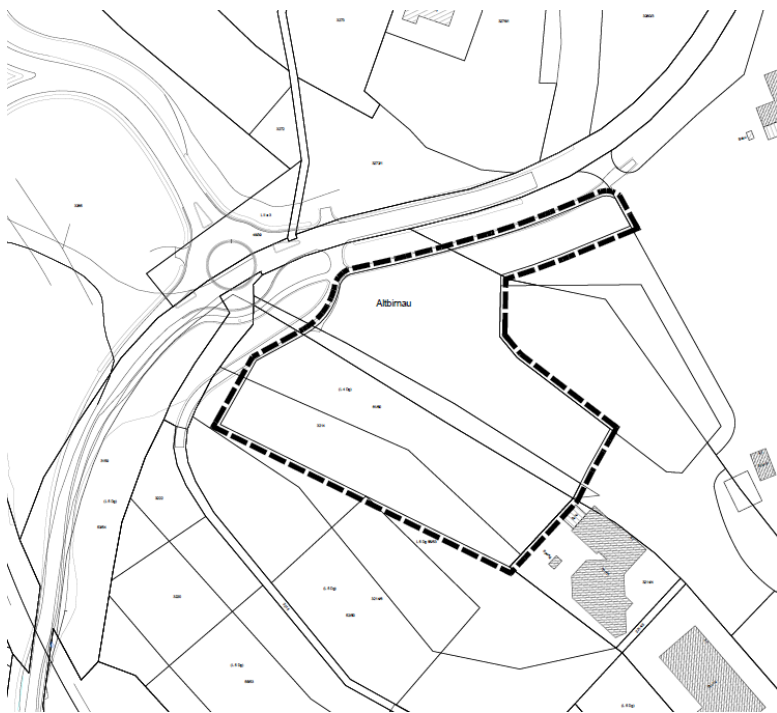


Große Kreisstadt
Überlingen

Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 20.06.2022



17.03.2023



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

Bearbeiter:

Thorsten Reber
Prokurist

Sofia Ntineli
M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie

- die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie
- der Behördenbeteiligung

in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziel 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 Altbirnau vor. Durch die Nähe zur geplanten Auffahrt auf die B 31, ist der Bereich „Altbirnau“ der dafür optimale geeignete Standort. Um für den Neubau des geplanten Feuerwehrstandortes „Altbirnau“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es notwendig in diesem Bereich den Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“ aufzustellen.

3. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 13.06.2018
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 12.07.2018
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 25.09.2019
- Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung: 17.10.2019
- Frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 28.10.2019 bis 29.11.2019
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: bis 29.11.2019
- Beschluss der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der
Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange: 16.03.2022
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 24.03.2022
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 04.04.2022 bis 10.05.2022
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB: bis 10.05.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: 27.07.2022

4. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Bestandsanalyse sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nach der naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten (Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, 01.07.2012) wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter angewendet. Es wurde aufgezeigt, dass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.547 Ökopunkten besteht.

Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst folgende Festsetzungen getroffen worden:

- V1 Erhalt und Pflege von Grünbeständen und Gehölzen
- V2 Schutz von Grünbeständen und Gehölzen
- V3 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode
- M1 Einbindung in die Landschaft
- M2 Behandlung von Niederschlagswasser
- M3 Pflanzgebot Baumreihe zur Eingrünung
- M4 Pflanzgebot Hochstaudensaum
- M5 Überdeckung baulicher Anlagen
- M6 Dachbegrünung Baugrenze Hauptgebäude
- M7 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- M8 Ausschluss von unbeschichteten Blechen
- M9 Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtungen
- M10 Anbringung von Nistkästen
- M11 Anbringung von Fassadenquartieren für Fledermäuse
- M12 Vogelschlag an Glas
- M13 Archäologische Denkmalpflege
- M14 Schutz des Grundwassers
- M15 Bodenschutz

Zur Kompensation (K) des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzung getroffen worden:

K1 Pflanzgebot Feldhecke

Innerhalb der im Maßnahmenplan dargestellten Fläche sind auf einer Fläche von ca. 2.500 m² standortgerechte, gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen (s. Pflanzliste im Anhang), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind vorwiegend im südwestlichen (gebäudeferneren) Teil der Fläche zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Teile der Maßnahmenfläche (ca. 890 m²) sind als naturnaher Saumbereich zu entwickeln. Die Stämme der zu rodenden Eichen in der bestehenden Baumhecke sind als stehendes und liegendes Totholz in die neue Gehölzfläche einzubringen.

Zur Kompensation des Eingriffes außerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Zuordnung von Teilen der Ökokontomaßnahme „Inge-Sielmann-Weiher“

Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff wird zusätzlich zu der planinternen Maßnahme K1 eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 84.486 Ökopunkten von folgender Ökokontomaßnahme:

- Inge-Sielmann-Weiher bei Überlingen-Walpertweiler, Nr. 1536 (1071/88) Gemarkung Bonndorf, Flur Weiherbühl/Weiherhalde, Fl.-Nrn. tlw. 171, 172-174, 179, 180, 182-186, 188 (insgesamt 88.434 m²)
- Hier durchgeführte Maßnahmen: Wiederanstau des ehemaligen Klosterweihers durch Dammsanierung. Extensivierung der umgebenden Flächen. Vergrößerung der Schilfflächen durch Vernässungen. Pflanzung standortgerechter Hochstämme und Sträucher entlang der K 7786.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 21.10.2019 bis 29.11.2019 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- Bebauungsplan „Sportzentrum Altbirnau“ und dessen Festsetzungen und Nutzung
- Stellplätze
- Erhaltung der Gebietsart / des Gebietscharakters
- Eignung der Ansiedlung des Feuerwehrhauses neben einem Wellnesspark
- Vertrauensschutz der von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Flächeneigentümer
- Trennungsgrundsatz einzelner Gebiete
- Gefährdung durch Einsatzfahrzeuge im Notfalleinsatz
- Lärmemissionen ausgehend von der Nutzung des Feuerwehrgebäudes
- Mögliche Beeinträchtigung der Privatsphäre eines Wellnessparks
- Beteiligung de Nachbar

Die Stellungnahmen führten zur Klarstellung und Berichtigung im Bebauungsplan.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 04.04.2022 bis 10.05.2022 statt.

- In diesem Zeitraum sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Innerhalb des Zeitraums vom 21.10.2019 bis 29.11.2019 fand die frühzeitige Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Ergänzung des Sichtdreiecks im zeichnerischen Teil (Polizeipräsidium Konstanz, 30.10.2019)
- Ergänzung entsprechender Warnsignale / Warnschilder (Polizeipräsidium Konstanz, 30.10.2019)
- Ergänzung geotechnischer Hinweise (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe & Bergbau, 15.11.2019)
- Anpassung des Hinweises zur archäologischen Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege, 28.11.2019)
- Konkretisierung der Auswirkungen für den Neubau aus das Plangebiet (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung)
- Alternativenprüfung (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung; Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 04.12.2019)
- Planungsalternativen (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Beeinträchtigung geschützter Biotop und Grünflächen (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Ökologische Entwicklungsprognose und Biotopwertpunkten (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Notwendigkeit von Kartierungen (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Aktualisierung der Pflanzliste (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Anpassung der Minimierungsmaßnahme M14 (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Umformulierung Hinweises zum Grundwasserschutz (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Ergänzung zum Hinweis zum Bodenschutz (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Zusätzliche Aussagen zu Immissionen (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 02.12.2019)
- Aussagen, die den Flächennutzungsplan betreffen (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 04.12.2019)

Weitere Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Klarstellungen. Die vorgenannten Hinweise und Ergänzungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ebenso eingearbeitet. Die weiteren Stellungnahmen anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange führten zu einer Anpassung der Planung.

Innerhalb des Zeitraums vom 04.04.2022 bis 10.05.2022 fand die förmliche Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Lage des Plangebiets im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation und Holozänen Abschwemmungen (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 04.05.2022)
- Aktualisierung des Ansprechpartners im Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 20.04.2022)
- Trennung der Stellplätze des Freizeitgeländes und des Feuerwehrgeländes durch eindeutige Kennzeichnung (Polizeipräsidium Ravensburg, 29.03.2022)
- Favorisierung der Standorte 1 und 2 und ausführlichere Begründung zur Wahl vom Standort 1 (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Aussagen zur Pflanzliste (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Aufnahme des Hinweises zu Vogelschlag an Glas als Festsetzung (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Aussagen zum Umfang der durchgeführten Kartierungen (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Beeinträchtigung des Fledermausvorkommens durch Lichtemissionen (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Eintragung der Kompensationsflächen im Kompensationsflächenverzeichnis der LUBW (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Einhaltung eines 5 m breit Gewässerrandstreifens vom Weiher (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Überschreitung der Lärmimmissionsrichtwerte bei Notfalleinsätzen (Landratsamt Bodenseekreis, 06.05.2022)
- Lage des Standortes im Regionalen Grünzug (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 10.05.2022)
- Aussagen zur Standortalternativenprüfung (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 10.05.2022)

Weitere Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Klarstellungen. Die vorgenannten Hinweise und Ergänzungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ebenso eingearbeitet. Die weiteren Stellungnahmen anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange führten zu redaktionellen Ergänzungen der Hinweise und der Begründung. Da die Anpassungen keine Auswirkungen auf Anwohner und Öffentlichkeit haben sowie die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht tangieren, ist keine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich.

7. Planungsalternativen

Der Feuerwehrbedarfsplan sieht für den Ausrückbereich Ost die Zusammenfassung der derzeitigen Feuerwehrstandorte Nußdorf und Deisendorf an einem neuen gemeinsamen Standort in „Altbirnu“ vor. Gemäß dieses Feuerwehrbedarfsplan liegt der optimale Standort in „Altbirnu“ 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.

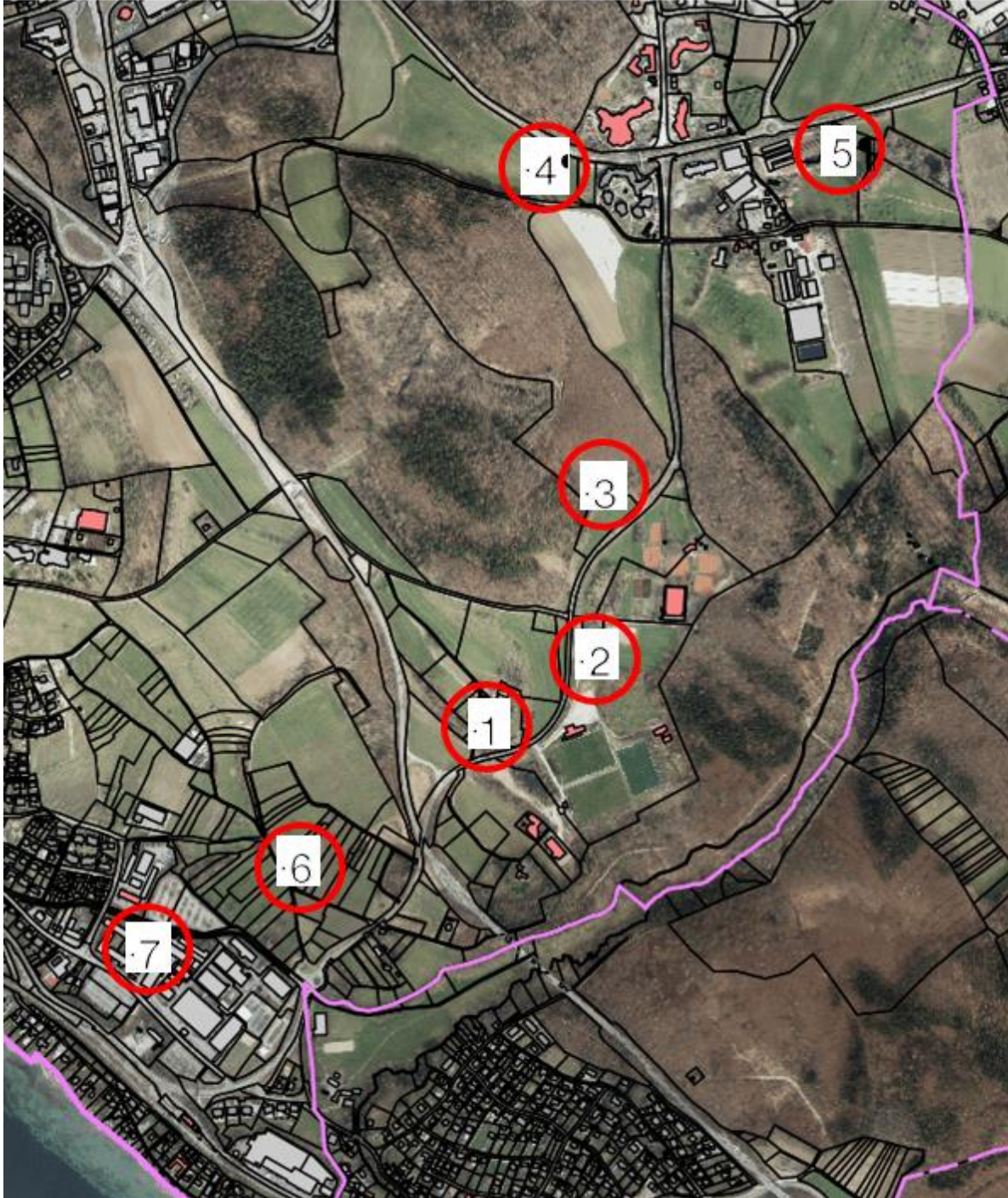


Abbildung 1: Luftbild 2019

Um den Erfordernissen flächenbezogener Abdeckung sowie Ausrückzeit gerecht zu werden, ist, gem. dem Feuerwehrbedarfsplan, der Suchraum für die Alternativenprüfung auf den Bereich Altbirнау / Rengoldshauer Straße beschränkt. Aus diesem Grund wurde in der ersten Standortuntersuchung lediglich der Bereich Altbirнау 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 gleichwertige Anfahrten. Zum anderen liegt die Zufahrt auf die B 31 in direkter Nähe. Die Eintreffzeit bei Verkehrsunfällen kann deutlich verbessert werden.

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. Der Standort 6 befindet sich zum Teil (eine Fläche von 1.234 m²) in Eigentum der Stadt Überlingen, zum Teil im Eigentum des Spital- und Spendfonds Überlingen (eine Fläche von 1.728 m²) wobei die weiteren Grundstücke in privatem Eigentum. Der Standort 7 gehört nur teilweise der Stadt Überlingen (eine Fläche von 8.011 m²).

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 den 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 Feuchtgebiets Komplex 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 bringt 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 m². 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 m² 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.

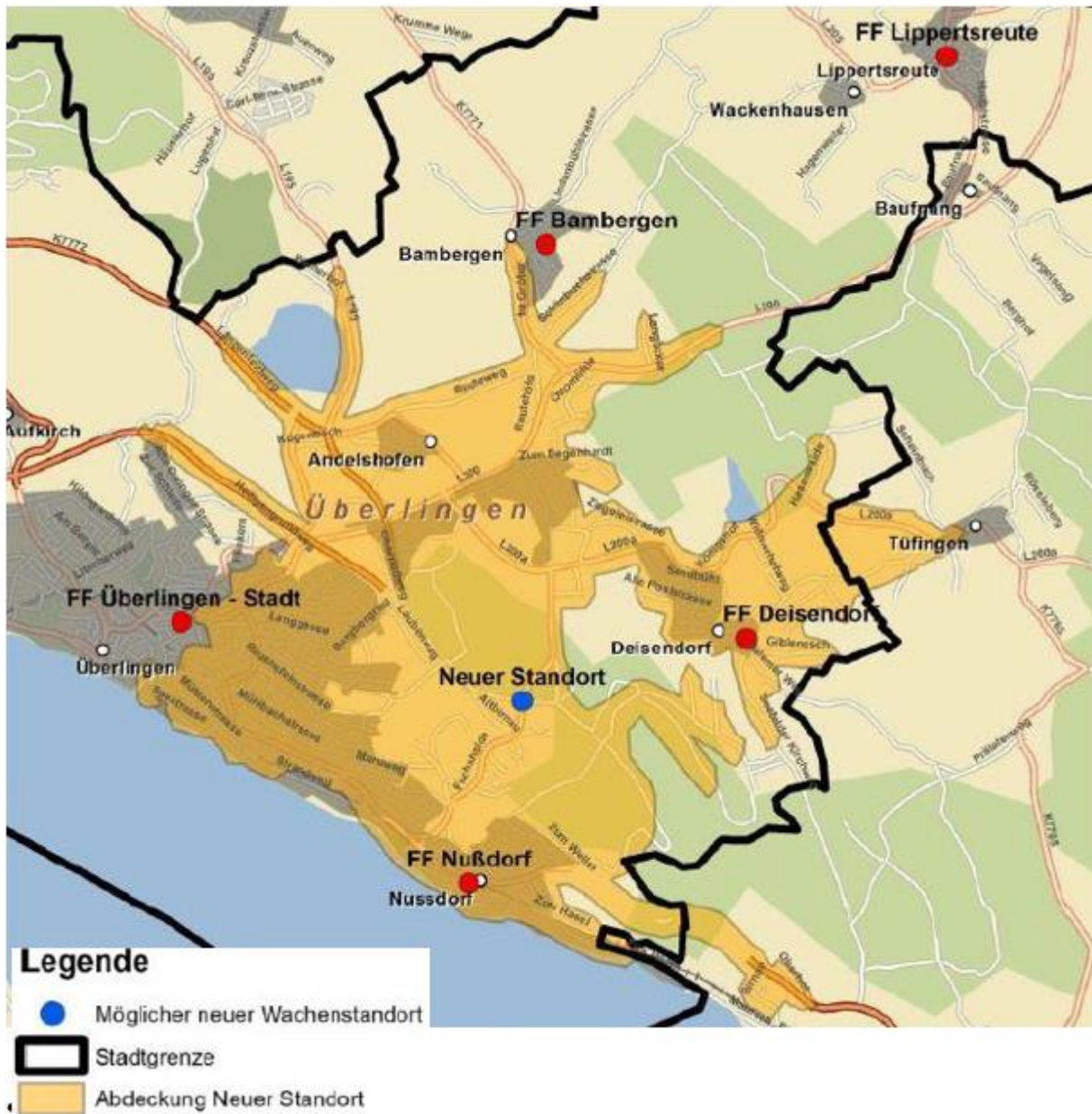


Abbildung 2. 5 Minuten Fahrzeit Isochrone bei Anfahrt mit Signal aus dem Feuerwehrhaus eines optimalen Standortes im östlichen Stadtgebiet von Überlingen, o.M.

Aufgestellt:



Friedrichshafen, 17.03.2023

Thorsten Reber