



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2"

Inhalte in der Fassung vom 27.09.2023

1. Planteil
 - Zeichnerischer Teil
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Lageplan
2. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Umweltreport mit artenschutzrechlichem Fachbeitrag



Offenlage-Exemplar

**Öffentliche Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	bis 19.02.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.01.2024 bis 19.02.2024



-	Vollgeschosse siehe Planeintrag
0,25	-
Dachform und Dachneigung siehe Planeintrag	GH / WH max m über NN. siehe Planeintrag
o,	

Zeichenerklärung (PlanZV 90)

Nutzungsschablone

-	Anzahl der max. Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Max. Grundflächenzahl (GRZ)	-	
Zulässige Dachform	Gebäude/Wandhöhe über NN.	
Bauweise		

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB 2019, BauNVO 2019)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften: ca. 2150 m²

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3a) BauGB)

Vorhabenfläche (§ 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3a) BauGB)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Firstlinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Fläche für Nebenanlage Schuppen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Fläche für Nebenanlage Terrasse (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Fläche für offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung und allen Sichthindernissen > 0,70 m freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 und (6) BauGB)

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Festsetzung priv. Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft Festsetzung für den Erhalt und Pflege der Bestandsvegetation entlang des Scheerengrabens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Fläche mit Pflanzgebot Festsetzung einer Fläche zur Entseelung und Anlage einer Blühfläche (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Fläche mit Pflanzbindung Festsetzung für den Erhalt und Pflege der Bestandshecke (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Festsetzung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Weitere Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Unverbindliche Planzeichen

Böschung Scheerengraben

PLANSTÄTT GERNER

Bebauungsplan

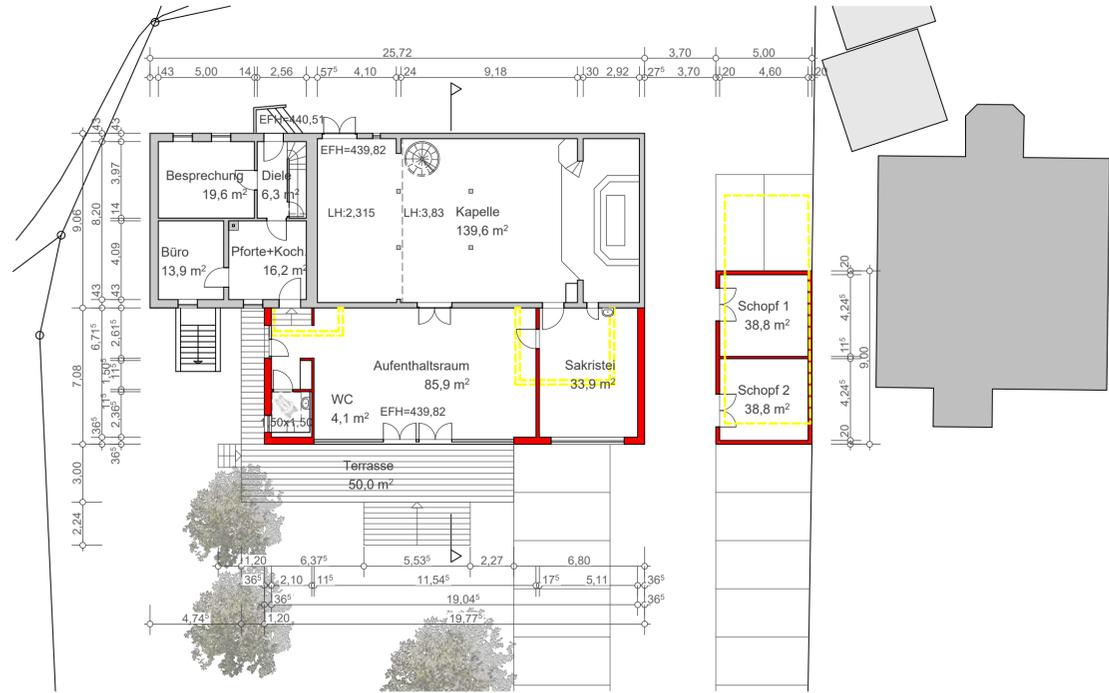
Planinhalt: Entwurf
 Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2“
 Ort: Stadt Überlingen
 Vorhabenträger: Verein St. Josef e.V., Thomas Boll
 Litscherweg 2, Überlingen

Datum: 27.09.2023 Maßstab: 1:500
 Projekt-Nr.: 5520 Blatt-Nr.:
 Planer/in: gs Blattgröße: A3 quer
 Geprüft: Dateiname: FBBL_M_Überlingen_Vorhabenfläche

Änderung	Bearbeitet	Datum	Index

Unterschrift Landschaftsarchitekt Unterschrift Bauherr

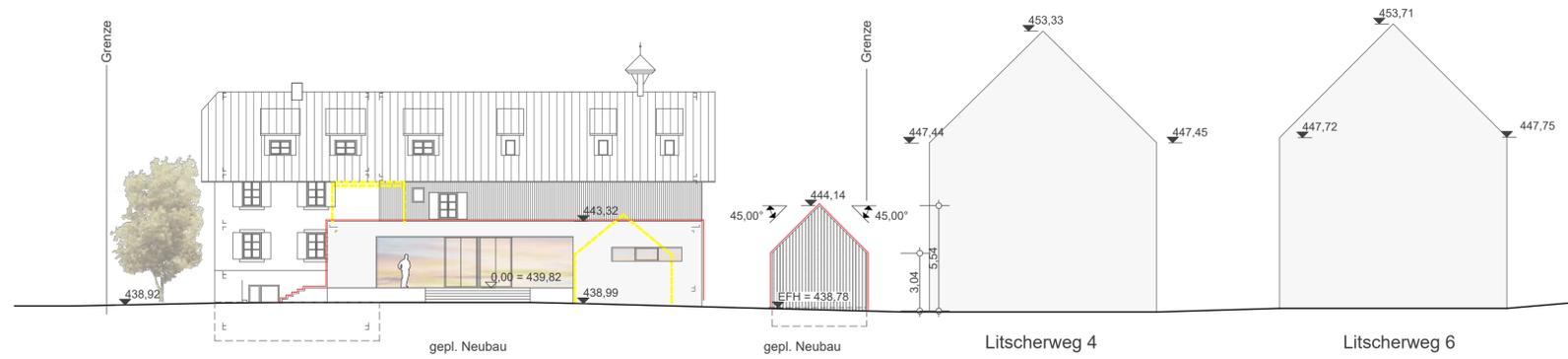
Johann Semler | Freier Landschaftsarchitekt BfL | Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt | Umweltingenieur | Stadtentwicklung
 Herold Semler | Projektleiter | BfL | Dipl.-Ing. (FH) +49 7541 4994 +49 7541 4994 +49 7541 4994 +49 7541 4994



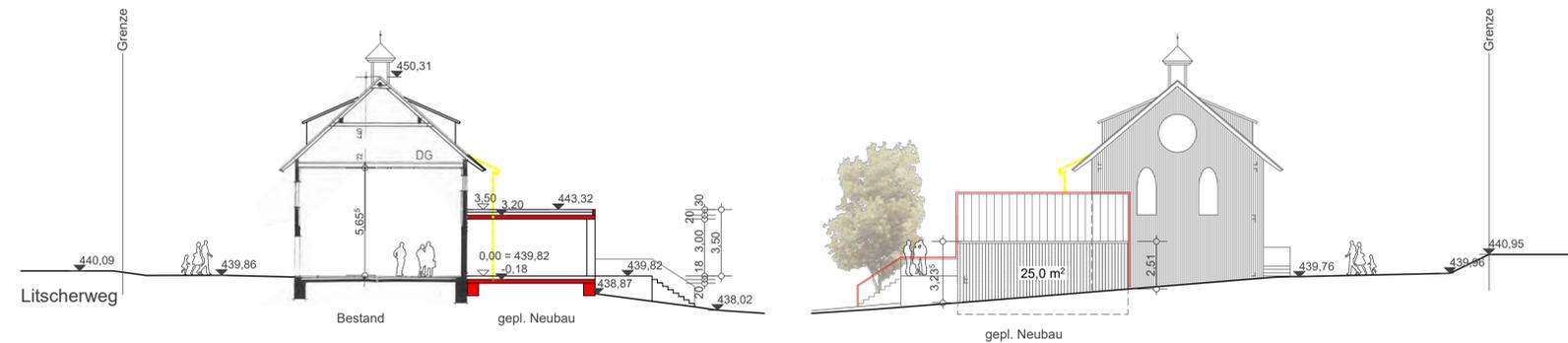
Grundriss EG M 1:200



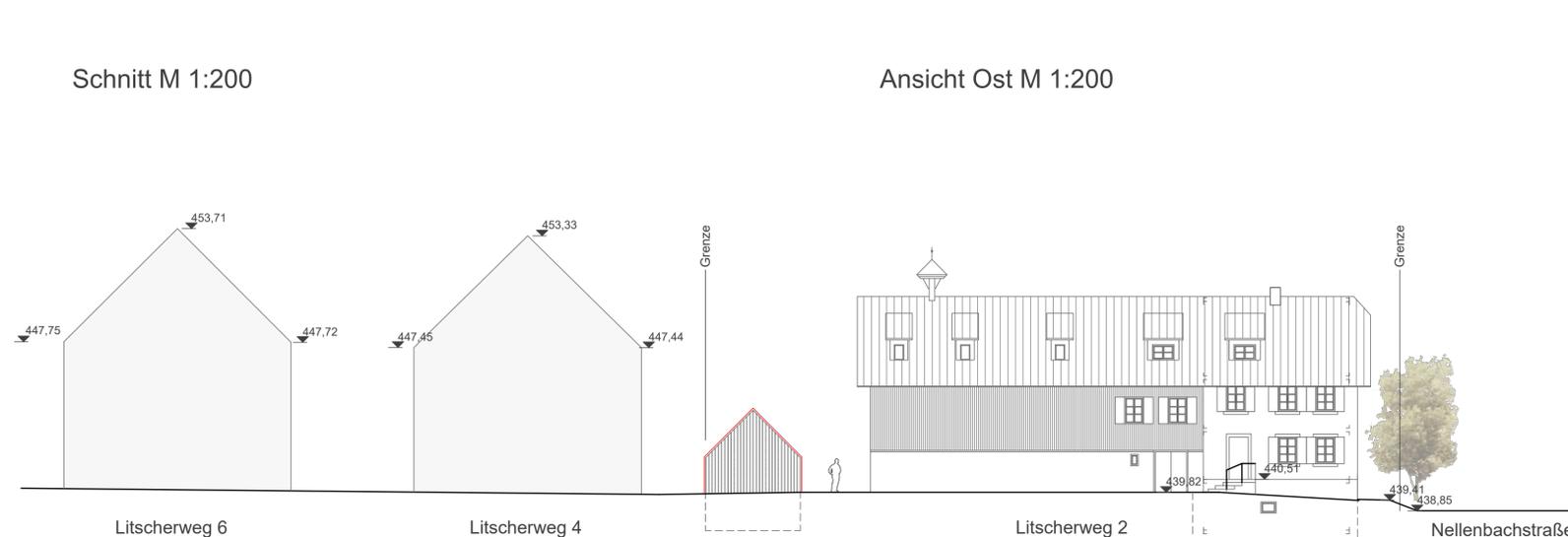
Lageplan M 1:500



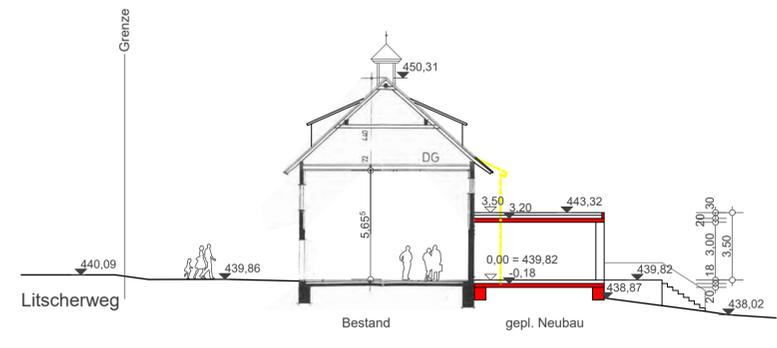
Ansicht Süd M 1:200



Ansicht Ost M 1:200



Ansicht Nord M 1:200



Schnitt M 1:200

- Verkehrsflächen
- Wegflächen
- Grünflächen
- Abgrenzung VEP
- Geltungsbereich

VORABZUG

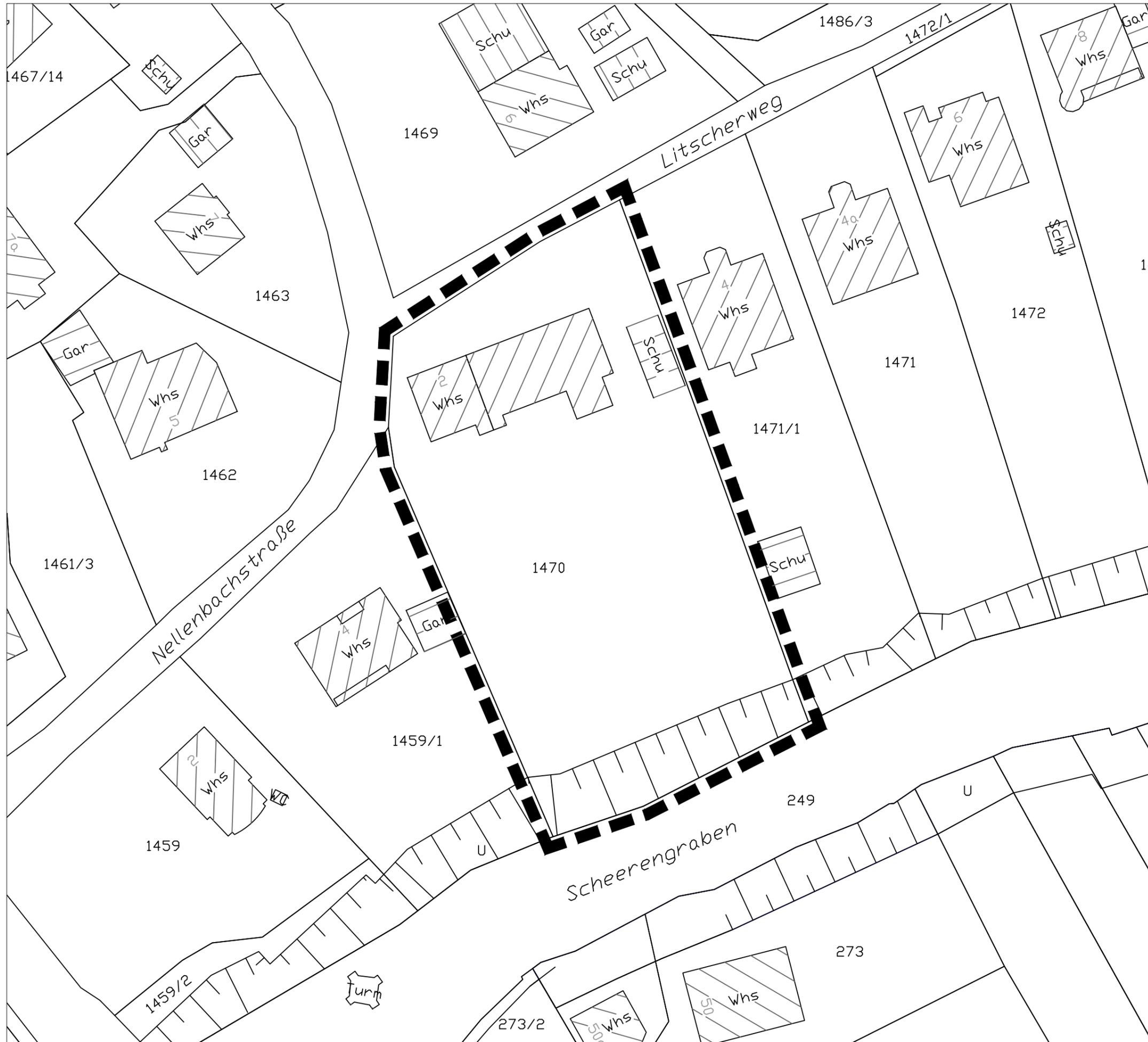
Vorhaben- und Erschließungsplan	Plan-Nr.: B 01
	Index:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kirche St. Josef e.V.-Litscherweg 2"

Litscherweg 2, Überlingen
Flst.Nr. 1470

Bauherr:
Verein St. Josef e.V.
Thomas Boll
Litscherweg 2
88662 Überlingen

Planung:	gezeichnet: as
Achim Sauer Freier Architekt Bahnhofstr. 14 88662 Überlingen Fon: 07551-9472620	Datum: 27.09.2023
	Maßstab: 1:200/1:500



Zeichenerklärung (PlanZV 90)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB 2019, BauNVO 2019)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften: ca. 2765 m²



Bebauungsplan

Planinhalt: Vorentwurf
 Projekt: Vorhabenbezogener BPL „Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2“
 Ort: Stadt Überlingen
 Vorhabenträger: Verein St. Josef e.V., Thomas Boll
 Litscherweg 2, Überlingen



Datum:	27.09.2023	Maßstab:	1:500
Projekt-Nr.:	5520	Blatt-Nr.:	
PlanerIn:	gs	Blattgröße:	A3 quer
Geprüft:		Dateiname:	230927_BPL_Litscherweg_Kirche
Änderung:		Bearbeitet:	Datum:
Unterschrift Landschaftsarchitekt	Unterschrift Bauherr		

Stadt Überlingen

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirche St. Josef e.V. – Litscherweg 2“



Vorentwurf vom 27.09.2023

Verfahrensträger: Stadt Überlingen
Bauamt
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Vorhabenträger: Verein St. Josef e.V., Thomas Boll

Architekt: Achim Sauer
Freier Architekt
Bahnhofstr. 14
88662 Überlingen

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Grettel Schaub, M.Sc. Urban Design
Katharina Partmuß, M.Sc. Umweltwissenschaften

Proj. Nr. 5520

INHALT

1	SATZUNG	3
2	VERFAHRENSVERMERKE	4
3	RECHTSGRUNDLAGEN	5
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
4.1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs, 7 BAUGB)	6
4.2.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) § 12 (3) SOWIE § 12 (3A) I.V.M. § 9 (2) BAUGB	6
4.3.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 UND § 12 (3A) BAUGB.....	6
4.4.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO.....	6
4.5.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) NR. 2 I.V.M. § 22 UND § 23 BAUNVO7	
4.6.	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) NR. 10 BAUGB7	
4.7.	EIN- BZW. AUSFAHRT UND ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFÄCHEN § 9 (1) NR. 4 UND NR. 11 BAUGB	7
4.8.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BAUGB	8
4.9.	ABWASSERBESEITIGUNG UND WASSERABFLUSS § 9 (1) NR. 14, 16 BAUGB	8
4.10.	PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) NR. 15 BAUGB.....	8
4.11.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20, 25 A UND B BAUGB.....	8
4.12.	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	10
	§ 9 (1) NR. 25 BAUGB.....	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
5.1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	10
5.2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	10
5.3.	ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) NR. 1 LBO	11
5.4.	WERBEANLAGEN § 74 (1) NR. 2 LBO	12
5.5.	GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN § 74 (1) NR. 3 LBO.....	12
5.6.	ANTENNEN § 74 (1) NR. 4 LBO.....	12
5.7.	FREILEITUNGEN § 74 (1) NR. 5 LBO.....	12
6	HINWEISE	12
6.1.	<i>BAUMSCHUTZ</i>	12
6.2.	<i>DENKMALSCHUTZ</i>	12
6.3.	<i>GRUNDWASSER</i>	13
6.4.	<i>SCHUTZ DES BODENS</i>	13
6.5.	<i>PHOTOVOLTAIKANLAGEN</i>	13
6.6.	<i>ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG</i>	13
6.7.	<i>FACHGERECHTER UMGANG MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN</i>	14
6.8.	<i>EINSATZ VON BAUMASCHINEN DES AKTUELLEN STANDS DER TECHNIK</i>	14
7	ANHANG	15
7.1.	<i>PLANTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN</i>	15
7.2.	<i>BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN</i>	15
7.3.	<i>UMWELTREPORT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN</i>	15
7.4.	<i>VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN</i>	15
7.5.	<i>HABITATBÄUME UND BÄUME DER BAUMSCHUTZSATZUNG</i>	15
7.6.	<i>PFLANZLISTE BLÜHFLÄCHE (MAßNAHME UMWELTREPORT A1)</i>	15
7.7.	<i>PFLANZLISTE DACHBEGRÜNDUNG (MAßNAHME UMWELTREPORT M5)</i>	16

1 SATZUNG

Aufgrund von § 10 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirche St. Josef e.V. – Litscherweg 2“ in Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom
3. Örtlichen Bauvorschriften vom ...
4. Vorhaben- und Erschließungsplan vom ...

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom ...

§ 3

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Überlingen, den

Oberbürgermeister Jan Zeitler

2 VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen
gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung ___.__.____

2. Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie
der örtlichen Bauvorschriften (alle Plandatum 27.09.2023) inklusive
Vorhaben- und Erschließungsplänen und des Auslagebeschlusses
durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen ___.__.____

3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB ___.__.____

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ___.__.____

5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB ___.__.____

6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen
gem. § 10 BauGB ___.__.____

7. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung ___.__.____

3 RECHTSGRUNDLAGEN

3.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

3.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

3.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

3.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

3.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

3.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs, 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

4.2. Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) § 12 (3) sowie § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des freien Architekten Achim Sauer vom 27.09.2023 ist gem. § 12 (3) BauGB rechtskräftiger Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

4.3. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3a) BauGB

Vorhabenfläche

Auf der Vorhabenfläche sind allgemein zulässig:

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Ein dem kirchlichen Zweck untergeordnetes Wohngebäude

Es sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.4. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

4.4.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

4.4.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

4.4.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe ist ausschließlich mit PV- Anlagen um max. 0,50 m zulässig.

Hauptgebäude Bestand:

Gebäudehöhe: 450,50 m ü. NN

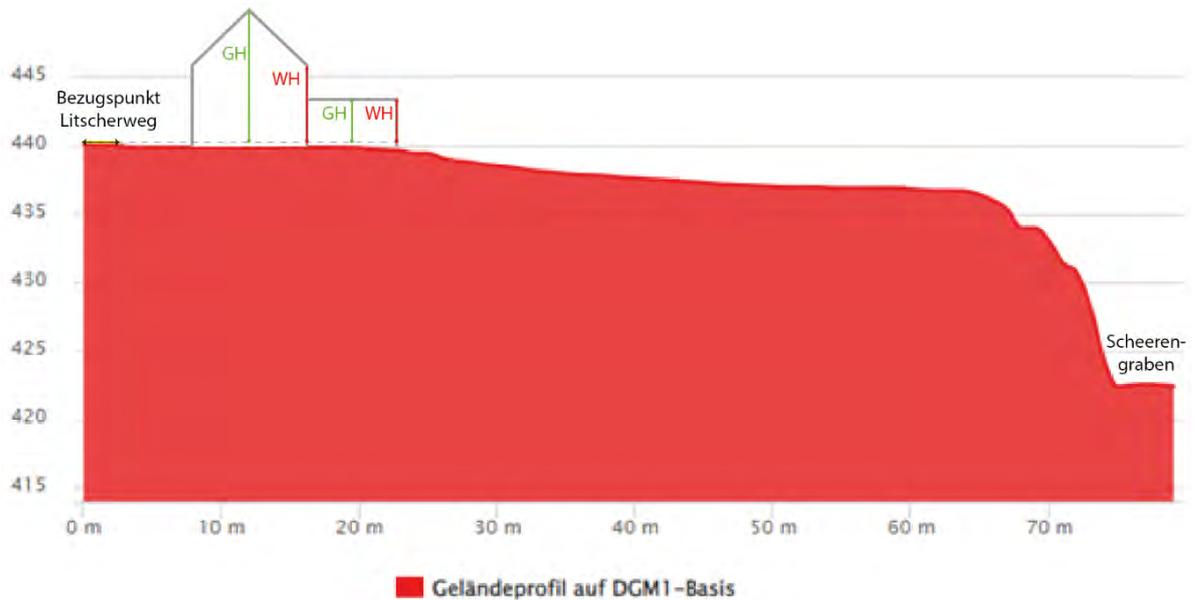
Wandhöhe: 445,65 m ü. NN

Erweiterung Aufenthaltsraum und Sakristei (Flachdach):

Gebäudehöhe: 443,5 m ü. NN

Der Bezugspunkt wird wie folgt ermittelt:

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche (Litscherweg, 440 m ü. NN) entlang der Grundstücksgrenze, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt des geplanten Gebäudes.



4.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

4.5.1 Bauweise § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

4.5.4 Sonstige Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen für Schuppen, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planzeichnung (Terr, St, Schuppen) zulässig.

4.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtfeld

Gemäß Planzeichnung ist im Kreuzungsbereich ein Sichtfeld festgesetzt. Das Sichtfeld ist von jeglichen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4.7. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück festgesetzt.

4.8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

4.9. Abwasserbeseitigung und Wasserabfluss § 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer sind in die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlingen See einzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Überschüssig anfallendes Regenwasser wird dem Bach Scheerengraben zugeführt.

4.10. Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche ist als naturnahe Gartenfläche anzulegen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

4.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGBZeitenregelung für Baufeldfreimachung

(V1 im Umweltreport)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Abbruch- und Bauarbeiten zwischen Oktober und Februar zu beginnen und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstuben und Winterschlafzeit von Fledermäusen.

Gehölzfällungen sind außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sind diese Zeiträume aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Objekte unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch qualifiziertes Fachpersonal auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Beleuchtungsanlagen (§ 21a NatSchG i.V. § 9 Abs.1 LBO, § 21a NatSchG i.V. § 9 Abs.1 LBO)

(M2 im Umweltreport)

Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf notwendigen Umfang und Intensität zu reduzieren. Es muss darauf geachtet werden, dass die Beleuchtungen keine erhebliche Veränderung der Lichtemissionen zur Kirche hin bewirken.

Dächer dürfen nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden.

Zur Außenbeleuchtung ist ein insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten:

- Die Beleuchtung soll in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Bodenstrahler sind nicht zulässig.
- Die Leuchtentypen sind geschlossen auszugestalten
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten

- Verwendung dimmbarer, insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Der Spektrale G-Index $G \geq 2,0$ muss eingehalten werden.
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch
- Lichtquellen dürfen nicht auf die Gewässer gerichtet sein.

Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag

(M3 im Umweltreport)

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen sind große ungegliederte Glasflächen mit hochwirksamen Vogelschutzmaßnahmen zu versehen:

- Sichtbarmachung transparenter Scheiben für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden, alternativ Wahl nicht transparenter Bauteile.
- Verminderung der Reflexion durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen z.B. außenliegender Sonnenschutz.
- Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

CEF1 Vogelnisthilfen

(CEF1 im Umweltreport)

Für den Entfall von Ruhestätten sind Ersatzhabitate festgesetzt:

- 2 x Sperlingshotels: Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz; Grauschnäpper, Meisen
- 2 x Halbhöhlenkästen: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper. Gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig

Die Kästen sind am Bestandsgebäude anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten sie nutzen können. Alle Kästen sind in mind. 3 m Höhe an der Ostseite des Bestandsgebäudes anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

CEF2 Fledermauskästen und Einschluflmöglichkeiten an Fassade und Dach

(CEF2 im Umweltreport)

Für den Entfall von Ruhestätten und Einschluflöffchern sind Ersatzhabitate festgesetzt:

- Für die entfallenden Ruhestätten von Fledermäusen sind vor Beginn der Arbeiten 4 Ersatzhabitate am Gebäude in Form von Flachkästen an die Außenwände des Bestandsgebäudes anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Bei Entfall von weiteren Einschluflöffchern und Quartieren an Fassade und Dach, sind diese an geeigneter Stelle wiederherzustellen.

Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Die Wahl der Standorte für die Einschluflöffcher an Fassade und Dach sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Kästen soll durch die ökologische Baubegleitung überprüft werden. Angebrachte Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Erhalt und Pflege der Bestandsvegetation entlang des Scheerengrabens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
(M1 im Umweltreport)

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bestandsgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.12. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**Pflanzgebot (PFG): Anlage einer Blühfläche auf privater Grünfläche

(A1 im Umweltreport)

Gemäß Planzeichnung ist ein Pflanzgebot (PFG) festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist eine Blühfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Blühfläche ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (s. Anhang 7.6) einzusäen.

Pflanzbindung (PFB): Erhalt und Pflege der Bestandshecken zur Eingrünung des Grundstücks

(M1 im Umweltreport)

Gemäß Planzeichnung ist eine Pflanzbindung (PFB) festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Bestandshecken zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Baumerhalt

(M1 im Umweltreport)

Gemäß Planzeichnung sind zu erhaltene Bäume festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten, regelmäßig fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Arten (s. Anhang 7.5) zu ersetzen.

Dachbegrünung

(M5 im Umweltreport)

Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens eine mittlere Dicke von 12 cm aufweisen und kann variabel gestaltet werden. Eine beispielhafte Pflanzliste für Dachbegrünung findet sich im Anhang 7.7.

Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**5.1. Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

5.2. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirche St. Josef e.V. – Litscherweg 2“ ist die Planzeichnung vom 27.09.2023 maßgeblich.

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

5.3.1 Gestaltung der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden in gebrochenen Farbtönen auszubilden. Stark farbige, glänzende Anstriche oder Verkleidungen sind nicht zugelassen.

Daneben können einfache Holzschalungen, z.B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführung für Teilbereiche sind zulässig.

5.3.2 Gestaltung des Daches

Dachform

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Flachdächer gelten Dachneigungen bis 5°. Satteldächer sind gemäß Planzeichnung mit einer Dachneigung von 18° - 32° zulässig.

Die Firstrichtung für das Satteldach ist im Plan festgelegt.

Dachbegrünung

(M5 im Umweltreport)

Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens eine mittlere Dicke von 12 cm aufweisen und kann variabel gestaltet werden. Eine beispielhafte Pflanzliste für Dachbegrünung findet sich im Anhang 7.7.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben)

Zum Ausbau des Dachgeschosses sind „Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von höchstens 50% der Hauptdachlänge“ zugelassen. Diese sind als Schleppgauben, Kastengauben (auch in gewölbter Form) oder Dreiecksgauben zulässig. Der Ansatzpunkt des Gaubendachs am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen. Liegende Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume bis zu einer Größe von höchstens 0,75 m² Rohbaumaß zulässig.

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) dürfen höchstens 50% der Hauptdachlänge betragen und müssen so angeordnet werden, dass ein seitlicher Abstand zu den Ortgängen von mindestens 2,00 m gesichert ist.

Dacheindeckung

(M8 im Umweltreport)

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik zulässig. Auf Satteldächern muss die Neigung der Anlage der geplanten Dachneigung entsprechen. Auf Flachdächern darf eine Aufständigung der Anlage eine Höhe von 0,5 m über der Dachhaut nicht überschreiten. PV – Module sind mindestens 1,5 m eingerückt von der Attika herzustellen.

5.4. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung bis zum Erdgeschoss zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Automaten sind nicht zulässig.

5.5. Gestaltung der Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBOFreiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Zugänge verwendet werden, gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

Wasserdurchlässige Beläge

(M7 im Umweltreport)

Für Befestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Wege, Zugänge, Kfz-Stellplätze) sind wasserdurchlässige Materialien wie beispielsweise wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine zu verwenden.

Einfriedungen im Erschließungsbereich

Im Erschließungsbereich sind Scherenzäune oder senkrechte Lattenzäune bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Entlang den Fahrbahnen müssen Zäune um 0,50 m von der Fahrbahnkante zurückversetzt werden.

Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen

(M4 im Umweltreport)

Einfriedungen sind als natürliche Hecken oder kleintierdurchlässig zu gestalten. Hierfür haben geschlossene Einfriedungen entweder einen Abstand zum Boden von 10 cm oder Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm im Abstand von ca. 12 m entlang der Einfriedung aufzuweisen.

5.6. Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

5.7. Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6 HINWEISE**6.1. Baumschutz**

Es wird auf die "Satzung über den Schutz von Gehölzen auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Überlingen" in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (s. DIN 18.920 und TAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlung sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger Arten durchzuführen (Anhang 7.5).

6.2. Denkmalschutz

(V6 im Umweltreport)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis

zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

6.3. Grundwasser

(V2 im Umweltreport)

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser und Bodenschutz, in Friedrichshafen, anzuzeigen.

6.4. Schutz des Bodens

(M6 im Umweltreport)

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Geltungsberichts. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
- Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nichtausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

6.5. Photovoltaikanlagen

Laut Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen vom 11.10.2021, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2022 (GBl. S. 610), müssen Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau von Gebäuden, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 01.05.2022 der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen. Im Falle grundlegender Dachsanierungen greift die Pflicht bei einem Baubeginn ab dem 1. Januar 2023. Seit dem 1. Januar 2022 gilt die PV-Pflicht bereits für den Neubau von Nichtwohngebäuden wie etwa Hallen oder Firmendächer sowie von offenen Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen.

6.6. Ökologische Baubegleitung

(V3 im Umweltreport)

Zur Vermeidung von versehentlichen Individuentötungen sind, wenn die Zeitenreglung V1 nicht eingehalten werden kann, bei Baufeldfreimachung, vor Abriss der Bauwerke, diese von einem Fachgutachter oder der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf einen möglichen Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Artengruppen, insbesondere aber Fledermäuse zu prüfen. Bei einem positiven Befund sind von der ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen.

Während der Bauarbeiten ist der schonende Umgang mit den nicht betroffenen Bestandsbäumen sowie die Einhaltung der geltenden Baumschutzvorschriften zu prüfen.

Zum Erhalt und Schutz der Obstbäume im Geltungsbereich sind dies Baumaßnahmen von einem zertifizierten Sachverständigen zu begleiten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Zum Erhalt der Bäume muss in einem Radius von 1,5 m über der vorhandenen Kronenbreite des Baumes ein Schutzbereich mittels Bauzauns errichtet werden. In diesem Bereich dürfen keine Baumaßnahmen stattfinden. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden. Die ökologische Baubegleitung kann zusätzlich auf sonstige Konfliktpotenziale hinweisen.

6.7. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

(V5 im Umweltreport)

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Falls während den Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

6.8. Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik

(M9 im Umweltreport)

Es sollen nur Maschinen verwendet werden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, um unnötige Belastungen bezüglich Lärmes, Abgasen, Verdichtung etc. zu vermeiden.

Aufgestellt

Überlingen, den...

Überlingen, den ...

.....
Planstatt Senner

.....
Jan Zeitler
Oberbürgermeister

7 ANHANG

7.1. Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

7.2. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

7.3. Umweltreport zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

7.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

7.5. Habitatbäume und Bäume der Baumschutzsatzung

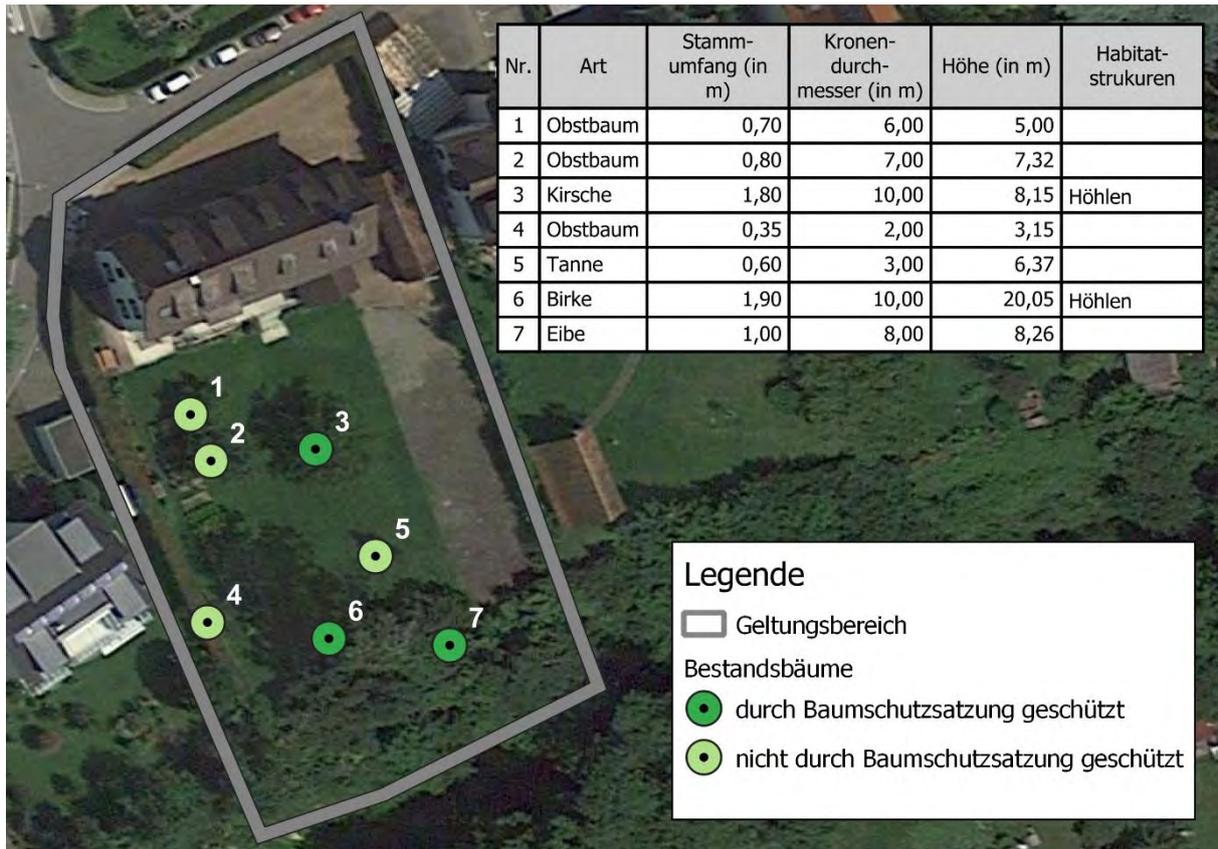


Abbildung 1: Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs

7.6. Pflanzliste Blühfläche (Maßnahme Umweltreport A1)

Gebietsheimisches Saatgut ist zu verwenden (UG 17). Sollte dieses nicht verfügbar sein, darf auf benachbarte Produktionsräume ausgewichen werden. Hersteller sind beispielsweise Syringa oder Rieger-Hofmann.

- Anteil Blumen 50 %, Gräser 50 %
- Ansaatstärke: 3 g/m² (30 kg/ha)

Tabelle 1: Beispielhafte Pflanzliste Blühwiese

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Blumen		50
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,00
Betonica officinalis	Heilziest	0,40
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,20
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	1,00

Botanischer Name	Deutscher Name	%
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,50
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	2,00
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	0,80
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	1,00
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	2,00
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	1,50
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	1,00
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,50
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	1,50
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,50
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	1,20
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	3,50
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	1,20
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	1,10
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	1,00
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	2,00
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	0,80
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,50
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	0,50
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume	0,50
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	1,50
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	0,80
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf	0,80
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	0,50
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	3,00
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	3,20
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	0,30
<i>Scorzoneroides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	1,20
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	2,00
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	2,00
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	2,00
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke	0,40
Gräser		50
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	1,00
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	1,00
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	3,00
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	3,00
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe	4,00
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	7,00
<i>Festuca gaelectrica (ovina)</i>	Schafschwingel	4,00
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel	2,00
<i>Festuca rubra</i>	Horstschwingel	9,00
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer	1,00
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	3,00
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	3,00
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3,00

7.7. Pflanzliste Dachbegrünung (Maßnahme Umweltreport M5)

- Anteil Blumen 50 %, Gräser 50 %.
- Ansaatstärke: 2 g/m²

Tabelle 2: Pflanzliste Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Blumen		50,00
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch	1,00
<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut	0,50

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirche St. Josef e.V. – Litscherweg 2“
Planstatt Senner

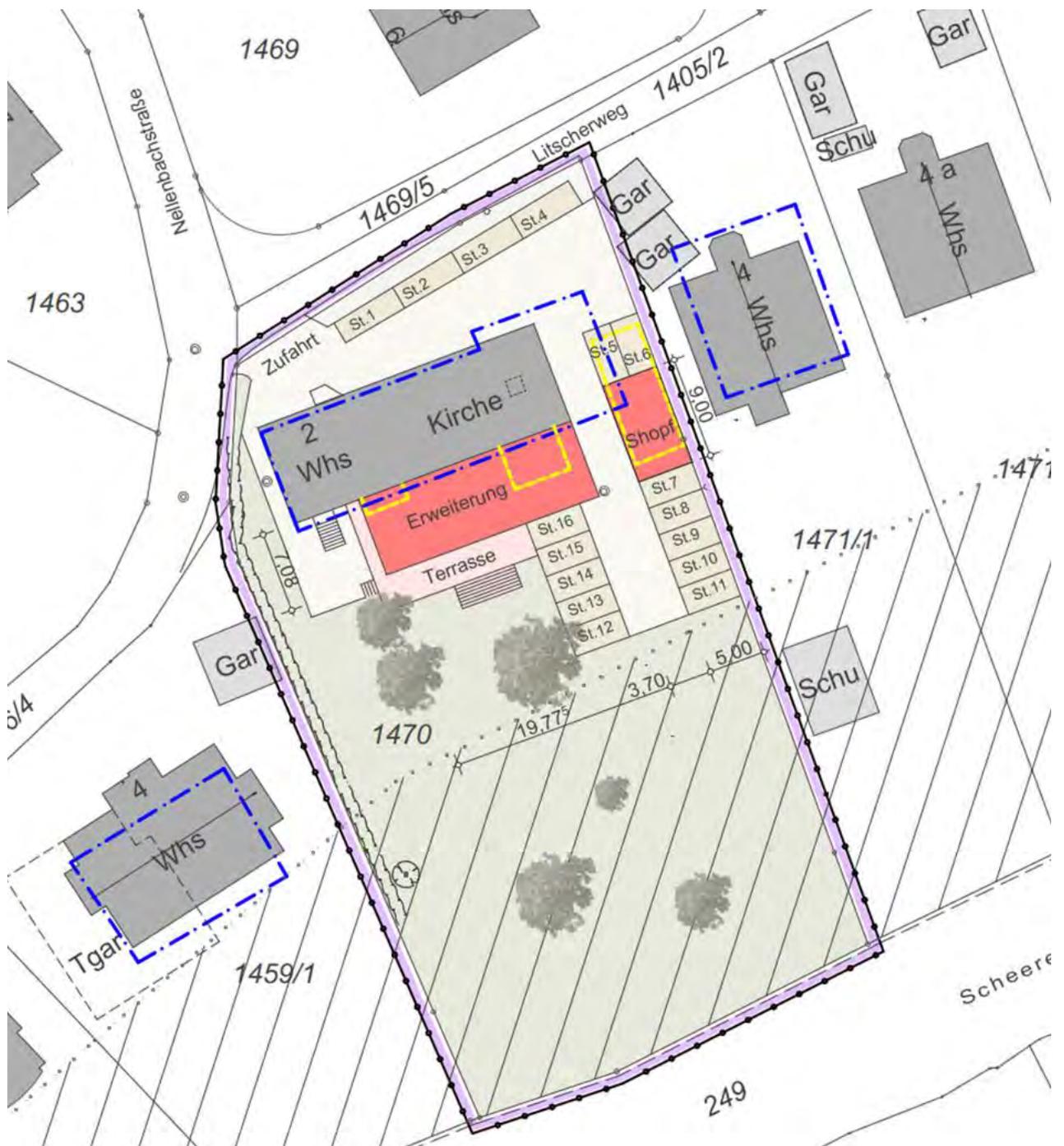
Botanischer Name	Deutscher Name	%
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	0,50
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	0,20
<i>Armeria maritima ssp. elongata</i>	Gemeine Graselke	1,00
<i>Asperula cynynchica</i>	Hügel-Maier	0,50
<i>Asperula tinctoria</i>	Färber-Maier	0,50
<i>Biscutella laevigata</i>	Glattes Brillenschötchen	0,50
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume	3,30
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,50
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,50
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke	1,00
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke	3,50
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	2,00
<i>Dianthus superbus</i>	Prachtnelke	1,00
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen	0,10
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	0,30
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch	0,20
<i>Filipendula vulgaris</i>	Kleines Mädesüß	2,00
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	0,20
<i>Galatella linosyris</i>	Goldhaaraster	0,50
<i>Gentiana cruciata</i>	Kreuz-Enzian	0,10
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel	0,30
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen	0,50
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	0,20
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen	0,30
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel	0,50
<i>Linum austriacum</i>	Österreichischer Lein	5,00
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	1,50
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke	1,00
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke	1,50
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut	1,00
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	2,00
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß	2,00
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	2,00
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	0,20
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	0,50
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	1,00
<i>Sedum rupestre/reflexum</i>	Felsen-Fetthenne	1,60
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer	0,10
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	3,00
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander	1,00
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian	0,30
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	2,10
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis	0,50
<i>Viola tricolor</i>	Ackerveilchen	1,00
Gräser		50,00
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	5,00
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge	2,00
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel	23,00
<i>Festuca rupicola</i>	Furchenschwingel	7,00
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugrünes Schillergras	5,00

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirche St. Josef e.V. – Litscherweg 2“
Planstatt Senner

Botanischer Name	Deutscher Name	%
<i>Melica transsilvanica</i>	Siebenbürgener Perlgras	2,00
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras	6,00
Gesamt		100,00

Stadt Überlingen

**Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kirche St. Josef e.V. – Litscherweg 2“**



Vorentwurf vom 27.09.2023

- Verfahrensträger:** Stadt Überlingen
Bauamt
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen
- Vorhabenträger:** Verein St. Josef e.V., Thomas Boll
- Architekt:** Achim Sauer
Freier Architekt
Bahnhofstr. 14
88662 Überlingen
- Auftragnehmer:** Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL
- Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de
- Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL
- Projektbearbeitung:
Grettel Schaub, M.Sc. Urban Design
Katharina Partmuß, M.Sc. Umweltwissenschaften

INHALT

1. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	8
1.3. LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG 2002.....	8
1.4. REGIONALPLANUNG BODENSEE-OBERSCHWABEN 2020 (IN FORTSCHREIBUNG).....	8
1.2. EINORDNUNG IN DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	10
1.3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	10
3. PLANUNG	11
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	11
2.1. ALLG. BESTIMMUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN.....	11
2.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
2.3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
2.4. BAUWEISE.....	13
2.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	13
2.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	14
2.7. NEBENANLAGEN, TERRASSEN UND STELLPLÄTZE	14
2.8. FLÄCHEN, VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND IHRE NUTZUNG	14
2.9. EIN- BZW. AUSFAHRT	14
2.10. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	14
2.11. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS	14
2.12. PRIVATE GRÜNFLÄCHE	15
2.13. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	15
2.14. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	18
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	18
3.1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	18
6. FLÄCHENBILANZ.....	20

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Kirche am vorhandenen Standort zu erhalten und zukunftsfähig aufzustellen. Antragsteller ist Herr Thomas Boll, Vorsitzender des Vereins St. Josef. e.V.. Der Verein ist Eigentümer des Flurstückes Nr. 1470. Auf dem Flurstück befindet sich neben der Kirche auch ein direkt an das Kirchengebäude angrenzendes Wohngebäude. Im Wohngebäude befindet sich eine Wohneinheit, diese wird vom Pater der Gemeinde bewohnt, wenn dieser in Überlingen weilt. Darüber hinaus übernachten im Gebäude zeitweise Gäste der Kirche.

Der Verein St. Josef e. V. benötigt für seine Besucher einen Versammlungsraum für ca. 60 Personen und möchte in dem Zusammenhang die Sakristei vergrößern. Momentan stehen die Gläubigen nach bzw. vor Messen etc. ungeschützt im Freien. Außerdem sollen barrierefrei erreichbare Toiletten erstellt werden. Momentan befinden sich die Toiletten im Untergeschoß und sind nur über eine Außentreppe zugänglich. Der Gedanke ist, einen eingeschossigen Riegel auf der Südseite anzuordnen. Der Anbau soll sehr reduziert und klar gestaltet sein und sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. Die vorhandene Sakristei und der Vorbau mit Balkonen auf der Südseite sollen zurückgebaut werden. Eine Anordnung des Anbaus im Bereich des aktuell gültigen Baufensters ist organisatorisch nicht möglich.

Das zu überplanende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Friedhof-Zahnstraße“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Flurstück ein Reines Wohngebiet fest. Der südliche Bereich des Flurstücks ist als private Grünfläche festgesetzt.

Die Nutzung durch die Kirche ist im Bestand vorhanden. Die angestrebte bauliche Entwicklung auf dem 2.765 m² großen Grundstück orientiert sich in Richtung des großzügigen Gartens. Die Höhe des geplanten Anbaus ist städtebaulich vertretbar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Parkplatzsituation verbessert werden. Es werden neue zusätzliche Stellplätze geschaffen. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche wurde in der Vergangenheit eine befestigte Fläche angelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die private Grünfläche erhalten werden, der Antragsteller ist bereit, hier einen entsprechenden Rückbau der Fläche vorzunehmen. Das bestehende Nebengebäude soll zurück gebaut und durch einen in etwa gleich großen Neubau ersetzt werden.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 12 BauGB für das Vorhaben geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.2. Beschreibung des Plangebiets

1.2.1. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirche St. Josef e.V. – Litscherweg 2“ befindet sich in der Kernstadt nördlich des Scheerengrabens. Das Vorhaben beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 1470 der Gemarkung Überlingen. Das Grundstück liegt südlich des Litscherwegs, östlich der Nellenbachstraße und nördlich des Scheerengrabens. Im Osten grenzt weitere Wohnbebauung an.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner/Google Earth)

1.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.765 m². Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist der Abbildung 2 (Abgrenzung des Geltungsbereichs) zu entnehmen. Der Verein St. Josef e.V. ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 1470.

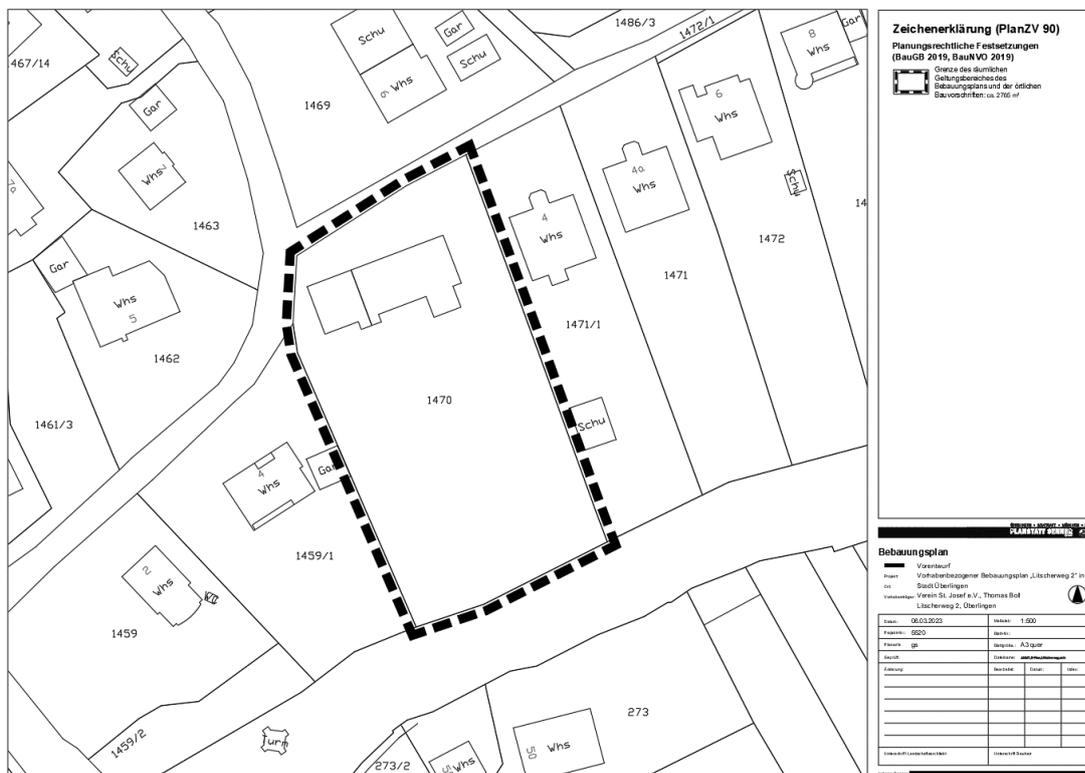


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz), Planstatt Senner, maßstabslos

1.2.3. Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist ca. 2.765 m² groß und ist derzeit mit einem Wohngebäude (Hausnummer 2), einem Gebäude zu kirchlichen Zwecken (Verein St. Josef e.V.) und einem Schuppen bebaut. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Stellplätze. Südöstlich des Gebäudes, angrenzend an den Scheerengraben, befinden sich zu schützende und zu erhaltende Bäume. Auch verteilt über die Grünfläche befinden sich sieben Bäume, von denen drei durch die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen geschützt sind. An der West-, Nord- und Ostgrenze des Grundstücks befindet sich derzeit eine Hecke. Umgebend befindet sich eine durchgrünte Wohngebietsstruktur.

Das Plangebiet fällt im Süden des Grundstücks zum Scheerengraben hin ab. Es besteht ein Höhenunterschied von ca. 18m (Litscherweg 440m NN, Scheerengraben 422m NN).



Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets mit geplanterem Geltungsbereich (Planstatt Senner/Google Earth)



Abbildung 4: Bestandsgebäude, Freifläche und Stellplatzfläche Bestand, rückwärtiger Bereich



Abbildung 5: Zufahrt Gebäude, Eingang Nellenbachstraße/ Litscherweg



Abbildung 6: Bestandsschuppen und Nachbarhaus im Osten



Abbildung 7: Gartenfläche



Abbildung 8: Scheerengraben

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1.3. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ordnet das gesamte Stadtgebiet dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu.

1.4. Regionalplanung Bodensee-Oberschwaben 2020 (in Fortschreibung)

Der Regionalplan wurde bereits durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen genehmigt, der Beitrittsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist für den 25. Oktober 2023 vorgesehen (Stand 27.09.2023).

In der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 2020 wird das Mittelzentrum Überlingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und liegt in der Fortschreibung entlang der Landesentwicklungsachse zwischen Stockach und Salem sowie in der regionalen Entwicklungsachse mit Pfullendorf. Laut Regionalplan befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbereich der Stadt Überlingen.

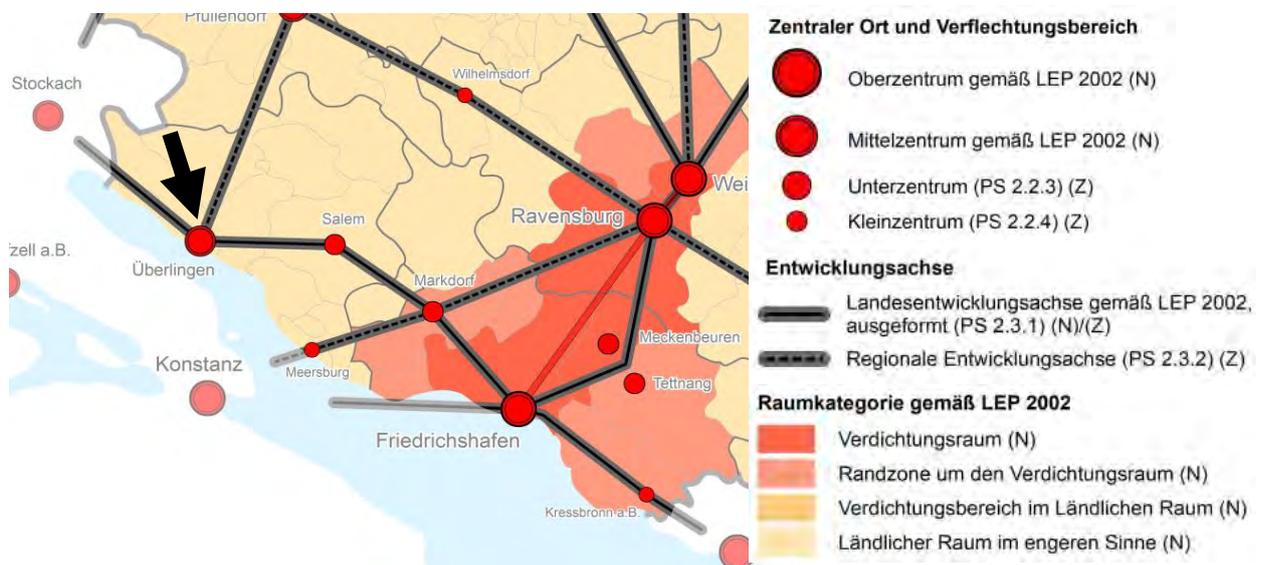


Abb.9: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Fortschreibung), Ausschnitt Strukturkarte, RVBO

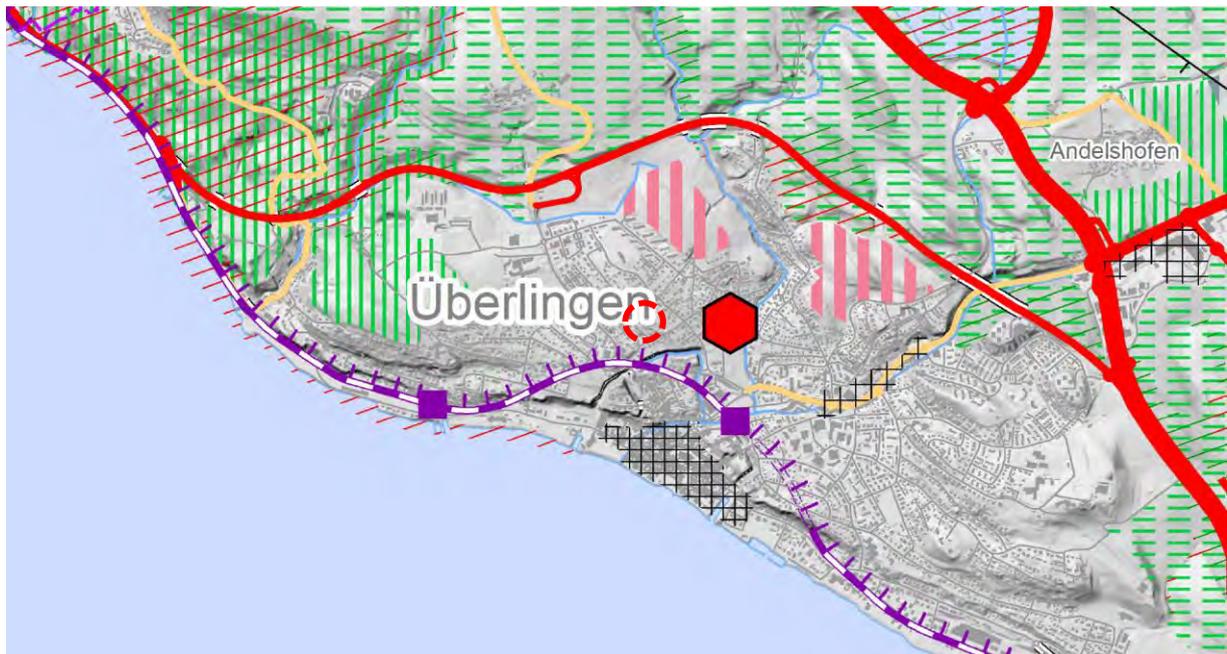


Abb. 10: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans 2020 (Fortschreibung)

1.1.1. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Überlingen liegt der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen vor, der am 3.9.1998 in Kraft getreten ist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das zu überplanende Gebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirche St. Josef e. V. – Litscherweg 2“ soll das Plangebiet als Vorhabenfläche nach § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3a) BauGB festgesetzt werden, um eine vorhabenbezogene Nutzungsmischung von Kirche, Wohnen und Grünfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Da die vorhabenbezogene Nutzungsmischung grundsätzlich auf einer Wohnbaufläche zulässig ist, ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abbildung 11: FNP VG Überlingen-Owingen-Sipplingen, 1998

1.1.2. Schutzgebiete

Sonstige Festsetzungen in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.2. Einordnung in die verbindliche Bauleitplanung

Die Fläche liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhof-Zahnstraße“ vom 16.12.1988. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet fest. In der Planzeichnung ist ein zu schützender Baum westlich des Gebäudes eingezeichnet, die südliche Hälfte des Grundstücks ist als private Grünfläche festgesetzt. Zudem befindet sich auf der Fläche südlich ein flächendeckendes Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau des Versammlungsraumes und die Sakristei an das kirchlich genutzte Haupthaus zu schaffen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

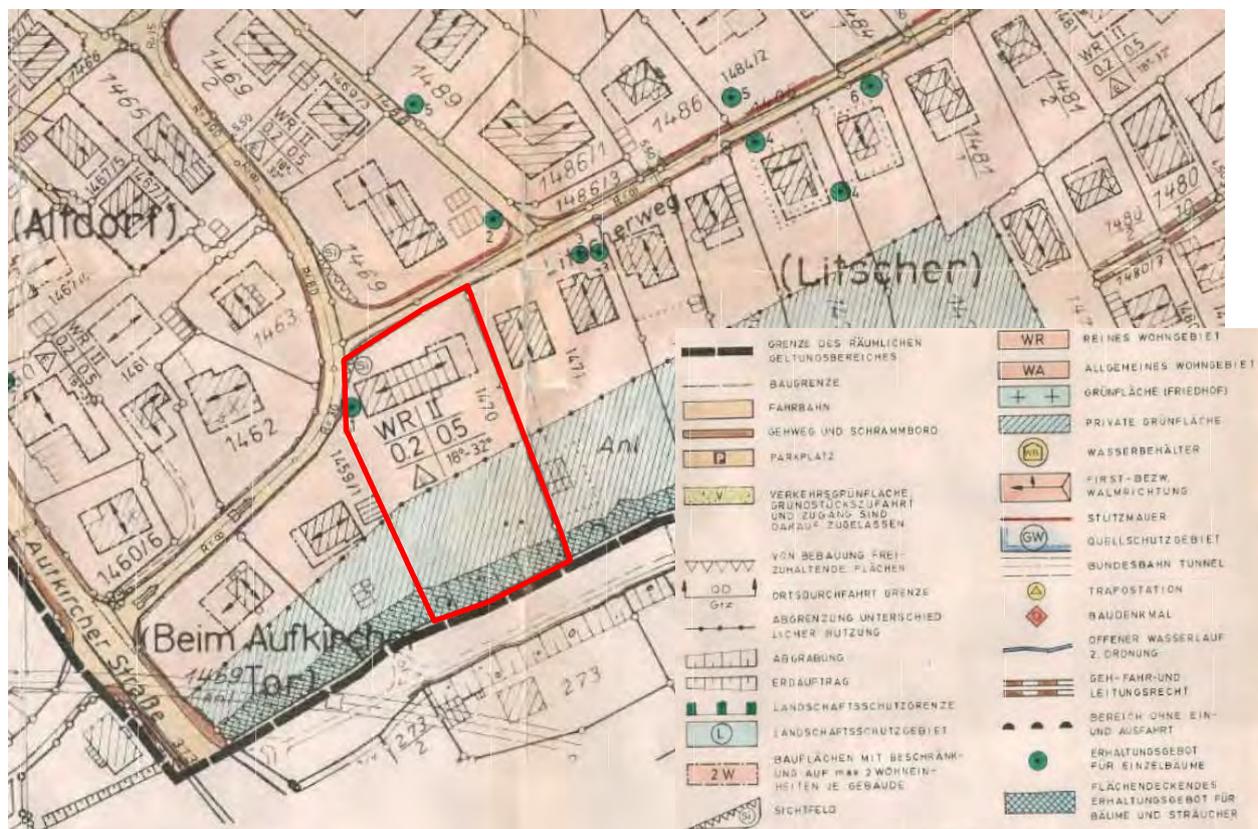


Abbildung 12: Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" (Planauszug)

1.3. Bebauungsplanverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) will die Stadt Überlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Versammlungsraumes und Sakristei für die Kirche St. Josef e.V. in Überlingen schaffen.

Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Überlingen und dem Verein St. Josef e.V., wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und entsprechend der gemäß § 12 (1) BauGB geltenden Regelungen vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) rechtsverbindlich geschlossen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u.a. festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen um i.V.m. § 9 (2) BauGB ausschließlich, das im Durchführungsvertrag benannte Vorhaben zulässig ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3a) BauGB eine Vorhabenfläche mit der Nutzungsmischung Kirche, Wohnen und Grünfläche festgesetzt.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 376 m² und damit unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

3. PLANUNG

Auf dem Grundstück ist durch den Eigentümer vorgesehen, das bestehende Haupthaus durch einen eingeschossigen Anbau mit Terrasse zu erweitern. Die vorhandene Sakristei und der Vorbau mit Balkonen auf der Südseite sollen zurück gebaut und durch einen Anbau mit Versammlungsraum und neuer Sakristei ersetzt werden. Der bestehende Schuppen soll zurück gebaut und durch einen neuen Schuppen in ähnlicher Lage und Größe ersetzt werden.

Die Nutzung durch die Kirche ist im Bestand vorhanden und soll bestehen bleiben. Auf dem Flurstück befindet sich neben der Kirche auch ein direkt an das Kirchengebäude angrenzendes Wohngebäude. Im Wohngebäude befindet sich eine Wohneinheit, die vom Pater der Gemeinde bewohnt wird, wenn dieser in Überlingen weilt. Darüber hinaus übernachten im Gebäude zeitweise Gäste der Kirche.

Die angestrebte bauliche Entwicklung orientiert sich in Richtung des großzügigen Gartens. Die Höhe des geplanten Anbaus ist städtebaulich vertretbar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Parkplatzsituation verbessert werden. Es werden neue zusätzliche Stellplätze geschaffen. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche wurde in der Vergangenheit eine befestigte Fläche angelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die private Grünfläche erhalten werden, der Vorhabenträger ist bereit hier einen entsprechenden Rückbau der befestigten Fläche vorzunehmen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Der zweite Absatz (Zulässigkeit nur solcher Vorhaben im Rahmen allgemein festgesetzter Nutzungen, die im Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt sind), erfolgt aufgrund der rechtlichen Erfordernisse, formuliert in § 12 (3a) BauGB.

2.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche wird festgesetzt, dass Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind.

Entsprechend der vorhabenbezogenen Planung, dominiert auf dem Plangebiet die kirchliche Nutzung des bestehenden kirchlichen Vereins „Kirche St. Josef e.V.. Aus diesem Grund sind auf dem Plangebiet Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Zusätzlich ist gemäß Vorhaben ein untergeordnetes Wohngebäude zulässig, da an das kirchlich genutzte Haupthaus ein Wohnhaus anschließt, welches dem Pater und Gästen der Kirche zum Wohnen dient.

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die Stadt im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Es wird deshalb bewusst kein Baugebiet, insbesondere kein WR festgesetzt, weil das Vorhaben hauptsächlich die Sicherung der kirchlichen Nutzung vorsieht. Das Vorhaben sieht nicht die Schaffung von Wohnraum vor.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ)

Um das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan umsetzen zu können, wird für die Vorhabenfläche eine maximale Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies gewährleistet ein verträgliches Maß der Bodennutzung.

Gemäß § 19 (3) 2 Halbsatz BauNVO wurde für die Ermittlung der Grundflächenzahl der als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksteil nicht herangezogen. Dies ist insofern städtebaulich begründet, um einen Umbau der bestehenden Gebietsstruktur zu vermeiden.

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Für das Bestandsgebäude werden gemäß Planeintrag 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Für die geplante Erweiterung mit Aufenthaltsraum und Sakristei ist 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die an das Grundstück angrenzende Bebauung weist im Osten 3 Vollgeschosse plus Dach auf. Zu den anderen Seiten begrenzt sich die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 Geschosse plus Dach. Die einheitliche Höhenstruktur zu der benachbarten Bebauung entlang des Litscherwegs bleibt erhalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich das geplante Vorhaben städtebaulich verträglich in das Umfeld einfügt.

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe in m über NN geregelt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Um die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu fördern, ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe ausschließlich mit PV-Anlagen um max. 0,50 m zulässig.

Hauptgebäude Bestand:

Gebäudehöhe: 450,50 m ü. NN

Wandhöhe: 445,65 m ü. NN

Erweiterung Aufenthaltsraum und Sakristei (Flachdach):

Gebäudehöhe: 443,5 m ü. NN

Der Bezugspunkt wird wie folgt ermittelt:

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche (Litscherweg, 440 m ü. NN) entlang der Grundstücksgrenze, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt des geplanten Gebäudes.

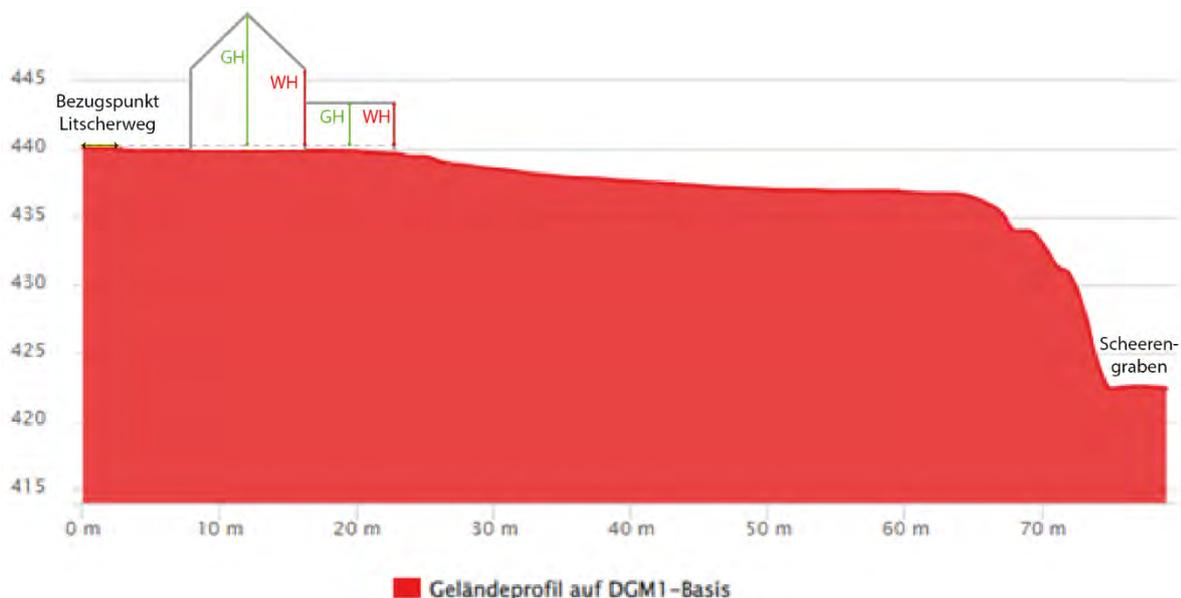


Abbildung 13: Geländeprofil und Darstellung Bezugspunkt Höhe, Planstatt Senner

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die maximale Höhe der Aufständigung darf bei Flachdächern 0,5 m ab der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Satteldächern muss die Anlage die Dachneigung des Daches aufnehmen und darf nicht zusätzlich aufgeständert werden.

2.4. Bauweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Um den Charakter des Gebiets zu erhalten, sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt, die sich aus dem Bestand und der Hochbauplanung des Vorhabenplans ergeben. Dies gewährleistet eine an den Erschließungsstraßen ausgerichtete Entwicklung des Plangebiets.

2.6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Firstrichtung für das Haupthaus erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattung zu minimieren.

2.7. Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze

Um bezüglich aller Nebenanlagen inklusive Abstellflächen für den ruhenden Verkehr eine geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung der Sicherstellung von Freiräumen gewährleisten zu können, sind in Plan und Text entsprechende Flächen für Schuppen, Stellplätze und Terrasse festgesetzt.

Um bei Veranstaltungen/ Gottesdiensten ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, sind laut Vorhaben- und Erschließungsplan vier Stellplätze im Norden an der Hecke und zwölf im Anschluss an den Anbau und den Schuppen auf dem Grundstück vorgesehen. Die Parkierung soll im Anschluss an die Erweiterung und an den Schuppen auf den festgesetzten Stellplätzen erfolgen. Garagen und Carports werden somit ausgeschlossen. Pkw-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.

2.8. Flächen, von der Bebauung freizuhalten und ihre Nutzung

Sichtfeld

Für die Zu- und Ausfahrt des Grundstücks Litscherweg 2 ist ein Sichtfeld festgesetzt. Der Zu- und Ausfahrtsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich Nellenbachstraße/ Litscherweg.

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld soll für die Ein- und Ausfahrenden die Verkehrsübersicht auf den Kreuzungsbereich der Straßen Nellenbachstraße/ Litscherweg ermöglichen, daher ist dieser Bereich von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,70 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.9. Ein- bzw. Ausfahrt

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um die im Bestand vorhandene Ein-/ Ausfahrt am Kreuzungspunkt Nellenbachstraße/ Litscherweg zu sichern. Es soll auf weitere Ein-/ Ausfahrten in Knotenpunktnähe von vornherein verzichtet werden.

2.10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung, dass oberirdische Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) nicht oberirdisch zulässig sind, erfolgt aus ästhetischen Gründen.

2.11. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer sind in die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlingen See einzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Überschüssig anfallendes Regenwasser wird dem Bach im Scheerengraben zugeführt.

2.12. Private Grünfläche

Die Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung umzusetzen. Dieser sieht den Erhalt der bestehenden Grünflächen vor sowie die Entsiegelung und Anlage einer Blühfläche im südlichen Teil des Grundstücks. Die Bestandshecken, die das Plangebiet im Norden und Westen säumen, werden als private Grünflächen gesichert. Die private Grünfläche ist als naturnahe Gartenfläche anzulegen und zu erhalten. Diese sind zu pflegen, zu erhalten und beim Abgang wiederherzustellen.

Zur Wahrung der Freifläche sind in der festgesetzten Grünfläche keine baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

2.13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Auswirkungen der Planung auf relevante Arten möglichst gering zu halten, werden entsprechende Festsetzung bezüglich Zeitenregelung der Baufeldfreimachung, Glasflächen, Vogelschlag und Einschluflmöglichkeiten getroffen, sowie eine Regelung bezüglich artenfreundlicher Beleuchtungen im Plangebiet. Aufgrund des Artenvorkommens und Biotopausstattung werden artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Zeitenregelung für Baufeldfreimachung

(V1 im Umweltreport)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Abbruch- und Bauarbeiten zwischen Oktober und Februar zu beginnen und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstuben und Winterschlafzeit von Fledermäusen.

Gehölzfällungen sind außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sind diese Zeiträume aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Objekte unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch qualifiziertes Fachpersonal auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Beleuchtungsanlagen (§ 21a NatSchG i.V. § 9 Abs.1 LBO, § 21a NatSchG i.V. § 9 Abs.1 LBO)

(M2 im Umweltreport)

Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf notwendigen Umfang und Intensität zu reduzieren. Es muss darauf geachtet werden, dass die Beleuchtungen keine erhebliche Veränderung der Lichtemissionen zur Kirche hin bewirken.

Dächer dürfen nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden.

Zur Außenbeleuchtung ist ein insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten:

- Die Beleuchtung soll in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Bodenstrahler sind nicht zulässig.
- Die Leuchtentypen sind geschlossen auszugestalten
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten

- Verwendung dimmbarer, insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Der Spektrale G-Index $G \geq 2,0$ muss eingehalten werden.
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch
- Lichtquellen dürfen nicht auf die Gewässer gerichtet sein.

Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag

(M3 im Umweltreport)

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen sind große ungegliederte Glasflächen mit hochwirksamen Vogelschutzmaßnahmen zu versehen:

- Sichtbarmachung transparenter Scheiben für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden, alternativ Wahl nicht transparenter Bauteile.
- Verminderung der Reflexion durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen z.B. außenliegender Sonnenschutz.
- Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

CEF1 Vogelnisthilfen

(CEF1 im Umweltreport)

Der im Rahmen der Baufeldfreimachung zu entfernende Schuppen dient potenziell als Ruhestätte von Vögeln und ist im Geltungsbereich in Form geeigneter Ersatzhabitate zu ersetzen. Es sollen im Geltungsbereich Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufgehängt werden, diese Kästen können auch von verschiedenen Meisenarten genutzt werden.

Die Kästen sind am Bestandsgebäude anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten sie auch nutzen können. Es sollen insgesamt 4 Sperlingshotels und Halbhöhlenkästen verwendet werden:

- 2 x Sperlingshotels: Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz; Grauschnäpper, Meisen
- 2 x Halbhöhlenkästen: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper. Gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig

Alle Kästen sind in mind. 3 m Höhe an der Ostseite des Bestandsgebäudes anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

CEF2 Fledermauskästen und Einschluflmöglichkeiten an Fassade und Dach

(CEF2 im Umweltreport)

Der im Rahmen der Baufeldfreimachung zu entfernende Schuppen und Gebäudeteile, sowie die Fassadenbereiche, an die angebaut wird, dienen potenziell als Ruhestätten von Fledermäusen und sind im Geltungsbereich in Form geeigneter Ersatzhabitate zu ersetzen.

Hierfür sind vor Beginn der Arbeiten am Gebäude 4 Fassadenquartiere in Form von Flachkästen an die Außenwände des Bestandsgebäudes anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese stellen passende Spaltenquartiere an Außenfassaden dar. Sie sollen auf der

Innenseite aus rauem, unbehandeltem Holz bestehen und jeweils 40 bis 60 cm hoch, mehr als 60 cm breit und der Spalt 1 bis 2 cm tief sein. Die Rückwand soll länger ausgeführt werden (Anflugbrett). Sie sollen möglichst hoch am Gebäude befestigt werden und an der Ostseite der Fassaden hängen. Die Anbringung sollte in mind. 3 m Höhe erfolgen und nicht über Fenstern, Terrassen und Balkonen, da gegebenenfalls Kot herunterfällt, bei Bedarf sind Kotbretter mind. 50 cm unterhalb der Fluglöcher anzubringen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Kästen sollte durch die ökologische Baubegleitung überprüft werden. Angebrachte Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Bei Entfall von weiteren Einschluflöchern und Quartieren an Fassade und Dach, insbesondere nachgewiesene Einschluflmöglichkeiten oberhalb des Fensters auf der Südseite des Kirchengebäudes sowie mögliche Einschluflmöglichkeiten von oben, wo das Dach anschließt (siehe Abbildung 8), sind diese an geeigneter Stelle wiederherzustellen (siehe Abbildung 14).

Die Wahl der Standorte für die Einschluflöcher an Fassade und Dach sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Kästen soll durch die ökologische Baubegleitung überprüft werden. Angebrachte Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.



Abb. 14: Südseite des Kirchengebäudes und zu erhaltene Bereiche von Einschluflmöglichkeiten in blau

Erhalt und Pflege der Bestandsvegetation entlang des Scheerengrabens (M1 im Umweltreport)

Der Scheerengraben dient als Lebensstätte sowie bedeutende Leit- und Verbindungsstruktur für verschiedene Arten inmitten des Stadtgebietes. Daher sind die Vegetationsstrukturen entlang des Grabens besonders zu schützen, sowohl als Lebensraum, als auch als Abschirmung der Lebensstätte und kulturhistorisches Gut „Scheerengraben“ zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Bestandsgehölze entlang des Scheerengrabens sind entsprechend der Planzeichnung zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.14. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot (PFG): Anlage einer Blühfläche auf privater Grünfläche

(A1 im Umweltreport)

Durch die Versiegelung von Grünflächen durch den Anbau kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse. Um diesen Verlust zu ersetzen ist die Parkplatzfläche im südlichen Plangebiet zu entsiegeln und entsprechend der Planzeichnung Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung (PFB): Erhalt und Pflege der Bestandshecken zur Eingrünung des Grundstücks

(M1 im Umweltreport)

Zur Abgrenzung und Eingrünung des Plangebietes, sowie zum Schutz der Vögel wurde eine Hecke entlang der nördlichen und westlichen Grenze festgesetzt.

Baumerhalt

(M1 im Umweltreport)

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten, regelmäßig fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

Ein besonderer Schutz gilt der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Ihr Wurzelbereich ist von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m.

Dachbegrünung

(M5 im Umweltreport)

Durch die Versiegelung von Grünflächen kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse. Um diesen Verlust zu minimieren, ist das Dach des Neubaus zu begrünen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen begrünte Dächer zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Grundstücks bei.

5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gestaltung der Gebäude

Um den Charakter des Gebiets zu bewahren, sind die Außenwände der Gebäude hauptsächlich als Putzfassaden in gebrochenen Farbtönen auszubilden. Stark farbige, glänzende Anstriche oder Verkleidungen sind nicht zugelassen. Daneben können einfache Holzschalungen, z.B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführung für Teilbereiche sind zulässig.

Gestaltung des Daches

Dachform

Im Litscherweg sind große Satteldächer die dominierende Dachform und prägend. Für das Plangebiet ist daher straßenseitig das Satteldach festgesetzt, welches außerdem die bestehende Dachform des Haupthauses darstellt. Der neue Anbau ist von der Straße aus nicht sichtbar und daher nicht ortsbildprägend. Der Anbau befindet sich im rückwärtigen Bereich und ist mit seiner

Geschossigkeit dem Haupthaus untergeordnet. Um den untergeordneten Charakter zu bewahren und eine intensive Begrünung zu ermöglichen, ist für den Anbau ein Flachdach zulässig.

Die festgesetzten Dachneigungen geben den oberen maximalen und den unteren minimalen Wert an und zeigen somit eine Bandbreite auf.

Dachbegrünung

(M5 im Umweltreport)

Für die geplante Erweiterung ist auf dem Flachdach eine intensive Dachbegrünung festgesetzt. Durch die Versiegelung von Grünflächen kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse. Um diesen Verlust zu minimieren ist das Dach des Neubaus zu begrünen. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen begrünte Dächer weiterhin zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Grundstücks bei.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben)

Zum Ausbau des Dachgeschosses sind „Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von höchstens 50% der Hauptdachlänge“ zugelassen. Diese sind als SchlepPGAuben, Kastengauben (auch in gewölbter Form) oder Dreiecksgauben zulässig. Der Ansatzpunkt des Gaubendachs am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen. Liegende Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume bis zu einer Größe von höchstens 0,75 m² Rohbaumaß zulässig.

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) dürfen höchstens bis 50% der Hauptdachlänge betragen und müssen so angeordnet werden, dass ein seitlicher Abstand zu den Ortgängen von mindestens 2,00 m gesichert ist.

Dacheindeckung

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser und über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Mit dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig.

Werbeanlagen

Um den Charakter der Wohnstraße zu erhalten und der Kirche trotzdem eine geordnete maßstäbliche Möglichkeit zur Werbung zu ermöglichen, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung bis zum Erdgeschoss zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Automaten sind nicht zugelassen.

Gestaltung der Freiflächen

Freiflächen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen auf dem Grundstück wird festgelegt, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Zugänge verwendet werden, gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Einfriedungen im Erschließungsbereich

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Wohngebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der man sich gerne im Außenbereich aufhält, wie auch zur Stärkung der Verkehrssicherheit, sind Scherenzäune oder senkrechte Lattenzäune bis zu 0,70 m Höhe zugelassen und Zäune um 0,50 m von der Fahrbahnkante zurückzusetzen. Das Plangebiet schließt direkt an die Fahrbahnkante an, da es an dieser Stelle keinen Gehweg gibt.

Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen

Einfriedungen sind als natürliche Hecken oder kleintierdurchlässig zu gestalten. Hierfür haben geschlossene Einfriedungen entweder einen Abstand zum Boden von 10 cm oder Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm im Abstand von ca. 12 m entlang der Einfriedung aufzuweisen.

Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen. Zur Ordnung der Dachlandschaft werden Außenantennen auf einem Gebäude nur begrenzt zugelassen (eine Antenne pro Gebäude). Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen soll eine negative Fernwirkung vermieden werden.

Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

6. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

Gesamtfläche	ca. 0,3 ha	100,0 %
davon:		
Vorhabenfläche	ca. 0,2 ha	67 %
Grünfläche	ca. 0,1 ha	33 %

**Umweltreport
mit
artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2"**

Stand: 27.09.2023



Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2"

Projekt: Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2"

Vorhabenträger: Verein St. Josef e.V.
Herr Thomas Boll
Litscherweg 2
88662 Überlingen

über

Herr Achim Sauer
Freier Architekt
Bahnhofstr. 14
88662 Überlingen

Projektbearbeitung: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung | Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Katharina Partmuß, M.Sc. Umweltwissenschaften

Projekt-Nummer: 5520

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner-gmbh.de
www.planstatt-senner.de

Stand: 27.09.2023

Überlingen, 27.09.2023

Planstatt Senner GmbH
Breitlestraße 21
88662 Überlingen



.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	6
2	Gebietsbeschreibung	7
2.1	Geltungsbereich.....	7
2.2	Naturraum.....	8
2.3	Hydrologie.....	8
2.4	Klima.....	8
2.5	Potenziell natürliche Vegetation (PNV)	8
2.6	Bodenkundliche Einheit.....	9
3	Regelung und geltendes Recht.....	10
3.1	Baugesetzbuch	10
3.2	Artenschutzrecht im Bundesnaturschutzgesetz.....	10
4	Übergeordnete Planungen	12
4.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996	12
4.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (in Fortschreibung).....	12
4.3	Flächennutzungsplan 1998	13
4.4	Bebauungsplan „Friedhof-Zahnstraße“ vom 16.12.1988	15
5	Naturschutzrechtliche Festsetzungen.....	16
5.1	Besonders geschützte Biotope (nach §30 BNatSchG, §33 NatSchG BW, §30a LWaldG BW)	16
5.2	Schutzgebiete nach §23 – §29 BNatSchG	16
5.3	Weitere Schutzgebiete	16
6	Bestandsbeschreibung	18
7	Planung.....	19
8	Artenschutzrechtliche Belange.....	20
8.1	Habitatbäume	20
8.2	Avifauna.....	20
8.3	Fledermäuse	24
8.4	Sonstige Arten	28
9	Bewertung und Konfliktanalyse.....	29
9.1	Schutzgut Mensch	29
9.2	Schutzgut Boden und Fläche	29
9.3	Schutzgut Wasser	30
9.4	Schutzgut Klima, Luft und erneuerbare Energien	30
9.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	31
9.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	32
9.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
9.8	Schutzgut Emissionen und Abfall.....	33
9.9	Schutzgut Risiken für die menschliche Gesundheit und Umwelt	34

10 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	35
10.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	35
10.2 Minimierungsmaßnahmen.....	37
10.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	40
11 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen.....	43
12 Literatur und Quellen.....	44
13 Anhang	46
13.1 Fotos im Geltungsbereich vom Bestand.....	46
13.2 Habitatbäume und Bäume der Baumschutzsatzung.....	49
13.3 Fledermaus-Lautaufnahmen	49
13.4 Pflanzliste Blühfläche	50
13.5 Pflanzliste Dachbegrünung	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (rot), o.M.....	7
Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit ungefährender Lage des Geltungsbereiches (schwarz), o. M.	12
Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans 2020 mit ungefährender Lage des Geltungsbereiches (schwarz), o. M.	13
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998 der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen mit ungefährender Lage des Geltungsbereiches (schwarz). o.M.	14
Abbildung 5: Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" (Planauszug)	15
Abbildung 6: Schutzgebiete in der Umgebung mit Lage des Geltungsbereiches (schwarz), Karte o. M.	17
Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan	19
Abbildung 8: Südseite des Kirchengebäudes und zu erhaltene Bereiche von Einschlußmöglichkeiten in blau	42
Abbildung 9: Bestandsgebäude und Schuppen, Blickrichtung Nordwesten (06.03.2023)	46
Abbildung 10: Hof, Blick nach Nordwesten (06.03.2023)	47
Abbildung 11: Garten, Blick nach Südwesten (06.03.2023)	47
Abbildung 12: Garten, Blick nach Südosten (06.03.2023).....	48
Abbildung 13: Scheerengraben, Blick nach Südwesten (06.03.2023).....	48
Abbildung 14: Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bodenkundliche Einheiten (LGRB-Kartenvierer: BK50, LRGB 2021)	9
Tabelle 2: Schutzgebiete nach § 23-29 BNatSchG in der Umgebung des Geltungsbereichs (Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen 10.2022)	16
Tabelle 3: Rufaufnahmen bei der Fledermauskartierung	49
Tabelle 4: Beispielhafte Pflanzliste Blühwiese	50
Tabelle 5: Pflanzliste Dachbegrünung	51

1 Anlass und Zielsetzung

Das Priorat benötigt für seine Besucher einen Versammlungsraum für ca. 60 Personen und möchte in dem Zusammenhang die Sakristei vergrößern. Momentan stehen die Gläubigen bei Messen etc. ungeschützt im Freien. Außerdem sollten barrierefrei erreichbare WCs erstellt werden. Momentan befinden sich die WCs im Untergeschoss und sind nur über eine Außentreppe zugänglich.

Der Gedanke ist, einen eingeschossigen Riegel auf der Südseite anzuordnen. Der Anbau soll sehr reduziert und klar gestaltet sein und sich somit dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich. Da die Bebauungsplan-Teiländerung der Realisierung eines konkreten Vorhabens dient, ist eine vorhabenbezogene Teiländerung gemäß § 12 BauGB zielführend. Das zu überplanende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Friedhof-Zahnstraße“. Es ist als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,5 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Nach heutigem Kenntnisstand kann die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Teiländerung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,28 ha. Das Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998 als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Scheerengraben mit dem Kesselbach als Gewässer zweiter Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2“ befindet sich in der Kernstadt Überlingens nördlich des Scheerengrabens. Das Vorhaben beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 1470 der Gemarkung Überlingen. Das Grundstück liegt südlich des Litscherwegs, östlich der Nellenbachstraße und nördlich des Scheerengrabens. Der Geltungsbereich ist vom Siedlungskörper von Überlingen umgeben. Eine Übersichtskarte mit der ungefähren Eingrenzung des Geltungsbereichs findet sich in Abbildung 1.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Kirchengebäude mit Schuppen. Nördlich des Gebäudes zur Straße hin befindet sich ein gepflasterter Hof. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein ca. 10 m breiter gepflasterter, teilweise gekiester Streifen für Parkplätze. Südlich des Gebäudes befindet sich eine Grünfläche mit sieben Einzelbäumen. Das Gelände ist durch Hecken umschlossen. Im Süden fällt das Gelände Richtung Scheerengraben hin ab und ist der Sukzession von Gehölzen überlassen.

Hintergrundkarte



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (rot), o.M

2.2 Naturraum

Der Geltungsbereich liegt nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg innerhalb der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Großlandschaft-Nr. 3) im Naturraum „Hegau“ (Naturraum-Nr. 30).

2.3 Hydrologie

Die hydrogeologische Einheit im Geltungsbereich wird als „Obere Meeresmolasse (GWL/GWG)“ angegeben (GeoLa HK50, LGRB 2021). Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Siedlungskörpers sind keine detaillierten Daten zu den bodenkundlichen Einheiten vorhanden (BK50, LRGB 2021) und damit auch keine Informationen zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens.

Der Geltungsbereich selbst liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets, jedoch befindet sich nordwestlich, in einer Entfernung von etwa 600 m das Wasserschutzgebiet „WSG ZV BWV / Stadt Überlingen“. Etwa 1,2 km südöstlich liegt das „WSG Überlingen-Nußdorf“.

Quellenschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich oder seiner Umgebung.

Die Überflutungsfläche des Bodensees bei einem HQExtrem befindet sich über 500 m entfernt. Südlich des Geltungsbereichs fließt im Scheerengraben der Kesselbach (Gewässer-ID 8266). Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

2.4 Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt zwischen 8,6 und 9,0 °C, die mittlere Anzahl an Frosttagen beträgt etwa 81 bis 90 Tage. Der jährliche Niederschlag liegt zwischen 851 und 900 mm (Klimaatlas Baden-Württemberg, 2006).

Die Jahresmitteltemperatur Baden-Württembergs ist im Zeitraum von 1881 bis 2020 um durchschnittlich 1,5 °C gestiegen (LUBW 2021). Des Weiteren ist in naher und ferner Zukunft ein weiterer Anstieg der Jahresmitteltemperatur Baden-Württembergs sehr wahrscheinlich.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat aufgrund der geringen Größe und der innerstädtischen Lage keine nennenswerte Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsfläche. Der hohe Vegetationsanteil wirkt sich jedoch positiv auf das Mikroklima aus.

2.5 Potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Als PNV bezeichnet man den Endzustand der Vegetation, den man ohne menschliche Eingriffe im jeweiligen Gebiet erwarten würde. Die potenziell natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist durch die innerörtliche Lage des Geltungsbereichs als „Siedlungsfläche“ eingetragen.

2.6 Bodenkundliche Einheit

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Siedlungsbereichs sind keine detaillierten Daten zu den vorkommenden bodenkundlichen Einheiten vorhanden (BK50, LRGB 2021). Bei innerörtlichem Boden werden die Bodenfunktionen mit 1 angegeben (LUBW 2012).

Tabelle 1: Bodenkundliche Einheiten (LGRB-Kartenviewer: BK50, LRGB 2021)

Bodenkundliche Einheit	WA	FP	NB	NV	Gesamt
Innerörtlicher Boden	1	1	1	-	1

Auf den versiegelten Flächen kann der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2010) nur stark eingeschränkt bis gar nicht erfüllen.

3 Regelung und geltendes Recht

3.1 Baugesetzbuch

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kirche St. Josef e.V. - Litscherweg 2" nach § 13a BauGB soll die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des Kirchengebäudes schaffen.

Gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im vereinfachten Verfahren eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter des BauGB auszuschließen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Das Ergebnis des Umweltreports ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin gelten:

- Das Minimierungsgebot gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG
- Der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG)
- Der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG)
- Der Status gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG)
- Der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Das Planungsbüro Planstatt Senner wurde beauftragt für dieses Vorhaben den Umweltreport zu verfassen. Es besteht die Erforderlichkeit eines artenschutzrechtlichen Ausgleiches, nicht aber eines naturschutzfachlichen Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.2 Artenschutzrecht im Bundesnaturschutzgesetz

Besonderer Artenschutz

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, besonders geschützte Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Zusätzlich gilt für streng geschützte Arten sowie für die europäischen Vogelarten das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung bedeutet hierbei, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Ausnahmen Artenschutz

Laut § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Zudem liegt laut § 44 Abs. 5 bei Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn sich durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht. Zudem liegt das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgelegt werden, um den Erhalt der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen.

Für andere besonders und streng geschützte Arten, die von Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens betroffen sind, gelten nur Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung (Genehmigungsphase). Gemäß Raumnutzungskarte Süd des noch rechtskräftigen Regionalplans von 1996 befindet sich der Geltungsbereich im Siedlungsbereich Überlingen (s. Abbildung 2).

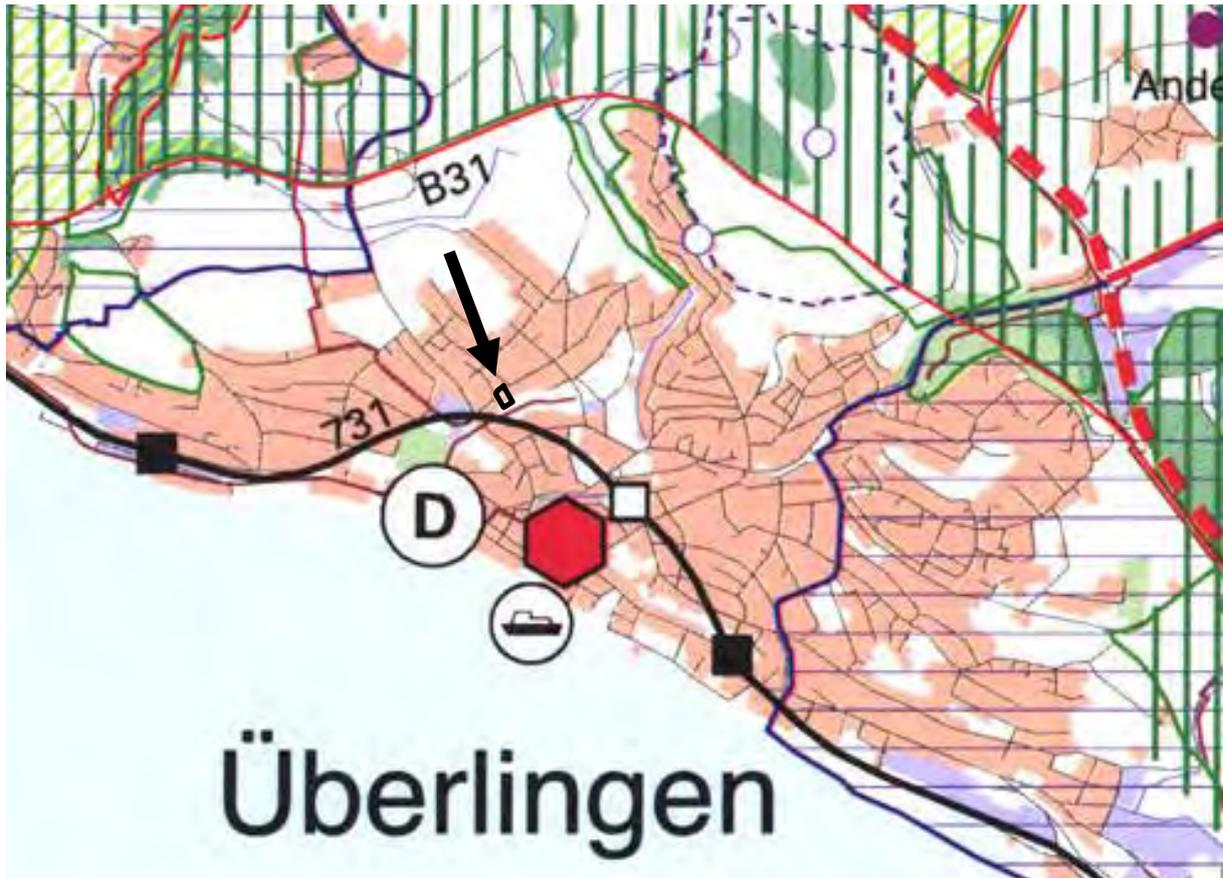


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit ungefähre Lage des Geltungsbereiches (schwarz), o. M.

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (in Fortschreibung)

In der Fortschreibung des „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“ ist südlich des Plangebiets eine Freihaltetrasse für den Schienenverkehr (Z) festgelegt (s. Abbildung 3).

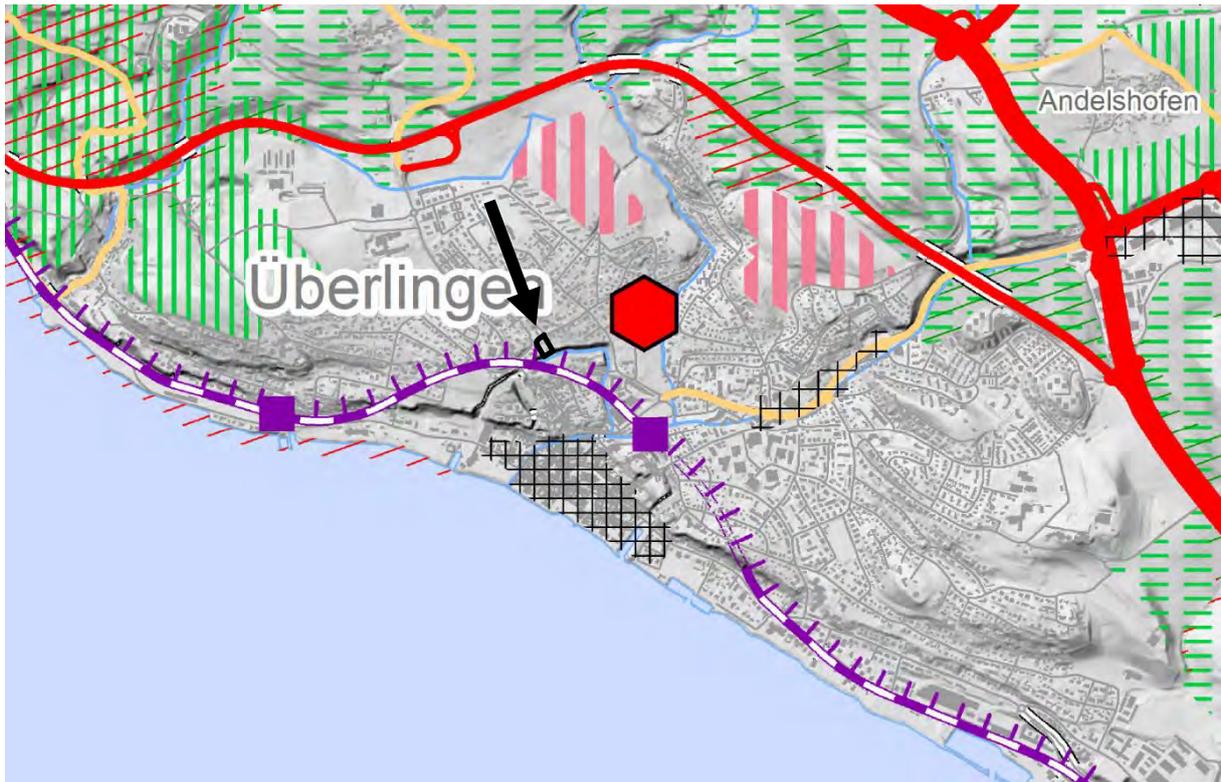


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans 2020 mit ungefähre Lage des Geltungsbereiches (schwarz), o. M.

4.3 Flächennutzungsplan 1998

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998 als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt (s. Abbildung 4). An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Scheerengraben mit dem Kesselbach als Gewässer zweiter Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998 der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen mit ungefähre Lage des Geltungsbereiches (schwarz), o.M.

4.4 Bebauungsplan „Friedhof-Zahnstraße“ vom 16.12.1988

Die Fläche der Teiländerung liegt vollständig im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Friedhof-Zahnstraße“ vom 16.12.1988.

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. In der Planzeichnung ist ein zu schützender Baum westlich des Gebäudes eingezeichnet, die südliche Hälfte des Grundstücks ist als private Grünfläche festgesetzt. Zudem befindet sich auf der Fläche südlich ein flächendeckendes Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher.

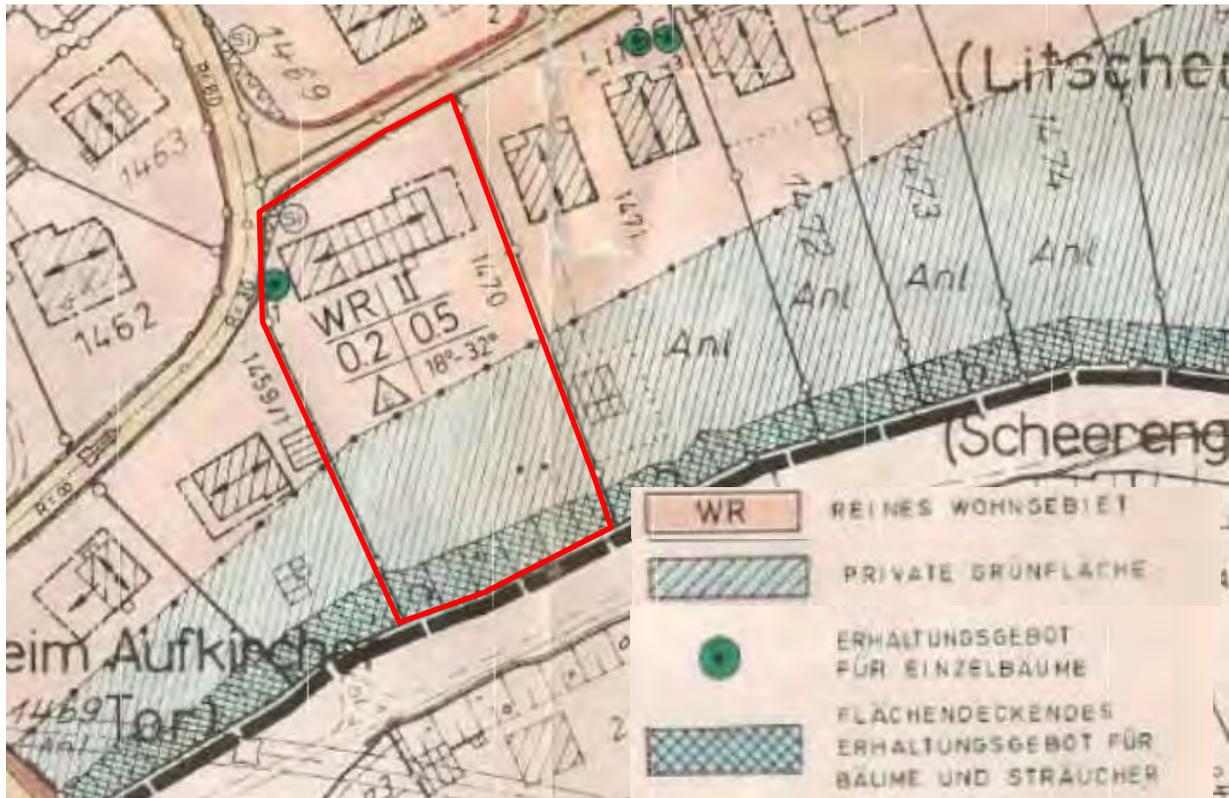


Abbildung 5: Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" (Planauszug)

5 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

5.1 Besonders geschützte Biotope (nach §30 BNatSchG, §33 NatSchG BW, §30a LWaldG BW)

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine nach §30 BNatSchG / §33 NatSchG geschützte Biotope. In nördlicher Richtung liegen mehrere geschützte Biotope. Diese sind vom Geltungsbereich durch den Siedlungskörper getrennt. Das nächstgelegene Biotop „Hohlwege nördlich Überlingen“ mit der Biotop-Nr. 182204357241 liegt ca. 450 m nordöstlich vom Geltungsbereich entfernt. Die Bebauung wird keinen Einfluss auf diese Schutzgebiete nehmen.

5.2 Schutzgebiete nach §23 – §29 BNatSchG

Es liegen keine Schutzgebiete nach § 23-29 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs. Die Schutzgebiete in seiner Umgebung sind in Tabelle 2 aufgelistet. Die Lage ist in Abbildung 6 dargestellt. Es sind keine weiteren Schutzgebiete nach § 23-29 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs oder in seiner Umgebung vorhanden.

Tabelle 2: Schutzgebiete nach § 23-29 BNatSchG in der Umgebung des Geltungsbereichs (Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen 10.2022)

Typ	Nummer	Bezeichnung	Entfernung zum Geltungsbereich
Vogelschutzgebiet	8220404	Überlinger See des Bodensees	Ca. 500 km südlich
FFH-Gebiet	8220342	Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft	Ca. 500 km südlich
Landschaftsschutzgebiet	4.35.031	Bodenseeufer (19 Teilgebiete)	Ca. 700 m nordwestlich
Naturschutzgebiet	4.055	Spetzgarter Tobel	Ca. 1,5 km nordwestlich

5.3 Weitere Schutzgebiete

Der Geltungsbereich selbst liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nordwestlich, in einer Entfernung von etwa 600m liegt das „WSG ZV BWV / Stadt Überlingen“. Etwa 1,2 km südöstlich liegt das „WSG Überlingen-Nußdorf“. Quellenschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich oder seiner Umgebung.

Alle Schutzgebiete

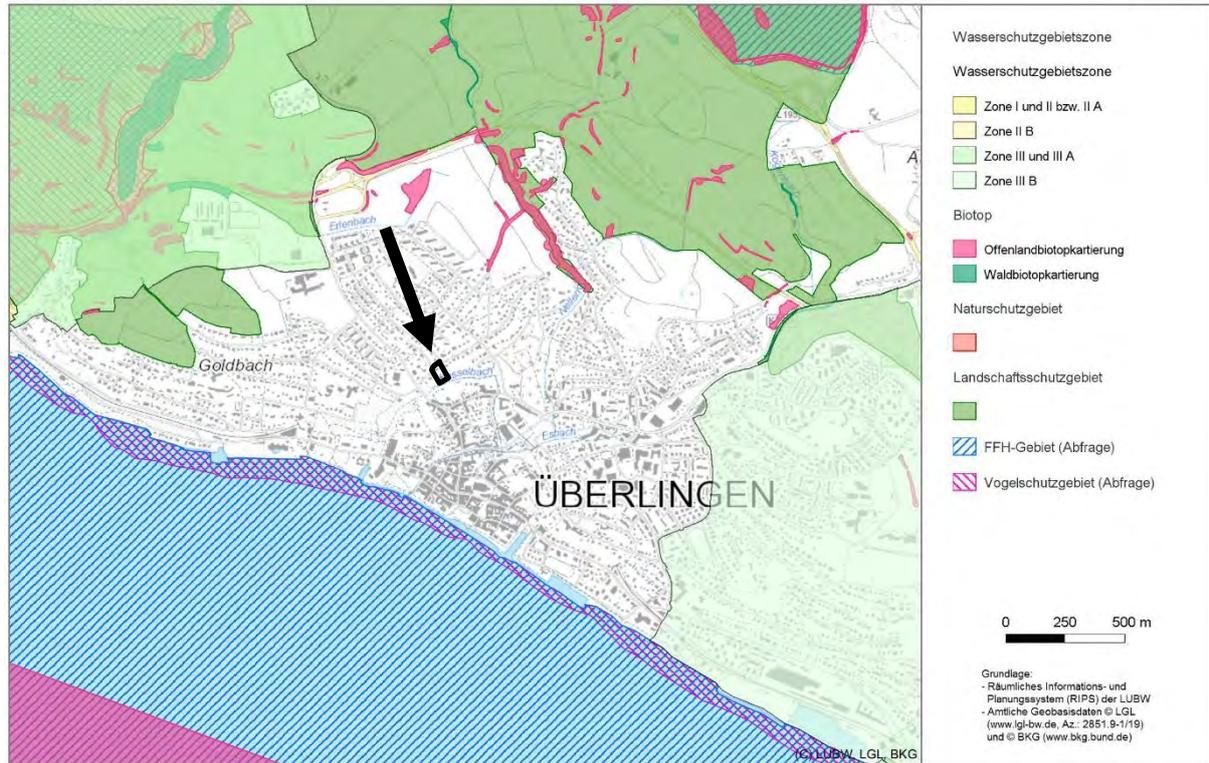


Abbildung 6: Schutzgebiete in der Umgebung mit Lage des Geltungsbereiches (schwarz), Karte o. M.

6 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich liegt in der Kernstadt von Überlingen nördlich des Scheerengrabens und umfasst das Flurstück Nr. 1470 der Gemarkung Überlingen. Er befindet sich südlich des Litscherwegs, östlich der Nellenbachstraße und nördlich des Scheerengrabens. Die Fläche beläuft sich auf insgesamt ca. 0,28 ha. Auf der Planungsfläche befinden sich derzeit ein Bestandsgebäude inklusive eines Schuppens. Die Fläche selbst ist teilweise versiegelt bzw. teilversiegelt (Bebauung, Hofeinfahrt). Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit sieben Einzelbäumen, die teilweise Höhlen aufweisen (siehe Abbildung 14). Drei Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen. Es sollen keine Bäume entfernt werden. Das Grundstück ist von Hecken eingerahmt. Am Westrand und vor dem Haus handelt es sich dabei um eine Buchenhecke. Im Süden steht eine Hecke aus Scheinzypressen. Noch weiter südlich fällt das Gelände Richtung Scheerengraben hin ab und ist der Sukzession von Gehölzen überlassen.

7 Planung

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Anbaus an der südlichen Seite des Kirchengebäudes mit einem Versammlungsraum, einem barrierefrei erreichbaren WC, einer Sakristei und einer Terrasse vor. Hierfür ist der Abriss von bestehenden Anbauten auf der Südseite des Gebäudes notwendig. Zudem soll der bestehende Schuppen östlich des Gebäudes abgerissen und leicht versetzt auf kleinerer Fläche neu errichtet werden. Südlich des Anbaus und des Schopfes sollen jeweils neue Parkplätze entstehen (siehe Abbildung 7). Es ist darauf zu achten von Bauten und Befestigungen des Bodens einen Abstand von 1,50 m zur Baumkrone der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume einzuhalten, um Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht zu beeinträchtigen. Am Südrand soll ein neuer Zaun entlang dem sukzessionsartigen Gebüsch gezogen werden. Dafür sollen einige Gehölze gestutzt oder entfernt werden.

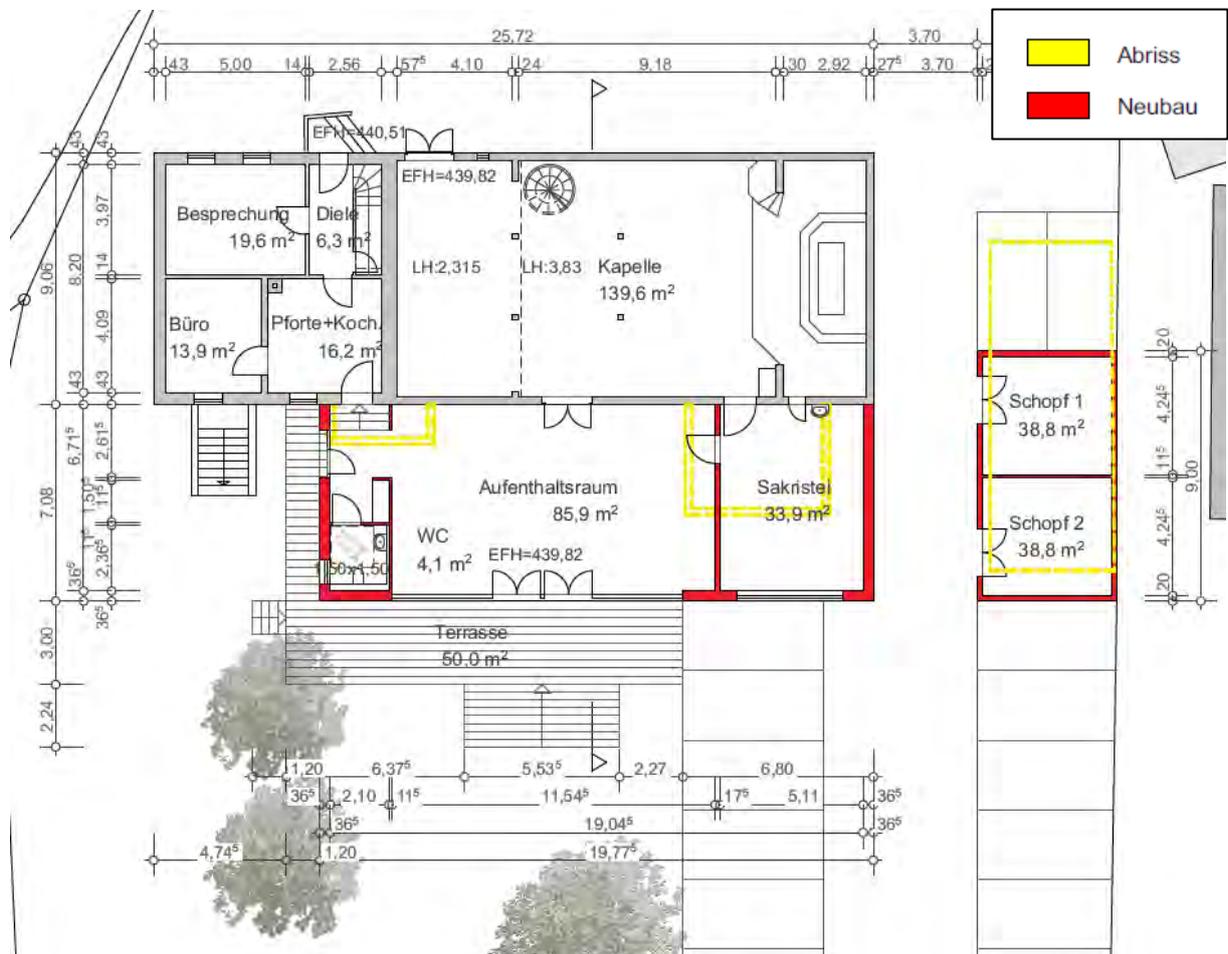


Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan

8 Artenschutzrechtliche Belange

8.1 Habitatbäume

Im Zuge der Begehung am 25.09.2022 wurden auch die Bäume des Geltungsbereichs auf ihr Habitatpotenzial untersucht. Hierbei wurde insbesondere auf Habitatstrukturen in Form von bspw. Rindennischen, kleinen Asthöhlen, Spechthöhlen sowie Totholzanteilen geachtet. Bäume mit diesen Eigenschaften könnten als Bruthabitat für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie als Quartier für Fledermäuse dienen. Zudem könnten sie Lebensraum für totholzbewohnende Insekten mit geringen Ansprüchen bieten. Bei den Kartierungen konnten einige wertvolle Obstbäume und eine wertvolle Birke mit größeren Höhlen aufgenommen werden. Die Liste und Verortung der Bäume sind im Anhang 13.2 dargestellt.

Baum Nr. 3, 6 und 7 (siehe Anhang 13.2) fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen. Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich dieser Bäume sind zu schützen. Der Wurzelbereich ist von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Laut Planzeichnung wird dieser Abstand zu den Stellplatzflächen nicht eingehalten. Falls die Stellplatzflächen vollversiegelt werden sollen, müssten 1-2 Stellplatzflächen entfallen, um den Abstand einzuhalten oder aber es wird ein wasserdurchlässiger Belag verwendet (z.B. Schotter, Rasenpflaster).

Es sollen keine Bäume entfernt werden.

8.2 Avifauna

Methodik

Zur Erfassung der potenziellen Habitatstrukturen wurden im Jahr 2022 im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung vom Artenschutzexperten Manfred Sindt eine Relevanzbegehung durchgeführt:

25.09.2022 | 17:30 – 18:30 Uhr | 17-15 °C | Bewölkt, später etwas Regen

Der Geltungsbereich wurde auf Individuen oder Besiedlungsspuren von Tierarten (Kot- und Urinspuren, Nester, Baue, Fraßspuren u.a.) untersucht. Eine Einschätzung des Habitatpotenzials des Gehölzbestandes und der Gebäude wurde durchgeführt. Anhand der Habitatstrukturen wurde analysiert, welche Arten oder Artengruppen wahrscheinlich vorkommen oder auszuschließen sind.

Ergebnis

Insgesamt bietet der Geltungsbereich einige Habitatstrukturen, die für Vögel geeignet sein könnten. Am Gebäude sind mögliche Nistplätze vorhanden, beispielsweise am östlichen Giebel, wo mehrere Balken vorstehen. Hier konnte ein Nest des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) entdeckt werden. Zwischen Dachplatten und der Innenraumdecke befindet sich ein möglicher Hohlraum von ca. 20 cm Höhe mit einigen Einschluflmöglichkeiten, der als Brutplatz von Haussperling (*Passer domesticus*) genutzt werden könnte. Die Art steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs (RL BW). Am Schuppen sind keine seltenen Gebäudebrüter zu erwarten. Eine Besiedelung durch den Hausrotschwanz ist möglich.

Im Garten gibt es einige wertvollere Obstbäume und eine wertvolle Birke mit größeren Höhlen, die für Höhlenbrüter geeignet sind. Das sukzessionsartige Gebüsch auf dem Steilhang Richtung Süden besteht hauptsächlich aus jungen Gehölzen und Ziersträuchern. Daher wird erwartet, dass hier fast ausschließlich die Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) vorkommt. Ein Vorkommen von Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) oder Amsel (*Turdus merula*) ist möglich. Die Hecken am Westrand und vor dem Haus sind wesentlich wertvoller, da sie recht hoch und dicht sind und Vögel gut vor Katzen, Mardern und Greifvögeln schützen können. Die Hecken eignen sich daher für das Vorkommen von Grünfink (*Chloris chloris*) und Bluthänfling (*Linaria cannabina*), der durch die RL BW als gefährdet eingestuft wird. Ein Vorkommen des Bluthänflings ist unwahrscheinlich, kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die Wiese innerhalb des Gartens kann als Nahrungsfläche dienen z.B. für Amseln und Stare (*Sturnus vulgaris*).

Bewertung und Betroffenheit

Sämtliche wildlebenden europäischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Sie sind durch die europäische Vogelschutzrichtlinie geschützt und werden somit nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgehandelt.

Es wurden keine gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches kartiert. Mit Haussperling (V) und Bluthänfling (3) sind jedoch potenziell zwei Arten der Roten Liste Baden-Württemberg im Geltungsbereich möglich.

Tötung, Verletzung, Fang (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Der Geltungsbereich ist im Bestand vorbelastet: Verkehr der umliegenden Straßen und im Geltungsbereich sowie eine hohe Dichte an Haustieren (Katzen und Hunde) auf der innerstädtischen Fläche haben ein erhöhtes Tötungsrisiko für die Avifauna zur Folge.

Am Gebäude wird durch das Vorhaben nicht in Strukturen eingegriffen, die als Niststandort in Frage kommen. Daher ist nicht mit einem erhöhten Tötungsrisiko zu rechnen. Sollte dennoch in Bereichen des Daches oder in freiliegende Balken eingegriffen werden, ist die Zeitenregelung der Baufeldfreimachung (V1) zu beachten. Bäume sollen keine entfernt werden.

Mit dem Abriss des Schuppens ist ein erhöhtes Tötungsrisiko nicht auszuschließen, da hier mögliche Brutstandorte des Hausrotschwanzes betroffen sein könnten. Ebenso ist durch den Rückschnitt des Gebüsches im Süden zur Errichtung des neuen Zauns von einem erhöhtes Tötungsrisiko der dort vorkommenden Zweigbrütern (Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Amsel) auszugehen. Dies kann durch eine Zeitenregelung, die die Baufeldfreimachung und den Abriss von Bestandgebäuden außerhalb der Vegetationsperiode festlegt (V1) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden, da die Vögel in dieser Zeit nicht brüten und somit keine Eier beschädigt oder Juvenile verletzt oder getötet werden können. Die adulten Tiere können bei Bedrohungen wegfliegen. Falls dieser Zeitraum nicht einzuhalten ist, müssen die Vegetation und die Gebäude direkt vor der Entfernung durch eine ökologische Baubegleitung (V3) auf potenziell anwesende Individuen überprüft werden.

Das anlagebedingte Risiko auf Vogelschlag kann durch bauliche Vorkehrungen (M3) minimiert werden.

Durch die Planung ist mit keiner Zunahme von Haustieren zu rechnen, die das nutzungsbedingte Tötungsrisiko erhöhen könnten.

Eine erhebliche Erhöhung des Tötungsrisikos für die betroffenen Arten kann ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot nach §44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits vorbelastet: Verkehr der umliegenden Straßen und im Geltungsbereich sichtbare Menschen sowie Licht- und Lärmbelastung durch die angrenzende Wohnnutzung haben eine erhöhte Störung auf die bereits vorkommende Avifauna zur Folge.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot kann durch Scheuchwirkung und Meideverhalten bei störungsempfindlichen Vogelarten ausgelöst werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Die im Geltungsbereich erfassten Brutvogelarten sind ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten, welche bereits an die Störungen in der Innenstadt angepasst sind. Diese Arten können im Geltungsbereich und dessen direkten Umgebung auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin vorkommen und eine Lebensstätte finden.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen, erheblichen Störungen der Avifauna durch Lärm- und Staubemissionen sowie optischen Störreizen kommen. Mit der Umsetzung der Bau-feldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode (V1) können diese Wirkungen abgemindert werden und Beunruhigungen oder sonstige Störungshandlungen mit Beeinträchtigung auf die lokale Population auf ein unerhebliches Niveau minimiert werden. Betroffen sind durch das Vorhaben ausschließlich ubiquitäre Vögel des Siedlungsraumes, welche an Störungen, die durch die innerstädtische Lage bedingt werden, angepasst sind. Die Vegetationsstrukturen der näheren Umgebung bieten diesen während der Bauphase ausreichend Ausweichmöglichkeiten und Rückzugshabitate (Gehölzbestand entlang des Scheerengrabens, umliegende Gärten) an. Nur als Beispiele sind hier der Haussperling und die Amsel zu nennen, welche sehr flexibel in ihrer Neststandortwahl sind und problemlos temporär ausweichen können.

Eine potenzielle Erhöhung der Störeinwirkung auf die Avifauna durch die leichte Veränderung der Nutzung wird nicht erwartet. Die Räumlichkeiten der Kirche werden vergrößert, was eine leichte Erhöhung der Nutzung des Gebietes mit sich bringen könnte. Die nutzungsbedingte Störung wird durch artenfreundliche Beleuchtungsanlagen (M2) minimiert. Da ausschließlich ubiquitäre, störungstolerante Vögel nachgewiesen wurden, wird die leichte zusätzliche Erhöhung der Nutzung auch im Vergleich zur jetzigen Nutzung als nicht erheblich eingestuft.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Arten kann bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Zuge der Relevanzbegehung konnten potenzielle Bruthabitate in Bäumen, Gebüsch und an den Bestandsgebäuden festgestellt werden.

Durch die Entfernung von Bestandsgebäuden (Schuppen) und Bestandsvegetation (Gehölze im Süden) kommt es zur Zerstörung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Bestandsbäume sollen erhalten bleiben. Generell kann für alle Vogelarten, die den Geltungsbereich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen, eine Beeinträchtigung durch das Wegfallen bzw. die Zerstörung von Bruthabitaten und potenziellen Bruthabitaten im Zuge der Baumaßnahmen entstehen. Die potenziell vorkommenden Vögel innerhalb des Geltungsbereichs sind ubiquitären Vogelarten, welche im direkten Umfeld ausreichend Gehölzstrukturen und Bestandsgebäude finden, um temporär ausweichen zu können. Vogelarten, welche die Gebäude im Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsgebiets als Lebensstätte nutzen, sind generell störungsunempfindlich und durchweg anspruchsärmer. Während den Relevanzbegehung konnte die allgemeine Eignung der Gebäude als Lebensstätten für gebäudebewohnende Vogelarten festgestellt werden (Haussperling und Hausrotschwanz). Eine Gefährdung der lokalen Population der jeweiligen Arten durch das Vorhaben ist generell nicht gegeben, da ausreichend qualitativ hochwertige Ausweichfläche im Umfeld besteht, sodass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin überwiegend erfüllt ist.

Aufgrund des allgemein derzeitigen starken Rückgangs der Artenvielfalt sollen im Geltungsbereich zusätzlich Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufgehängt werden (CEF1), diese Kästen können auch von verschiedenen Meisenarten genutzt werden. Die Kästen sind an Gebäuden anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten sie auch nutzen können.

Aufgrund der entfallenden Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches entsteht ein Verlust an potenziellen Habitatstrukturen für gebüschbrütende Arten. Dabei handelt es sich um ubiquitäre Arten, welche im direkten Umfeld ausreichend Gehölzstrukturen finden um ausweichen zu können. Werden die Gebüsch im Bereich des neuen Zauns nach dem Rückschnitt sich selbst überlassen, werden diese in kurzer Zeit wieder ausreichend nachwachsen, sodass keine Nachpflanzungen notwendig sind.

Des Weiteren ist auf einen Schutz der nicht von der Planung betroffenen Bestandsbäumen zu achten (M1).

Durch die Versiegelung (ca. 170 m²) gehen in kleinem Umfang Nahrungshabitate verloren. Dadurch können direkt angrenzende Fortpflanzungs- und Ruhestätten in geringem Maße entwertet und damit geschädigt werden. Durch die Entsiegelung und Anlage einer Blühfläche (A1) sowie einer Dachbegrünung (M5) kann der Verlust kompensiert werden.

Nutzungsbedingt wird von keiner Verschlechterung von lokalen Populationen der betroffenen Arten ausgegangen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Arten kann bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der konsequenten Durchführung der CEF- und Ausgleichmaßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

8.3 Fledermäuse

Methodik

Zur Untersuchung von Fledermausvorkommen wurden im Jahr 2022 im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung eine Begehung durchgeführt:

25.09.2022 | 17:30 – 23:15 Uhr | 17-15 °C | Bewölkt, später etwas Regen

Das Gelände wurde auf Strukturen untersucht, die sich potenziell als Fledermausquartiere eignen. Zudem wurde auf Fraß- und Kots Spuren geachtet, die eine Nutzung der Quartiere durch Fledermäuse bestätigen.

Zur Artbestimmung wurden auf dem Gelände zwei Detektoren (Elekon-Bat-Logger M) aufgehängt. Ein Detektor wurde im Norden des Geltungsbereichs vor dem Haus angebracht und ein zweiter im Garten südlich des Gebäudes an einem Obstbaum. Die Aufnahmen wurden zwischen 18:00 Uhr und 23:15 Uhr gemacht. Die aufgenommenen Lautaufnahmen wurden am Computer mit der Analysesoftware Elekon-Bat-Explorer ausgewertet. Die Arten wurden nach Skiba (2009) und Hammer et al. (2009) bestimmt.

Ergebnis

Vgl. Anhang 13.3

Es konnten folgende Fledermausarten festgestellt werden: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Zudem wurden Rufe der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) bzw. Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) aufgenommen. Diese können anhand der Rufe nicht eindeutig unterschieden werden. Wenige nicht eindeutig bestimmbare Rufe stammten von Myotis-Arten.

Insgesamt wurden 36 Sequenzen von Fledermäusen aufgenommen, die alle vom Detektor im Garten stammen. Der Detektor nördlich des Gebäudes hat keine Sequenzen von Fledermäusen erfasst. In Kapitel 13.3 sind die aufgenommenen Rufe nach ihrer Auswertung aufgeführt.

Die **Zwergfledermaus** (insg. 10 Sequenzen) ist die meistverbreitete Fledermausart in Deutschland. Wochenstubenquartiere befinden sich meistens in engen Spaltenräumen in und an Gebäuden, während die Winterquartiere meist an Brücken und Gebäuden, in Gewölbekellern, Ritzen, Hohlsteinen, Mauer- oder Felsspalten befindlich sind.

Die **Rauhautfledermaus** (insg. 13 Sequenzen von Rauhaut- oder Weißrandfledermaus) besiedelt meist abwechslungsreiche Wälder mit Tümpeln und Gewässern im Tiefland. Jagdgebiete orientieren sich entlang der Uferbereiche der Gewässer, aber auch Feuchtwiesen, Waldränder sowie Waldbereiche.

Die **Weißrandfledermaus** (insg. 13 Sequenzen von Rauhaut- oder Weißrandfledermaus) besiedelt primär Siedlungsbereiche. Quartiere befinden sich in Spalten an Gebäuden, Jagdgebiete befinden sich typischerweise in innerstädtischen Grünflächen und an Gewässern.

Der **Große Abendsegler** (insg. 10 Sequenzen) ist eine der größten Fledermausarten in Deutschland. Als Quartiere dienen hauptsächlich baumhöhlen- und altholzreiche Waldgebiete sowie altholzreiche Parkanlagen oder Einzelbäume in Siedlungen.

(vgl. Bundesamt für Naturschutz, 2022).

Da nur wenige Sequenzen aufgenommen wurden, ist von keiner intensiven Nutzung des Geltungsbereichs auszugehen. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass nur eine Aufnahme im September durchgeführt wurde. Bei Aufnahmen im Frühling oder Sommer könnte die Anzahl der Sequenzen höher sein. Der Garten dient als potenzielles Jagdhabitat und wird aber von Fledermäusen wahrscheinlich überwiegend überflogen. Der Bereich nördlich des Gebäudes konnte keine Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen werden. Das könnte am hohen Versiegelungsgrad liegen durch den befestigten Hof und der direkt angrenzenden Straße. Der südlich an das Gebiet angrenzende Scheerengraben mit dem Kesselbach dient als potenzielle bedeutende Leitstruktur innerhalb des Siedlungsgebiets. Im Geltungsbereich selbst sind Fledermausquartiere vorhanden. Am Gebäude befindet sich zwischen den Dachplatten und der Innenraumdecke ein möglicher Hohlraum von ca. 20 cm Höhe, der als Versteck von Fledermäusen genutzt werden könnte. Einschulpmöglichkeiten sind einige vorhanden. Ein Teil der Südwand ist mit überlappenden Brettern verkleidet unter denen nachweislich Fledermäuse hausen. Auf dem Fensterbrett war reichlich Kot vorhanden. Am Schuppen sind ebenfalls Verstecke für Fledermäuse nicht auszuschließen. Im Garten gibt es einige wertvollere Obstbäume und eine wertvollere Birke mit größeren Höhlen. Eine Nutzung der Höhlen als Fledermausquartiere ist eher unwahrscheinlich, aber nicht vollkommen auszuschließen.

Bewertung und Betroffenheit

Sämtliche Fledermausarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Sie sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und werden somit nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgehandelt.

Tötung, Verletzung, Fang (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Der Geltungsbereich ist im Bestand vorbelastet: Verkehr der umliegenden Straßen und im Geltungsbereich sowie eine hohe Dichte an Haustieren (Katzen) auf der innerstädtischen Fläche haben ein erhöhtes Tötungsrisiko für die Fledermausarten zur Folge.

Die Beseitigung von (Teilen von) Bestandsgebäuden kann zu Individuentötungen führen. Der Abriss sollte in der Zeit erfolgen, während der sich Fledermäuse im Winterschlaf (November bis Ende März) befinden (V1). Nach fachgutachterlicher Einschätzung bieten die Gebäude Tagesquartiere und potenziell Wochenstuben an, aber keine Winterquartiere, da unter den Fassaden keine ausreichende Temperaturstabilität gegeben ist, um eine Überwinterung zu ermöglichen.

Durch die Planung ist mit keiner Zunahme von Haustieren zu rechnen, die das nutzungsbedingte Tötungsrisiko erhöhen könnten.

Eine erhebliche Erhöhung des Tötungsrisikos für die betroffenen Arten kann ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot nach §44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Der Geltungsbereich ist im Bestand vorbelastet: Verkehr der umliegenden Straßen und im Geltungsbereich sichtbare Menschen sowie Licht- und Lärmbelastung durch die angrenzende Wohnnutzung haben eine erhöhte Störung der Fledermäuse zur Folge.

Die im Untersuchungsraum erfassten Fledermausarten sind überwiegend die weit verbreiteten *Pipistrellus*-Arten, diese können im Untersuchungsraum auch nach Umsetzung des Vorhabens vorkommen. Die geringe Anzahl an aufgenommenen Sequenzen deutet darauf hin, dass der Geltungsbereich nicht intensiv genutzt wird. Um überfliegende Fledermäuse nicht durch Lichtemissionen zu stören, ist eine angepasste insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung (M2) nötig.

Es wurden überwiegend Sequenzen von Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhaut-/ bzw. Weißrandfledermäusen aufgenommen. Diese Arten jagen bevorzugt an Gewässern, wobei die Zwergfledermaus diverse Nahrungshabitate nutzt. In der näheren Umgebung dient der Scheerengraben als Nahrungshabitat. Das Bodenseeufer bietet mit seinen alten Baumbeständen, geringer Versiegelung und dem flachen Ufer optimale Jagdbedingungen und gleichzeitig eine hohe Abundanz an Insekten (z.B. Köcherfliegen oder andere wassergebundene Insektenarten). Auch der direkt ans Bodenseeufer angrenzende beleuchtete Bodenseeradweg kann als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. So lockt das Bodenseeufer als Nahrungshabitat wohl Fledermäuse aus einem weiten Einzugsgebiet an. Es ist möglich, dass Fledermausarten aus dem gesamten näheren Siedlungsbereich (z.B. Entfernung zwischen Quartier und Jagdgebiet 1 km für Zwergfledermäuse, bis 6 km für Rauhautfledermäuse) zur Jagd an das Bodenseeufer angelockt werden. Vor allem die Flugrouten der Fledermäuse aus den Siedlungsgebieten nördlich des Geltungsbereichs würden über das Gebiet führen.

Während der Baumaßnahmen können Fledermäuse auf die hochwertigen Nahrungshabitate des Scheerengrabens, des Bodensees und der angrenzenden Grundstücke in der direkten Umgebung ausweichen.

Die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs können als Orientierungspunkte dienen, stellen jedoch keine typischen Leitlinienelemente dar. Der angrenzende Scheerengraben hat jedoch eine höhere Bedeutung als Leitlinie für die Umgebung. Nach Umsetzung der Bebauung können die neu entstehenden Gebäude durch einen Verzicht auf die Beleuchtung der Dächer erneut als Orientierungspunkte dienen. Eine potenzielle Erhöhung der Störeinkwirkung auf die Fledermausarten der angrenzenden Gebiete sowie des Geltungsbereichs durch potenzielle leicht erhöhte Nutzung wird durch artenfreundliche Beleuchtungsanlagen (M2) minimiert.

Baubedingt kann es zu erheblichen Störungen der Fledermausarten durch Lärm- und Staubemissionen sowie optischen Störreizen kommen. Diese Störungen treten allerdings nur temporär auf und können durch im Folgendem aufgeführten Maßnahmen entsprechend minimiert

werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode (V1) können die Störwirkungen auf ein unerhebliches Maß minimiert werden, da die Strukturen im Geltungsbereich nicht zur Überwinterung genutzt werden. Vegetations- und Gebäudestrukturen der näheren Umgebung bieten während der Bauphase zudem ausreichend Ausweichmöglichkeiten und Rückzugshabitate an.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Arten kann bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Entfernung des Schuppens und Gebäudeteilen an der Südseite der Kirche kommt es zur Zerstörung von (potenziellen) Ruhestätten von Fledermäusen. Diese werden durch die Anbringung von Fledermauskästen ersetzt (CEF2).

Zudem werden durch den Anbau auf der Südseite des Gebäudes potenzielle Zugänge zu den Ruhestätten hinter der Bretterverkleidung verschlossen. Nachgewiesene Einschluflmöglichkeiten oberhalb des Fensters auf der Südseite sowie mögliche Einschluflmöglichkeiten von oben, wo das Dach anschließt, sind bei Entfall wiederherzustellen (CEF2).

Wie unter Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) bereits beschrieben, spielt der Geltungsbereich jedoch eine untergeordnete Rolle für Fledermäuse (geringe Anzahl an aufgezeichneten Rufsequenzen).

Durch die Versiegelung (ca. 170 m²) gehen in kleinem Umfang Nahrungshabitate verloren. Dadurch können direkt angrenzende Fortpflanzungs- und Ruhestätten in geringem Maße entwertet und damit geschädigt werden. Durch die Entsiegelung und Anlage einer Blühfläche (A1) sowie einer Dachbegrünung (M5) kann der Verlust kompensiert werden.

Die Bestandsbäume, welche aufgrund ihres Alters potenzielle Ruhestätten (Tagesquartiere) bieten, bleiben erhalten (M1). Für den Entfall von Ruhestätten (Tagesquartiere) für Fledermäuse an Gebäudeteilen sollen vor deren Abriss als Ausgleichsmaßnahme Fassadenquartiere am Bestandsgebäude angebracht werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Arten kann bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der konsequenten Durchführung der CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

8.4 Sonstige Arten

Methodik

Im Zuge der übrigen Begehungen wurde das Gebiet auch auf Individuen, Spuren oder Habitataignung sonstiger nach § 44 Abs. 5 BNatSchG planungsrelevanter Arten abgesucht sowie eine Einschätzung der Habitataignung gemacht.

Ergebnis und Bewertung und Betroffenheit

Für den Geltungsbereich konnten bzgl. sonstiger planungsrelevanter Arten weder Individuen noch eine Habitatrelevanz festgestellt werden. Ein Verstoß gegen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

9 Bewertung und Konfliktanalyse

Im Folgenden werden alle Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die folgenden Absätze fassen diese Belange in Schutzgüter, angelehnt an § 2 UVPG, zusammen. Diese Schutzgüter werden analysiert, ihr Bestand im Geltungsbereich dargestellt und das mögliche Konfliktpotenzial durch die neue Nutzung abgewogen.

9.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Geltungsbereich unterliegt momentan der anthropogenen Nutzung in Form einer Kirche mit Gartennutzung. Der Geltungsbereich ist umgeben vom Siedlungskörper Überlingen mit Wohnbebauung.

Vorbelastung

Vorbelastungen ergeben sich aus den angrenzenden Straßen (Litscherweg und Nellenbachstraße). Auch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist von Vorbelastungen auszugehen. Die Beeinträchtigungen zeigen sich insbesondere in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Als ortsnahe Erholungsmöglichkeit ist der Geltungsbereich nicht geeignet. Die nächstgelegene Möglichkeit zur Naherholung bietet der Scheerengraben an, der zum Stadtgarten führt sowie das Ufer des Bodensees an, welches vom Geltungsbereich jedoch durch Wohngebäude abgegrenzt ist. Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden diesen Bereich nicht beeinflussen. Mit dem Bauvorhaben ist mit temporären Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch durch die Bauarbeiten (Lärm, Schadstoffe etc.) zu rechnen. Von dauerhaften oder erheblichen Beeinträchtigungen wird jedoch nicht ausgegangen.

Es wird ein Versammlungsraum geschaffen, sodass mehr Platz für Besucher von Messen etc. angeboten werden kann. Zudem werden barrierefreie WCs gebaut. Die Bäume und der Großteil des Gartens bleiben weiterhin erhalten.

- ➔ Belastungen auf das Schutzgut Mensch können während der Bauarbeiten in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen auftreten, diese Belastungen wirken allerdings nur temporär begrenzt.
- ➔ Das Vorhaben hat dauerhaft positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

9.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Siehe Absatz 2.3 Hydrologie, 2.6 Bodenkundliche Einheit und Kapitel 6 Bestandsbeschreibung und 7 Planung.

Vorbelastung

Vorbelastungen der Fläche ergeben sich durch die bestehende Versiegelung auf der Fläche sowie die Verdichtung des innerstädtischen Bodens, welche das Ausführen der natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verhindert. Es ist mit einer gewissen Vorbelastung dieses Bodens durch Immissionen aus der Nutzung aus den angrenzenden Straßen zu rechnen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Im Zuge des Anbaus werden ca. 170 m² neu versiegelt. Mit der Entsiegelung von ca. 260 m² (A1) kann diese Neuversiegelung kompensiert werden. Zudem kann die Dachbegrünung (M5) auf dem Neubau in begrenztem Maße Funktionen des Bodens übernehmen. Mit den Maßnahmen kann somit insgesamt eine Verbesserung des Schutzguts Boden im Geltungsbereich erreicht werden.

- Durch die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen.
- Das Vorhaben hat dauerhaft keine erheblichen Auswirkungen auf Boden und Fläche.

9.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Siehe Absatz 2.3 Hydrologie.

Vorbelastung

Aufgrund der Versiegelung sind Versickerung und Grundwasserneubildung bereits im Bestand herabgesetzt. Aufgrund der belebten Oberbodenschicht auf den nicht versiegelten Flächen ist mit keiner erheblichen Wirkung von stofflichen Immissionen (z.B. verkehrsbedingte stoffliche Emissionen) in den Boden und somit in das Grundwasser zu rechnen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Im Zuge des Anbaus werden ca. 170 m² neu versiegelt. Mit der Entsiegelung von ca. 260 m² (A1) kann diese Neuversiegelung kompensiert werden. Insgesamt erhöht sich somit die Versickerungsfläche, wodurch sich die Grundwasserneubildung verbessert. Zudem wirkt sich die Dachbegrünung (M5) auf dem Neubau positiv auf den Wasserkreislauf aus.

- Durch die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen.
- Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

9.4 Schutzgut Klima, Luft und erneuerbare Energien

Bestand

Siehe Absatz 2.4 Klima

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Klima und die Lufthygiene ergeben sich aus verkehrsbedingten Schadstoff- und Staubemissionen, sowohl aus der Fläche selbst (Parkplätze) als auch aus den angrenzenden Straßen. Die versiegelte Fläche des Geltungsbereichs sowie die direkt angrenzenden versiegelten Flächen haben einen negativen Einfluss auf das Mikroklima. Sie erhitzen sich schneller bei Sonneneinstrahlung und haben keine bis geringe Verdunstungsleistung.

Konfliktanalyse und Bewertung

Der Geltungsbereich hat keine Relevanz für die Kalt- und Frischluftproduktion. Der Bodensee als große Wasserfläche in der direkten Nähe beeinflusst das Klima in der Nähe des Geltungsbereichs hauptsächlich. Er verfügt aufgrund seiner Ausdehnung und Tiefe von bis zu 254 Metern über eine verhältnismäßig große Wassermenge, deren Temperatur sich nur langsam und in begrenztem Umfang den jahreszeitlichen Schwankungen der Lufttemperatur anpasst. Neben seiner regulierenden Wirkung auf die Lufttemperatur hat der Bodensee auch Auswirkungen auf die lokalen Windsysteme. Entscheidend ist seine Fähigkeit zur Wärmespeicherung, besonders tagsüber nimmt der Bodensee viel Energie auf, die er nachts wieder abgibt, so beeinflusst er das Klima im Geltungsbereich. Dieses System wird durch die Wohnbebauung nicht beeinflusst.

Im Zuge des Anbaus werden ca. 170 m² neu versiegelt. Mit der Entsiegelung von ca. 260 m² (A1) verringert sich die Versiegelung insgesamt. Zusätzlich ist durch die Dachbegrünung (M5) mit einer leicht positiven Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen.

- Durch die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen.
- Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

9.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand

Siehe Kapitel 8 Artenschutzrechtliche Belange.

Eine Eignung des Geltungsbereichs als Habitat für Flora und Fauna ist aufgrund der stark anthropogen überprägten Nutzung, der dadurch gegebenen Strukturarmut und der Zerschneidung durch die angrenzenden Straßen und Gebäude nur bedingt gegeben. Die wenigen, intensiv genutzten Grünstrukturen im Geltungsbereich (Wiese, Bäume, Hecken, Gebüsche) dienen lediglich einigen ubiquitären und störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten als Habitat. Die Gebäude können von einigen Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte genutzt werden.

Nahrungshabitate bietet der Geltungsbereich zwar an, diese werden aber nicht als essenziell gewertet. Die nächstgelegenen Lebensstätten mit hoher Qualität bieten sich im Scheerengraben und am Ufer des Bodensees (etwa 500 m südwestlich vom Geltungsbereich).

Vorbelastung

Vorbelastungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt ergeben sich aus der menschlichen Nutzung des Geltungsbereichs, Nutzung des Gebiets durch Haustiere, aus dem Verkehr der umliegenden Straßen sowie Schall- und Lichtimmissionen der umliegenden Wohnbebauung. Hinzu kommt die starke Isolation und die Strukturarmut des eher kleinflächigen Geltungsbereichs für immobilere Arten durch den Siedlungskörper, wodurch solche Arten den Geltungsbereich kaum nutzen können.

Konfliktanalyse und Bewertung

Durch die Planung kommt es zum Rückschnitt von Gebüsch im Geltungsbereich, wodurch zeitweise eine Beeinträchtigung für das Schutzgut entsteht. Dies muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln geschehen (V1). Da ein rasches Nachwachsen der Gebüsch zu erwarten sind keine Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die Bäume sind zu erhalten. Durch die Entfernung von Gebäudeteilen und des Schuppens sowie durch die Errichtung des Anbaus werden Lebensstätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern beeinträchtigt. Diese werden durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen. Der Abriss der Gebäude(teile) muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen geschehen (V1). Durch die Versiegelung (ca. 170 m²) gehen in kleinem Umfang Nahrungshabitate verloren. Durch die Entsiegelung (ca. 260 m²) und Anlage einer Blühfläche (A1) sowie einer Dachbegrünung (M5) kann der Verlust kompensiert und die Nahrungsfläche erhöht werden.

Vorkehrungen gegen Vogelschlag sind Teil der Planung, um eine anlagebedingte Beeinträchtigung zu minimieren. Eine Zunahme an Störung der Fauna im Geltungsbereich durch Lärm, Licht und Menschen sowie an Tötungsgefahr durch Haustiere beeinträchtigt das Schutzgut nicht erheblich, da es sich um eine Fläche handelt, die bereits durch eben diese Vorbelastungen stark geprägt ist.

- Das Vorhaben hat temporäre negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.
- Für den Wegfall von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gebäuden werden CEF-Maßnahmen notwendig.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen und die ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Der Geltungsbereich liegt weder in einem regionalen Grünzug noch in einem Vorrangbereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Der nördliche Teil stellt eine bereits überbaute innerstädtische Fläche dar mit nur wenig Möglichkeiten zur Erholung. Der südliche Bereich ist Teil des Scheerengrabens, der inmitten des Siedlungskörpers als grüne Verbindung zum Stadtgarten von Spaziergängern genutzt wird.

Vorbelastung

Vorbelastungen des Geltungsbereichs ergeben sich durch den bestehendem Versiegelungsgrad und den Belastungen durch die angrenzenden Straßen, von denen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs für die Naherholung und das Naturerleben ist nicht gegeben. Der Geltungsbereich ist bereits teilweise durch Bebauung geprägt, diese wird erweitert. Der Garten bleibt weitestgehend bestehen. Die Bestandsbäume bleiben erhalten und werden während der Bauphase entsprechend geschützt. Das Vorhaben hat aufgrund der mittleren Wertigkeit des Bestandes und des gleichbleibenden Naherholungswertes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Durch die Baumaßnahmen werden temporär Beeinträchtigungen auftreten (z.B. Lärm- und Geruchsemissionen), diese sind jedoch nur kurzzeitig und werden nicht als erheblich bewertet.

- Durch das Vorhaben kommt es zu keiner negativen Beeinträchtigung. Negative Beeinträchtigungen während der Bauphase bestehen nur temporär.

9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Die Nutzungen im Geltungsbereich (Garten und Kirchengebäude) können als Sachgüter aufgenommen werden.

Vorbelastung

Keine relevanten Vorbelastungen bekannt.

Konfliktanalyse und Bewertung

Zur Umsetzung des Vorhabens bleiben Gebäude und Garten erhalten, sodass deren Sachwert nicht verloren geht.

- Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

9.8 Schutzgut Emissionen und Abfall

Bestand

Durch die bestehende Nutzung entstehen insbesondere verkehrsbedingte Emissionen auf den Parkplätzen.

Vorbelastung

Vorbelastungen ergeben sich durch die verkehrsbedingten Emissionen der Fläche selbst (Parkplätze) sowie aus den angrenzenden Straßen. Die Beeinträchtigungen zeigen sich beispielsweise in Form von Staub, Gasen, Lärm, Schadstoffausstoß, Erschütterungen oder Reifenabrieb sowie potenziellen Ölen der Kfz. Des Weiteren sind geringe Lärm- und Lichtemissionen der umliegenden Wohngebäude zu erwähnen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Durch die Erweiterung des Kirchengebäudes ist nicht mit einem signifikant erhöhten Aufkommen von Abfall zu rechnen. Während der Bauphase entstehen Emissionen, die jedoch nur temporär bestehen. Soweit die Entsorgung des Abfalls und Abwassers sowie des Baus fachgemäß stattfindet, ist nicht mit einer erheblich negativen Wirkung zu rechnen.

- Das Vorhaben hat keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Emissionen und Abfall.

9.9 Schutzgut Risiken für die menschliche Gesundheit und Umwelt

Bestand

Im Bestand stellt der Geltungsbereich laut derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt dar.

Vorbelastung

Laut derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Vorbelastungen

Konfliktanalyse und Bewertung

Durch die Erweiterung des Kirchengebäudes ist nur von einem sehr geringen Risikograd für die menschliche Gesundheit auszugehen, es besteht keine Erheblichkeit.

- Für das Schutzgut Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Planung keine negativen Einflüsse zu erwarten. Die negativen Beeinträchtigungen für die Umwelt wurden in den einzelnen Schutzgütern erläutert und abgehandelt

10 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

§ 15 Abs. 1 BNatSchG:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“

Nachfolgend werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert und auf die betroffenen Schutzgüter bezogen.

10.1 Vermeidungsmaßnahmen

Unter **Vermeidung (V)** sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen (LANA, 1996). Die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, ist bei jedem eingriffsrelevanten Vorhaben bzw. bei jeder eingriffsrelevanten Maßnahme und Handlung zu berücksichtigen.

V1 | Zeitenregelung der Baufeldfreimachung

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Abbruch- und Bauarbeiten zwischen Oktober und Februar zu beginnen und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen. Somit wird eine Einnistung vor Ende der Bauzeit verhindert und das Tötungsrisiko minimiert. Nach fachgutachterlicher Einschätzung bieten die Gebäude keine Winterquartiere für Fledermäuse an, da unter den Fassaden keine ausreichende Temperaturstabilität gegeben ist, um eine Überwinterung zu ermöglichen.

Gehölzfällungen sind außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

(Sind diese Zeiträume aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Objekte unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch qualifiziertes Fachpersonal auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen).

(Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

V2 | Umgang mit dem Grundwasser

- Hinweis:

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

(Schutzgut: Wasser)

V3 | Ökologische Baubegleitung

- Hinweis:

- Zur Vermeidung von versehentlichen Individuentötungen sind, wenn die Zeitenreglung V1 nicht eingehalten werden kann, bei Baufeldfreimachung, vor Abriss der Bauwerke, diese von einem Fachgutachter oder der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf einen möglichen Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Artengruppen, insbesondere aber Fledermäuse zu prüfen. Bei einem positiven Befund sind von der ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen.
- Während der Bauarbeiten ist der schonende Umgang mit den nicht betroffenen Bestandsbäumen sowie die Einhaltung der geltenden Baumschutzvorschriften zu prüfen.
- Zum Erhalt und Schutz der Obstbäume im Geltungsbereich sind dies Baumaßnahmen von einem zertifizierten Sachverständigen zu begleiten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Zum Erhalt der Bäume muss in einem Radius von 1,5 m über der vorhandenen Kronenbreite des Baumes ein Schutzbereich mittels Bauzauns errichtet werden. In diesem Bereich dürfen keine Baumaßnahmen stattfinden. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden. Die Einhaltung des Schutzbereiches soll in regelmäßigen Abständen durch Vor-Ort-Termine überprüft werden, hierbei sind jeweils Kurzberichte zu erstellen (siehe M1).
- Die ökologische Baubegleitung kann zusätzlich auf sonstige Konfliktpotenziale hinweisen.

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser; Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

V4 | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans:

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser; Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

V5 | Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

- Hinweis:

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Falls während den Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser; Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt)

V6 | Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

- Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metall-teile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werk-tages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachge-rechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird ver-wiesen.

(Schutzgut: Kultur- und Sachgüter)

10.2 Minimierungsmaßnahmen

Unter **Minimierung (M)** sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen [...] ein Vor-haben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden. Die teilweise Vermeidung von Beein-trächtigungen wird auch als Minimierung bezeichnet (LANA, 1996).

M1 | Erhalt und Schutz der Bestandsvegetation

- Aufzunehmen in die Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans

- PFB1

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Klima-anpassung und für die menschliche Gesundheit sind die Bestandsbäume innerhalb des Gel-tungsbereichs entsprechend der Planzeichnung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädi-gung, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen, Schutz vor um-weltgefährdeten Stoffen, etc. zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten. Bei Verlust sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Ein besonderer Schutz gilt der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Ihr Wurzelbe-reich ist von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m.

- PFB2

Die Bestandshecke, die zur Eingrünung des Grundstücks dienen sind entsprechend der Plan-zeichnung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Der Scheerengraben dient als Lebensstätte sowie bedeutende Leit- und Verbindungsstruktur für verschiedene Arten inmitten des Stadtgebietes. Daher sind die Vegetationsstrukturen ent-lang des Grabens besonders zu schützen, sowohl als Lebensraum, als auch als Abschirmung der Lebensstätte und kulturhistorisches Gut „Scheerengraben“ zu den angrenzenden Sied-lungsbereichen.

Nicht planmäßig zu entfernende Bestandsgehölze entlang des Scheerengrabens sind daher entsprechend der Planzeichnung zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

(Schutzgüter: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt; Klima, Luft und erneuerbare Energien; Landschaftsbild und Erholung)

M2 | Beleuchtungsanlagen

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans:

Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf notwendigen Umfang und Intensität zu reduzieren. Es muss darauf geachtet werden, dass die Beleuchtungen keine erhebliche Veränderung der Lichte-missionen zur Kirche hin bewirken.

Dächer dürfen nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden.

Zur Außenbeleuchtung ist ein insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten:

- Die Beleuchtung soll in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Bodenstrahler sind nicht zulässig.
- Die Leuchtentypen sind geschlossen auszugestalten
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten
- Verwendung dimmbarer, insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Der Spektrale G-Index $G \geq 2,0$ muss eingehalten werden.
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch
- Lichtquellen dürfen nicht auf die Gewässer gerichtet sein.

(Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

M3 | Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans:

Der Einsatz von artenschutzgerechten Markierungen in Kombination mit reflexionsarmen Gläsern oder Strukturierungen können ein Basisschutz bieten. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen sind große ungegliederte Glasflächen deshalb mit hochwirksamen Vogelschutzmaßnahmen zu versehen:

- Sichtbarmachung transparenter Scheiben für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden, alternativ Wahl nicht transparenter Bauteile.
- Verminderung der Reflexion durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen z.B. außenliegender Sonnenschutz.
- Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

Für nähere Hinweise siehe Rössler, M. et al. (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

(Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

M4 | Kleintierdurchlässige Einfriedungen

- Aufzunehmen in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans:

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

(Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

M5 | Dachbegrünung

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Versiegelung von Grünflächen kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse. Um diesen Verlust zu minimieren ist das Dach des Neubaus zu begrünen. Die Substratschicht sollte mindestens eine mittlere Dicke von 12 cm aufweisen und kann variabel gestaltet werden. Eine Begrünung erfolgt mittels Einsaat (2 g/m²) einer Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumenanteil. Dabei ist auf eine standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten, sodass sie Insekten ein Nahrungshabitat bieten. Eine beispielhafte Saatgutliste findet sich im Anhang 13.5. Vertreiber sind beispielsweise Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo.

M6 | Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Geltungsbereichs. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
- Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nichtausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser; Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

M7 | Wasserdurchlässige Beläge

- Aufzunehmen in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans:

Wege, Zugänge, Plätze, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten. Wasserdurchlässige Beläge können beispielsweise wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine sein.

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser)

M8 | Regenwasser, Dacheindeckung

- Aufzunehmen in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans:

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen (s. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser)

M9 | Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik

- Hinweis:

Es sollen nur Maschinen verwendet werden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, um unnötige Belastungen bezüglich Lärmes, Abgasen, Verdichtung etc. zu vermeiden.

(Schutzgüter: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt; Boden und Fläche; Wasser; Klima, Luft und erneuerbare Energien)

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen: nach § Laut § 44 Abs. 5 BNatSchG zum zeitlich vorgezogenen Ausgleich für den Artenschutz.

CEF1 | Vogelnisthilfen

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans:

Der im Rahmen der Baufeldfreimachung zu entfernende Schuppen, dient potenziell als Ruhestätten von Vögeln und ist im Geltungsbereich in Form geeigneter Ersatzhabitate zu ersetzen. Es sollen im Geltungsbereich Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufgehängt werden, diese Kästen können auch von verschiedenen Meisenarten genutzt werden. Die Kästen sind am Bestandsgebäude anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten sie

auch nutzen können. Es sollen insgesamt 4 Sperlingshotels und Halbhöhlenkästen verwendet werden:

- 2 x Sperlingshotels: Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz; Grauschnäpper, Meisen
- 2 x Halbhöhlenkästen: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper. Gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig

Alle Kästen sind in mind. 3 m Höhe an der Ostseite des Bestandsgebäudes anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

CEF2 | Fledermauskästen und Einschluflmöglichkeiten an Fassade und Dach

- Aufzunehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans:

Die im Rahmen der Baufeldfreimachung zu entfernende Schuppen und Gebäudeteile, sowie die Fassadenbereiche, an die angebaut wird, dienen potenziell als Ruhestätten von Fledermäusen. Diese sind im Geltungsbereich in Form geeigneter Ersatzhabitate zu ersetzen. Hierfür sind vor Beginn der Arbeiten am Gebäude 4 Fassadenquartiere in Form von Flachkästen an die Außenwände des Bestandsgebäudes anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese stellen passende Spaltenquartiere an Außenfassaden dar. Sie sollen auf der Innenseite aus raumem, unbehandeltem Holz bestehen und jeweils 40 bis 60 cm hoch, mehr als 60 cm breit und der Spalt 1 bis 2 cm tief sein. Die Rückwand soll länger ausgeführt werden (Anflugbrett). Sie sollen möglichst hoch am Gebäude befestigt werden und an der Ostseite der Fassaden hängen. Die Anbringung sollte in mind. 3 m Höhe erfolgen und nicht über Fenstern, Terrassen und Balkonen, da gegebenenfalls Kot herunterfällt, bei Bedarf sind Kotbretter mind. 50 cm unterhalb der Fluglöcher anzubringen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Kästen sollte durch die ökologische Baubegleitung überprüft werden. Angebrachte Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Bei Entfall von weiteren Einschluflöffchern und Quartieren an Fassade und Dach, insbesondere nachgewiesene Einschluflmöglichkeiten oberhalb des Fensters auf der Südseite des Kirchengebäudes sowie mögliche Einschluflmöglichkeiten von oben, wo das Dach anschließt (siehe Abbildung 8), sind diese an geeigneter Stelle wiederherzustellen

Die Wahl der Standorte für die Einschluflöffcher an Fassade und Dach sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Kästen soll durch die ökologische Baubegleitung überprüft werden. Angebrachte Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.



Abbildung 8: Südseite des Kirchengebäudes und zu erhaltene Bereiche von Einschluþmög-
lichkeiten in blau

Ausgleichsmaßnahmen

A1 | Entsiegelung und Anlage einer Blühfläche

- Aufzunehmen in die Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans:
- PFG1

Durch die Versiegelung von Grünflächen kommt es zu einem Verlust von Lebensstätten für Insekten und Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse. Zudem kommt es durch Summationseffekte mit anderen Bauvorhaben zur Flächenverknappung im Innenbereich. Um diesen Verlust auszugleichen, ist die teilversiegelte Fläche innerhalb der privaten Grünfläche entsprechend der Planzeichnung zu entsiegeln. Die Fläche wurde entgegen dem geltenden Baurecht teilversiegelt und konnte in dieser Zeit nicht die Funktion einer Grünfläche erfüllen. Um diesen time-lag auszugleichen ist entsprechend der Planzeichnung eine Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme dient zudem den Zielen der nachhaltigen und klimaangepassten Bauweise im Innenbereich, indem das Mikroklima und der Wasserhaushalt verbessert wird, was sich positiv auf die menschliche Gesundheit auswirkt. Für die Blühflächen ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (s. Anhang 13.4) einzusäen. Diese ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd mittels Messerbalken zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

11 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Die geplante Erweiterung des Kirchengebäudes im Litscherweg in Überlingen hat potenzielle Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter des Naturhaushalts.

Durch die Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs in Form von Versiegelungen und Nutzungen besteht nur eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und die Belange des Umweltschutzes. Der Geltungsbereich hat momentan auch für den Menschen in Bezug auf die Erholung keine übergeordnete oder besondere Bedeutung. Zudem bestehen durch die umliegenden Nutzungen in Form des Siedlungsgebiets sowie der angrenzenden Straßen Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches.

Die Veränderungen z.B. durch Versiegelung (ca. 170 m²) sind sehr gering und werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert, daher ist mit keinen signifikanten Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu rechnen.

Wie bereits erläutert, sind durch das geplante Vorhaben keine Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, nach §30 BNatSchG geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete direkt betroffen. Eine indirekte Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebieten und des geschützten Biotops kann aufgrund deren Entfernung ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Avifauna, Fledermäuse und sonstiger Arten ist bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht zu erwarten.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt.

12 Literatur und Quellen

Literatur

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2021): Arten | Anhang IV FFH-Richtlinie. <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, abgerufen 2021.
- HAMMER, M.; ZAHN, A. UND MARCKMANN, U. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Version 1 – Oktober 2009. Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA) (1996). Methodik der Eingriffsregelung. Gutachten zur Methodik, Ermittlung und Beschreibung und Bewertung von Eingriffen in die Landschaft, zur Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie von Ausgleichszahlungen. Teil I bis III. Stuttgart.
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas (Beschluss 2021)
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW, ehem. LfU) (2002): Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg. Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst. CD-ROM. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Bodenschutz 23. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2013): Zukünftige Klimaentwicklung in Baden-Württemberg. Perspektiven aus regionalen Klimamodellen – Kurzfassung –
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2021): Hohe Temperaturen und Trockenheit hinterlassen ihre Spuren. Eine klimatische Einordnung des Jahres 2020 für Baden-Württemberg
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, BADEN-WÜRTTEMBERG (MfU); LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2018): Umweltdaten 2018 Baden-Württemberg, Karlsruhe
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung.

Gesetze

- BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG, Ba-Wü) vom 6.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert am 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
- LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG, BA-Wü) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert am 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- RICHTLINIE 79/409/EWG (RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1979) über die Erhaltung wildlebender Vogelarten: Vogelschutzrichtlinie
- RICHTLINIE 92/43/EWG (RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1992) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier und Pflanzenwelt (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie)
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I S. 5)
- WASSERGESETZ (WG, Ba-Wü) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt am 07.02.2023 (GBl. S. 26)

Internetquellen

- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB): Kartenviewer.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Geoportal Raumordnung – Kartenviewer

13 Anhang

13.1 Fotos im Geltungsbereich vom Bestand



Abbildung 9: Bestandsgebäude und Schuppen, Blickrichtung Nordwesten (06.03.2023)



Abbildung 10: Hof, Blick nach Nordwesten (06.03.2023)



Abbildung 11: Garten, Blick nach Südwesten (06.03.2023)



Abbildung 12: Garten, Blick nach Südosten (06.03.2023)



Abbildung 13: Scheerengraben, Blick nach Südwesten (06.03.2023)

13.2 Habitatbäume und Bäume der Baumschutzsatzung

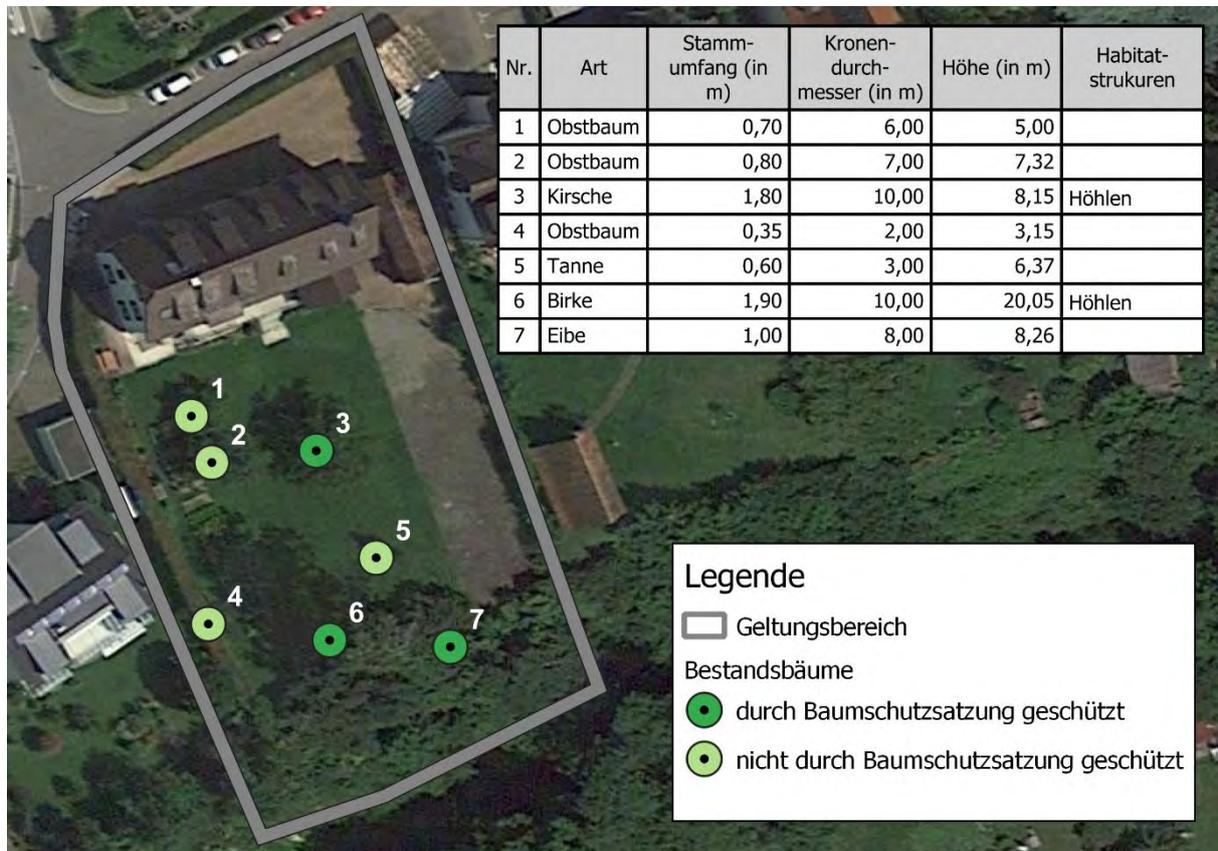


Abbildung 14: Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs

13.3 Fledermaus-Lautaufnahmen

Tabelle 3: Rufaufnahmen bei der Fledermauskartierung

dt. Name	wiss. Name	Sequenzen 25.09.2022	
		Nord	Süd
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	0	10
Rauhaut-/Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii/kuhlii</i>	0	13
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	0	10
	<i>Myotis spec</i>	0	3
Gesamt		0	36

13.4 Pflanzliste Blühfläche

Gebietsheimisches Saatgut ist zu verwenden (UG 17). Sollte dieses nicht verfügbar sein, darf auf benachbarte Produktionsräume ausgewichen werden. Hersteller sind beispielsweise Syringa oder Rieger-Hofmann.

- Anteil Blumen 50 %, Gräser 50 %
- Ansaatstärke: 3 g/m² (30 kg/ha)

Tabelle 4: Beispielhafte Pflanzliste Blühwiese

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Blumen		50
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	2,00
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	0,40
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	0,20
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,10
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	1,00
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,50
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	2,00
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	0,80
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	1,00
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	2,00
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	1,50
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	1,00
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,50
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	1,50
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,50
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	1,20
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	3,50
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornsoteklee	1,20
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	1,10
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	1,00
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	2,00
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	0,80
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,50
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	0,50
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume	0,50
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	1,50
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	0,80
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf	0,80
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	0,50
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	3,00
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	3,20
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	0,30
<i>Scorzoneroides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	1,20
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	2,00
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	2,00
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	2,00
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke	0,40
Gräser		50
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	1,00
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	1,00
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	3,00
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	3,00

Botanischer Name	Deutscher Name	%
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	4,00
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	7,00
<i>Festuca questfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	4,00
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel	2,00
<i>Festuca rubra</i>	Horstschwingel	9,00
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer	1,00
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	3,00
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	3,00
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3,00

13.5 Pflanzliste Dachbegrünung

- Anteil Blumen 50 %, Gräser 50 %.
- Ansaatstärke: 2 g/m²

Tabelle 5: Pflanzliste Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Blumen		50,00
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch	1,00
<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut	0,50
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	0,50
<i>Arenaria serphyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	0,20
<i>Armeria maritima ssp. elongata</i>	Gemeine Grasnelke	1,00
<i>Asperula cynynchica</i>	Hügel-Maier	0,50
<i>Asperula tinctoria</i>	Färber-Maier	0,50
<i>Biscutella laevigata</i>	Glattes Brillenschötchen	0,50
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume	3,30
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,50
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,50
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke	1,00
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke	3,50
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	2,00
<i>Dianthus superbus</i>	Prachtnelke	1,00
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen	0,10
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	0,30
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch	0,20
<i>Filipendula vulgaris</i>	Kleines Mädesüß	2,00
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	0,20
<i>Galatella linosyris</i>	Goldhaaraster	0,50
<i>Gentiana cruciata</i>	Kreuz-Enzian	0,10
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel	0,30
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen	0,50
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	0,20
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen	0,30
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel	0,50
<i>Linum austriacum</i>	Österreichischer Lein	5,00

Botanischer Name	Deutscher Name	%
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	1,50
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke	1,00
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke	1,50
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut	1,00
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	2,00
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß	2,00
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	2,00
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	0,20
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	0,50
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	1,00
<i>Sedum rupestre/reflexum</i>	Felsen-Fetthenne	1,60
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer	0,10
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	3,00
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander	1,00
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian	0,30
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	2,10
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis	0,50
<i>Viola tricolor</i>	Ackerveilchen	1,00
Gräser		50,00
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	5,00
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge	2,00
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel	23,00
<i>Festuca rupicola</i>	Furchenschwingel	7,00
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugrünes Schillergras	5,00
<i>Melica transsilvanica</i>	Siebenbürgener Perlgras	2,00
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras	6,00
Gesamt		100,00