuer (Bränden) und öffentlichen Notständen,
- Technische Hilfeleistung zur Rettung von Menschen und Tieren aus lebensbedrohlichen Lagen,
- Abwehr von Gefahren bei anderen Notlagen für Menschen, Tiere und Schiffe,
- Maßnahmen der Brandverhütung, insbesondere der Brandschutzaufklärung und -erziehung sowie des Feuersicherheitswachdienstes.

Die Feuerwehr dient folglich sowohl dem Gesundheits- und Bildungswesen als auch dem Sicherheitswesen und zählt damit eindeutig zu einer Einrichtung der Infrastruktur.

Da das Vorhaben auf Flächen stattfindet die bereits heute als Stellplatzfläche genutzt wird, wird auch dem Aspekt des geringen Landschaftsverbrauchs Rechnung getragen.

Der Feuerwehrbedarfsplan sieht für den Ausrückbereich Ost die Zusammenfassung der derzeitigen Feuerwehrstandorte Nußdorf und Deisendorf an einem neuen gemeinsamen Standort in „Altbir nau“ vor. Die Alternativenprüfung ist ausführlich in Kapitel 8 dargelegt, die drei untersuchten alternativen Standorte liegen alle innerhalb des regionalen Grünzuges. Der optimale Standort in „Altbir nau“ liegt in unmittelbarer Nähe zur geplanten Zufahrt auf die B31 und stellt damit für einen großen Abschnitt der Bundesstraße den 1. Abmarsch bei Verkehrsunfällen dar. Die Eintreffzeit bei Verkehrsunfällen kann deutlich verbessert werden. Der vorliegende Standort stellt die einzig verfügbare Fläche im Bereich „Altbir nau“ dar und die Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplanes aus dem Jahr 2015 ist von hoher Dringlichkeit. Dementsprechend ist die Notwendigkeit einer standortgebundenen Einrichtung der Infrastruktur hinreichend begründet.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet zum Teil als Parkplatz, als Sonderbaufläche Sport und zu einem kleinen Teil als Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche erstreckt sich in Richtung Norden bis zur Tennisanlage des Tennisclub Altbir nau. Die Ziffer 7 im Bereich des Plangebietes weist auf die laufende Nummer von Nachträgen und Änderungen hin.

Auch ist im Flächennutzungsplan der Weiher, der an das Plangebiet grenzt, mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Teiländerung wird als 15. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geführt.

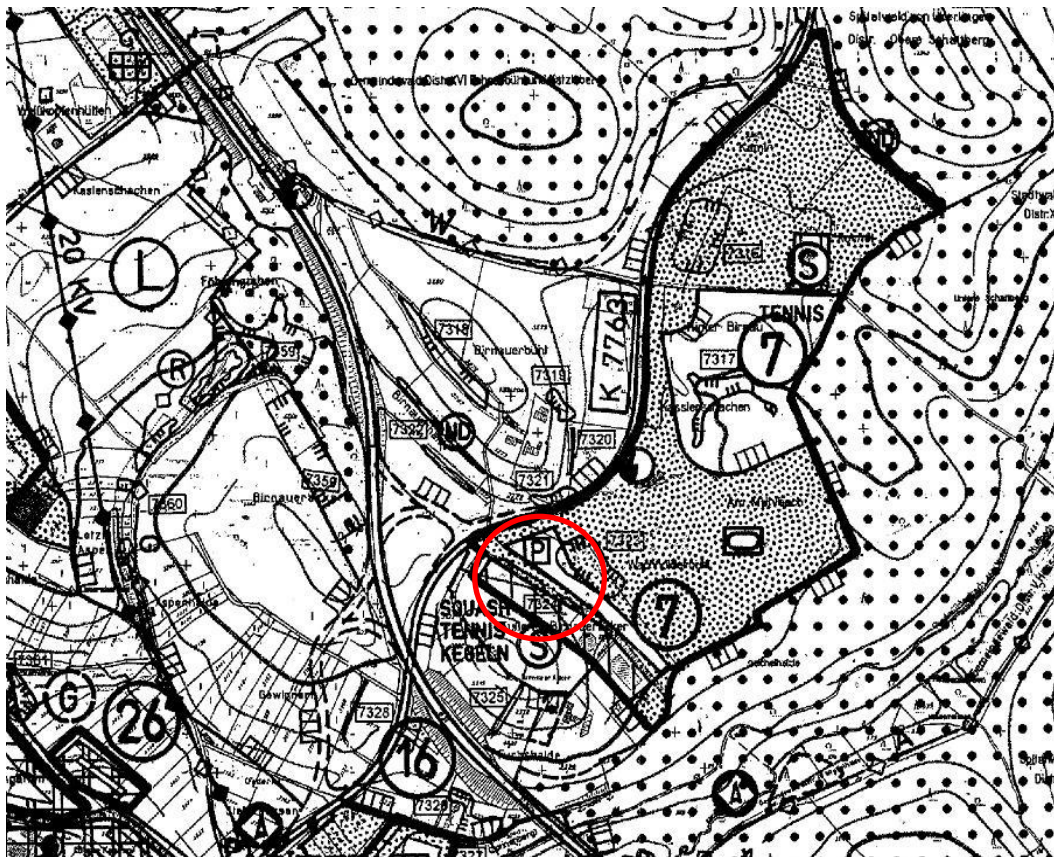


Abbildung 4: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen, Plangebiet rot, Karte o.M. (Quelle: Große Kreisstadt Überlingen)

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Für den Bereich „Altbirnau“ existiert ein Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 1990 („Sportgelände Alt-Birnau“). Dieser trat allerdings nie in Kraft.

### 3.4 Bebauungsplanverfahren

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Parkplatz und als Grünfläche dargestellt ist, wird der Bebauungsplan im klassischen zweistufigen Verfahren als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt. Ein einfacher Bebauungsplan erfüllt nicht alle Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplans. In diesem Fall wird auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche sowie der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich, sofern im Bebauungsplan keine Aussage dazu getroffen wurde nach § 34 oder § 35 BauGB. Ein Umweltbericht, mit Aussagen zu den ermittelten und bewerteten Umweltbelangen nach § 2 (4) BauGB, ist der Begründung beigefügt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



#### 4. Übersicht über Schutzgebiete



Abbildung 5: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot umrandet), o.M. [12]



Abbildung 6: Legende Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

##### 4.1 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet (Nr. 4.35.031) „Bodenseeufer“, das 19 Teilgebiete umfasst, umgeben.

Es beinhaltet die abwechslungsreiche Bodenseeuferlandschaft mit hohem Erholungswert und ist von überregionaler Bedeutung.

##### 4.2 Biotope (§33 NatSchG BW)

In dem Plangebiet befindet sich das Biotop „Baumhecke Altbir nau“ (Nr. 182214357324) in 2 Teilstücken (Siehe Abb. 5 Ziffer 1). Nord-östlich grenzt das Biotop „Teich mit umgebendem Gehölz bei Altbir nau“ (Nr. 182214357323) an (Siehe Abb. 5 Ziffer 2).

#### 4.3 **Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche**



Abbildung 7: Wasserschutzgebiet, o.M. (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet befindet sich in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet Nußdorf in der Zone III B. Dort ist u.a. das Erschließen von Grundwasser verboten.

Durch geeignete Maßnahmen werden Schadstoffeinträge in das Grundwasser weitestgehend vermieden werden.



## 5. Bestand

### 5.1 Nutzungen

Das Plangebiet selbst umfasst überwiegend Schotterflächen, die heute als Parkplatz genutzt werden. An den Rändern befinden sich Ruderalstrukturen und Gehölzbestände. Direkt an das Plangebiet grenzt ein Weiher, eingefasst mit Baum- und Gehölzbewuchs. Südlich der Gebäude befindet sich Mischwald und westlich einer jungen Laubbaumreihe eine artenarme Wiese.



Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet

### 5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Rengoldshauer Straße, welche im Nordwesten vorbeiläuft, erschlossen. Im Norden des Plangebiets befindet sich die Zufahrt zu weiteren Nutzungen des Sportgeländes „Altbirnau“.



Abbildung 9: Blick auf die Rengoldshauer Straße

### 5.3 Topografie

Das Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich, im Bereich der heutigen Stellplatzfläche, weitgehend eben. Südwestlich grenzt eine prägende Geländekante an, die einen Geländesprung von ca. 4 m überwindet. Diese Geländekante ist mit dem geschützten Biotop

„Baumhecke Altbirnau“ bestanden. Weiter in südwestlicher Richtung steigt das Gelände bis zu einer Kuppe an.

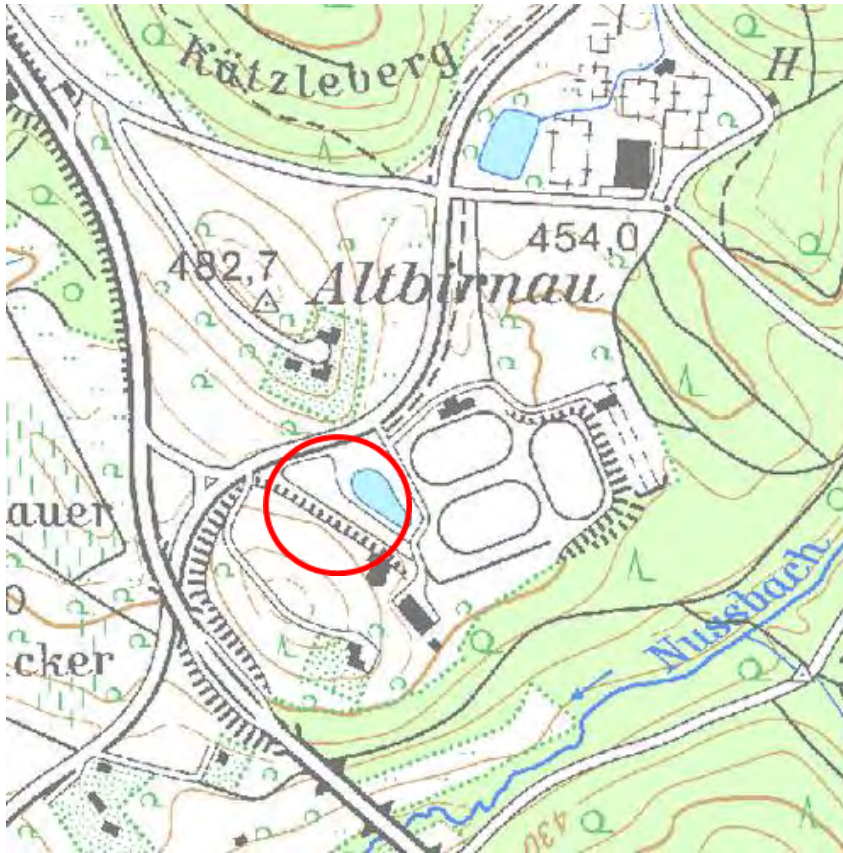


Abbildung 10: Topographische Karte, o.M. (Quelle: LUBW)



## **6. Planung**

### **6.1 Städtebau**

Vorgesehen ist ein Feuerwehrgerätehaus in welchem die Fahrzeuge und Geräte untergebracht werden und in dem Platz für Aufenthalts- und Schulungsräume sowie Umkleiden und Sanitäreinrichtungen ist. Außerdem ist ein Warnschild „Feuerwehr Einsatz“ vorgesehen, welches im Einsatzfall beleuchtet ist.

Die Planung sieht ein eingeschossiges Gebäude mit einem Flachdach und einer geschwungenen Abkantung vor. Der höchste Punkt des Flachdachs liegt bei ca. 6,0 m.

Zur Einbindung in die Umgebung und Landschaft ist vorgesehen, dass Gebäude in den Hang zu schieben und zu begrünen. Vor dem Gebäude ist ein Übungshof geplant. Dieser beinhaltet einen Waschplatz, ein Übungsgerüst und Sitzgelegenheiten für die Einsatzkräfte. Nördlich angrenzend entsteht ein Übungsturm mit ca. 15,50 m Höhe.

### **6.2 Erschließung**

#### **6.2.1 Straßen und Wege**

Das Plangebiet wird über die Rengoldshauser Straße erschlossen.

Im Zuge des Aus- / Umbaus der B 31 wurde der Anschluss an der Rengoldshauser Straße neugestaltet. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich nun ein Kreisverkehr. Außerdem wird die Radwegeführung angepasst.

Im Plangebiet sind ca. 18 Stellplätze für die Einsatzkräfte sowie ca. 21 Besucherstellplätze vorgesehen. Zudem gibt es eine Alarmaus- und einfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge.

Die Stellplätze der Einsatzkräfte werden unter Mitbenutzung des Wirtschaftsweges erschlossen. Die Besucherstellplätze werden im Norden über den vorhandenen Zufahrtsweg erschlossen und erhalten eine Abgrenzung zum Übungshof im Süden. Die Alarmausfahrt befindet sich zwischen den beiden Parkplätzen und schließt direkt an die Rengoldshauser Straße an.

### **6.3 Freiraum**

Aus funktionalen Gründen ist ein Großteil der Fläche versiegelt oder zumindest befestigt wie z.B. der Übungshof und die Stellplätze. Zur Eingrünung des Plangebietes ist ein Pufferstreifen zum Weiher vorgesehen sowie die Begrünung des Gebäudedaches und der Fläche im Süden des Gebäudes mit Gehölzen. Zur Unterscheidung des Übungshofes und der Stellplätze werden letztere mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen. Zur Gliederung der Besucherstellplätze entlang der Rengoldshauser Straße sind zwei Baumreihen

vorgesehen (die näher an der Rengoldshauser Straße stehende geplante Baumreihe liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes).



Abbildung 11: Lageplan Freiflächengestaltung (Stand 03.12.2021), o.M. (Quelle: Möhrle + Partner)

## 7. Alternativenprüfung

Der Feuerwehrbedarfsplan sieht für den Ausrückbereich Ost die Zusammenfassung der derzeitigen Feuerwehrstandorte Nußdorf und Deisendorf an einem neuen gemeinsamen Standort in „Altbir nau“ vor. Gemäß dieses Feuerwehrbedarfsplan liegt der optimale Standort in „Altbir nau“ in unmittelbarer Nähe zur geplanten Auffahrt auf die B31 und stellt damit für einen großen Abschnitt der Bundesstraße den 1. Abmarsch bei Verkehrsunfällen dar. Die Eintreffzeit bei Verkehrsunfällen kann deutlich verbessert werden.

Um den Erfordernissen flächenbezogener Abdeckung sowie Ausrückzeit gerecht zu werden, ist, gem. dem Feuerwehrbedarfsplan, der Suchraum für die Alternativenprüfung auf den Bereich Altbir nau / Rengoldshauser Straße beschränkt. Aus diesem Grund wurde in der ersten Standortuntersuchung lediglich der Bereich Altbir nau betrachtet. Der Standort 1 wurde dabei als idealer Standort bewertet.

Eine weitere Standortalternativenprüfung wurde von der Stadt Überlingen (Stand 20.04.2020) durchgeführt. Aus der Bewertung der untersuchten Standorte wird ersichtlich, dass der **Standort 1** (Plangebiet) weiterhin zu favorisieren ist. Entscheidender Faktor ist dabei zum einen die Lage in Bezug zu den beiden Ortsteilen Deisendorf und Nußdorf. Die anrückenden Einsatzkräfte aus beiden Ortsteilen haben in etwa gleichweite Anfahrten. Zum anderen liegt die Zufahrt auf die B 31 in direkter Nähe. Die Eintreffzeit bei Verkehrsunfällen kann deutlich verbessert werden.



## Übersicht Untersuchte Standorte

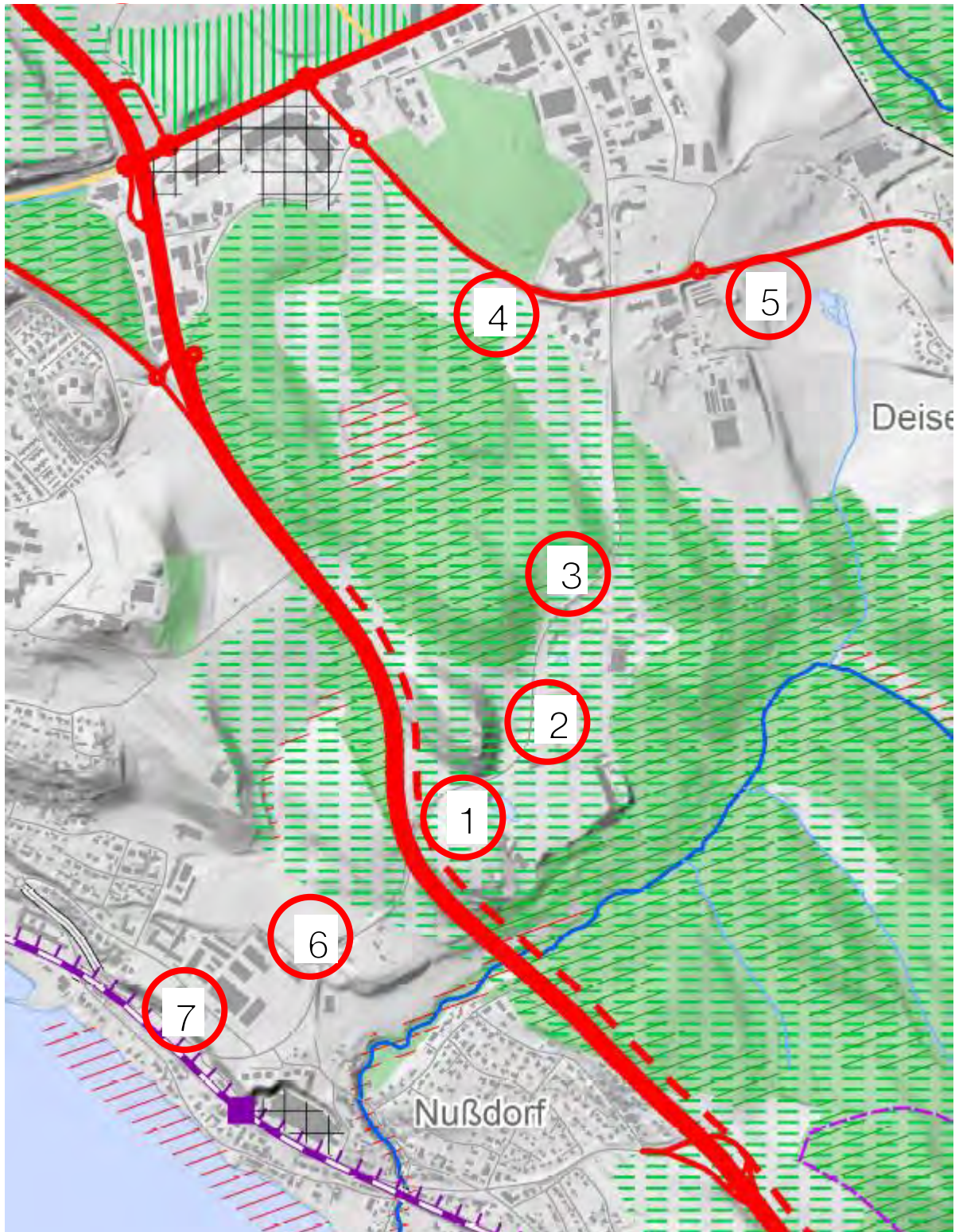


Abbildung 12: Luftbild 2019

- Standort 1: Plangebiet
- Standorte 2 und 3: Untersucht in der Standortanalyse 2016
- Standorte 4 und 5: Vorschlag Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- Standorte 6: Vorschlag RP Tübingen und Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- Standort 7: Standortüberlegung Stadt Überlingen

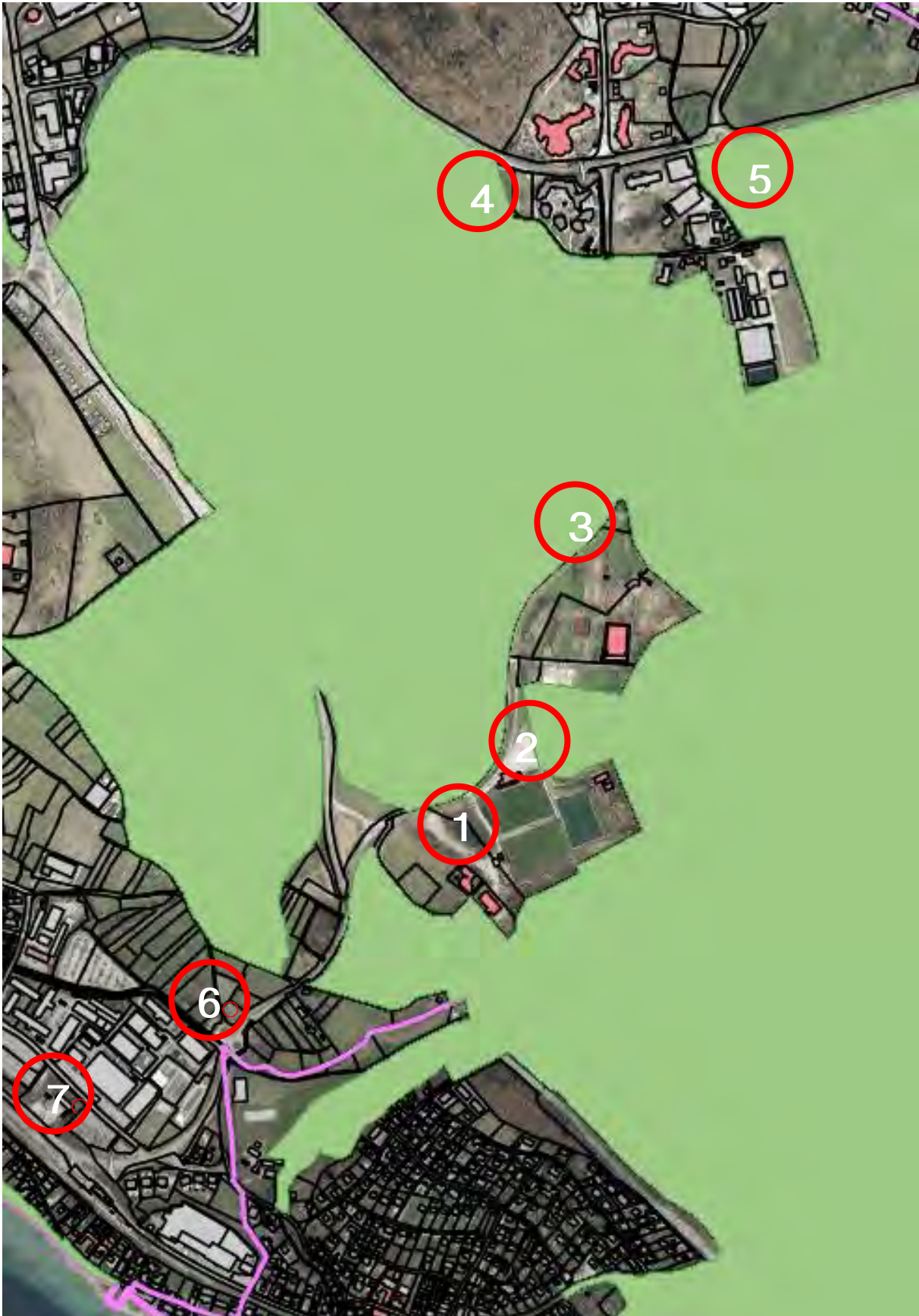


### Fortschreibungsentwurf Regionalplan



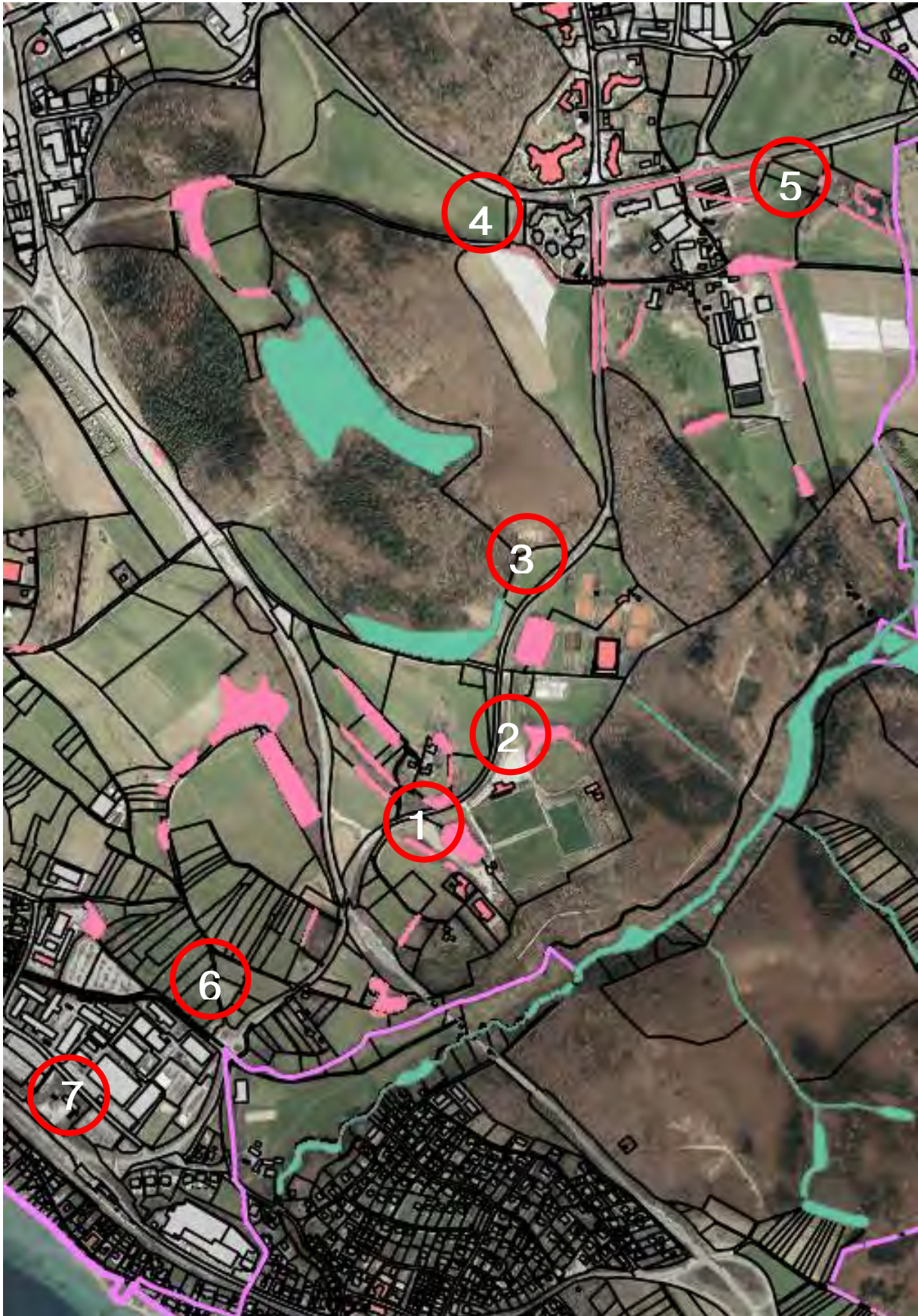


### Landschaftsschutzgebiet





Geschützte Biotope gem. NatschG





### Eigentumsverhältnisse

- Die **Standorte 1, 2 und 3** befinden sich im Eigentum der Stadt Überlingen.
- Alle im Bereich des **Standortes 4** liegenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.
- Alle im Bereich des **Standortes 5** liegenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

### Standort 6



Das rot umgrenzte Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Überlingen, Größe 1.234 m<sup>2</sup>.

Das blau umgrenzte Flurstück befindet sich im Eigentum des Spital- und Spendfonds Überlingen, Größe 1.728 m<sup>2</sup>.

Alle weiteren Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

### Standort 7





Das rot umgrenzte Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Überlingen, Größe 8.011 m<sup>2</sup>.

#### Lage in Bezug zum Feuerwehrbedarfsplan

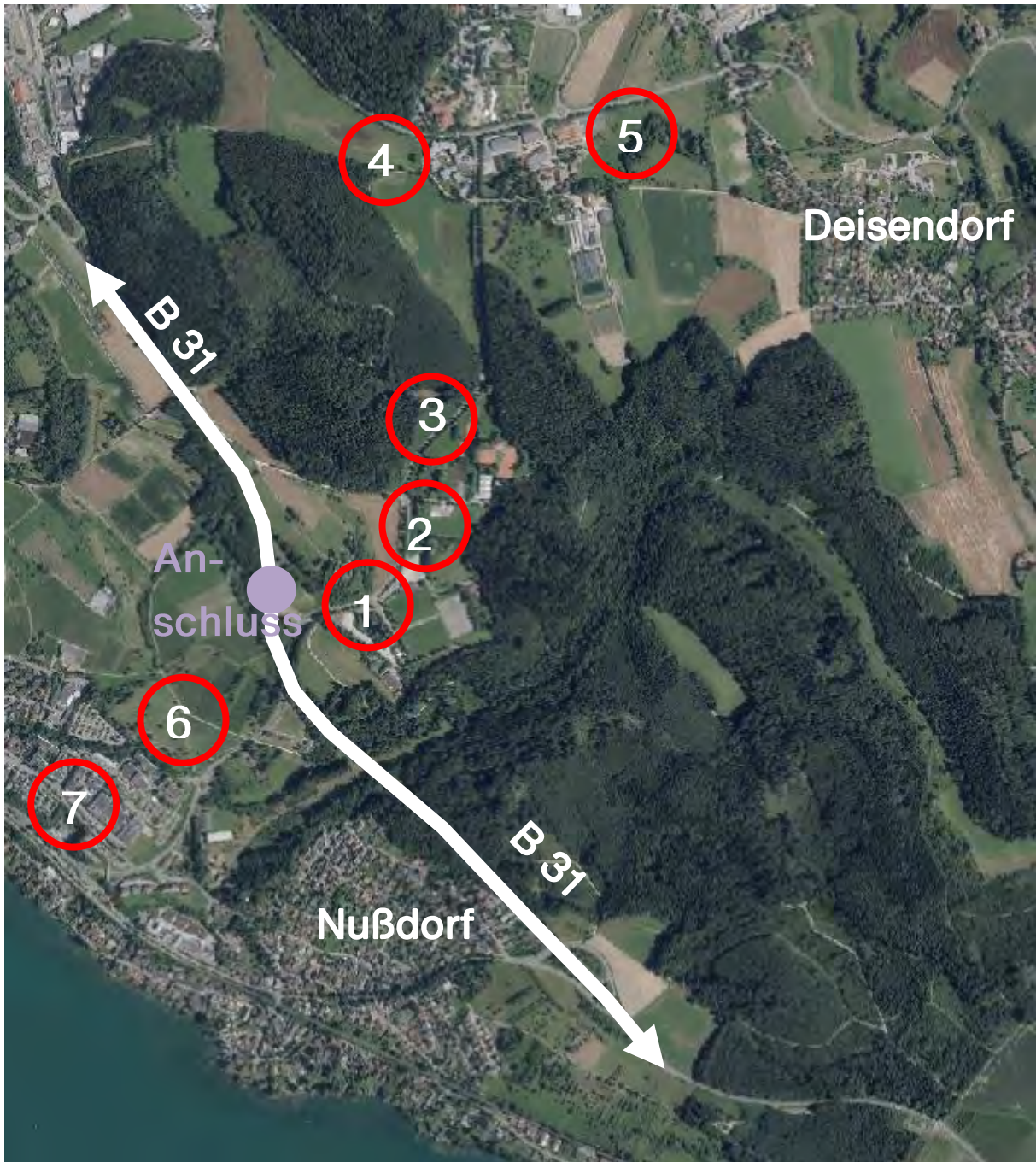


Abbildung 13: Übersicht Lage Nußdorf, Lage Deisendorf, Lage B 31 und Lage der Standorte

Standorte	Erreichbarkeit aus Nußdorf	Erreichbarkeit aus Deisendorf	Erreichbarkeit B31
1	Mittel schnell	Mittel schnell	Sehr schnell
2	Mittel schnell	Mittel schnell	Sehr schnell
3	Mittel schnell	Mittel schnell	langsam
4	Sehr langsam	Sehr schnell	Sehr langsam
5	Sehr langsam	schnell	Sehr langsam
6	Sehr schnell	Sehr langsam	schnell
7	Sehr schnell	Sehr langsam	langsam

Die Bewertung erfolgte durch eine Bewertung der Fahrtwege aufgrund von Erfahrungswerten

### Abschließende Beurteilung der untersuchten Standorte

Beurteilungskriterium	Standorte						
	1	2	3	4	5	6	7
Fortschreibungsentwurf Regionalplan Bezüglich Lage im Regionalen Grünzug	-	-	-	-	+	+	+
Landschaftsschutzgebiet	+	-	-	-	-	+	+
Biotope gem. BNatschG	-	-	+	+	+	+	+
Flächenverfügbarkeit aufgrund Eigentumsverhältnisse	+	+	+	-	-	-	+
Lage in Bezug zum Feuerwehrbedarfsplan (Wird aufgrund der Wichtigkeit mit dem Faktor 3 bewertet)	+	+	+	-	-	-	-
<b>Summe</b>	5 x +	4 x +	5 x +	1 x +	2 x +	3 x +	4 x +

Aus der Bewertung der untersuchten Standorte wird ersichtlich, dass der **Standort 1** weiterhin zu favorisieren ist. Entscheidender Faktor ist dabei zum einen die Lage in Bezug zu den beiden Ortsteilen Deisendorf und Nußdorf. Die anrückenden Einsatzkräfte aus beiden Ortsteilen haben in etwa gleichweite Anfahrten. Zum anderen liegt die Zufahrt auf die B 31 in direkter Nähe. Die Eintreffzeit bei Verkehrsunfällen kann deutlich verbessert werden. Der Standort 1 ist zudem aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, weil er durch die Lage im Anschluss an vorhandene Bebauung gut integriert ist und weil in diesem Bereich durch die Planfeststellung bereits bauliche Eingriffe erfolgt sind.

Der **Standort 2** ist aufgrund seiner Lage in Bezug zum Feuerwehrbedarfsplan ähnlich gut zu bewerten wie der Standort 1. Auch bei einer Umsetzung des Standortes 2 müssten jedoch Eingriffe in ein geschütztes Biotop erfolgen („Kleiner Feuchtgebietskomplex Altbirnau“). Zudem liegt der Standort teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bodenseeufer“. Während der Standort 1 aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zum baulichen Bestand bereits über notwendige Infrastruktureinrichtungen verfügt, müssten diese am Standort 2 zunächst hergestellt werden. Beide Standorte liegen im Regionalen Grünzug. Standort 2 birgt darüber hinaus potenzielle Nutzungskonflikte, da er inmitten der südlich und nördlich angrenzenden Sportanlagen liegt. Die am Standort 2 und südlich davon vorhandenen Stellplätze sind für die Nutzung der umliegenden Sportanlagen unabdingbar und können aufgrund der erforderlichen Nähe zu den Sportanlagen und mangels anderer nahegelegener Freiflächen nicht verlegt werden; darüber hinaus dienen die Flächen auch für Veranstaltungen in Altbirnau und für die Unterbringung temporärer Nutzungen wie z.B. eines Zirkus. Eine Umsetzung des Feuerwehrgebäudes an Standort 2 würde zur räumlichen Vermischung des im Einsatzfall zeitkritischen Feuerwehrverkehrs mit dem Fußgänger-, Radfahrer- und Pkw-Verkehr der Sportanlagen-Nutzer führen, wodurch potenziell Verkehrsrisiken entstehen. Diese können durch eine räumliche Trennung von Feuerwehr und Sportanlagen umgangen werden.

Der **Standort 3** liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bodenseeufer“ und ist wegen des hier einzuhaltenden Waldabstandes nur teilweise baulich nutzbar. Zudem ist er durch eine städtebaulich isolierte Lage (ohne Anbindung an bestehende Bebauung) gekennzeichnet.

Der **Standort 6** als Vorschlag des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben kann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Die im Besitz der Stadt Überlingen befindliche Fläche umfasst lediglich eine Fläche von 1.234 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist nicht ausreichend, um den notwendigen Raumbedarf (Gebäude- und Freifläche) zu realisieren. Auch mit einem Hinzuziehen des Flurstücks des Spital- und Spendfonds Überlingen ist die Fläche mit insgesamt 2.962 m<sup>2</sup> sehr beengt. Die direkt an das vorhandene Gewerbegebiet angrenzenden Flurstücke sind nicht im Besitz der Stadt Überlingen. Mit einer Bebauung der beiden genannten Flurstücke würde das Feuerwehrhaus inmitten der freien Landschaft entstehen. Eine Anbindung an vorhandenen baulichen Bestand wäre nicht gegeben.

Die **Standorte 4 und 5** scheiden aufgrund ihrer räumlichen Lage in Bezug zu den beiden Ortsteilen als auch zur B 31 aus. Neben den Eigentumsverhältnissen spricht auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet gegen eine Nutzung dieser Flächen. Der **Standort 7** kann ebenfalls aufgrund seiner Lage nicht umgesetzt werden.

Abschließend wird auf die 5 Minuten-Fahrzeit-Isochronen-Karte aus dem Feuerwehrbedarfsplan verwiesen aus der eindeutig der gewählte Standort in Altbirnau hervorgeht. In Altbirnau ist aus Sicht der Stadt Überlingen der Standort 1 zu bevorzugen.



**5 Minuten-Fahrzeit-Isochrone bei Anfahrt mit Signal aus dem Feuerwehrhaus eines optimalen Standortes im östlichen Stadtgebiet von Überlingen**



Abbildung 14: 5 Minuten Fahrzeit Isochrone bei Anfahrt mit Signal aus dem Feuerwehrhaus eines optimalen Standortes im östlichen Stadtgebiet von Überlingen, o.M.



## 7.1 Ausgleichskonzept

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt (siehe Umweltbericht). Demnach entsteht für die folgenden drei Schutzgüter ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 84.486 Ökopunkten:

Schutzgut	Ökopunkte
Geologie und Boden	37.520
Landschaft	1.638
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	45.328
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>84.486</b>

Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Mensch ist der Eingriff durch die vorgesehenen Maßnahmen soweit minimiert, dass kein Ausgleich nötig ist.

Durch die im Geltungsbereich geplante Kompensationsmaßnahme K1 (Neupflanzung einer Feldhecke) kann der erforderliche Ausgleich für das geschützte Biotop erbracht werden.

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf abzudecken, wird dem Bebauungsplan zusätzlich zu der Maßnahmenfläche eine Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 84.486 Ökopunkten von der Ökokontomaßnahme „Inge-Sielmann-Weiher bei Überlingen-Walpertsweiler“ (Wiederanstau des ehemaligen Klosterweihers; Extensivierung der umgebenden Flächen; Vergrößerung der Schilfbestände durch Vernässung; Pflanzung standortgerechter Hochstämme und Sträucher entlang der K 7786).

## 7.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Fläche für Gemeinbedarf

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses einschließlich der zum Betrieb notwendigen Anlagen und Stellplätze.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen.

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt, das bedeutet, dass 30 % der als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche von baulichen Anlagen überbaut werden dürfen. Eine Überschreitung bis zu 0,8 für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist zulässig, da bei der Zweckbestimmung Feuerwehr aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich sind.

Die Gebäudehöhe für das Feuerwehrgerätehaus wird auf 6,00 m festgelegt, die Höhe des Übungsturms auf 15,50 m.

#### Höhenlage baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt Fertigfußbodenhöhe wurde so festgelegt, dass sich die Bebauung in die vorhandene Topographie einfügt. Um den Bauherren einen Spielraum zu ermöglichen, wird eine Abweichung von +/- 40 cm zugelassen.

#### Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, sodass auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge errichtet werden können. Die benachbarte Bebauung weist zum Teil bereits Gebäude mit ca. 40 m auf.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Es wird so festgelegt, dass im Norden des Baufensters und zwischen dem Weiher der Übungshof entsteht. Es wird ein Baufenster für das Feuerwehrgerätehaus im Süden und ein Baufenster für den Übungsturm im Norden festgelegt. Dazwischen befindet sich dann der Übungshof.

#### Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Erdüberdeckung und Begrünung der Dachflächen

Zur Nutzung als Gründach ist eine Mindestmächtigkeit der Erdüberdeckung festgesetzt.

#### Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Sichtdreiecke dienen der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Bebauung jedweder Art ist in diesem Bereich unzulässig.

#### Ein- und Ausfahrtsbereiche

Im Plangebiet werden vier Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht zu beeinflussen und Ein- und Ausfahrten für die Stellplätze und die Alarmausfahrten sicherzustellen.

#### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die im zeichnerischen Teil ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereiche dienen der Sicherheit des fließenden Verkehrs entlang der Rengoldshauer Straße.

### Behandlung von Niederschlagswasser

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird gefiltert in den angrenzenden Teich eingeleitet.

### Maßnahmen zur Vermeidung (Erhaltung des bestehenden Feldgehölzes im Osten)

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung des Feldgehölzes sowie der angrenzenden Gehölze und deren Pflegemaßnahmen. Der Erhalt des Biotopkomplexes „Feldgehölz“ dient dazu, einen wertvollen bestehenden Lebensraum zu schützen und seine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

### Maßnahmen zur Minimierung

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind u.a. folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit verbindlich nach Inkraft-Treten:

- Die öffentlichen Grünflächen mit den Festsetzungen zur Pflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze sowie den entsprechenden Pflegemaßnahmen dienen zum einen der Eingrünung des Gebietes und zum anderen als Pufferzone zu den vorhandenen und angrenzenden Biotopen.
- Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Ziel ist die Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und Falter.
- Intensive Begrünung von Flachdächern. Dadurch soll ein Beitrag zur Eingrünung des Gebäudes, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Niederschlagsretention geleistet werden.
- Anbringung von Nistkästen. Ziel ist die kurzfristige Kompensation der wegfallenden Brutstätten für Höhlenbrüter.

### Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Die Maßnahmen zur Kompensation dienen dazu den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild etc. sowie in das Biotop „Baumhecke Altbirnau“ auszugleichen.

## 7.2.2 Örtliche Bauvorschriften

### Dachformen und Dachneigung

Aufgrund der Einbettung des Gebäudes in das natürliche Gelände und der festgesetzten Dachbegrünung, fügt sich das Flachdach der baulichen Hauptanlage in die Umgebung ein ohne als Fremdkörper zu wirken.

### Dachgestaltung

Ausschluss von unbeschichteten Blechen als Dachdeckung. Ziel ist die Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge.

#### Gestaltung un bebauter Flächen

Zur Minimierung der Versiegelung sowie zur Stärkung des Wasserkreislaufes durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen und weitere geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

### 7.3 Flächenbilanz

	Größe in m <sup>2</sup>	%
Gemeinbedarf Feuerwehr	7.014	61,67
Grünflächen	4.359	38,33
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.373</b>	<b>100</b>



## 8. Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- [2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- [3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [4] DIN 18920 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2014): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. – Ausgabedatum: 2014-07; Berlin (Beuth)
- [5] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- [7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- [8] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. <http://maps.lgrb-bw.de>
- [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2016). *Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg*. [https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/66052/kartieranleitung\\_offenland-biotopkartierung.pdf?command=downloadContent&filename=kartieranleitung\\_offenland-biotopkartierung.pdf](https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/66052/kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf?command=downloadContent&filename=kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf)
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). *Klimaatlas Baden-Württemberg*. – DVD Karlsruhe.
- [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- [13] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): *Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands* – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.
- [14] MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2011): *Innere Werte im Siedlungsbestand, Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger*, Stuttgart

- [15] Natura 2000-Managementplan „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“
- [16] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN: Regionalplan 2020. Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25.06.2021.
- [17] SCHNITZER, P., EICHEN, C., ELLWANGER, G., NEUKIRCHEN, M. & SCHRÖDER, E. (2006): Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. 370 S., Halle (Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Sonderheft 2).
- [18] SSYMANK, A (1994): Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU, Natur und Landschaft 69 (Heft 9), S. 395-406
- [19] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Friedrichshafen, den 20.06.2022



---

Thorsten Reber, Prokurist

Überlingen, den 13.03.2023



---

Jan Zeitler, Oberbürgermeister