



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

# Flächennutzungsplan

## 15. Teiländerung "Feuerwache Ausrückbereich Ost -Altbirnau"

### Inhalte in der Fassung vom 20.06.2022

1. Begründung mit Planteil
2. Zusammenfassende Erklärung (Stand 09.11.2022)

**Feststellungsbeschluss**

**08.11.2022**

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung**

**11. MRZ. 2023**



**meixner**<sup>®</sup>

Stadtentwicklung

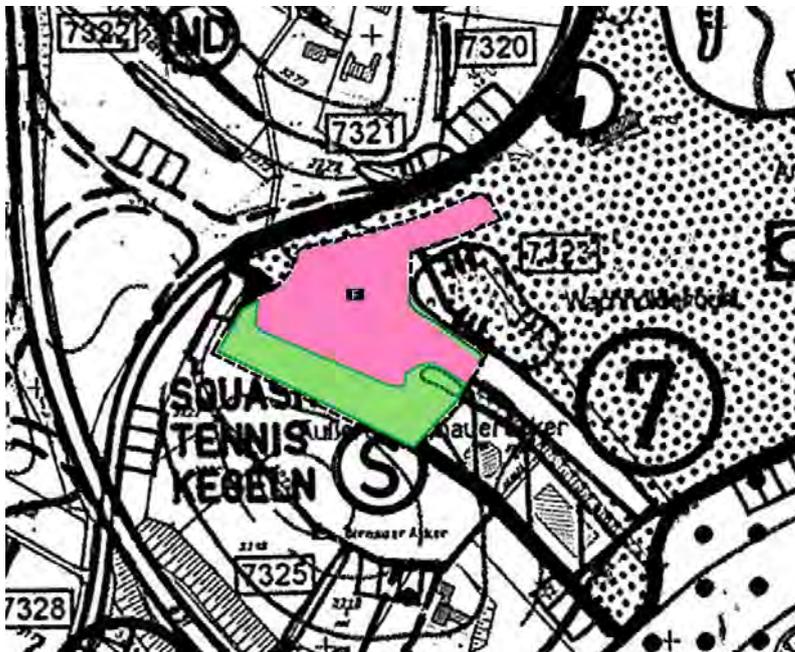
Große Kreisstadt Überlingen

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

Begründung zur

## 15. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS IM BEREICH „AUSRÜCKBEREICH OST“ IN ALTBIRNAU

20.06.2022



meixner Stadtentwicklung GmbH

Otto-Lilienthal-Straße 4

88046 Friedrichshafen

**ZMS-18-A039 – FNP Änderung zum Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“,  
Überlingen**



**Auftraggeber:**

Große Kreisstadt Überlingen  
Oberbürgermeister Jan Zeitler  
Münsterstraße 15-17  
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  
und Naturschutz

meixner Stadtentwicklung GmbH

**Bearbeiter Artenschutz  
extern:**

Jeremy Barker

Biologe

## Inhaltsverzeichnis

<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Vorbemerkung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	6
<b>2. Plangebiet und Untersuchungsraum</b> .....	<b>7</b>
2.1 Lage des Plangebiets.....	7
2.2 Umgebung.....	7
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Regionalplan.....	8
3.2 Schutzgebiete.....	9
<b>4. Bestand</b> .....	<b>10</b>
4.1 Nutzungen.....	10
4.2 Erschließung.....	10
4.3 Topografie.....	11
<b>5. Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Alternativenprüfung</b> .....	<b>13</b>
<b>7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>23</b>
7.1 Stand vor der Änderung.....	23
7.2 Stand nach der Änderung.....	24
7.3 Flächenbilanz.....	25
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
8.1 Einleitung.....	25
8.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung.....	25
8.1.2 Standort und Flächenbedarf.....	25
8.1.3 Erfordernis für Umweltbericht und Ausgleich.....	26
8.1.4 Untersuchungsmethodik (Umfang, Erfassungsmethoden, Schwierigkeiten).....	26
8.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen.....	27
8.2.1 Regionalplan.....	27
8.2.2 Natura 2000.....	27
8.2.3 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG).....	27
8.2.4 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG).....	27

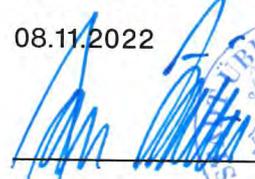
8.2.5	Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) .....	27
8.2.6	Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) .....	28
8.2.7	Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor .....	29
8.2.8	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche .....	31
8.3	Bestands- und Wirkungsanalyse .....	31
8.3.1	Geologie, Boden und Fläche .....	31
8.3.2	Wasser .....	33
8.3.3	Klima/Luft .....	34
8.3.4	Arten, Biotop und Biodiversität .....	36
8.3.5	Landschaft .....	39
8.3.6	Mensch .....	40
8.3.7	Kultur- und Sachgüter .....	41
8.3.8	Wechselwirkung zwischen Schutzgütern .....	41
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	41
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich .....	41
8.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring) .....	43
8.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	43
8.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	43
8.9	Quellen .....	45

## Verfahrensvermerke

Das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde in folgenden maßgeblichen Verfahrensschritten durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss (GA) der VG:	07.10.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	16.10.2019 (Sipplingen) 17.10.2019 (Überlingen) 19.10.2019 (Owingen)
Beschluss Frühzeitige Beteiligung GA	07.10.2019
Bekanntmachung Frühzeitige Beteiligung § 3 (1) BauGB:	16.10.2019 (Sipplingen) 17.10.2019 (Überlingen) 19.10.2019 (Owingen)
Frühzeitige Beteiligung § 3 (1) BauGB:	28.10.2019 bis 29.11.2019
Frühzeitige Beteiligung § 4 (1) BauGB:	15.10.2019 bis 29.11.2019
Beschluss förmliche Beteiligung (GA):	11.04.2022
Bekanntmachung Förmliche Beteiligung § 3 (2) BauGB:	20.04.2022 (Sipplingen) 21.04.2022 (Überlingen) 23.04.2022 (Owingen)
Förmliche Offenlage § 3 (2) BauGB:	02.05.2022 bis 03.06.2022
Förmliche Offenlage § 4 (2) BauGB:	26.04.2022 bis 03.06.2022
Feststellungsbeschluss (GA):	08.11.2022

Überlingen, den 05.12.2022

  
Jan Zeitler

(Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen)

Genehmigung durch das Regierungspräsidium

Tübingen, 16. FEB. 2023

### Ortsübliche Bekanntmachung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist die 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans somit wirksam

am 11. MRZ. 2023

## 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 „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.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, der südlich angrenzende Teil als Fläche für den ruhenden Verkehr und der südwestliche Teil als Sonderbaufläche Sport. Da die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, ist dieser zu ändern. Die Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ausrückbereich Ost“.



Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.

## 2. Plangebiet und Untersuchungsraum

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,14 ha und liegt nördlich der Ortschaft Nußdorf und westlich 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“ an.



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

### 2.2 Umgebung

In süd-westlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch Bäume und Gehölze zur Straße B 31 hin abgegrenzt sind. Nordwestlich 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.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan

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

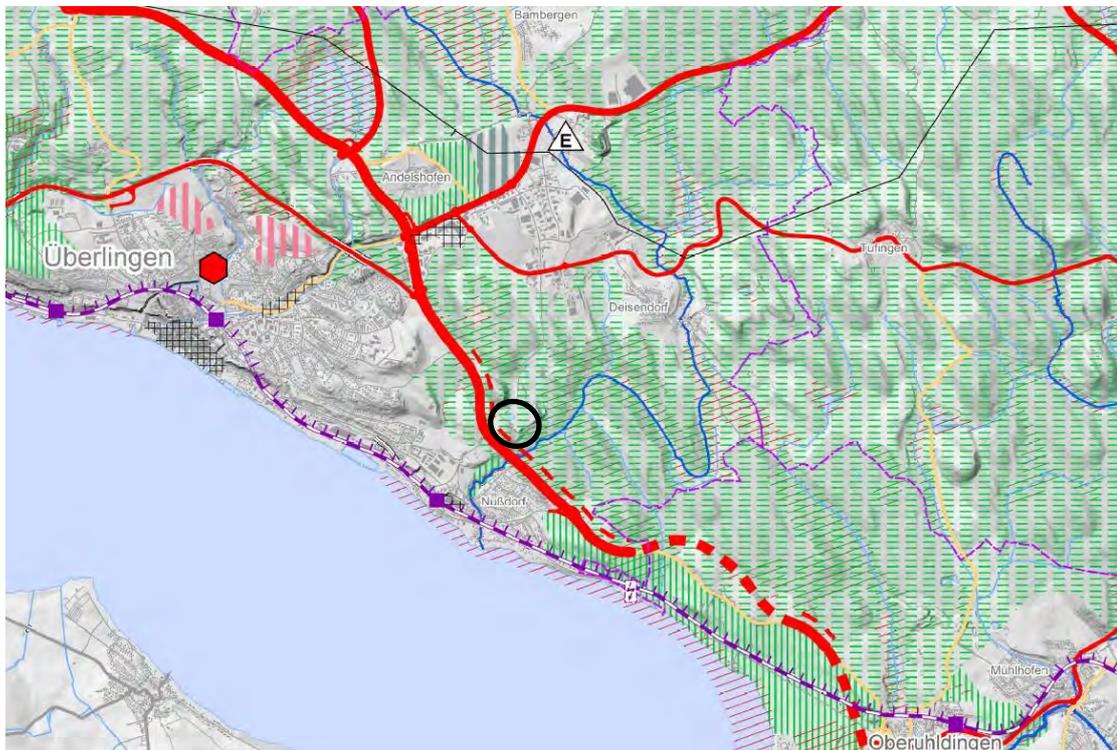


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25.06.2021, Plangebiet schwarz umkreist, o.M. [11]

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 Altbirnau vor. Die Alternativenprüfung ist ausführlich in Kapitel 7 dargelegt, die drei untersuchten alternativen Standorte liegen alle innerhalb des regionalen Grünzuges. Der optimale Standort in Altbirnau liegt 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. Der vorliegende Standort stellt die einzig verfügbare Fläche im Bereich „Altbirnau“ 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 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Es beinhaltet jedoch ein gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Baumhecke) sowie einen kleinen Teil eines weiteren geschützten Biotops (Gehölzgürtel um einen Teich). Für eine genaue Darstellung dieser Biotope und der in räumlicher Nähe liegenden Schutzgebiete für Natur und Landschaft wird auf Kapitel 8.2 (Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen) verwiesen.

## 4. Bestand

### 4.1 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 4: Blick auf das Plangebiet

### 4.2 Erschließung

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



Abbildung 5: Blick auf die Rengoldshauser Straße

### 4.3 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 6: Topographische Karte, o.M. (Quelle: LUBW)

## 5. Planung

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.

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

Zur Einbindung in die Umgebung und Landschaft ist vorgesehen, das 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.

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. Zur Unterscheidung des Übungshofes und der Stellplätze werden letztere mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen. Zur Gliederung der Besucherstellplätze entlang der Rengoldshauser Straße wird eine Baumreihe vorgesehen.



Abbildung 7: Lageplan Freiflächengestaltung (Stand 03.12.2021), o.M. (Quelle: Möhrle + Partner)

## 6. Alternativenprüfung

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

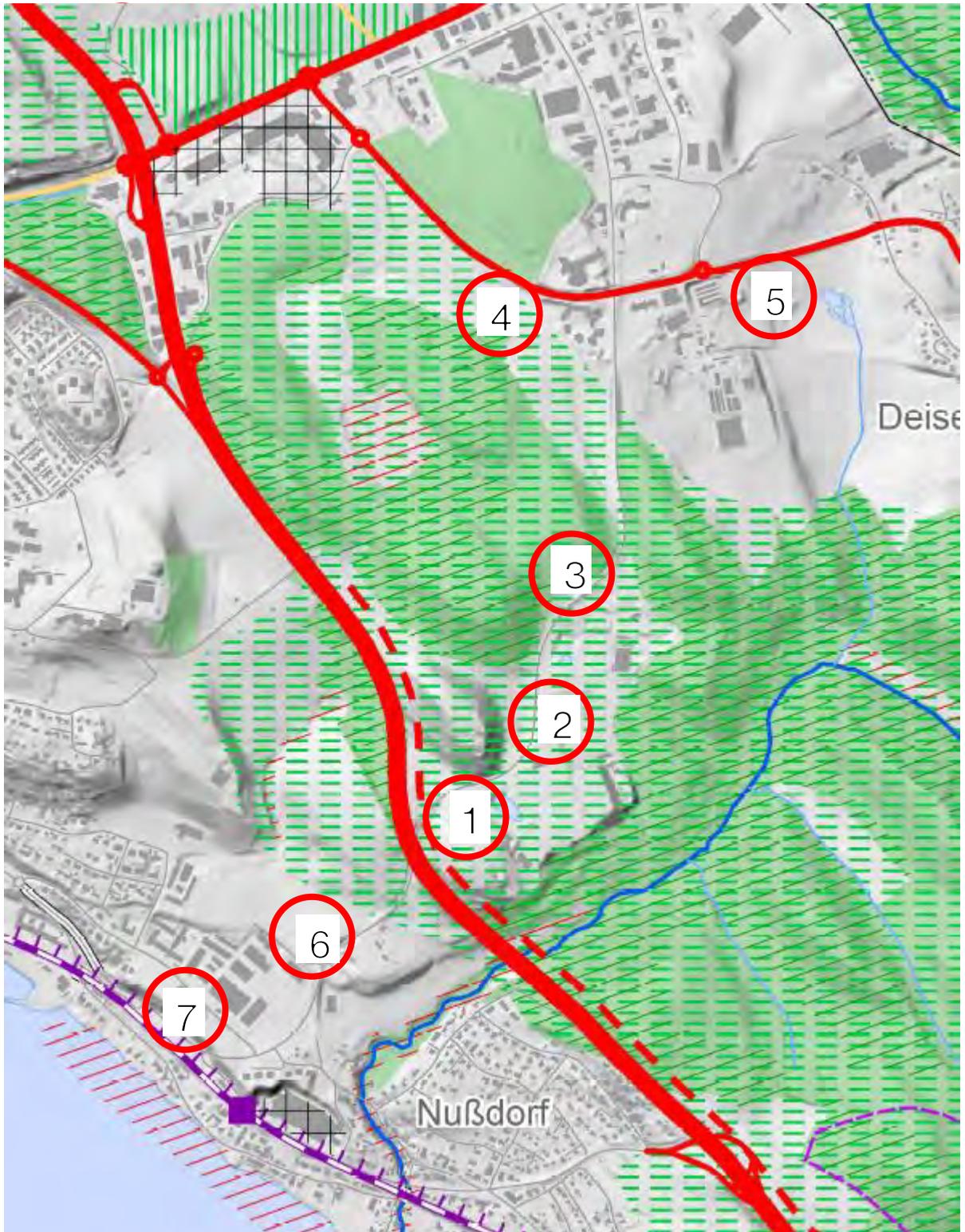
### Übersicht Untersuchte Standorte



Abbildung 8: 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

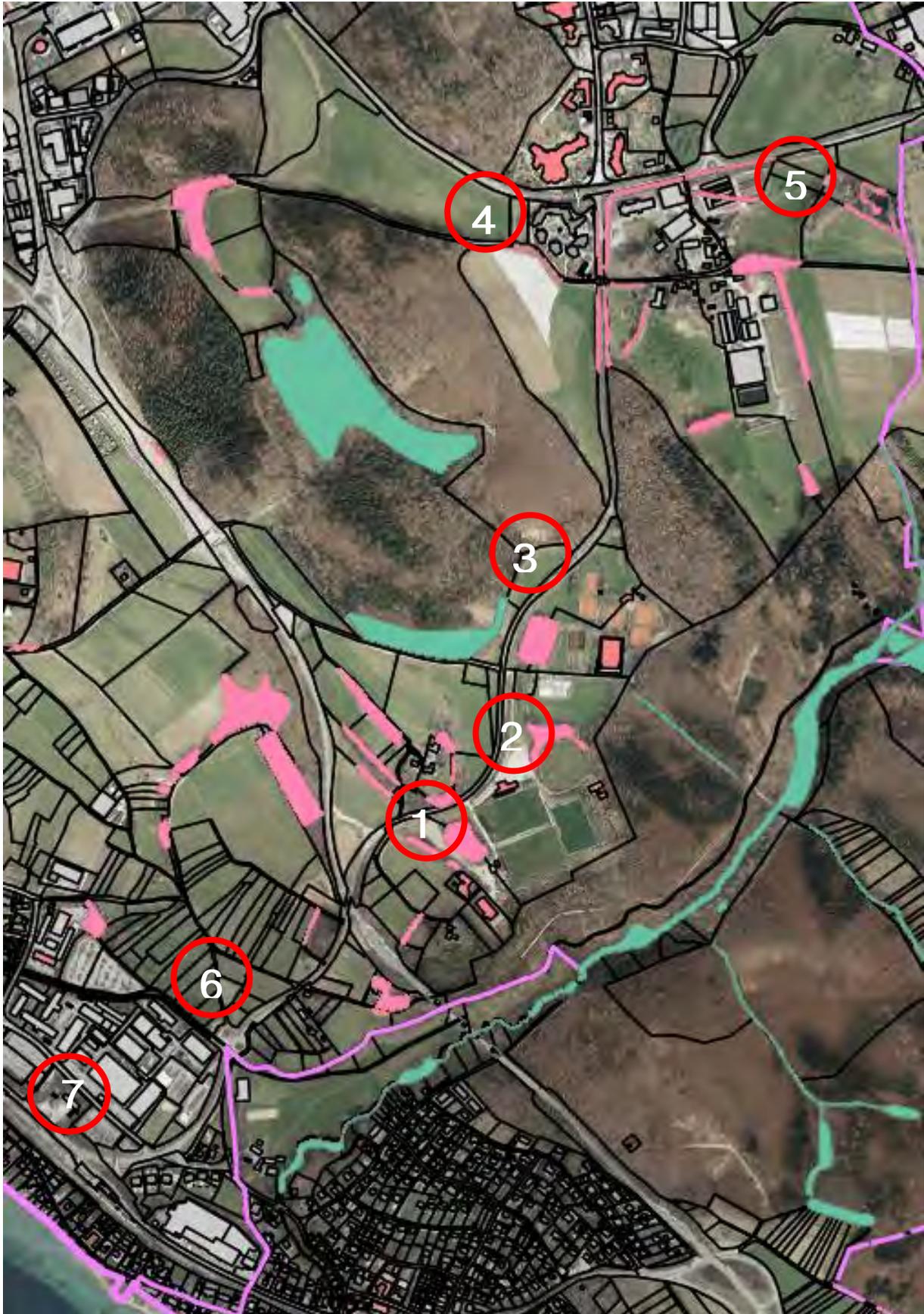
**Fortschreibungsentwurf Regionalplan**



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

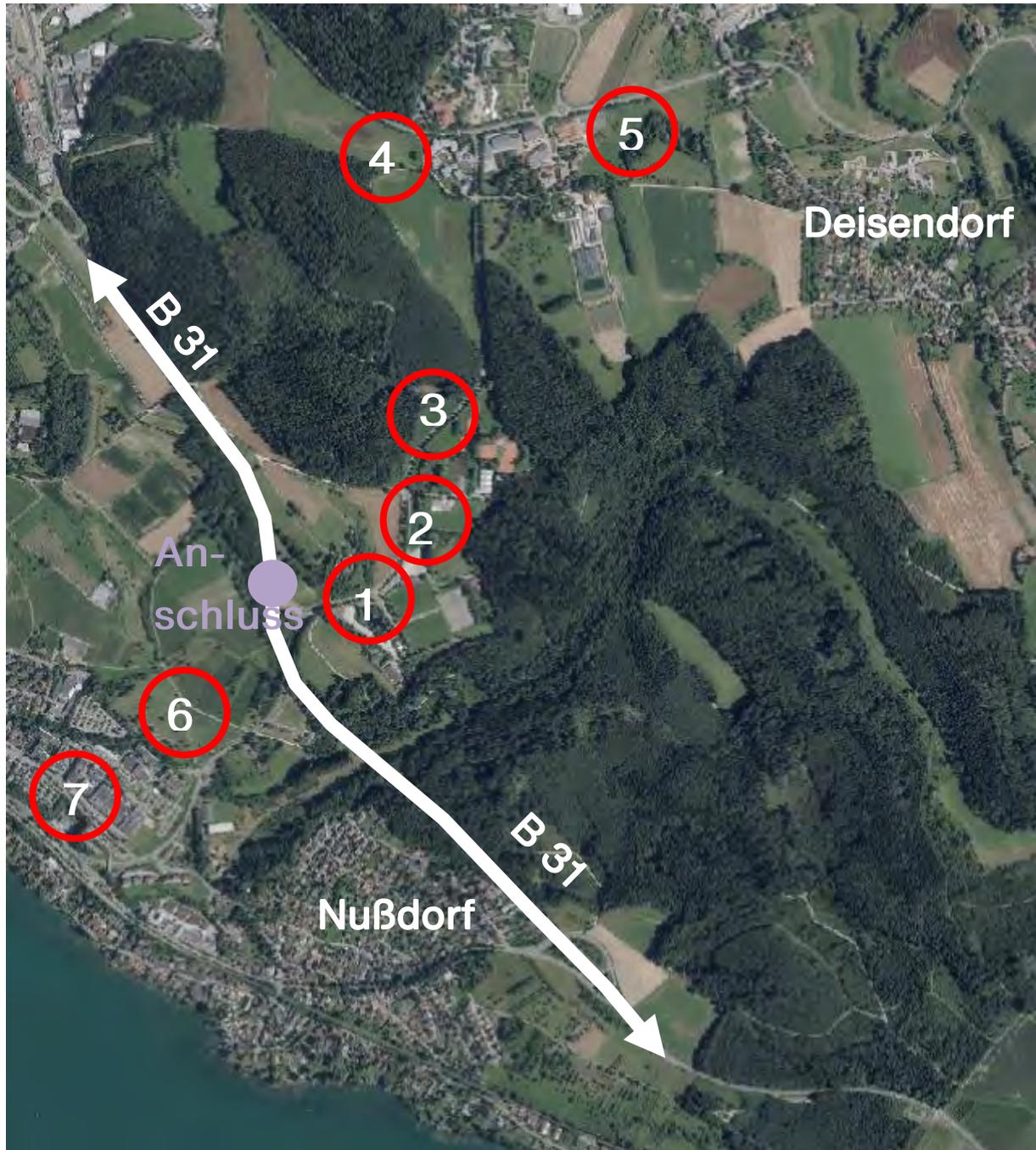


Abbildung 9: Übersicht Lage Nußdorf, Lage Deisendorf, Lage B 31 und Lage der Standorte

Standorte	Erreichbarkeit aus Nußdorf	Erreichbarkeit aus Deisen- dorf	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

Beurteilungskrite- rium	Standorte						
	1	2	3	4	5	6	7
Fortschreibungsent- wurf Regionalplan Bezüglich Lage im Re- gionalen Grünzug	-	-	-	-	+	+	+
Landschaftsschutzge- biet	+	-	-	-	-	+	+
Biotope gem. BNatschG	-	-	+	+	+	+	+
Flächenverfügbarkeit aufgrund Eigentums- verhältnisse	+	+	+	-	-	-	+
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 Orts-  
teilen 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 Ein-  
treffzeit bei Verkehrsunfällen kann deutlich verbessert werden. Der Standort 1 ist zudem aus städ-  
tebaulicher 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 Altbirnaue“). 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 Altbirnaue 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 Altbirnaue hervorgeht. In Altbirnaue 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 10: 5 Minuten Fahrzeit Isochrone bei Anfahrt mit Signal aus dem Feuerwehrhaus eines optimalen Standortes im östlichen Stadtgebiet von Überlingen, o.M.

## 7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### 7.1 Stand vor der Änderung

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 sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Grünfläche erstreckt sich in Richtung Norden bis zur Tennisanlage des Tennisclubs Altbir nau. Die Fläche für die Landwirtschaft umfasst den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs.

Die Ziffer 7 im Plan weist auf die Änderung bzw. Präzisierung der nördlich von Nußdorf bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen umfangreichen Grünflächen und Sporteinrichtungen hin. Die Änderung erfolgt gemäß den Aussagen des hierfür erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes. Unterschieden wird demgemäß zwischen Sondergebietsflächen für Sporteinrichtungen, Parkplatzflächen sowie Grünflächen für Sportplätze etc.

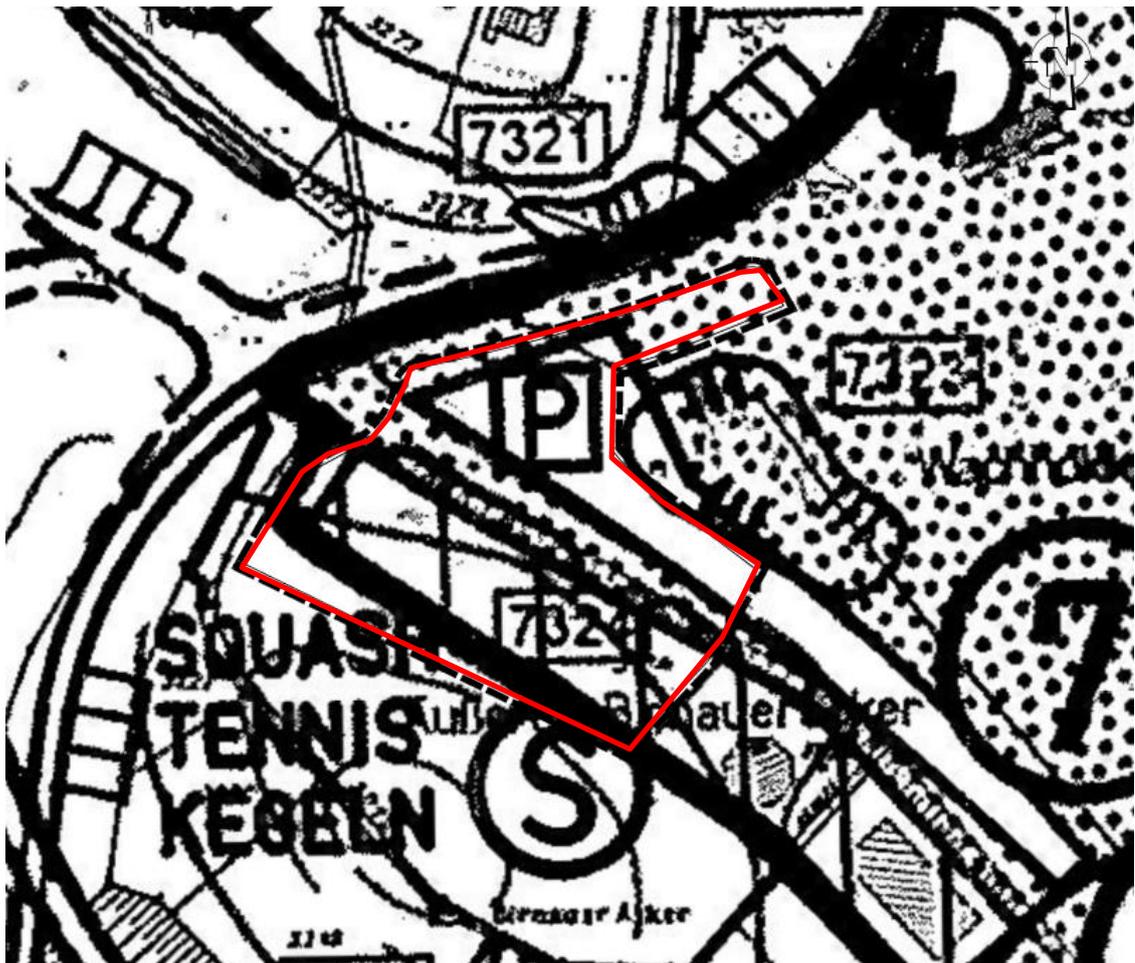


Abbildung 11: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen, Ausschnitt vor der Änderung (Bestand), o.M. (Quelle: Große Kreisstadt Überlingen)

## 7.2 Stand nach der Änderung

Folgende Darstellung ist von der Teiländerung betroffen:

- Umwidmung von einer Fläche für den ruhenden Verkehr in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (ca. 0,42 ha)
- Umwidmung von einer Fläche für den ruhenden Verkehr in Grünfläche (ca. 0,02 ha)
- Umwidmung von einer Sonderbaufläche Sport in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (ca. 0,14 ha)
- Umwidmung von einer Sonderbaufläche Sport in Grünfläche (ca. 0,26 ha)
- Umwidmung von Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (ca. 0,19 ha)
- Umwidmung von einer Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche (ca. 0,11 ha)

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca.1,14 ha.

Alle anderen grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Überlingen bleiben unberührt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der vorliegenden Begründung sowie einem Deckblatt zum Flächennutzungsplan im Maßstab 1:1.000.

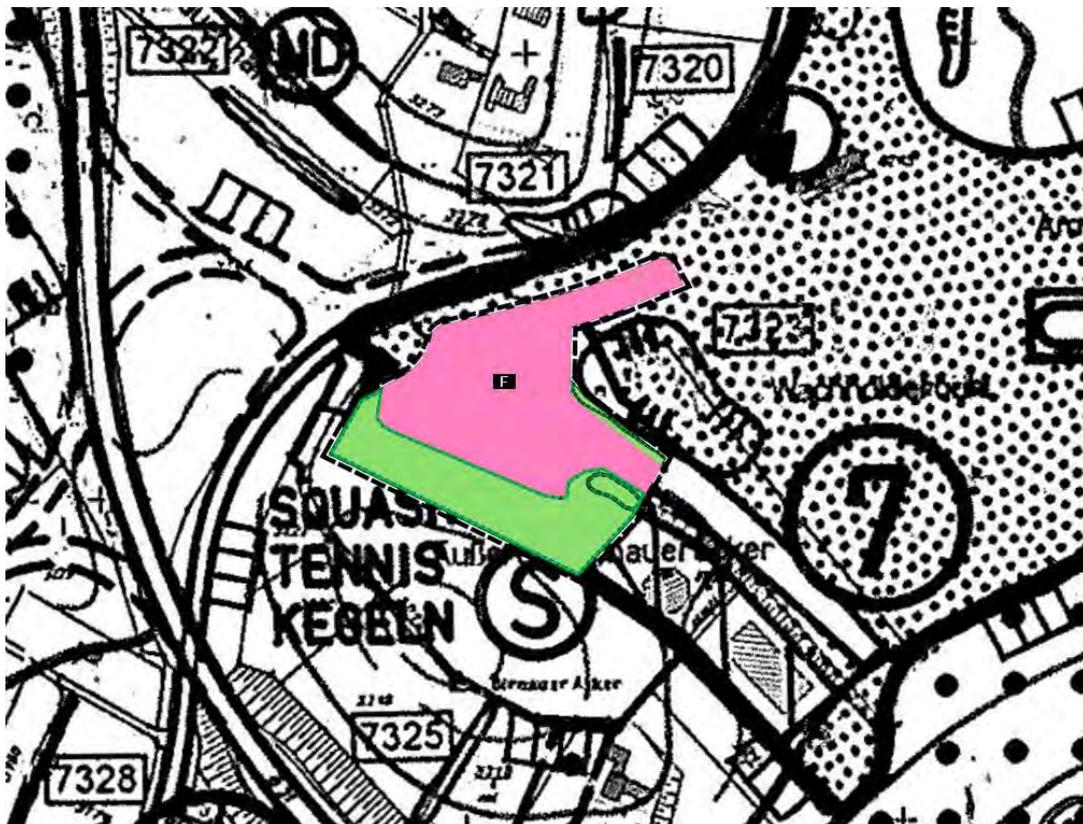


Abbildung 12: Flächennutzungsplan Teiländerung, o.M.

### 7.3 Flächenbilanz

	Stand vor der Änderung	Stand nach der Änderung
Parkplatz	4.376 m <sup>2</sup>	
Sonderbaufläche Sport	4.063 m <sup>2</sup>	
Grünfläche	1.804 m <sup>2</sup>	4.359 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	1.130 m <sup>2</sup>	
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr		7.014 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.373 m<sup>2</sup></b>	<b>11.373 m<sup>2</sup></b>

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein aktuell als Parkplatz, Sonderbaufläche Sport und Grünfläche dargestellter Bereich nördlich von Nußdorf als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie als Grünfläche („Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) dargestellt. Die Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ausrückbereich Ost“.

Die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche dient dazu, die derzeitigen Feuerwehrstandorte Nußdorf und Deisendorf gemäß den Vorgaben des Feuerwehrbedarfsplans von 2015 an einem neuen gemeinsamen Standort in „Altbirнау“ zusammenfassen. Durch die Nähe zur geplanten Auffahrt auf die B 31 und die damit erzielbare kurze Ausrückzeit ist der Bereich „Altbirнау“ als neuer Standort optimal geeignet.

#### 8.1.2 Standort und Flächenbedarf

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,14 ha. Er liegt etwa 500 m nördlich der Ortschaft Nußdorf, etwa 50 m westlich der B31 und schließt unmittelbar südlich an die Rengoldshauer Straße an. Östlich befinden sich nach einem kleinen, von Gehölzen umgrenzten Teich Sportplätze sowie die Vereinsheime des FC 09 Überlingen e.V., der Boule Freaks Überlingen e. V. und des Schützenvereins Überlingen. Südöstlich liegen der Wellnesspark Überlingen sowie die Moschee des Türkischen Arbeitervereins Überlingen. Die Bereiche südlich und westlich bis zur B 31 werden als Grünland genutzt.

Der Änderungsbereich selbst umfasst überwiegend Schotterflächen, die heute als Parkplatz genutzt werden. Zentral durch den Bereich verläuft das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Baumhecke Altbirнау“, an die sich südlich Wiesenflächen anschließen.

### **8.1.3 Erfordernis für Umweltbericht und Ausgleich**

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

Weiterhin sind gem. § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG bzw. §§ 14 bis 18 NatSchG BW) in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Durch die Änderung wird kein Baurecht geschaffen; zudem werden keine verbindlichen Festsetzungen getroffen, auf deren Grundlage eine detaillierte Eingriffs-Bilanzierung durchgeführt werden kann. Die voraussichtliche Eingriffsstärke sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden daher schutzgutbezogen verbal beschrieben. Eine genaue rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bei Umsetzung der Planung sowie die konkrete Festlegung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Ausrückbereich Ost“).

### **8.1.4 Untersuchungsmethodik (Umfang, Erfassungsmethoden, Schwierigkeiten)**

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung und geht insofern darüber hinaus, dass Funktionsbeziehungen in ihrem Zusammenhang ersichtlich werden und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt sind.

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt zunächst die Raumanalyse mit Bestandsaufnahme der Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch (Wohnen, Bevölkerung, Gesundheit, Erholung) sowie Kultur- und Sachgüter und deren Bewertung in Bezug auf die Bedeutung für die Umwelt. Zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsraum wurden vorhandene Daten und Informationen ausgewertet und eigene Untersuchungen durchgeführt (siehe Kapitel 8.3.4). Zur Erfassung der relevanten faunistischen Arten wurden im Frühjahr 2019 drei avifaunistische Kartierungen sowie im Frühjahr und Sommer 2019 drei Kartierungen zum Fledermausvorkommen durchgeführt. Der Altbaumbestand der Feldhecke wurde im Januar 2020 (d.h. im unbelaubten Zustand) visuell nach Höhlen mit Potenzial für höhlenbrütenden Vögel und/oder als Fledermaus Winterquartier und Wochenstube untersucht.

Anschließend werden die umweltrelevanten Wirkfaktoren sowie die Umweltauswirkungen des Vorhabens aufgezeigt. Hierzu werden, soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung möglich, die erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt. Die Eingriffswirkungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Belastungen unterteilt.

Zusätzlich werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dieser Wirkungen dargestellt. Verbleibende Beeinträchtigungen müssen durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

## **8.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen**

### **8.2.1 Regionalplan**

Der Änderungsbereich befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Der Regionalplan weist die Flächen des Änderungsbereichs als regionalen Grünzug (Vorranggebiet) (Z) aus (siehe Abbildung 3). Regionale Grünzüge sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Standortgebundene Einrichtungen der Infrastruktur, die nicht in der Raumnutzungskarte enthalten sind, sind nur dann zulässig, wenn mit Planungsalternativen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme nachgewiesen ist. Dies ist vorliegend der Fall, wie im Detail im Kapitel 3.1 beschrieben wird (vgl. auch die Alternativenprüfung in Kapitel 6).

### **8.2.2 Natura 2000**

Das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Schutzgebiets-Nr. 8220342) und das Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Schutzgebiets-Nr. 8220404) befinden sich in ca. 2 km Entfernung.

Eine Beeinträchtigung für Lebensraumtypen und -stätten und damit erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Gebiete durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

### **8.2.3 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)**

Naturschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **8.2.4 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)**

An den nördlichen Änderungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ (Nr. 4.35.031) an (Abbildung 13). Das Landschaftsschutzgebiet besteht aus 19 nicht zusammenhängenden Teilgebieten. Der Schutzzweck ist die Erhaltung der abwechslungsreichen Bodenseeuferlandschaft mit ihrem hohen Erholungswert und der überregionalen Bedeutung. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

### **8.2.5 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)**

Nordwestlich des Änderungsbereichs in etwa 50 m Entfernung steht eine als Naturdenkmal geschützte Stieleiche (Schutzgebiets-Nr. 84350590012). Negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.



Abbildung 13: Schutzgebiete und geschützte Biotope innerhalb sowie im Umfeld des Änderungsbereichs (rot umrandet), o.M. [7]

### 8.2.6 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich das geschützte Biotop „Baumhecke Altbirnau“ (Biotop-Nr.: 182214357324) in zwei Teilstücken (s. Abb. 4 Ziffer 1). Das Biotop wird als „Feldhecken und Feldgehölze“ beschrieben. Aufgrund der Mahd der angrenzenden Flächen fehlt der Saum bei beiden Teilstücken.

Von der Planung ist die nordwestliche der beiden Teilfläche mit ca. 742 m<sup>2</sup> betroffen. Diese Teilfläche wird vollständig gerodet. Es ist vorgesehen, den Verlust der Biotop-Teilfläche durch die Neuanlage einer Feldhecke (einschließlich Saumbereich) auf einer Fläche von etwa 0,3 ha innerhalb des Änderungsbereichs auszugleichen.

Nordöstlich grenzt das geschützte Biotop „Teich mit umgebendem Gehölz bei Altbirnau“ (Biotop-Nr.: 182214357323) an (s. Abbildung 13 Ziffer 2). Der Teich liegt ca. 2 m unter Geländeneiveau und wird von einem dichten Gehölzsaum umgrenzt. Durch das Vorhaben besteht die Gefahr der Beeinträchtigung des Biotops durch Eingriffe in den Gehölzgürtel und dessen Wurzelraum sowie durch Schadstoffeinträge ins Gewässer. Zur Vermeidung dieser Risiken sind während der Bauphase entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Gehölze vorzusehen. Die geplanten Besucherstellplätze im Norden halten zum Rand des Biotops einen Abstand von mind. 4,50 m ein. Es kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es gelegentlich aufgrund der Verkehrssicherungspflicht zu einzelnen Rückschnittmaßnahmen oder auch zu einer Einzelbaumentnahme kommt. Da es sich nur

um punktuelle und gelegentliche Eingriffe handelt, führen sie jedoch nicht zu nachhaltigen Verschlechterungen für das Biotop. Holzschnitt kann ggf. zur Förderung des Totholzanteils in geeigneten Bereichen des Biotops belassen werden.

Nördlich der Rengoldshauer Straße liegt das Biotop „Magerrasen südlich Hofgut Altbirнау“ (Biotop-Nr.: 182214357321).

Negative Auswirkungen auf die Biotope außerhalb des Änderungsbereichs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### **8.2.7 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor**

Der Änderungsbereich befindet sich im 500 m-Suchraum des landesweiten Biotopverbundes feuchter Standorte. Der angrenzende Weiher stellt eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes feuchter Standorte dar, die Kernräume verlaufen vom Weiher ausgehend nach Nordosten (Abbildung 14).

Die Südhangflächen nördlich der Rengoldshauer Straße sind als Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes trockener Standorte ausgewiesen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des 500 m-Suchraums.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Biotopverbundes vorzusehen. Hierzu zählen insbesondere der Schutz und die Erhaltung der zweiten Teilfläche des Baumhecken-Biotops sowie des Gehölzgürtels rund um den Teich, die Entwicklung von Saumstrukturen (z.B. Hochstaudenfluren) um die vorhandenen und zu pflanzenden Gehölze, die Neuanlage einer Feldhecke, Einzelbaumpflanzungen im Änderungsbereich (z.B. entlang der Straße und im Bereich von Stellplätzen) sowie die Begrünung der Dachfläche des geplanten Feuerwehrgebäudes.

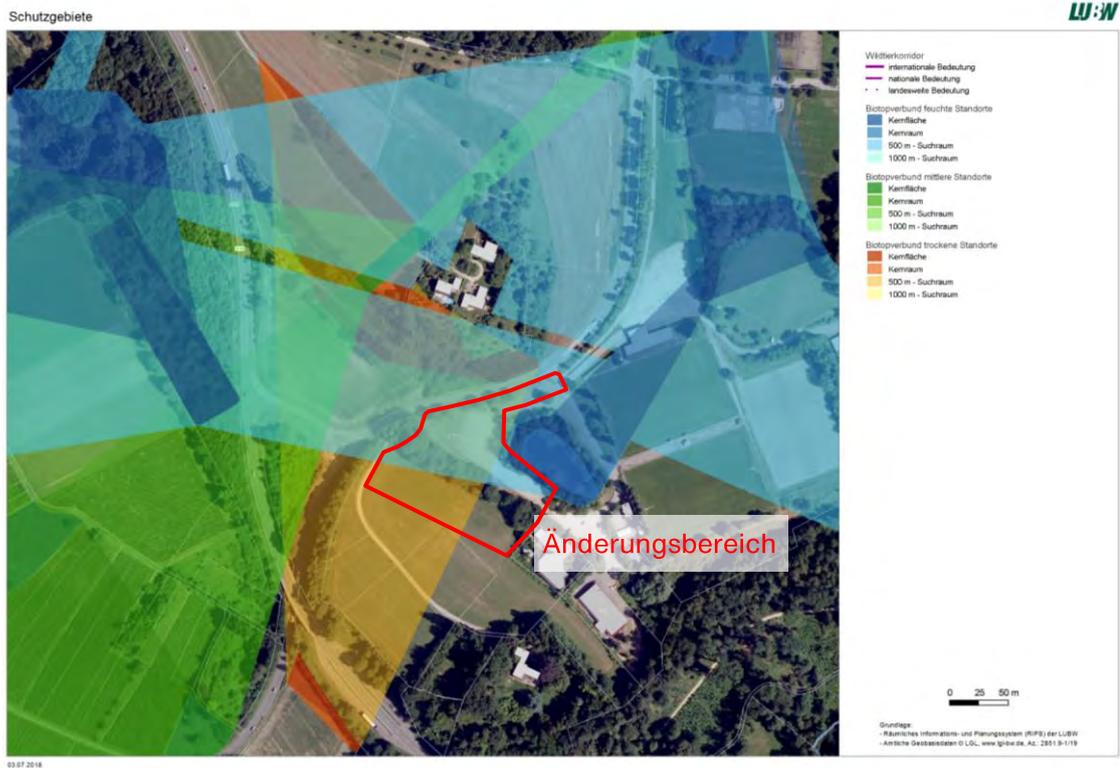


Abbildung 14: Biotopverbund im Umkreis des Änderungsbereichs (rot umrandet), o.M. [7]

## 8.2.8 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Nußdorf“, Rechtsverordnung vom 18.12.1992 (Abbildung 15). Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.



Abbildung 15: Wasserschutzgebiete im näheren Umfeld des Änderungsbereich (rot umrandet), o.M. [7]

## 8.3 Bestands- und Wirkungsanalyse

### 8.3.1 Geologie, Boden und Fläche

#### Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich gem. der Geologischen Karte 1:50.000 [4] im Verbreitungsbereich des Würm-Moränensediment. Gemäß der Bodenkarte BK 50 [4] ist der Änderungsbereich als Siedlungsfläche ausgewiesen, der Boden in unmittelbarer Umgebung besteht aus erodierter Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus sandig-schluffigem Geschiebemergel. Diese mittel und mäßig tief entwickelte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde ist mittel bis hoch erodiert und stellenweise pseudovergleyt.

Geologisch ist der Untergrund im Änderungsbereich als „Tettlinger-Subformation“ ausgewiesen. Diese wird beschrieben als „Drumlins und wenig reliefierter Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten verbreitet zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne“.

Die Bewertung der Bodenfunktionen gem. Heft 23 [4] kann der Bodenschätzung (LGRB) entnommen werden (Tabelle 1).

Tabelle 1: Bodenschätzung des LGRB

<i>Bodenfunktionen:</i>	<i>Bewertung:</i>
NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit	1 gering                      4 sehr hoch
AKIWAS = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2 mittel                      9 keine Angabe
FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe	3 hoch
NATVEG = Sonderstandort für natürliche Vegetation	8 keine hohen oder sehr hohen Bewertungen
	9 keine Angaben

Flurstücksnummer	Fläche m <sup>2</sup>	Klassezeichen	Bodenzahl / Grünlandgrundzahl	Acker-/Grünlandzahl	NAT-BOD	AKI-WAS	FIPU	NAT-VEG	Gesamtbewertung
3213	910	L 2 a 2	35 - 59	35 - 59	2	3	3	8	2,67
3214	10.463	L 5 Dg	35 - 59	35 - 59	2	2	2	8	2,00

Die Böden auf Flurstück 3213 besitzen eine hohe Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine damit verbundene hohe nutzbare Speicherkapazität. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Die vorliegenden Boden- und Grünlandgrundzahlen von 35-59 lassen auf eine für die Landwirtschaft mittlere Eignung der Böden schließen. Insgesamt ergibt sich eine mittlere Gesamtbewertung (2,67).

Die Böden auf Flurstück 3214 besitzen eine mittlere Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Die vorliegenden Boden- und Grünlandgrundzahlen von 35-59 lassen auf eine für die Landwirtschaft mittlere Eignung der Böden schließen. Insgesamt ergibt sich eine mittlere Gesamtbewertung (2,00).

Vorbelastungen

Die Flächen werden derzeit zu einem großen Teil als Parkplatzfläche und Weg genutzt und sind teilversiegelt (Kies). In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen nur noch sehr eingeschränkt vorhanden.

Auswirkungen

Die mögliche Flächenneuversiegelung durch die geplante Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen) beträgt voraussichtlich bis zu 0,60 ha.

Die Errichtung von Gebäuden, Zufahrts-/Hofflächen und Stellplätzen ist mit der teilweisen oder vollständigen Versiegelung von Boden verbunden. Durch die Vollversiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft vollständig verloren.

Weiterhin ist die Bebauung mit Bodenauf- und -abtrag, insbesondere durch die Einbindung des Gebäudes in den Hang, und damit mit einem Eingriff in das natürliche Bodengefüge verbunden.

Während der Baumaßnahme kommt es zu vorübergehender Flächeninanspruchnahme sowie zu Bodenabtragungen und -auffüllungen. Zudem sind die vorhandenen Lehmböden empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen, auch während der Bauphase. Des Weiteren besteht die Gefahr der unsachgemäßen Lagerung von Oberboden.

#### Erheblichkeit des Eingriffs

Derzeit ist vorgesehen, das Hauptgebäude mit kulturfähigem Boden mit bis zu 0,35m Mächtigkeit zu überdecken und das Dach durch die Entwicklung einer Magerwiese zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert. Es wird empfohlen, in den parallel aufgestellten Bebauungsplan weitere Festsetzungen aufzunehmen, welche die Auswirkungen auf das Schutzgut vermeiden und minimieren helfen (z.B. Verwendung teilversiegelter Beläge, Ausschluss unbeschichteter Bleche, siehe Kapitel 8.5).

Bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Gehölzpflanzungen) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

### **8.3.2 Wasser**

#### Bestand

##### **Grundwasser**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheiten „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ und ist demnach aus Glazialsedimenten aufgebaut [4]. Dies sind glazial abgelagerte, sandig-kiesige, meist dicht gelagerte Schluffe bis sandig-schluffige, meist locker gelagerte Kiese. Der Untergrund dient demnach als Porengrundwasserleiter mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit. Die Deckschicht besitzt eine geringe bis gute Porendurchlässigkeit und lokale Vorkommen von Feinsedimenten wirken als Grundwassergeringleiter.

##### **Oberflächenwasser**

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Unmittelbar östlich grenzt das geschützte Biotop „Teich mit umgebendem Gehölz bei Altbirnau“ an. Der Teich liegt ca. 2 m unter Geländeniveau.

In den Teich wird bisher das Wasser der nördlich der Rengoldshauer Straße in den landwirtschaftlichen Flächen gelegenen Entwässerungsgräben und Drainagen eingeleitet, außerdem der Überlauf des auch aus Entwässerungsgräben und Drainagen gespeisten Teiches nördlich des Skaterparks und etwas Oberflächenwasser der Wege.

### Vorbelastungen

Die bestehende Teilversiegelung mindert die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen des Bodens.

### Auswirkungen

Durch die geplante Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung weiter reduziert. Die zusätzliche Bebauung schränkt das Retentionsvermögen der Flächen ein. Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone 3 eines Wasserschutzgebietes und ist hier grundsätzlich zulässig. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 (Landratsamt Bodenseekreis), insbesondere zur Errichtung von unterirdischen Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Gastank), sind zu beachten. Durch geeignete Maßnahmen können Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden.

Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Teich ist mit einer Erhöhung der Wassermenge im Teich verbunden.

### Erheblichkeit des Eingriffs

Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) sind geeignete Maßnahmen festzusetzen, durch welche ein Schadstoffeintrag vermieden, neuer Retentionsraum geschaffen und der Oberflächenwasserabflusses reduziert bzw. verlangsamt wird. Eine deutliche Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser kann durch die Überdeckung und Bepflanzung des Hauptgebäudes erreicht werden (Gründach zur Rückhaltung und Filterung). Neben einem dem Stand der Technik entsprechenden Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung stellen auch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie der Ausschluss unbeschichteter Bleche geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar (vgl. Kapitel 8.5).

Nach Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser.

## **8.3.3 Klima/Luft**

### Bestand

Dem Klimaatlas Baden-Württemberg [6] ist für das Gemeindegebiet von Überlingen eine mittlere Jahrestemperatur von 8,5°C bis 9,0°C und ein mittlerer Jahresniederschlag von 750 mm bis 849 mm zu entnehmen.

Der Klimaatlas des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben [12][12] weist dem Änderungsbereich eine klimatische Leitfunktion nach Süden zu. Durch die Topografie (Hang im Süden mit Gehölzbewuchs) neigt der Änderungsbereich jedoch auch zu Kaltluftstaus.

Die bereits teilversiegelten Flächen mindern die Verdunstung und tragen in gewissem Maße zur Aufheizung bei, während die Gehölzflächen im Änderungsbereich und angrenzend als Luft- und Staubfilter wirken.

Die Wasserfläche des „Bodensee“ rund einen Kilometer südlich des Änderungsbereichs besitzt zudem eine klimatisch ausgleichende Funktion.



Abbildung 16: Kaltluftaustausch in der regionalen Umgebung des Änderungsbereichs (weiß) [12]

### Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft bestehen durch Schadstoffbelastungen aufgrund des Verkehrs auf der Rengoldshauser Straße und der Teilversiegelung der Fläche durch Kies (Wärmestaus).

### Auswirkungen

Durch die Bebauung sowie den Verlust von Gehölzen wird die Frischluftherzeugung reduziert. Klimarelevante Strukturen (Vegetation) gehen verloren. Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens ist mit einer geringen Erhöhung der lokalen Temperaturen zu rechnen. Durch die zusätzliche Bebauung können Barrierewirkungen für den Kaltluftausgleich entstehen. Baubedingte Schadstoffimmissionen können durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

### Erheblichkeit des Eingriffs

Eine spürbare Verschlechterung der Durchlüftung des Siedlungsgebiets von Nußdorf ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die südlich angrenzenden Wiesenflächen sowie die Gehölzflächen südöstlich des Änderungsbereichs bleiben als großflächige klimatische

Ausgleichsflächen erhalten. Für den Verlust der Feldhecke werden Ersatzpflanzungen durchgeführt. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in Kapitel 8.5 vorgeschlagen (z.B. Überdeckung und Begrünung des Gebäudedaches; Ausführung der Stellplätze mit großen Rasenfugen; weitere Gehölzpflanzungen). Bei ordnungsgemäßer Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.

#### 8.3.4 Arten, Biotope und Biodiversität

##### Bestand

Als potentiell natürliche Vegetation wird Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald angegeben [7].

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend Schotterflächen, die als Parkplatz genutzt werden. Im Südwesten befindet sich eine gem. § 30 BNatSchG geschützte Baumhecke auf einer Böschung. Die Feldhecke ist aus heimischen Laubgehölzen aufgebaut und weist zum Teil große Altbäume auf (z.B. Stieleiche). Der Unterwuchs ist aus viel Hartriegel und Brombeeren, wenig Hasel, Holunder, Salweide, Kirsche, Hainbuche, Feldahorn und Weißdorn aufgebaut.

Der Altbaumbestand der Feldhecke wurde im Januar 2020 visuell nach Höhlen mit Potenzial für höhlenbrütenden Vögel und/oder als Fledermaus Winterquartier und Wochenstube untersucht. Alle gefundenen und erreichbaren Höhlen wurden mithilfe einer Endoskop-Kamera inspiziert. Die erfassten Stieleichen und Bergahorne sind ca. 100 Jahre alt und hätten in der Zukunft Potenzial als Höhlenbaum. Bei der Begehung wurde an einer Stieleiche eine sehr kleine Höhle gefunden (ca. 15 cm tief, ca. 1,6 cm breit). Die Endoskopkontrolle ergab keine Eignung für Fledermäuse, da die Höhle zum einen sehr feucht ist und die Ausfaltung im Stamminneren noch nicht weit fortgeschritten ist. Nicht jede Baumhöhle eignet sich als Wochenstube oder Winterquartier, da die Ausformung und die thermische Eignung (Temperierung, hohe Luftfeuchtigkeit bei Winterquartieren) gegeben sein muss [1]. Größeren Höhlen, die von höhlenbrütenden Vögeln oder von Fledermäusen als Winterquartier und Wochenstube genutzt werden könnten, wurden nicht gefunden. Einzel- und Zwischenquartiere von Fledermäusen können nicht vollständig abgeschlossen werden.

In der Feldhecke stehen außerdem viele junge Buchen mit kleinen Astabbrüchen und einige der Bäume weisen kleinere Höhlen im Stammfuß auf. Diese wurden jedoch nur von Asseln genutzt, es wurden auch keine Spuren von älteren Nestern (z.B. Kohlmeisen) gefunden.

Die südwestlich angrenzenden Flächen werden als Grünland genutzt. Es handelt sich um gut gedüngtes und mehrmals im Jahr gemähtes Wirtschaftsgrünland. Obergräser dominieren und es kommen sehr häufig *Trifolium pratense*, *Taraxacum sect. Ruderalia* und die

Artengruppe Wiesen-Labkraut vor. Magerkeitszeiger wie *Lotus corniculatus* oder die Artengruppe Margerite sind stark zurücktretend und finden sich nur vereinzelt in den Randbereichen.

Im Südosten des Änderungsbereichs stehen innerhalb der Schotterfläche zwei Spitzahorne und im Nordwesten eine Hainbuche.

Östlich angrenzend befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Teich mit umgebendem Gehölz bei Altbirnau“. Der Gehölzsaum um den Teich ist überwiegend aus heimischen Laubbäumen aufgebaut (z.B. Silber-, Salweide, Spitzahorn, Birke, Stieleiche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel u.a.).

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für den Anschluss der B 31 an die Rengoldshauser Straße wurde bereits ein Teil der geschützten Baumhecke sowie die Gehölze entlang der Rengoldshauser Straße gerodet. Zudem wurden die nördlichen Flächen des Änderungsbereichs für die Baustelleneinrichtung und als Lagerflächen genutzt.

Bei den drei avifaunistischen Begehungen am 22.03.2019, 11.04.2019 und 06.05.2019 wurden insgesamt 31 Vogelarten kartiert. Elf Arten nutzen das Gebiet zur Brut (insgesamt 24 Brutreviere); unter den Brutvögeln befinden sich keine streng geschützten Arten. Die Hecken und Bäume am Gebietsrand bieten gute Nistmöglichkeiten für Zweigbrüter (z.B. Finken, Drosseln, Schwanzmeise) und wenige Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (z.B. Meisen). Die Gehölze um den Teich besitzen für die Brutvögel die höchste Bedeutung; hier wurden die meisten Vögel erfasst. Die verschiedenen Strukturen (Bäumen, Gebüsch, offenes Grünland sowie Schotter- und Ruderalflächen) bieten zudem gute Nahrungsmöglichkeiten für typische Waldrand-Vogelarten wie z.B. Amsel, Singdrossel und Rotkehlchen.

Im Rahmen von drei Detektorbegehungen (24.04.2019, 04.07.2019 und 21.08.2019) wurden vier Fledermausarten/-gruppen nachgewiesen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Weißbrand-/Rauhautfledermaus (jeweils häufig bis sehr häufig), sowie vereinzelt nicht sicher bestimmbare Arten der Ruftypengruppe „Nyctaloid“ (Zweifarb- und Breitflügel- fledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler) und nicht sicher bestimmte Arten der Gattung *Myotis*. Der Änderungsbereich und seine Umgebung wurden von Fledermäusen vor allem in der Dämmerung, frühestens 25 Minuten nach Sonnenuntergang, frequentiert. Der Bereich bzw. sein Umfeld bietet wegen der vorhandenen Strukturvielfalt einen attraktiven Lebensraum für Fledermäuse. Die vorhandenen Feldgehölz- und Gebüschflächen sowie der Weiher eignen sich als Jagdgebiet für die erfassten Fledermausarten. Sie bieten eine reiche Insektenvielfalt und damit ein gutes Nahrungsangebot. Die Schotter- und Rasenflächen sind als Nahrungsflächen wenig geeignet. Diese Bereiche werden von den vorkommenden Fledermausarten zum Überflug und damit zum Verbund verschiedener Habitats genutzt.

Bei der Begehung konnten keine Fledermausquartiere an den Gebäuden oder in den Bäumen festgestellt werden. Da die ersten Fledermäuse erst ca. 25 Minuten nach Sonnenuntergang im Änderungsbereich aufgezeichnet wurden, werden Wochenstuben innerhalb des Änderungsbereichs als nicht wahrscheinlich angesehen.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen stellen im Änderungsbereich die teilversiegelten Parkplatzflächen und die Lärm- und Schadstoffbelastung durch die angrenzenden Straßen und Parkplätze dar.

### Auswirkungen

Durch die Versiegelung sowie Bodenumlagerungen und -verdichtung gehen Vegetationsstrukturen, die derzeit einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen, dauerhaft verloren. Durch die geplante Bebauung, insbesondere durch die Rodung der Baumhecke, werden voraussichtlich Nist- und Nahrungsmöglichkeiten von Vögeln zerstört. In der näheren Umgebung sind jedoch für die kartierten überwiegend ubiquitären Arten genügend Ausweichlebens- und Nahrungsräume vorhanden, z.B. die Gehölzflächen um den Teich und die Gehölz- und Waldflächen nördlich und südlich des Änderungsbereichs. Zudem kann der funktionale Verlust der Gehölzflächen für die Avifauna durch die vorgesehenen Pflanzungen (Dachbegrünung und Neuentwicklung eines Feldgehölzes im südlichen Änderungsbereich) ausgeglichen werden. Für Höhlenbrüter ist zudem die Anbringung von Nistkästen vorgesehen (vgl. Kapitel 8.5). Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird damit für die vorkommenden Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Eine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

In Bezug auf Fledermäuse kann es durch die Rodungen ggf. zum Verlust weniger Einzel- oder Zwischenquartiere kommen. Da im Umfeld ausreichend Ausweichlebensraum für die vorkommenden Fledermausarten zur Verfügung steht (Gehölz- und Waldflächen), kann die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Zudem kann durch die geplanten Maßnahmen (Neuanlage Feldhecke) die Leit- und Nahrungsfunktion im Gebiet erhalten werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, an dem Übungsturm Fledermaus-Fassadenquartiere anzubringen, die als Ersatz für evtl. verloren gehende Baumquartiere genutzt werden können.

Während der Baumaßnahme kommt es zu vorübergehender Flächeninanspruchnahme sowie zu Bodenabtragungen und -auffüllungen. Der spätere Betrieb der Feuerwehr ist zudem mit Störungen durch Lärm und Licht verbunden.

Durch das Vorhaben besteht zudem die Gefahr der Beeinträchtigung des Biotops „Teich mit umgebendem Gehölz bei Altbirna“ durch Eingriffe in den Gehölzgürtel und dessen Wurzelraum sowie durch Schadstoffeinträge ins Gewässer. Durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Gehölze während der Bauphase können diese Risiken vermieden werden. Gelegentliche punktuelle Eingriffe aufgrund der Verkehrssicherungspflicht bedeuten keine nachhaltige Verschlechterung für das Biotop, sofern fachgerecht vorgegangen und Holzschnitt an geeigneten Stellen des Biotops als Totholz belassen wird.

### Erheblichkeit des Eingriffs

Durch die Planung findet eine Neuversiegelung statt. Der Verlust der Feldhecke als geschütztes Biotop ist erheblich und eine Ersatzpflanzung ist erforderlich (s. Kapitel 8.5).

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme sowie Lärmimmissionen durch den Baubetrieb sind reversibel und nicht erheblich.

Die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope sind in Kapitel 8.5 dargelegt. Durch deren Umsetzung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Ein genauer, auch rechnerischer Nachweis, hierzu erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **8.3.5 Landschaft**

#### Bestand

Aus naturräumlicher Sicht liegt der Änderungsbereich in der Großlandschaft Nr. 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“ im Naturraum Nr. 31 „Bodenseebecken“ [10][13]. Der Naturraum umfasst das zur Würmeiszeit eisbedeckte Stammbecken des alpinen Rheingletschers sowie sein entlang der heutigen Schussen weit ins nördliche Vorland eingeschobenes wichtigstes Zweigbecken.

Der Änderungsbereich ist nach Südwesten und Osten durch die vorhandenen Gehölzstrukturen gut in die Landschaft eingebunden und wenig einsehbar. Lediglich von den Höhen nördlich der Rengoldshauser Straße hat man einen Blick auf den Bereich.

Die Gehölzflächen im und um den Änderungsbereich sowie die südöstlich nah gelegenen Waldflächen können als landschaftsprägende Flurelemente angesehen werden.

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die nordöstlich des Änderungsbereichs verlaufende Rengoldshauser Straße sowie die bestehende Versiegelung.

#### Auswirkungen

Baubedingt wird es zeitlich begrenzte Veränderungen der Landschaft durch Baustelleneinrichtung sowie Bodenauf- und -abtrag geben.

Durch das Vorhaben findet zudem eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes insbesondere durch den Verlust von Gehölzstrukturen statt. Das Feuerwehrgebäude selbst wird durch die Einbindung in den Hangbereich nach außen nur im unmittelbaren Umfeld wahrnehmbar sein. Eine Fernwirkung wird nur vom 15 m hohen Übungsturm ausgehen. Diese ist jedoch auf Grund der Topografie und der großflächigen Gehölz- und Waldflächen im Umfeld sehr begrenzt.

#### Erheblichkeit des Eingriffs

Durch die Einbindung des Feuerwehrgebäudes in den Hang und die Begrünung der Dachflächen kann der Eingriff auf das Landschaftsbild in hohem Maße minimiert werden.

Die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft sind in Kapitel 8.5 dargelegt. Durch deren Umsetzung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

### **8.3.6 Mensch**

#### Bestand

Der Änderungsbereich zählt nicht zum Wohnumfeld der Stadt Überlingen oder des Tei-  
lorts Nußdorf. Es hat zudem keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Fläche wird  
sporadisch als Parkplatz von den Besuchern des Wellnessparks oder der Moschee ge-  
nutzt. Diese halten sich dann jedoch vornehmlich in den Gebäuden auf.

#### Vorbelastungen

Eine Vorbelastung ist durch die angrenzende Rengoldshauser Straße und den damit ver-  
bundenen Straßenlärm gegeben.

#### Auswirkungen

Durch das Vorhaben fällt als Parkplatz genutzte Fläche weg. Lediglich beim Ausrücken  
der Feuerwehr mit Martinshorn könnte es lärmbedingt zu einer Störung der Gäste des  
Wellnessparks oder den Besuchern der Moschee kommen. Im Rahmen einer schalltech-  
nischen Stellungnahme (meixner Stadtentwicklung, 25.05.2020) wurden die Geräuschein-  
wirkungen ausgehend vom Plangebiet berechnet und bewertet. Es zeigt sich, dass die  
zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen  
Lärm) am Wohnhaus tagsüber und nachts eingehalten werden. Notfalleinsätze werden  
nicht nach TA Lärm bewertet. Durch die Einsatzfahrten der Feuerwehr mit Martinshorn  
sind deutliche Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes während der  
Nachtzeit am Wohnhaus (Fl.-Nr. 3276/1) zu erwarten. Jedoch können und sollen bei Eins-  
ätzen die üblichen immissionsschutzrechtlichen Kriterien nicht herangezogen werden.  
Gemäß Ziffer 7.1 „Ausnahmeregelungen für Notsituationen“ der TA Lärm dürfen die Im-  
missionsrichtwerte überschritten werden, soweit es u.a. zur Abwehr von Gefahren für die  
öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist.

#### Erheblichkeit des Eingriffs

Der Änderungsbereich besitzt kaum einen Erholungswert, somit kann der Erholungs- und  
Gesundheitsfunktion eine geringe Bedeutung beigemessen werden.

Der Wegfall der Parkierungsflächen ist aufgrund der ausreichenden Parkmöglichkeiten  
vor dem Wellnesspark Überlingen, dem Boule Freaks Überlingen e.V. und der Moschee

nicht erheblich. Die Lärmimmissionen beim Ausrücken der Feuerwehr sind aufgrund der prioritären lebensrettenden Funktion der Feuerwehr als gering zu bewerten.

Die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch sind in Kapitel 8.5 dargelegt. Bei ordnungsgemäßer Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch zu erwarten.

### **8.3.7 Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Für den Änderungsbereich und seine Umgebung sind keine Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt. Es bestehen keine Vorbelastungen.

#### Auswirkungen

Aufgrund des Fehlens von Kulturdenkmälern, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmälern wirkt sich das Vorhaben auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht erheblich aus.

### **8.3.8 Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**

Zwischen verschiedenen Schutzgütern können Wechselwirkungen auftreten, sodass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch diese Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen.

Der Verlust der Gehölzflächen übt eine mehrfache Wirkung auf verschiedene Schutzgüter aus: Zum einen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, zum anderen wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Zudem ist die Rodung mit dem Wegfall der klimatischen Wohlfahrtswirkungen der Gehölze verbunden.

### **8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleiben der Parkplatz, die Baumhecke sowie das Grünland mit ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie für den Menschen erhalten.

### **8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Bei der Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurde dargestellt, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden können. Im Einzelnen wird empfohlen,

im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen zu sichern:

- dauerhafte Erhaltung und Pflege der südöstlichen Teilfläche des Biotops „Baumhecke Altbir nau“ u.a. als Lebensraum für Tiere
- Entwicklung eines Hochstaudensaums entlang des Gehölzgürtels um den östlich angrenzenden Teich zur Erhöhung der Strukturvielfalt und des Nahrungsangebots für Insekten
- Entwicklung einer naturnahen Feldhecke mit Saumbereichen als Ausgleich für die entfallende Baumhecke, zur langfristigen Schaffung eines hochwertigen Lebensraumes für die vorkommenden Tiere sowie zur Ortsrandeingrünung
- Pflanzung einer Baumreihe zur Eingrünung entlang der Rengoldshauer Straße zur Einbindung der Bebauung in die umliegende Landschaft
- Überdeckung des Dachs des Hauptgebäudes mit kulturfähigem Boden in einer Mächtigkeit von 0,35 m zur Förderung des Wasserrückhalts (Reduktion von Abflussspitzen) und zur Filterung des Niederschlagswassers
- Begrünung des Gebäudedachs durch Entwicklung einer Magerwiesenvegetation zur Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie wegen der klimatischen Wohlfahrtswirkungen (reduzierte Aufheizung; Luftbefeuchtung)
- Rückhaltung und Filterung des Niederschlagswassers, das auf bebauten Flächen anfällt, und anschließende Einleitung in den angrenzenden Teich zur Förderung des Wasserverbleibs im lokalen Wasserkreislauf
- Verwendung teilversiegelter Bodenbeläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades sowie zur Aufrechterhaltung eines Mindestmaßes an Wasserdurchlässigkeit
- Ausschluss unbeschichteter Bleche für Dacheindeckungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden oder Grundwasser
- Festsetzung von Pflanzlisten zur naturnahen Gestaltung der Pflanzungen und zur Aufrechterhaltung von Nahrungsketten
- Installation einer insektenschonenden Beleuchtung zur Vermeidung schädlicher Anlockwirkungen auf nachtaktive Insekten sowie zur Reduktion nächtlicher Lichtabstrahlung in die freie Landschaft
- Anbringung von fünf Nistkästen für Höhlenbrüter als Ersatzbrutstätten für Vögel
- Anbringung von sechs Fassadenquartieren für Fledermäuse an dem geplanten Übungsturm zur Schaffung von Ersatzquartieren für diese Tiergruppe

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass der entstehende Ausgleichsbedarf vollständig durch die o.g. grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch die Neuanlage einer Feldhecke im südlichen Änderungsbereich, ausgeglichen werden kann.

## **8.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)**

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Durch eine Überwachung der Umsetzung und des Erfolgs der oben vorgeschlagenen Maßnahmen können Defizite frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen oder Anpassungen rechtzeitig geplant und umgesetzt werden. Daher ist eine dauerhafte, regelmäßige Kontrolle der Entwicklungsstände während und nach dem Bauvorhaben erforderlich. Die konkreten Maßnahmen zur Überwachung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

## **8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche dient dazu, die gemäß Feuerwehrbedarfsplan notwendige Zusammenlegung der beiden bisherigen Feuerwehrstandorte Nußdorf und Deisendorf zu ermöglichen. Hierfür wurde eine Alternativenprüfung zur Ermittlung des am besten geeigneten Standorts zur Abdeckung des östlichen Gemeindegebietes durchgeführt (siehe Kapitel 6). Trotz der Eingriffe in einen Regionalen Grünzug und ein geschütztes Biotop stellt der vorliegende Standort die beste Wahl dar, weil er unmittelbar an der neuen Auffahrt zur B 31 gelegen ist und hierdurch die Ausrückezeit minimiert wird.

Zwei alternative Standorte im Bereich Altbirnau liegen vollständig oder teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Zudem liegen an einem der beiden Standorte konkurrierende Flächennutzungen vor, die beibehalten werden sollen (Parkplätze, Platz für temporäre Nutzungen wie Zirkus).

Innerhalb des Änderungsbereichs wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung alternative Möglichkeiten der Bebauung (Gebäudestellung usw.) geprüft. Hierdurch ergeben sich andere Abgrenzungen der Gemeinbedarfs- sowie der Grünfläche. Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne einen Eingriff in das geschützte Biotop ist in keinem Fall möglich. Die Planung wurde jedoch in Bezug auf die Abgrenzung der Ausgleichsfläche (Mindestbreite usw.) optimiert.

## **8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden nördlich der Ortschaft Nußdorf eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie eine Grünfläche mit einer „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Bislang stellt der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Parkplatz, Sonderbaufläche Sport und Grünfläche dar.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,14 ha.

Er liegt etwa 500 m nördlich der Ortschaft Nußdorf, etwa 50 m westlich der B 31 und schließt unmittelbar südlich an die Rengoldshauser Straße an. Östlich befinden sich nach einem kleinen, von Gehölzen umgrenzten Teich Sportplätze sowie die Vereinsheime des

FC 09 Überlingen e.V., der Boule Freaks Überlingen e. V. und des Schützenvereins Überlingen. Südöstlich liegen der Wellnesspark Überlingen sowie die Moschee des Türkischen Arbeitervereins Überlingen. Die Bereiche südlich und westlich bis zur B 31 werden als Grünland genutzt.

Der Änderungsbereich selbst umfasst überwiegend Schotterflächen, die heute als Parkplatz genutzt werden. Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten; zentral durch den Bereich verläuft jedoch das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Baumhecke Altbir nau“, an das sich südlich Wiesenflächen anschließen.

Die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche dient dazu, die derzeitigen Feuerwehrstandorte Nußdorf und Deisendorf gemäß den Vorgaben des Feuerwehrbedarfsplans von 2015 an einem neuen gemeinsamen Standort in „Altbir nau“ zusammenfassen. Durch die Nähe zur geplanten Auffahrt auf die B 31 ist der Bereich „Altbir nau“ als neuer Standort optimal geeignet.

Der Änderungsbereich ist durch die Teilversiegelung und die Nutzung als Parkplatz vorbelastet und hat hier eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Bereich der als Biotop gesetzlich geschützten Baumhecke ist jedoch von einer hohen Bedeutung auszugehen (Lebensraum für Arten, Eingrünung / Landschaftsgliederung, klimatische Wohlfahrtswirkungen der Gehölze).

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher der derzeitige Umweltzustand und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht systematisch zusammengestellt und bewertet.

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen durch die Beseitigung der nordwestlichen Teilfläche der Baumhecke und den damit verbundenen Verlust an Lebensraum, Nahrungshabitat und Fortpflanzungsstätte für Tiere.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen (parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Ausrückbereich Ost“). Auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung werden die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen verbal-argumentativ dargestellt und geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung empfohlen. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt durch die Beseitigung eines Teils der Baumhecke. Für die anderen Schutzgüter sind mit der Umsetzung der Planung langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen verbunden.

Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf teilweise über grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs, insbesondere über die Neuentwicklung einer Feldhecke mit Saumbereichen, auszugleichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über die Abbuchung vom städtischen Ökokonto gedeckt.

## 8.9 Quellen

- [1] BINNER, U. (2012): Erkennen von Quartierbäumen für Fledermäuse sowie deren Schutzmöglichkeiten. Online abrufbar via [https://www.bund-mecklenburg-vorpommern.de/fileadmin/mv/PDF/Alleen/Tagungsbeitraege/2012/2012\\_Udo\\_Binner.pdf](https://www.bund-mecklenburg-vorpommern.de/fileadmin/mv/PDF/Alleen/Tagungsbeitraege/2012/2012_Udo_Binner.pdf)
- [2] GROBE KREISSTADT ÜBERLINGEN: Digitales Kataster (ALK) und Luftbild im Änderungsbe-  
reich.
- [3] LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.)  
(2015): Freizeitkarte M 1: 50.000. F530: Wangen im Allgäu – Bad Waldsee – Isny.
- [4] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste.  
<http://maps.lgrb-bw.de>
- [5] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG  
(LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karls-  
ruhe.
- [6] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG  
(LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.
- [7] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG  
(LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). [http://udo.lubw.baden-wuert-  
temberg.de](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)
- [8] MEIXNER STADTENTWICKLUNG GMBH (2021): Umweltbericht mit integriertem Grünord-  
nungsplan zum Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“. Fassung vom 07.10.2021.
- [9] MEIXNER STADTENTWICKLUNG GMBH (2020): Schalltechnische Stellungnahme zum Be-  
bauungsplan „Ausrückbereich Ost“, Fassung vom 25.05.2020.
- [10] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutsch-  
lands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.
- [11] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2021): Regionalplan Bodensee-Ober-  
schwaben 2020 – Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung  
am 25.06.2021.
- [12] SCHWAB, A. & ZACHENBACHER, D. (2009): Wissenschaftlicher Abschlussbericht der Re-  
gionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO), Klimaatlas für die Re-  
gion Bodensee-Oberschwaben, Hrsg.: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben,  
Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, Online-Version ([www.rvbo.de](http://www.rvbo.de)  
Rubrik Projekte).
- [13] SSYMANK, A (1994): neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutz-  
gebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU, Natur und Landschaft 69  
(Heft 9), S. 395-406

Friedrichshafen, den 20.06.2022



---

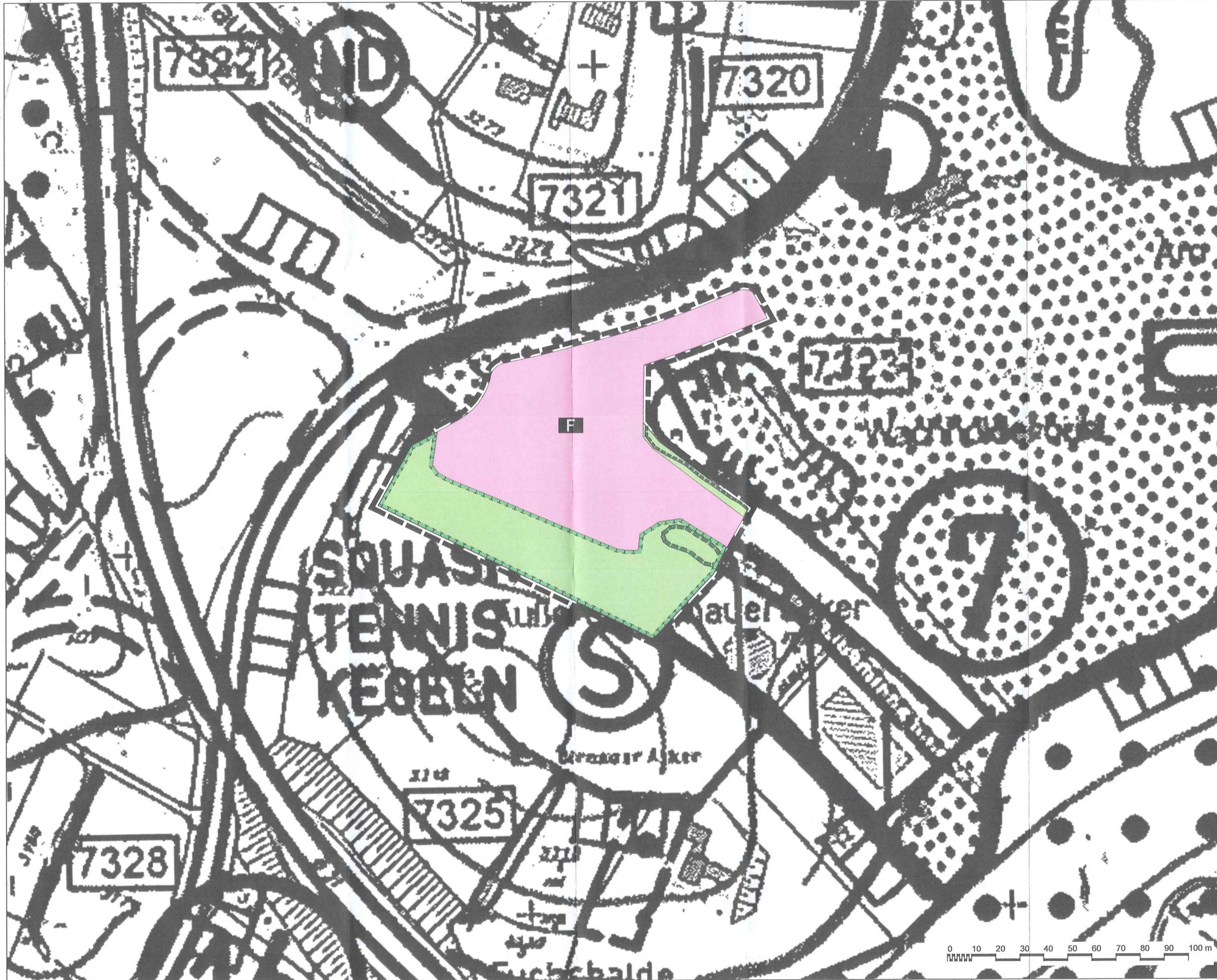
Thorsten Reber, Prokurist

Überlingen, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_



---

Oberbürgermeister Jan Zeitler



### Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.1. Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4 BauGB)
    -  F
2. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)
  - 2.1. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)
    - 
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
  - 3.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
    - 
  - 3.2. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
    - 
4. Sonstige Planzeichen
  - 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 

Genehmigt mit Verfügung vom 16.02.2023  
 AZ: RPT0210-2511-22/5/4 - 15. Teiländerung - Genehmigung

Tübingen, den 16.02.2023  
 Regierungspräsidium

Siegel *f.v. Bonhoefer*





**meixner®**  
Stadtentwicklung

Otto-Lilienthal-Str. 4  
88046 Friedrichshafen

T. 07541/38875-0  
M. info@meixner-stadtentwicklung.de

15. FNP Teiländerung  
"Ausbereich Ost"

Überlingen, Altbirgau  
Entwurf vom 20.06.2022

PROJEKT ZMS-11237-002  
 MASSNAHME ZMS-18-A039  
 BEARBEITET 10.06.2021 sort

Maßstab 1:1000

220620\_Entwurf\_FNPp\_ARB Ost.dwg

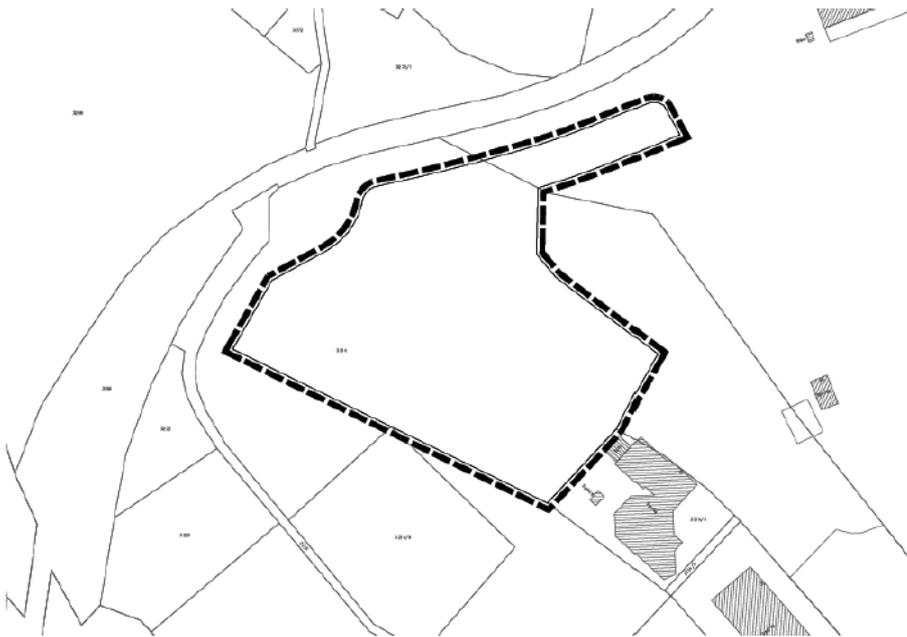




15. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich  
„Ausrückbereich Ost“ in Altibirnau

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 20.06.2022

09.11.2022



**meixner**<sup>®</sup>

Stadtentwicklung

meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 3887520  
E-Mail: [info@meixner-stadtentwicklung.de](mailto:info@meixner-stadtentwicklung.de)  
[meixner-stadtentwicklung.de](http://meixner-stadtentwicklung.de)

Bearbeiter:

Thorsten Reber  
Prokurist

Sofia Ntineli  
M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

## **1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie

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

in dem Flächennutzungsplan 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.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, der südlich angrenzende Teil als Fläche für den ruhenden Verkehr und der südwestliche Teil als Sonderbaufläche für Sport. Da die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, ist dieser zu ändern. Die Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ausrückbereich Ost“.

### 3. Verfahren

Das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde in folgenden maßgeblichen Verfahrensschritten durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss (GA) der VG:	07.10.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	16.10.2019 (Sipplingen) 17.10.2019 (Überlingen) 19.10.2019 (Owingen)
Beschluss Frühzeitige Beteiligung GA	07.10.2019
Bekanntmachung Frühzeitige Beteiligung § 3 (1) BauGB:	16.10.2019 (Sipplingen) 17.10.2019 (Überlingen) 19.10.2019 (Owingen)
Frühzeitige Beteiligung § 3 (1) BauGB:	28.10.2019 bis 29.11.2019
Frühzeitige Beteiligung § 4 (1) BauGB:	15.10.2019 bis 29.11.2019
Beschluss förmliche Beteiligung (GA):	11.04.2022
Bekanntmachung Förmliche Beteiligung § 3 (2) BauGB:	20.04.2022 (Sipplingen) 21.04.2022 (Überlingen) 23.04.2022 (Owingen)
Förmliche Offenlage § 3 (2) BauGB:	02.05.2022 bis 03.06.2022
Förmliche Offenlage § 4 (2) BauGB:	26.04.2022 bis 03.06.2022
Feststellungsbeschluss (GA):	08.11.2022

## 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 84.486 Ökopunkten besteht.

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

K1 Innerhalb der im Maßnahmenplan dargestellten Fläche sind zur Entwicklung einer Feldhecke auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> standortgerechte, gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen (s. Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts), 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 m<sup>2</sup>) 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 (K) des Eingriffes ist außerhalb des Plangebietes folgende Festsetzung des Bebauungsplans getroffen worden:

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

Dem durch den Bauleitplan verursachten Eingriff wird zusätzliche 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 m<sup>2</sup>).
- Hier durchgeführte Maßnahmen: Wiederanstau des ehemaligen Klosterweiher durch Dammsanierung. Extensivierung der umgebenden Flächen. Vergrößerung der Schilfflächen durch Vernässungen. Pflanzung standortgerechter Hochstämme und Sträucher entlang der K 7786.

Durch die o.g. Maßnahmen konnte eine Aufwertung von insgesamt 912.129 Ökopunkten erzielt werden. Hiervon sind derzeit noch 704.629 Ökopunkte verfügbar. Ein Anteil von 365.572 Ökopunkten ist für den Bebauungsplan „Südlich Härten“ reserviert.

## **5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

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

## 6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Innerhalb des Zeitraums vom 15.10.2019 bis 29.11.2019 fand die frühzeitige Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Ergänzung geotechnischer Hinweise (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe & Bergbau, 15.11.2019)
- Aussagen, die den Bebauungsplan betreffen (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, 28.11.2019; Regierungspräsidium Stuttgart, 02.12.2019; Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 27.11.2019)
- Standortalternativenprüfung (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, 28.11.2019; Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 27.11.2019; Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 04.12.2019)
- Lage des Standorts im Regionalen Grünzug (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, 28.11.2019)
- Archäologische Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 02.12.2019)
- Ergänzungen im Umweltbericht (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 27.11.2019)
- Aufnahme der Baumart Eiche in die Pflanzliste sowie Ergänzungen zur Ausgleichspflanzung (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 27.11.2019)
- Notwendigkeit von Kartierungen (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 27.11.2019)

Weitere Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Klarstellungen. Die vorgenannten Hinweise und Ergänzungen wurden im Entwurf des Flächennutzungsplans sowie im Umweltbericht berücksichtigt und ebenso eingearbeitet.

Innerhalb des Zeitraums vom 26.04.2022 bis 03.06.2022 fand die förmliche Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Mitteilung des Baubeginns bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 03.05.2022)
- Standortalternativenprüfung (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2022; Landratsamt Bodenseekreis, 01.06.2022)
- Lage des Plangebiets im Regionalen Grünzug (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2022; Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 10.05.2022)
- Eingriff in das angrenzend geschützte Biotop (Landratsamt Bodenseekreis, 01.06.2022)
- Antrag auf Ausnahme oder Befreiung für Realisierung der Planung am vorgesehenen Standort durch die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis, 01.06.2022)
- Kartierung und Ausgleich der Flachlandmähwiese am Standort (Landratsamt Bodenseekreis, 01.06.2022)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Da die Änderungen und Ergänzungen 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 „Altbirнау“ vor. Gemäß dieses Feuerwehrbedarfsplans liegt der optimale Standort in „Altbirнау“ in unmittelbarer Nähe zur geplanten Auffahrt auf die B 31 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 Altbirнау / Rengoldshauer Straße beschränkt. Aus diesem Grund wurde in der ersten Standortuntersuchung lediglich der Bereich Altbirнау betrachtet. Der Standort 1 (hier vorliegender Standort) wurde dabei als idealer Standort bewertet.

Für den Neubau eines Feuerwehrstandortes wurden mögliche Standorte untersucht. Es wurde eine ergänzende Alternativenprüfung erarbeitet, in der sieben Standorte untersucht wurden. Die ergänzende Alternativenprüfung hat die Eigentumsverhältnisse, die Aussagen des Regionalplans, Landschaftsschutzgebiete, Geschützten Biotope gem. NatSchG, die Lage in Bezug zum Feuerwehrbedarfsplan und die Fahrzeit. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort 1 (hier vorliegender Standort) weiterhin zu favorisieren ist. Entscheidender Faktor ist dabei die Lage in Bezug zu den beiden Ortsteilen Nußdorf und Deisendorf sowie die Nähe zur B 31. Der Standort ist außerdem 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.

## **8. Beschluss**

Die Wirksamkeit der 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owlingen-Sipplingen am 08.11.2022 beschlossen.

## **9. Genehmigung**

Die 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owlingen-Sipplingen muss gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt werden.

Aufgestellt:



---

Friedrichshafen, 09.11.2022

---

Thorsten Reber