



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

## **Bebauungsplan**

### **"Dorfhalde-Riedhalde-Gehren**

### **3. Teiländerung"**

**Inhalte in der Fassung vom 16.10.2023**

1. Planteil
2. Textteil
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Darstellung der Umweltbelange
5. Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Stand 03.05.2023)

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>06.12.2023</b>
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>21.12.2023</b>



### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
 Private Straßenverkehrsflächen  
 Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)**  
 Flächen für Versorgungsanlagen
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünflächen  
 Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**  
 Erhaltung: Bäume  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Lager-/Werkstattgebäude (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)  
 Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü.NN, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.3 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Füllschema der Nutzungsschablone**  

1	1 - Art der baulichen Nutzung
2	2 - Grundflächenzahl (GRZ)
3	3 - Zahl der Vollgeschosse (Z)
4	4 - Max. Wandhöhe (WH)
5	5 - Bauweise
- Hinweise**  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Flurstücksnummern  
 Bestehende Flurstücksgrenzen  
 Höhenlinien in m ü.NN (0,25m-Abstand)  
 Bestandshauptgebäude  
 Bestandsnebengebäude

**überlingen**

### Bebauungsplan "Dorfhalde, Riedhalde, Gehren - 3. Teiländerung" in Deisendorf

Fassung vom 16.10.2023

M 1: 500  
 Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
 Bahnhofstraße 4  
 stadtplanung@ueberlingen.de  
 T. 07551 99 1327

Ausgefertigt:  
 Überlingen, 11.12.2023  
  
 Jan Zeitler, Oberbürgermeister





## **Bebauungsplan „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren - 3. Teiländerung“ in Deisendorf**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Fassung vom 16.10.2023

#### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 1 GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 5 INKRAFTTRETEN .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 1 GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>9</b>
<b>§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....</b>	<b>11</b>
<b>§ 5 INKRAFTTRETEN .....</b>	<b>11</b>
<b>V. HINWEISE.....</b>	<b>12</b>

## I. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			26.07.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			03.08.2023
Beschluss der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			26.07.2023
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung			03.08.2023
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	14.08.2023	bis	25.09.2023
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	14.08.2023	bis	25.09.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			06.12.2023

### Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren - 3. Teiländerung“ in Deisendorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.10.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 06.12.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, 11.12.2023

  
\_\_\_\_\_  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

21.12.2023

Überlingen, 22.12.2023

  
\_\_\_\_\_  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Planzeichenverordnung vom 18. 12 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan "Dorfhalde, Riedhalde, Gehren - 3. Teiländerung" in Deisendorf in öffentlicher Sitzung am 06.12.2023 beschlossen.

#### § 1 GELTUNGSBEREICH

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Dorfhalde, Riedhalde, Gehren - 3. Teiländerung" in Deisendorf werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 16.10.2023.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

###### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)** Die Höhe der Hauptgebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) festgesetzt. Sie ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
- Unterer Bezugspunkt:  
Der untere Bezugspunkt wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.
- Oberer Bezugspunkt Wandhöhe:  
Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist beim Satteldach durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.
- Die Wandhöhe von Lager- bzw. Werkstattgebäuden wird mit maximal 4,30 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist dabei das gewachsene Gelände. Der obere Bezugspunkt wird ebenfalls durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 3.1 Höhenlage Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude** Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf unterschritten werden. Nach oben darf von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe max. 0,30 m abgewichen werden.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Bauweise** Die zulässige Bauweise ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.  
o = Es gilt die offene Bauweise.  
(§ 22 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO)
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m kann auf maximal 2 Gebäudeseiten zugelassen werden. Die Überschreitung darf max. 50% der Gebäudelänge umfassen. Die vortretenden Gebäudeteile an unterschiedlichen Gebäudeseiten dürfen nicht aneinander anschließen.  
(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

## **5. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze (Carports)/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen**

Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stellplätzen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mind. 3,00 m, mit Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(§ 12 BauNVO)

### **5.2 Nebenanlagen**

Lager-/ bzw. Werkstattgebäude sind im allgemeinen Wohngebiet lediglich in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Alle weiteren Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 14 BauNVO)

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.1 Private Verkehrsflächen**

Im Planteil des Bebauungsplans sind private Verkehrsflächen festgesetzt.

## **7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

### **7.1 Versorgungsfläche**

Im Planteil des Bebauungsplans ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## **8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **8.1 Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig, mit Ausnahme von dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen.

Innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz zulässig.

## **9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Überlingen. Zur Sicherung der bestehenden Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach

Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Stadt Überlingen  
zulässig.

## 10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### 10.1 Erhaltung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen im Kronen- und Wurzelbereich zu schützen. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege) sind zu beachten. Im Falle eines Abgangs sind sie durch die Neupflanzung gleichartiger Bäume zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang zur Darstellung der Umweltbelange).

## § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

## § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

## § 5 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt:

Überlingen, 11.12.2023

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Dorfhalde, Riedhalde, Gehren 3. Teiländerung" in Deisendorf in öffentlicher Sitzung am 06.12.2023 beschlossen.

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 16.10.2023.

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Dorfhalde, Riedhalde, Gehren - 3. Teiländerung" in Deisendorf werden alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

### § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 35° zulässig.

Für Garagen und Carports und untergeordnete Bauteile sind

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°
- Extensiv begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15°
- Extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5°

zulässig.

Für Lager- bzw. Werkstattgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 35° zulässig.

##### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) müssen vom Ortgang (gemessen ab Dachkante) 1,50 m Abstand einhalten. Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaupenansatz und dem First beträgt 1,00 m gemessen in der Dachschräge.

Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) dürfen in Summe maximal 50% der gesamten Dachlänge betragen.

Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig.

##### 1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer von neu zu errichtenden Garagen, Carports oder Gebäudeteilen mit max. 5° bzw. max. 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Sub-

stratschicht der Dachbegrünung beträgt 0,10 m. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen). Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

#### **1.4 Materialien**

Als Dacheindeckung sind alle geeigneten Materialien, mit Ausnahme von glänzenden Ziegeln bzw. Dachsteinen, zulässig. Dabei sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung sowie grelle und phosphoreszierende Farben sind nicht zulässig.

Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Dachrinnen dürfen ebenfalls nicht aus unbeschichtetem Metall sein.

## **2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Stützmauern**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster.

Geländeversprünge sind durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:1,5 (Höhe : Breite) auszugleichen.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe vom maximal 0,80 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhenunterschiede sind zwischen max. 0,80 m hohen Mauerteilen ebene oder geböschte Flächen von mind. 0,80 Tiefe anzulegen. Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern muss 0,80 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Betonfertigteile mit Ausnahme von L-Steinen sind als Stützmauern unzulässig. Gabionen sind als Stützmauern unzulässig.

### **2.2 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. In diesem Abstand von 0,50 m ist das

Setzen von Grundstückseinfassungen zur Begrenzung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelemente sind als Einfriedungen grundsätzlich nicht zulässig.

### 2.3 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

## § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V.m. §56 LBO.

## § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwider handelt.

## § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 11.12.2023

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## V. HINWEISE

### Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ihr Ansprechpartner ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen.

### Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich ist, ist eine anderweitige Verwendung vorzusehen, z.B. durch Ausbringung auf landwirtschaftlichen Flächen. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen. Dabei ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).

### Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### Abfallverwertung

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

### **Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Überlingen Deisendorf. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.02.2016 sind zu beachten. Insbesondere sind alle Tätigkeiten zu unterlassen, die zu einer nachteiligen Veränderung des Grundwassers oder der Decksichten führen können (z.B. Autowäsche auf unbefestigten Flächen, dauerhafte Grundwasserabsenkung).

Auch während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

### **Bodenschutz**

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.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß. Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden. Ein Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsreich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

### **Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz**

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausquartierszeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02., auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

### **Schutz und Förderung der heimischen Tierwelt**

Es wird empfohlen in die Fassaden, insbesondere von Neubauten, Fledermausquartiere zu integrieren und an geeigneten Stellen (Gebäude oder Altbäume) Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter anzubringen.

Diejenigen Gartenteile, die an die öffentliche Grünfläche im Nordosten angrenzen, sollten möglichst extensiv gepflegt werden. Zur Entwicklung einer blütenreichen Hochstaudenflur wird eine einmal jährliche Mahd im Spätherbst oder zeitigen Frühjahr empfohlen.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden (6 bis 22 Uhr) abzuschalten bzw. bedarfsweise über Bewegungsmelder zu regeln. Die Beleuchtung sollte möglichst konzentriert nach unten erfolgen; Streulicht zur Seite und nach oben ist zu vermeiden.

### **Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) müssen die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Die Errichtung von Kies- oder Schottergärten (ohne flächige Begrünung/Bepflanzung) ist daher nicht zulässig. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nur zulässig, wenn sie technisch erforderlich sind (z.B. Traufstreifen). Freiflächen, die nicht wie bspw. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen baulich genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen (z.B. Rasen, Gehölzrabatte, Blumenbeet).

Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wird empfohlen. Artenreichen Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Aus ortsbildnerischen Gründen und zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sollte auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken verzichtet werden. Eine naturnahe Grundstücksabgrenzung ist bei geringem Platzangebot z.B. durch Hainbuchen-, Feldahorn- oder Liguster-Schnitthecken möglich, bei größerem Platzangebot durch freiwachsende Laubhecken aus heimischen Straucharten wie Roter Hartriegel, Hasel, Gewöhnliche Heckenkirsche, Holunder, Wildrosen und Schneeball.

Zusätzlich zu Pflanzungen auf Grünflächen wird empfohlen, auch bauliche Anlagen soweit als möglich zu begrünen (z.B. Gründach, Kletterpflanzen an der Fassade, Schotterrasen im Bereich von Zufahrten).

### **Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung**

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil

kurzwelliges Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten.

### **Löschwasserversorgung**

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

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

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

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

### **Flächen für die Feuerwehr**

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

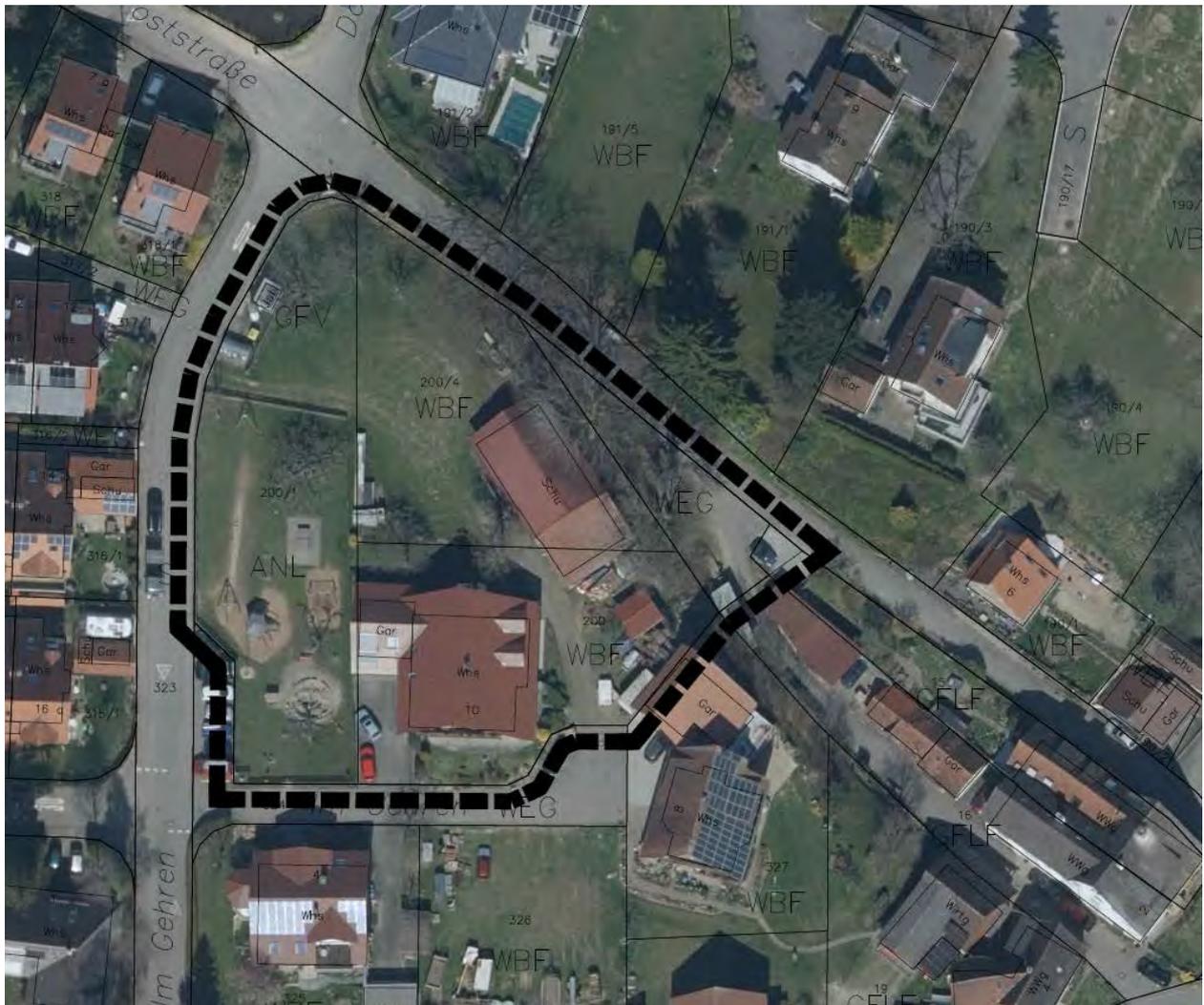
Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8,00 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

### **Freihaltung von Sichtfeldern an Einmündungen und Grundstücksausfahrten**

An öffentlichen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.





## **Bebauungsplan „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren - 3. Teiländerung“ in Deisendorf**

### **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 16.10.2023

#### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)  
T. 07551 99 1327  
F. 07551 99 1422

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
2.	Räumliche und strukturelle Situation .....	3
2.1	Nutzung .....	3
2.2	Topografie .....	3
2.3	Denkmalschutz .....	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung – Erfordernis der Planung .....	3
4.	Übergeordnete Planungen .....	4
4.1	Raumordnung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
5.	Verfahrenswahl .....	6
6.	Standortalternativen und Standortwahl .....	6
7.	Flächenbilanz .....	6
8.	Städtebauliches Konzept .....	6
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
9.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	6
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
9.3	Bauweise .....	7
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze).....	7
9.5	Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen.....	8
9.6	Nebenanlagen .....	8
10.	Erschließung, Verkehrsanbindung .....	8
11.	Versorgungsfläche .....	8
12.	Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten.....	8
13.	Öffentliche Grünflächen .....	8
14.	Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB - Umweltbeitrag.....	9
15.	Örtliche Bauvorschriften.....	9
15.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung.....	9
15.2	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen.....	9
16.	Anlagen .....	10

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Überlinger Teilort Deisendorf und liegt dort zwischen der „Alten Poststraße“ im Norden und der Straße „Im Gehren“ die im Westen und Süden an das Plangebiet grenzt. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dorfhalde – Riedhalde und Gehren - 2. Teiländerung“. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Teiländerung umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Deisendorf mit den Flurstücksnummern: 15 (Teilfläche), 17 (Teilfläche), 200, 200/1 und 200/4.

## **2. Räumliche und strukturelle Situation**

### **2.1 Nutzung**

Der Änderungsbereich ist derzeit mit unterschiedlichen Nutzungen versehen. Im Südwesten befindet sich auf einem städtischen Grundstück ein Spielplatz, an den sich im Norden eine Trafostation sowie eine Fläche mit Wertstoffcontainern anschließt. Im Süden liegt ein Wohngrundstück, welches über den Straßenstich der Straße „Im Gehren“ erschlossen ist. Im Nordöstlichen Bereich befindet sich ein Wiesengrundstück mit einer großen Scheune, die z.T. in das bestehende Wohngrundstück hineinragt. Im Osten besteht eine private Zufahrt. Entlang der Zufahrt werden Teilflächen als Lagerplatz genutzt.

### **2.2 Topografie**

Das Gelände ist im westlichen und zentralen Bereich relativ eben. Nach Osten zur „Alten Poststraße“ besteht eine mit Gehölzen bestandene Böschung. Der Höhenversatz beträgt bis zu ca. 5,00 m.

### **2.3 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW).

## **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung – Erfordernis der Planung**

Im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die Gewanne „Dorfhalde“, „Riedhalde“ und „Gehren“ im Teilort Deisendorf in einem Teilbereich geändert werden. Diese 3. Teiländerung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Dorfhalde – Riedhalde und Gehren“ (Stand der 2. Teiländerung vom 24.05.1985) setzt im westlichen und nördlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die vorliegende Planung dient dazu, im nördlichen Bereich ein weiteres Wohnbaugrundstück zu schaffen, da kein Bedarf an der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle besteht. Der bestehende Spielplatz bleibt unverändert. Das Wohnbaugrundstück im Süden bekommt vom nördlich angrenzenden Grundstück eine Teilfläche dazu, auf der sich ein Werkstatt- bzw. Lagergebäude befindet, das als Nebenanlage hier weiterhin zulässig sein wird. Die Grundstückszuschnitte werden damit neu geordnet und das bestehende Werkstatt- bzw. Lagergebäude dem südlichen Grundstück zugeschlagen. Auf dem nördlichen Grundstück soll Bauplanungsrecht zur Realisierung eines Wohnhauses geschaffen werden.

Die Stadt Überlingen mit Teilorten wurde von der Landesregierung per Verordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt benannt. Somit ist die Schaffung von Wohnraum wichtiges Ziel der Bauleitplanung. Zur Ermittlung des konkreten Überlinger Wohnungsbedarfs hat das Institut empirica bereits im Jahr 2019 die „Wohnungsbedarfsanalyse und das Handlungskonzept Wohnen“ erstellt. Demnach ist zur Deckung des Wohnungsbedarfs (in der Hauptvariante) die Fertigstellung von 917 Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030 erforderlich. Kurzfristig (Zeitraum 2018 bis 2020) besteht ein Bedarf von durchschnittlich 79 WE p.a. Mittelfristig (Zeitraum 2021 bis 2025) sind durchschnittlich 77

WE p.a. und langfristig (Zeitraum 2026 bis 2030) durchschnittlich 58 Wohneinheiten p.a. fertig zu stellen. 49 % der erforderlichen Wohnungen sollen im Geschosswohnungsbau und 51 % als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. in kleineren überschaubaren Einheiten bis max. sechs Wohneinheiten pro Gebäude erstellt werden. Zur Deckung dieses Wohnbedarfs müssen Flächen in der Kernstadt Überlingen als auch in den Teilorten baulich entwickelt werden.

Die vorliegende Teiländerung entspricht diesem Ziel. Durch die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes im zentralen Bereich des Überlinger Teilorts Deisendorf wird weiterer Wohnraum geschaffen. Die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche wird im Sinne der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in ein Wohnbaugrundstück geändert.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Raumordnung

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

Die Planung steht ebenfalls in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Darstellungen der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zum Satzungsbeschluss).



Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Blatt Süd (Stand. 08.10.2021)  
(Lage des Plangebiets durch rote Kreise markiert)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sowie einer öffentlichen Grünfläche, z.T. mit Spielplatz, ist somit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

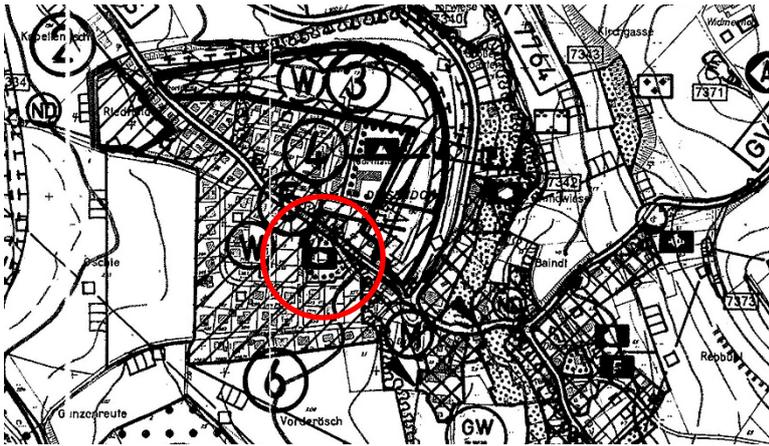


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen-Owlingen-Siplingen (1998)  
(Lage des Plangebiets durch rote umrandet)

### 4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Dorfhalde – Riedhalde und Gehren“ (Stand der 2. Teiländerung vom 24.05.1985) setzt im westlichen und nördlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche fest. Der Ursprungsbebauungsplan enthielt für die „öffentliche Bedarfsfläche“ darüber hinaus die Zweckbestimmungen „Kindergarten und Spielplatz“. Im südlichen Bereich ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist sowohl im Gemeinbedarf als auch im Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Beide Baufelder sind jeweils mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur offenen Bauweise sowie Bauvorschriften hinsichtlich der Dachneigung von 25-30° getroffen. Der östliche Bereich der Böschung sowie der privaten Zufahrt im Bereich des Flurstücks 17 ist als Grünfläche festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren“ in Deisendorf werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der 3. Teiländerung ersetzt.

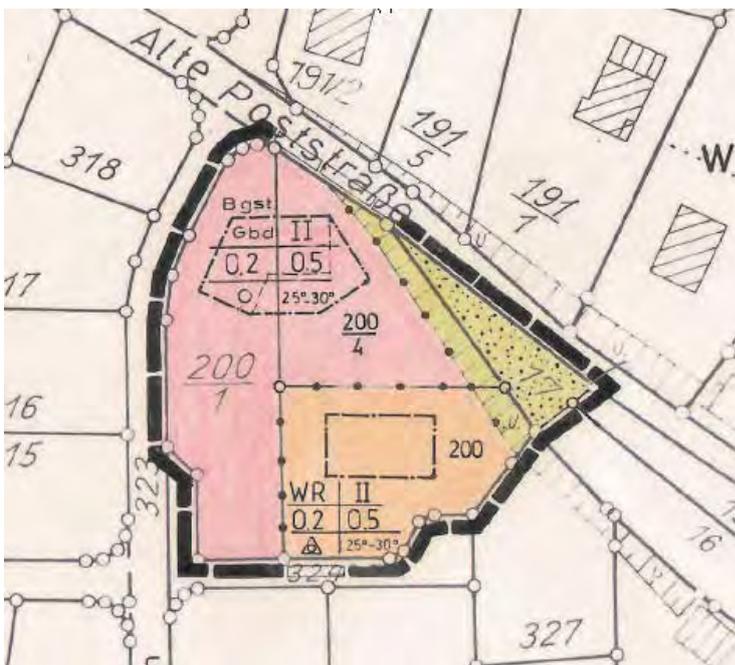


Abb. 3: Planteil Bebauungsplan „Dorfhalde – Riedhalde und Gehren“ (Stand 2. Teiländerung vom 24.05.1985)

## 5. Verfahrenswahl

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren“ in Deisendorf erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m<sup>2</sup>.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten.

## 6. Standortalternativen und Standortwahl

Bei dem gewählten Änderungsbereich handelt es sich um eine derzeit untergenutzte Fläche. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfhalde – Riedhalde und Gehren“ in den Jahren 1967 bzw. 1985 war eine Nutzung mit einem Kindergarten vorgesehen. Diese wurde bis heute nicht verwirklicht. Für den Teilort Deisendorf besteht mit dem Kinderhaus Storchennest eine entsprechende Einrichtung, welche für die Versorgung des Teilorts ausreichend ist. Ein Neubau ist somit an der nun überplanten Fläche nicht angedacht. Standortalternativen für die Schaffung von Planungsrecht für ein weiteres Wohngrundstück im Teilort Deisendorf wurden nicht weiter geprüft, da der vorliegende Standort den Zielsetzungen einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung entspricht.

## 7. Flächenbilanz

Flächenbilanz		
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>3.509 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	87 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	1.164 m <sup>2</sup>	33 %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	2.247 m <sup>2</sup>	64 %
<b>Versorgungsfläche</b>	11 m <sup>2</sup>	<1 %

## 8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den nördlichen Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche als Wohngrundstück zu nutzen. Die bestehende Wertstoffinsel sollte daher verlagert werden. Die weiteren Nutzungen im Bereich der 3. Teiländerung werden in ihrem Bestand gesichert, somit auch der Fortbestand des Werkstatt- und Lagergebäudes.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Gebietstyp des allgemeinen Wohngebietes entspricht dem städtebaulichen Ziel das bereits vorhandene Wohngebiet zu erweitern.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig, um dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Wohnraum nicht zu widersprechen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht entsprechen diese Nutzungen nicht dem Ziel der Wohnbauentwicklung, welche v.a. Familien zugutekommen soll. Ferienwohnungen zählen gem. § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind damit im Bereich der 3. Teiländerung nicht zulässig.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet entspricht dem vorhandenen und umgebenden Bestand. Der festgesetzte Wert von 0,3 befindet sich im Rahmen der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand des Teilorts Deisendorf. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II ermöglicht eine Ausnutzung der festgesetzten Wandhöhe und stellt dabei ein städtebaulich verträgliches Maß für die Bebauung im Teilort dar. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen entspricht darüber hinaus einer nachhaltigen Ausnutzung des Baugebietes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### **Wandhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf ein Maß von 6,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Innerhalb der max. zulässigen 6,50 m können die zwei zulässigen Vollgeschosse errichtet werden. Die Höhe von 6,50 m fügt sich in die angrenzende Umgebungsbebauung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Die Wandhöhe eines Lager- bzw. Werkstattgebäudes wird mit maximal 4,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand der heutigen Scheune.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird entsprechend der Höhenlage der angrenzenden Straße festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,30 m nach oben abgewichen werden. Nach unten darf die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe beliebig unterschritten werden. Damit wird für die zukünftigen Bauvorhaben ein städtebaulich vertretbares Maß an Flexibilität gewährleistet.

## **9.3 Bauweise**

Die Bauweise wird im allgemeinen Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser. Die Festsetzung dieser Bautypologie entspricht der aktuellen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Einzel- und Doppelhäuser bilden dabei eine verträgliche städtebauliche Struktur.

## **9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird für das südliche Wohngrundstück so festgesetzt, dass sie den vorhandenen baulichen Bestand widerspiegelt. Für das neu zu bebauende Grundstück

wird eine, an der Örtlichkeit orientierte, Fläche festgesetzt, die für die Errichtung eines Hauptgebäudes geeignet erscheint. In der Festsetzung wird bereits klargestellt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m auf maximal zwei Gebäudeseiten zugelassen werden kann. Die Überschreitung darf max. 50% der Gebäudelänge umfassen. Die vortretenden Gebäudeteile an unterschiedlichen Gebäudeseiten dürfen nicht aneinander anschließen. Dies dient der Entstehung von Gebäudekubaturen, deren Erscheinungsbild dem ruhigen Ortsbild entspricht, jedoch ausreichend Spielraum für Balkone o.ä. aufweist.

### **9.5 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen**

Um zukünftigen Bauherren ein großes Maß an Flexibilität zu ermöglichen, sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) im gesamten Grundstücksbereich, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Stellplätzen ein Abstand von 1,00 m zum öffentlichen Straßenraum, mit Carports ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Mit Garagen ist ein Abstand von 5,00 m vom öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

### **9.6 Nebenanlagen**

Für die Errichtung eines Lager- bzw. Werkstattgebäudes, bzw. für mögliche Sanierungs- oder Umbauarbeiten an der bestehenden baulichen Anlage wird für diesen baulichen Bestand eine separate Festsetzung getroffen, um diese auf die Fläche des Bestandes zu beschränken. Alle weiteren, untergeordneten Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **10. Erschließung, Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet liegt direkt an der „Alten Poststraße“ bzw. der Straße „Zum Gehren“. Im Osten befindet sich eine private Grundstückszufahrt. Diese wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung ist somit bereits vorhanden. Das Plangebiet ist über das bestehende innerörtliche Verkehrsnetz an das übergeordnete Netz angebunden.

### **11. Versorgungsfläche**

Im Nordwesten des Änderungsbereichs befindet sich eine Trafostation. Um deren Bestand zu sichern, wird die dafür notwendige Fläche als Versorgungsfläche festgesetzt.

### **12. Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten**

Im Südosten des Plangebiets wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Überlingen festgesetzt. Diese dient der Sicherung der bestehenden Entsorgungsanlagen. Eine Bebauung oder eine anderweitige Nutzung ist nur nach Prüfung und Zustimmung der Stadt Überlingen zulässig, um den Fortbestand des Kanals sowie dessen Zugänglichkeit zu gewährleisten.

### **13. Öffentliche Grünflächen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen umfassen im Westen die Flächen des bestehenden Spielplatzes und im Osten die Flächen der Böschung zur „Alten Poststraße“ mit den vorhandenen Gehölzstrukturen. Um sowohl den Fortbestand des Spielplatzes, als auch der Gehölzstrukturen im Osten zu sichern, wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Westen und einer Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Bäume im Osten festgesetzt.

## **14. Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB – Umweltbeitrag und Artenschutz**

Durch das Büro meixner Stadtentwicklung GmbH, Friedrichshafen, erfolgte die Abarbeitung der Umweltbelange. Die Darstellung der Umweltbelange liegt als Entwurf vom 16.10.2023 vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus liegt eine Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vom 03.05.2023 vor, welche auch einen möglichen Abbruch des Scheunengebäudes zum Inhalt hat. Das Gutachten wird ebenfalls der Begründung als Anlage beigelegt.

## **15. Örtliche Bauvorschriften**

### **15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung**

#### **Dachform und -neigung, Dachaufbauten und Dachbegrünung**

Bei Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Das Satteldach entspricht dem dörflichen Charakter Deisendorfs und bildet mit großem Anteil die überwiegende Dachform im Teilort. Die Dachneigung von 25° bis 35° ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine angemessene Flexibilität. Aus städtebaulicher Sicht können durch die Dachneigung Gebäudehöhen entstehen die sich in den baulichen Bestand der Umgebung einfügen. Für ein Lager- bzw. Werkstattgebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18-35° zulässig.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind diese extensiv zu begrünen. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Energiepolitik ist die Nutzung der begrüneten Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) werden mit einer Länge von max. 50 % der Dachlänge zugelassen. Damit können in den Dachgeschossen gut nutzbare Wohnbereiche geschaffen werden. Aus gestalterischen Gründen sollen die Dachaufbauten vom Ortsgang einen Abstand von 1,50 m, vom First mindestens 1,00 m – gemessen in der Dachschräge – einhalten.

#### **Material**

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild und aus Gründen des Artenschutzes werden reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung ausgeschlossen. Gleiches gilt für grelle und phosphoreszierende Farben. Auch unbeschichtetes Metall wird aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes ausgeschlossen.

Die Dacheindeckung wird aus gestalterischen Gründen und unter Beachtung des vorhandenen Baubestandes ausschließlich in roten bis rotbraunen und betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen zugelassen.

### **15.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen**

#### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind aus gestalterischen Gründen als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Aus ökologischen Gründen sind Flächen für Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen, somit auch Steingärten, sind aus ökologischen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Die Vorschrift zur maximalen Höhe und Anzahl an Stützmauern und Böschungen dient dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Notwendige Stützmauern fügen sich in der festgesetzten Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier ein und dominieren das städtebauliche Erscheinungsbild nicht.

Der Ausschluss von Betonfertigteilen, mit Ausnahme von L-Steinen, sowie der Ausschluss von Gabionen begründet sich mit der zentralen Lage des Baugebiets im Anschluss an innerörtliche Freiflächen (Spielplatz). Daher ist eine hohe gestalterische Qualität der Freiräume im zentralen Bereich des Quartiers anzustreben. Durch die örtliche Bauvorschrift wird dieser gestalterische Anspruch auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

### **Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und als Beitrag zur Gewährung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume ist grundsätzlich das Setzen von baulichen Elementen und toten Einfriedungen wie z.B. Granitstelen, Stahlelementen, Pflanzsteinen oder Natursteinen zur Einfassung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossenen Metallelementen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Aus ökologischen Gründen zum Erhalt der Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger z.B. Igel) müssen Einfriedungen mit Zäunen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,10 m zum Durchlass für Kleintiere aufweisen.

### **Stellplatzanzahl**

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Bei einer Wohnfläche von unter 80 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Durch die Lage im Teilort Deisendorf und die dadurch erhöhte Anforderung an die private Mobilität sind bei größeren Wohnungen abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) zwei Stellplätze nachzuweisen. Die örtliche Bauvorschrift sichert damit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet somit den öffentlichen Straßenraum.

## **16. Anlagen**

1. Darstellung der Umweltbelange, meixner Stadtentwicklung GmbH, Friedrichshafen, Entwurf vom 16.10.2023
2. Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Judith Opitz, Biologin (M.Sc.) und Landschaftsökologin, Markdorf, 03.05.2023

Überlingen, 11.12.2023

Jan Zeitler, Oberbürgermeister







**meixner**<sup>®</sup>

Stadtentwicklung

Stadt Überlingen

Bebauungsplan „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren“,  
3. Teiländerung, Überlingen-Deisendorf

## **DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE**

Entwurf vom 16.10.2023

**meixner**  
**Stadtentwicklung GmbH**  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**MXS-22-009 – Umweltbelange zum BPL „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren“,  
3. Teiländerung**



**Auftraggeber:**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaanpassung  
Herr Florian Kohlmann  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen  
Tel.: 07551 99-0  
E-Mail: [rathaus@ueberlingen.de](mailto:rathaus@ueberlingen.de)  
[www.ueberlingen.de](http://www.ueberlingen.de)



**Auftragnehmer:**

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

Bearbeitung:

**Heidrun Ernst**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und -planung

meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2	Lage des Plangebiets .....	4
1.3	Schutzgebiete .....	5
1.4	Rechtliche Grundlage .....	9
1.5	Kurzfassung der Planung .....	9
<b>2.</b>	<b>Umweltkurzbetrachtung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
2.1	Bestandsaufnahme .....	10
2.2	Auswirkungen der Planung .....	14
2.3	Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung .....	16
<b>3.</b>	<b>Literatur und Quellen .....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>21</b>
4.1	Pflanzlisten .....	21
4.2	Fotodokumentation .....	22

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Überlingen plant im Rahmen der Nachverdichtung den Bebauungsplan für die Gewanne „Dorfhalde“, „Riedhalde“ und „Gehren“ der Gemeinde Deisendorf in einem Teilbereich zu ändern. Diese 3. Teiländerung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Stand der 2. Teiländerung vom 24.05.1985) setzt im westlichen und nördlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche (laut ursprünglichem Plan für Kindergarten und Spielplatz) fest. Zulässig wäre hier ein zweigeschoßiges Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,2 innerhalb einer Baugrenze, die ganz im Norden (außerhalb des bestehenden Spielplatzes) festgesetzt ist. Im südöstlichen Bereich ist ein reines Wohngebiet mit denselben Nutzungsmaßen festgesetzt. Der Bereich der im Osten vorhandenen privaten Zufahrt ist als Grünfläche festgesetzt.

Die Planung dient dazu, im nördlichen Bereich ein weiteres Wohngrundstück zu schaffen, da derzeit kein Bedarf nach der Errichtung eines Kindergartens an dieser Stelle besteht (das unweit nördlich liegende Kinderhaus Storchennest bleibt bestehen und ist für die Versorgung des Ortsteils ausreichend). Der bestehende Spielplatz bleibt unverändert. Das Wohngrundstück im Süden bekommt vom nördlich angrenzenden Grundstück eine Teilfläche dazu, auf der sich ein Werkstatt- bzw. Lagergebäude befindet, das als Nebenanlage hier weiterhin zulässig sein wird. Auf dem nördlichen Grundstück soll ein Wohnhaus errichtet werden, zu dem eine von Westen kommende Zufahrt vorgesehen ist.

Die Bebauungsplan-Änderung wird durch die Abteilung Stadtplanung der Stadt Überlingen erarbeitet. Das Planungsbüro meixner Stadtentwicklung GmbH wurde beauftragt für dieses Vorhaben die Leistungen für die Umweltplanung zu erbringen.

### **1.2 Lage des Plangebiets**

Der zu ändernde Teilbereich umfasst etwa 0,3 ha. Er befindet sich inmitten der Ortschaft Deisendorf südwestlich der „Alten Poststraße“ sowie östlich der Straße „Im Gehren“. Im Süden grenzt ein Straßenstich an, der von der Straße „Im Gehren“ abzweigt. Der Bereich umfasst im Südwesten einen Spielplatz, im Südosten ein Wohngrundstück und im Norden eine Wiesengrundstück mit großer Scheune, die kleinflächig in das Wohngrundstück im Südosten hineinragt. Am westlichen Rand befinden sich ein Trafohäuschen sowie eine Aufstellfläche für Wertstoffcontainer, die bei Umsetzung der Planung verlegt werden muss. Im Osten besteht eine private Zufahrt; zum Teil werden die unmittelbar an die Zufahrt angrenzenden Flächen als Lagerplatz genutzt (siehe Abbildung 1 sowie Fotodokumentation in der Anlage).



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets (schwarze Balkenlinie) mit Umfeld; Quelle: Stadt Überlingen

### 1.3 Schutzgebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich aufgrund der Lage innerhalb einer geschlossenen Ortschaft keine Schutzgebiete oder Biotope. Die nächsten Schutzgebiete und -objekte finden sich entlang der Ortsränder von Deisendorf sowie entlang des Nussbachs, der die Ortschaft weiter östlich durchquert. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie aufgrund der Art der Planung (ein zusätzliches Wohngebäude auf einer kleinen Wiese innerhalb der geschlossenen Ortschaft) sind diese Schutzgebiete und -objekte nicht von der Planung betroffen:



Abbildung 2: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld des Plangebiets (rot); Quelle: LUBW, Karte o. M.

Tabelle 1 Überblick über die nächstgelegenen Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebietsnr.	Name	Entfernung / Betroffenheit
FFH-Gebiet		
8221-341	Bodensee Hinterland bei Überlingen	>300 m nördlich jenseits bestehender Bebauung, lage- und vorhabensbedingt nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)		
4.35.031	Bodenseeufer (19 Teilgebiete)	umliegend um die Ortschaft, d.h. etwa 200 m südlich, je 260 m östlich und westlich sowie 280 m nördlich jenseits bestehender Bebauung; nicht betroffen
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)		
8435-059-0020 8435-059-0021	1 Sommerlinde 3 Sommerlinden	260 m östlich bzw. 360 m westlich, lagebedingt nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)		
1-8221-435-7340	Straßenrandhecke ‚Torwiese‘ nordöstl. Deisendorf	300 m nordöstlich, lagebedingt nicht betroffen
1-8221-435-7342	Kesselbach östlich Daisendorf	200 m östlich, lagebedingt nicht betroffen
1-8221-435-7343	Hecke am Deisendorfer Friedhof	370 m östlich, lagebedingt nicht betroffen
Waldbiotope (§ 30a LWaldG)		
2-8221-435-4495	Galeriewald bei Nonnenhölzle nördlich Deisendorf	>300 m nördlich, lagebedingt nicht betroffen

Wasserschutzgebiet (§ 51 WHG)		
4.35.180	WSG Überlingen-Deisendorf	Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebiets (Zone III und IIIA)

### 1.3.1 Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)

Bei dem nächsten Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Bodensee Hinterland bei Überlingen“. Die zum Plangebiet nächstgelegene Teilfläche „Deisendorfer Weiher“ beginnt bzw. endet >300 m weiter nördlich jenseits bestehender Bebauung. Diese Teilfläche ist neben den Still- und Fließgewässern (LRT 3150, LRT 3260) insbesondere von Auwäldern (LRT \*91E0) geprägt. Für das Gebiet gibt es Nachweise des Kammmolches, des Bitterlings und der Bauchigen Windelschnecke. Zudem soll in diesem Teilgebiet eine Lebensstätte für den Steinkrebs entwickelt werden.

Aufgrund der Art der Planung (Bestandssicherung und -steuerung) und der engen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das weiter nördlich liegende FFH-Gebiet zu erwarten.

### 1.3.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Die Ortschaft Deisendorf ist mit Ausnahme der nordwestlichen Richtung allseitig von dem etwa 3.796 ha großen Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“ umgeben. Die umliegenden Flächen gehören zum Teilgebiet 4 (Gemarkung Deisendorf, "Deisendorfer Weiher"). Schutzzweck ist gemäß Verordnungstext von 1995 die Erhaltung der Schönheit und Eigenart der abwechslungsreichen Bodenseeuferlandschaft in ihrem kleinräumigen Wechsel von bewaldeten Kuppen, steilen Molassefelsen, Streuobst- und Wiesenflächen mit eingestreuten Äckern. Das Relief der Bodenseeuferzone in seiner Vielfalt mit abwechselnd steilen Felsen, Kuppen, Hügeln und Tobeln soll geschützt werden. Der durch den landschaftlichen Reiz und das schonende Klima hohe Erholungswert mit überregionaler Bedeutung sollen für die Allgemeinheit gesichert werden. Die innerhalb der Ortschaft geplante Bebauung steht den genannten Zielen nicht entgegen. Durch die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die Nachverdichtung nur in orts- und landschaftstypischer Bauweise umgesetzt wird. Das Landschaftsschutzgebiet wird daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### 1.3.3 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)

Die nächsten Naturdenkmäler umfassen mehrere alte Sommerlinden, die mehrere Hundert Meter östlich bzw. westlich des Plangebiets liegen; aufgrund der Entfernung sind sie nicht betroffen.

### 1.3.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 30a LWaldG)

Im Umfeld des Ortsteils befinden sich mehrere geschützte Biotope. Alle diese Biotope sind von der Planung nicht betroffen, da aus dem Plangebiet heraus durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine mittelbaren Beeinträchtigungen (z.B. durch Lichteinwirkungen) zu erwarten sind, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Zudem befindet sich zwischen dem Plangebiet und den Biotopen bestehende Bebauung, welche eine abschirmende Wirkung hat.

### 1.3.5 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor

Gemäß der landesweiten Biotopverbundplanung befindet sich etwa 70 m nordöstlich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte; hierbei handelt es sich um eine innerorts gelegene Streuobstwiese. Zwei weitere Streuobstwiesen (ca. 150 m westlich sowie 250 m nordwestlich) sind ebenfalls als Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte dargestellt. Die Verbundflächen sind von der Planung nicht betroffen. Die im Plangebiet stehenden älteren Obstbäume sind zu stark von der umliegenden Bebauung geprägt, so dass in Verbindung mit ihrer geringen Anzahl (drei Stück) keine Biotopverbundfunktion anzunehmen ist.

Wildtierkorridore liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

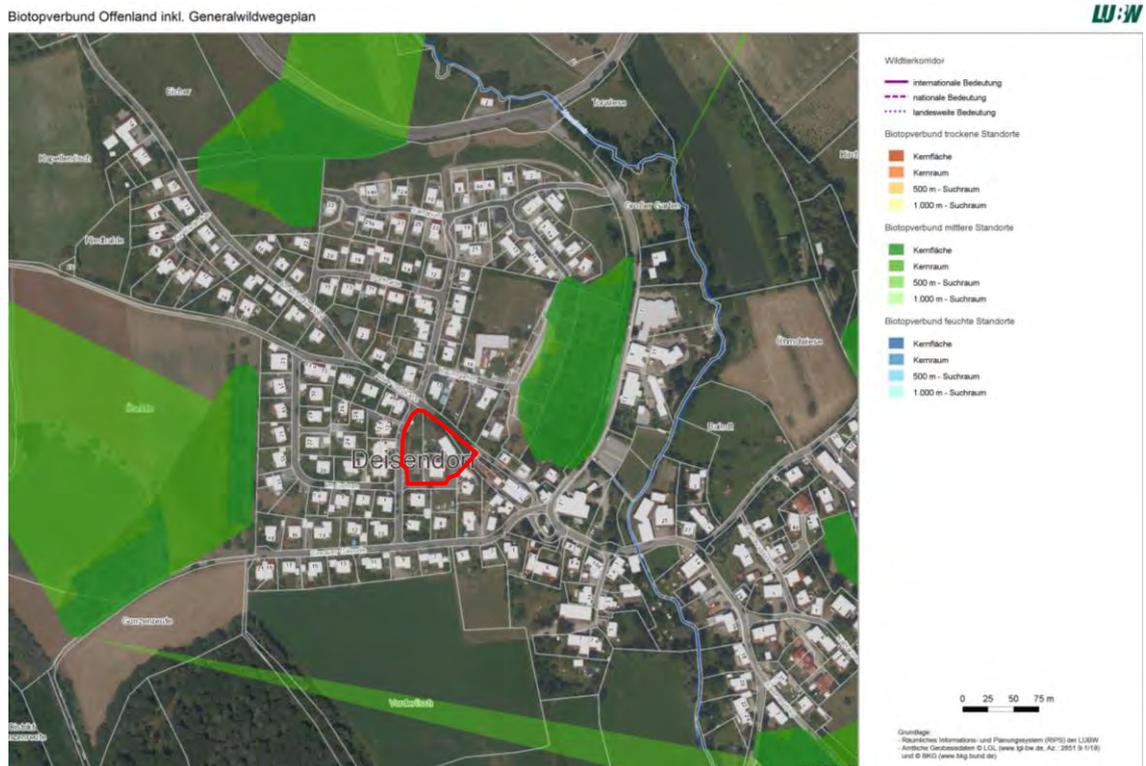


Abbildung 3: Biotopverbundflächen im Umfeld des Plangebiets (rot); Quelle: LUBW, Karte o. M.

### 1.3.6 Wasserschutzgebiete, Überflutungsflächen

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb der Schutzzonen III und IIIA des Wasserschutzgebietes Überlingen-Deisendorf (Nr. 435.180, Verordnung des Landratsamts Bodenseekreis vom 16.02.2016). Die vorhandene Wohnnutzung, die durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes verdichtet wird, ist mit dem Schutz der Grundwasserfassung „Deisendorf“ grundsätzlich vereinbar. Die Regelungen der Schutzgebiets-Verordnung sind zu beachten (z.B. Ausschluss von Erdwärmepumpen; Vorgaben zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen).

Die nächsten Überflutungsflächen liegen entlang des Nussbachs, etwa 200 m weiter östlich jenseits bestehender Bebauung. Das Plangebiet wird hiervon nicht berührt.

## 1.4 Rechtliche Grundlage

Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung mit weiterer Wohnbebauung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und da die bei Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche sicher kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, erfolgt die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Daher ist weder eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen noch ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die aufgrund der Teiländerung des Bebauungsplans „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren“ zu erwarten sind, gelten grundsätzlich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da der Bebauungsplan wie oben dargestellt überwiegend der kleinflächigen Nachverdichtung bestehender Wohnbebauung dient, ist diese Voraussetzung erfüllt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) liegen nicht vor. Etwa 300 m weiter nördlich liegt zwar (jenseits bestehender Bebauung) eine Teilfläche eines FFH-Gebietes. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind jedoch für dieses Schutzgebiet keine Verschlechterungen zu erwarten (siehe oben). Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Bestand) mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt; im Landschaftsplan besteht die Darstellung von Siedlungsfläche ohne weitere Zielvorgaben. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 1.5 Kurzfassung der Planung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst einen bestehenden Spielplatz, ein bestehendes Baugrundstück mit Wohnhaus sowie einen Wiesengarten mit bestehendem Schuppen (Werkstatt und Lager). Der Bebauungsplan dient der Sicherung des Spielplatzes und der im Süden bereits bestehenden Wohnnutzung. Darüber hinaus soll im nördlichen Bereich eine Nachverdichtung mit weiterer Wohnnutzung ermöglicht werden (ein weiteres Wohngebäude). Der bestehende Schuppen soll erhalten bleiben. Die entlang der Böschung im Nordosten bestehenden hohen Bäume werden durch die Festsetzung einer Grünfläche in ihrem Bestand gesichert. Alle Bestandsbäume auf öffentlichen Grünflächen sind zum Erhalt festgesetzt. Die im östlichen Bereich bestehende private Zufahrt wird als Verkehrsfläche festgesetzt.



Abbildung 4: Entwurf zur 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Dorfhalde, Riedhalde, Gehren“ der Stadt Überlingen in der Fassung vom 16.10.2023. Im Plangebiet werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, eine öffentliche Grünfläche zur Erhaltung des alten Baumbestands und – im Bereich der bestehenden Zufahrt im Nordosten – eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich im Süden sehr eng an der bestehenden Bebauung. Im Norden ermöglicht die Baugrenze die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit ausreichendem Abstand zu den festgesetzten Grünflächen. Zulässig ist ein bis zu zweigeschossiges Gebäude in offener Bauweise mit einer max. Grundflächenzahl von 0,30 (entspricht bezogen auf die Größe des Baugrundstücks ca. 230 m<sup>2</sup>) und einer max. Wandhöhe von 6,50 m bezogen auf eine festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe von 455 m ü. NN (entspricht dem aktuellen Gelände). Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig; für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile sind auch begrünte Pult- und Flachdächer zulässig. Der bestehende Schuppen wird durch die Festsetzung einer Umgrenzung für Nebenanlagen (Werkstatt-/Lagergebäude) in seinem Bestand gesichert. Ebenso werden die Bäume auf den öffentlichen Grünflächen durch zeichnerisch festgesetzte Erhaltungsgebote gesichert. Das bestehende Trafogebäude im Westen ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## 2. Umweltkurzbetrachtung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### 2.1 Bestandsaufnahme

Der Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Deisendorf (einem Ortsteil von Überlingen). In Nordosten grenzt die „Alte Poststraße“, im Westen die Straße „Im Gehren“ an. Im Süden schließt ein Straßenstich an, der von der Straße „Im Gehren“ abzweigt. Das Plangebiet umfasst im Südwesten einen Spielplatz, im Südosten ein Wohngrundstück und im Norden eine Wiesengrundstück mit großem Schuppen. Am westlichen Rand befinden sich ein Trafohäuschen sowie eine Aufstellfläche für Wertstoffcontainer. Im Osten besteht eine private Zufahrt; zum Teil werden die unmittelbar an die Zufahrt angrenzenden Flächen als Lagerplatz genutzt. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes besteht zur „Alten Poststraße“ eine steil abfallende Böschung, die mit mehreren großen Bäumen sowie Sträuchern dicht bewachsen ist. Das Plangebiet ist allseitig von bestehender, überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung umgeben.

### 2.1.1 **Boden, Geologie und Fläche**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Bereich der Hasenweiler-Schotter. Hierbei handelt es sich um fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz mit gelegentlich eingeschalteten Diamikten (Massenablagerungen). Die Ablagerungen entstanden als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne (siehe Geologische Karte M 1:50.000). Aus den Schmelzwasserschottern und Sanden hat sich ursprünglich als Bodentyp Parabraunerde entwickelt (bodenkundliche Einheit U69 gemäß Bodenkarte M 1:50.000) [7][6]. Geotope oder Moorböden befinden sich nicht im Plangebiet und dessen Umgebung.

Die vorhandenen Böden wiesen vor der Bebauung eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und hatten eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Ihre Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf war mit „hoch“ einzustufen. Die beschriebenen Böden sind jedoch im Plangebiet nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form anzutreffen; durch die Bebauung des Gebiets und die Gestaltung der Freiflächen als Garten und Spielplatz kam es zu Versiegelungen, Verdichtungen und Umlagerungen; teils wurde Fremdmaterial eingebracht. Durch die Anlage von Geländestufen (insbesondere Böschung zur Straße im Nordosten) wurde das ursprüngliche Relief verändert. Vor allem in den versiegelten und verdichteten Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr oder nur noch in sehr eingeschränktem Umfang erfüllen. Es ist daher von einer erheblichen Vorbelastung der Böden auszugehen.

### 2.1.2 **Wasser**

Das Plangebiet ist der hydrogeologischen Einheit „eiszeitliche Schotter im Alpenvorland“ zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um überwiegend gut sortierte sandige, z.T. schwach schluffige Kiese und Sande aus Eiszerfall und Schmelzwasser, gelegentlich sind Diamikte eingeschaltet. Zum Teil treten lagenweise Sande und Schluffe auf. Bei den Schottern handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und meist hoher Ergiebigkeit meist ohne Stockwerkstrennung [7]. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebiets etwa 6-8 m oberhalb der nordöstlich angrenzenden Straße ist jedoch nicht von oberflächennah anstehendem Grundwasser auszugehen.

Fließgewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch im Wirkraum des Vorhabens. Das nächste Fließgewässer ist der Nussbach etwa 200 m weiter östlich jenseits bestehender Bebauung (Gewässer-ID 5338). Beim Nussbach handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung, das von Deisendorf aus nach einer Fließstrecke von etwa 5 km bei Nußdorf in den Bodensee mündet.

### 2.1.3 **Klima/Luft**

Das Plangebiet ist in der Klimaanalysekarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben als locker bebaute Siedlungsfläche verzeichnet. Am südwestlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Deisendorf verläuft jeweils ein intensiver Kaltluftstrom in Richtung Südosten. Dem Plangebiet kommt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung keine klimatische Bedeutung zu. Die vorhandene Versiegelung begünstigt lokale Aufheizeffekte; diese werden jedoch durch die Freiflächen sowie durch die zahlreich vorhandenen Gehölze,

welche zur Beschattung, Luftkühlung und Luftbefeuchtung beitragen, deutlich reduziert. Relevante Vorbelastungen der Luftqualität gibt es nicht, da mit Ausnahme des innerörtlichen (dörflichen) Verkehrs keine größeren Luftschadstoff-Quellen vorhanden sind.

#### 2.1.4 Arten, Biotope und Biodiversität

##### *Flora*

Die potenzielle natürliche Vegetation ist ein Waldmeister-Buchenwald. Tatsächlich ist die Vegetation von Zier- und Trittrassen sowie von Fettwiese und Gehölzen geprägt. Im Gebiet bestehen etliche Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche). Auf dem Spielplatz wurden zudem jeweils eine Platane und eine Rosskastanie gepflanzt. Auf der steilen Böschung im Nordosten besteht eine Baumhecke aus drei sehr großen Eichen, einer Zitterpappel und einem Spitz-Ahorn. Im Unterwuchs finden sich heimische Sträucher wie Blutroter Hartriegel, Hasel, Trauben-Kirsche, Heckenkirsche, Liguster, Hundsrose und Brombeere. Insbesondere den alten Eichen kommt ein besonderer Wert zu, da sie aufgrund ihrer Größe in Verbindung mit der Rindenstruktur und den Früchten zahlreichen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetieren Lebensraum oder Nahrung bieten.

Die Fettwiese im Norden wird regelmäßig gemäht und stellenweise gemulcht bzw. unvollständig abgeräumt. Sie weist eine gute Struktur auf (hochwüchsig, locker, Krautschicht verhältnismäßig niedrig). Wertgebenden Pflanzenarten kommen jedoch nicht vor; der Vegetationsbestand ist mäßig artenreich, mit wenigen Düngezeigern wie Löwenzahn und mit Magerkeitszeigern wie Ruchgras auf der gesamten Fläche, wenn auch in geringer Dichte. Die Vegetation ist heterogen und durchsetzt von kleinen Eichenschößlingen. In den nordwestlichen Randbereichen ist die Wiese insgesamt feuchter, nährstoffreicher und artenärmer (mastige Gräser, sehr großblättriger Löwenzahn). In Richtung Süden, am nördlichen Rand des Spielplatzes, steht mehr Wiesenlabkraut. Eine detaillierte Beschreibung der Vegetation finden sich im artenschutzrechtlichen Kurzbericht [12].

##### *Fauna*

Generell stellt das Plangebiet einen von bestehender Bebauung geprägten Lebensraum dar. Hier vorkommende Tiere sind den in Wohn-/Dorfgebieten üblichen Störeinflüssen ausgesetzt. Insbesondere durch Haustiere wie Hunde oder Katzen sowie durch Tätigkeiten im Rahmen der Gartennutzung (Lärm durch Rasenmäher o.ä., Eingriffe durch Gehölzschnitt, Bodenbearbeitung, Tritt, Störungen durch Außenbeleuchtung) kann es zu optischen und akustischen Irritationen in Lebensstätten kommen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, insbesondere die Altbäume auf der Böschung im Nordosten, stellen potenzielle Niststandorte für freibrütende Vogelarten, ggf. auch potenzielle (Tages-)Quartiere für Fledermäuse dar. Die Obstbäume auf der Wiese im Nordwesten weisen zwar etwas Totholz, jedoch keine vom Boden aus erkennbaren Höhlen oder andere relevante Strukturen auf, die von Höhlenbrütern oder von Fledermäusen genutzt werden könnten. An dem kleinen Kirschbaum im Norden befindet sich ein Vogelnistkasten aus Holz.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung [12] wurden im und am Werkstatt-/Lagergebäude keine aktuell genutzten Vogelneester festgestellt. Das Gebäude ist wegen seiner dauerhaft offenen Stellen und Balken geeignet für Gebäudebrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz. Vorkommen von naturschutzfachlich höherwertigen Arten, insbesondere streng geschützten Arten oder Arten der Roten Liste (Turmfalke, Schleiereule o.a.), die in Gebäuden

brüten, können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. In dem Schuppen und außen unterhalb der Dachvorsprünge wurden weder Fledermauskot noch andere Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen in Form von Fraßresten oder mumifizierten Individuen festgestellt. Es ist anzunehmen, dass das wegen der zahlreichen Öffnungen relativ helle und sehr luftige Gebäude für Fledermäuse wenig attraktiv ist. Im Winter droht wegen der nicht vorhandenen Isolierung Frostgefahr. Größere regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere oder Wochenstuben lassen sich mit Sicherheit ausschließen. Nicht auszuschließen ist die sporadische Nutzung einer dunkleren Ecke als Tagesquartier von Einzeltieren in oder am Gebäude innerhalb der Aktivitätssaison.

Für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen fehlen im Gebiet. Bei der Begehung wurden auch keine Eidechsen beobachtet. Die Wiese ist insgesamt zu dicht und hoch. Zudem gibt es mehrere hier jagende Hauskatzen. Das Vorkommen einer dauerhaften Zauneidechsenpopulation kann daher ausgeschlossen werden. Auch Amphibien sind aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (bestehende Bebauung, keine Gewässer/Feuchtstellen im Gebiet oder nahebei) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Bedeutung des Gebiets für die Tierwelt gering bzw. – im Bereich der Gehölze an der Böschung im Nordosten – mittel.

#### 2.1.5 **Landschaft**

Der Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Nr. 3 „voralpines Hügel- und Moorland“ im Naturraum Nr. 31 „Bodenseebecken“. Das Gebiet liegt inmitten der Bebauung des Ortsteils Deisendorf, etwa 2,5 km nördlich des Bodenseeuferes. Prägend sind vor allem die allseitig angrenzende sowie teilweise auch im Gebiet bestehende kleinteilige Wohnbebauung sowie die allgemein recht gute Durchgrünung. Insbesondere die Baumhecke entlang der Böschung im Nordosten, aber auch die Obstbäume auf der Wiesenfläche sowie auf dem Spielplatz sind neben der bestehenden Bebauung gebietsprägend. Das Gebiet ist von den umliegenden Straßen aus teilweise gut einsehbar; teilweise verhindern die Topografie sowie die vorhandenen Gehölze Einblicke in das Gebiet. Für das Ortsbild kommt dem Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage und seines Baumbestands eine mittlere Bedeutung zu. Für das Landschaftsbild hat der Bereich keine Bedeutung, da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen.

#### 2.1.6 **Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung**

Der Plangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes von Deisendorf. Es dient der Wohnnutzung sowie der Naherholung. Der Spielplatz ist für die Wohnqualität der umliegenden Bebauung wichtig. Der Spielplatz sowie die angrenzende Wiese mit den einzelnen Obstbäumen lockern das Siedlungsbild auf. Der Schuppen dient als Abstellort u.a. für Fahrzeuge sowie als Lager für das Festinventar eines lokalen Vereins. Am nördlichen Eck des Plangebiets befinden sich Wegweiser zu weiterführenden Rad- bzw. Wanderwegen entlang der „Alten Poststraße“ sowie der Straße „Zum Sandbühl“, so dass von einer gewissen Bedeutung des Bereichs als Kulisse für Erholungssuchende auszugehen ist. Ein besonderes touristisches Gewicht kommt dem Bereich jedoch nicht zu. Das Gebiet ist derzeit in Bezug auf Lärm- oder sonstige Störwirkungen nicht vorbelastet.

### 2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet und seine Umgebung sind keine Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt. Die vorhandenen Gebäude und weiteren baulichen Anlagen sind als Sachgüter aufzunehmen.

## 2.2 Auswirkungen der Planung

### 2.2.1 Boden und Fläche

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden zusätzlich zur bereits bestehenden Bebauung beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsstandorte sind nicht betroffen.

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, da im nördlichen Bereich bereits jetzt die Errichtung eines Gebäudes (für den Gemeinbedarf) zulässig ist und das Nebengebäude im zentralen und das Hauptgebäude im südlichen Bereich bereits bestehen. In diesen Bereichen handelt es sich bei der Planung – wie auch bei den Grünflächen und der privaten Zufahrt – im Wesentlichen um eine Bestandssicherung. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass für Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen ausschließlich offenporige, wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Insgesamt entstehen damit nur unwesentliche Eingriffe in den Boden; mit weiteren erheblichen Boden-Beeinträchtigungen in Bezug auf seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe ist nicht zu rechnen.

### 2.2.2 Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten: Oberflächengewässer oder Überflutungsflächen sind nicht betroffen. Eingriffe in das Grundwasser sind aufgrund der Geländelage und der Erfahrungen aus unmittelbar angrenzenden Bauvorhaben nicht anzunehmen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet und zum Grundwasserschutz. Die entsprechenden Vorgaben (Vermeidung von Stoffeinträgen, Anzeige von Grundwasser-Aufschlüssen, Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei geplanten Wasserhaltungen usw.) sind bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten bzw. umzusetzen.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen bzw. leicht an die vorhandenen Leitungen und Kanäle anschließbar. Die Entwässerung erfolgt wie im Bestand; das neue Baugrundstück wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

### 2.2.3 Klima/Luft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Bauvorhaben zulässig gemacht, die in Bezug auf ihre flächige Ausdehnung und ihre Kubatur nicht auch bereits jetzt auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig wären. Die Rodung einzelner Gehölze kann

nicht ausgeschlossen werden, sei es durch die Umgestaltung von Gärten, durch Verkehrssicherungspflichten oder durch Baumaßnahmen. Die Gehölze auf der Böschung im Nordosten bleiben dauerhaft erhalten; zudem ist auf dem neuen Baugrundstück im Nordwesten die Neupflanzung von Gehölzen im Rahmen der Gartengestaltung zu erwarten. Da sich die Bebauungsdichte nicht wesentlich erhöht und der Anteil der Gehölze langfristig auf einem ähnlichen Niveau bleibt, ergeben sich keine wesentlichen kleinklimatischen Veränderungen.

#### 2.2.4 Arten, Biotope und Biodiversität

Für die Errichtung des im Nordwesten geplanten Wohngebäudes werden voraussichtlich die drei hier stehenden Obstbäume gefällt. Da die Bäume etwas Totholz aufweisen, wurden sie im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung durch einen Biologen des Büros 365° freiraum + umwelt am 25.10.2023 nochmals auf ihr Artenschutzpotenzial hin geprüft. Demnach kann sicher ausgeschlossen werden, dass in den Bäumen für Vögel und Fledermäuse bedeutsame Höhlen/Spalten vorhanden sind. Von der Fällung sind damit keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen. Unabhängig davon sind bei der Rodung die gesetzlich vorgegebenen Vogelschutzzeiten zu beachten (d.h. Rodung nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02.).

Auch Gebäude sollten nur innerhalb dieses Zeitfensters, d.h. im Winterhalbjahr, abgebrochen werden. Aktuell ist jedoch die Erhaltung des Werkstatt- bzw. Lagergebäudes vorgesehen; der Bebauungsplan sichert das Gebäude durch die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen.

Der an dem kleinen Kirschbaum vorhandene Nistkasten sollte an einer anderen geeigneten Stelle im Umfeld angebracht werden. Die Anbringung weiterer Nisthilfen sowie die Integration von Fledermausquartieren in die Fassaden neuer Gebäude wird empfohlen.

Die für den Artenschutz besonders wichtige Baumreihe mit Strauchunterwuchs auf der Böschung im Nordosten ist als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgeboten für die Bäume festgesetzt, so dass hier grundsätzlich keinerlei bauliche Entwicklung zulässig ist. Die wertvollen Altbäume sind damit in ihrem Bestand gesichert.

Bei den Baumaßnahmen für das geplante neue Gebäude können temporär im Umfeld vorkommende Tiere (z.B. Siedlungsvögel) durch Emissionen (Lärm, Staub u.a.) beeinträchtigt werden. Langfristig kann der überplante Bereich weiterhin von Vögeln und Fledermäusen zur Nahrungssuche oder von Kleintieren (Insekten) als Lebensraum genutzt werden. Insbesondere bei (Siedlungs-)Vögeln sind weiterhin auch Bruten im Plangebiet vorstellbar. Der Durchgrünungsgrad bleibt in ähnlichem Maße wie bisher erhalten. Eventuell wird die mäßig intensiv genutzte Wiese teilweise durch intensiver gepflegte Gartenflächen (Zierrasen, Blumenbeete usw.) ersetzt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die geplanten baulichen Maßnahmen bei Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten auf das Winterhalbjahr in Bezug auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien nicht zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG führen (siehe auch artenschutzrechtlicher Kurzbericht [12]).

#### 2.2.5 Landschaft

Das Orts- bzw. Landschaftsbild kann temporär durch Baustelleneinrichtungen, durch die Lagerung von Bodenmaterial sowie durch Bodenauf- und -abtrag visuell beeinträchtigt werden. Die

Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen jedoch sicher, dass die neue Bebauung in Bezug auf Art, Maß und äußerer Gestaltung im Wesentlichen der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung entspricht, so dass langfristig keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Durch die Festsetzung von zwei öffentlichen Grünflächen mit Erhaltungsgeboten für die Bestandsbäume sowie durch die Festsetzung enger Baugrenzen ist weiterhin eine gute Durchgrünung sichergestellt.

#### 2.2.6 **Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung**

Während der Errichtung des vorgesehenen Wohngebäudes im Nordwesten kann es zeitweise zu baubedingten Emissionen (Lärm, Staub u.a.) kommen. Die Bauzeit für das Gebäude ist jedoch voraussichtlich kurz, so dass sich für die Wohnumfeldqualität der Anwohnerschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Die „Alte Poststraße“ kann weiterhin von Erholungssuchenden genutzt werden; die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass sich die neue Bebauung gut in das Ortsbild einfügt. Konflikte in Bezug auf Lärmeinwirkungen sind auch bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### 2.2.7 **Kultur- und Sachgüter**

Da sich im Plangebiet keine Kulturdenkmale befinden, entsteht diesbezüglich auch keine Beeinträchtigung. 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.

### 2.3 **Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung**

#### **Vorschläge für Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften**

##### **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen im Kronen- und Wurzelbereich zu schützen. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege) sind zu beachten. Im Falle eines Abgangs sind sie durch die Neupflanzung gleichartiger Bäume zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang zur Darstellung der Umweltbelange).

Begründung: Erhaltung von Altbäumen als Habitatbäume und als prägende Elemente des Ortsbildes; großzügige Durchgrünung; Lebensraumfunktion für Tiere (Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitat), bioklimatisch ausgleichende Wirkung (Schattenspende, Schadstoff- und Staubfilterung, Transpiration, geringere Aufheizung der versiegelten Flächen)

*Schutzgüter Arten, Biotope, Biodiversität, Klima/Luft sowie Landschaftsbild*

### **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster.

Begründung: Minimierung der Freiflächenversiegelung bzw. weitgehende Erhaltung der Bodendurchlässigkeit zur Gewährleistung einer fortwährenden Grundwasserspeisung

*Schutzgüter Boden und Wasser*

### **Vorschläge für Hinweise**

#### **Wasserschutzgebiet, Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Überlingen-Deisendorf".

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.02.2016 sind zu beachten. Insbesondere sind alle Tätigkeiten zu unterlassen, die zu einer nachteiligen Veränderung des Grundwassers oder der Deckschichten führen können (z.B. Autowäsche auf unbefestigten Flächen, dauerhafte Grundwasserabsenkung).

Auch während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

*Schutzgüter Wasser und Mensch*

## **Bodenschutz**

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.

Erdmassenbewegungen und Versiegelungen sollten auf das notwendige Maß reduziert werden. Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden. Ein Massenausgleich vor Ort ist anzustreben; Überschussmassen sollten vermindert werden. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

Bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung ist der Oberboden sachgemäß zu behandeln; auf bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu achten. Bei Umlagerungen ist mit Bodenmaterial fachgerecht umzugehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Baustoffe, Aufschüttungen, Ablagerungen sind unter Beachtung der der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ flächensparend abzulagern.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

*Schutzgüter Boden und Wasser*

## **Schutz und Förderung der heimischen Tierwelt**

Es wird empfohlen, in die Fassaden insbesondere von Neubauten Fledermausquartiere zu integrieren und an geeigneten Stellen (Gebäude oder Altbäume) Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter anzubringen.

Diejenigen Gartenteile, die an die öffentliche Grünfläche im Nordosten angrenzen, sollten möglichst extensiv gepflegt werden. Zur Entwicklung einer blütenreichen Hochstaudenflur wird eine einmal jährliche Mahd im Spätherbst oder zeitigen Frühjahr empfohlen.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden (6 bis 22 Uhr) abzuschalten bzw. bedarfsweise über Bewegungsmelder zu regeln.

*Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität sowie Landschaftsbild*

## **Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz**

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausquartierszeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02., auszuführen. In zwin- genden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vor- gegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sicherge- stellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

*Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität sowie Landschaftsbild*

### **Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke**

Gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) müssen die nicht-überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Die Errichtung von Kies- oder Steingärten (ohne flächige Begrünung/Bepflanzung) ist daher nicht zulässig. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nur zulässig, wenn sie technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Freiflächen, die nicht wie bspw. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen usw. baulich genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen (z.B. Rasen, Gehölzrabatte, Blumenbeet).

Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wird empfohlen. Artenreichen Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Aus ortsbildnerischen Gründen und zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sollte auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken verzichtet werden. Eine naturnahe Grundstücksabgrenzung ist bei geringem Platzangebot z.B. durch Hainbuchen-, Feldahorn- oder Liguster-Schnitthecken möglich, bei größerem Platzangebot durch freiwachsende Laubhecken aus heimischen Straucharten wie Roter Hartriegel, Hasel, Gewöhnliche Heckenkirsche, Holunder, Wildrosen und Schneeball.

Zusätzlich zu Pflanzungen auf Grünflächen wird empfohlen, auch bauliche Anlagen soweit als möglich zu begrünen (z.B. Gründach, Kletterpflanzen an der Fassade, Schotterrasen im Bereich von Zufahrten).

*Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität sowie Landschaftsbild*

### **Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung**

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000 K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00 m über Grund nicht überschreiten.

*Schutzgüter Arten, Biotope, Biodiversität; Mensch (Naturerleben/Erholung)*

### 3. Literatur und Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- [2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- [3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [4] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [5] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- [6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- [7] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. <http://maps.lgrb-bw.de>
- [8] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.
- [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- [11] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.
- [12] OPITZ, T. (2023): Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung Abbruch Scheune Deisendorf, Im Gehren 10 (Flst. 200/1 u. 4, Bodenseekreis). Bericht vom 03.05.2023.
- [13] REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN (Hrsg.) (2011): Managementplan für das FFH-Gebiet 8221-341 „Bodenseehinterland bei Überlingen“ - Bearbeitet von Arbeitsgemeinschaft Flachsbühl, Büro Grillmeier (unveröffentlicht).
- [14] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2021): Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung am 25.06.2021.
- [15] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN, PÄDAGOGISCHE HOCHSCHULE WEINGARTEN (2009): Klimanalysekarte für die Region Bodensee-Oberschwaben, Blatt Süd.
- [16] STADT ÜBERLINGEN (1998): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen
- [17] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

## 4. Anlagen

### 4.1 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten sind als nicht abschließend zu betrachten. Insbesondere bei Ersatzpflanzungen für Bäume, die unter die Regelungen der Baumschutz-Satzung der Stadt Überlingen fallen, ist die Arten-Auswahl in Absprache mit dem Grünflächenamt der Stadt vorzunehmen. Laubbäume sind in jedem Fall zu bevorzugen. Im Bereich der Vorgärten (Nähe zur Straße und zum Gebäude) sind Sorten der genannten Arten zulässig, wenn dadurch eine längere Lebensdauer erzielt werden kann (z.B. größere Stresstoleranz gegenüber Trockenheit, Streusalz usw.; ggf. geringerer Raumbedarf durch schmalere Kronenform).

#### 4.1.1 Gebietsheimische Bäume I. Ordnung (Endwuchshöhe >20m)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus cordata</i>	Schwarz-Erle
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

#### 4.1.2 Gebietsheimische Bäume II. Ordnung (Endwuchshöhe <20m)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Obsthochstämme (in regionaltypischen, robusten Sorten)\*

\*Auf das Sortenerhaltungsprogramm des Bodenseekreises wird verwiesen.

siehe <https://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/sortenerhaltungssshyprogramm/>

## 4.2 Fotodokumentation



*Wiese im nordwestlichen Plangebiet mit den drei potenziell entfallenden Obstbäumen; ganz links eine Kastanie auf dem Spielplatz*



*Blick vom Eck Alte Poststr. (links)/Im Gehren (rechts) auf das nordwestliche Eck des Plangebiets mit den Obstbäumen*



*Blick auf den Spielplatz im südwestlichen Plangebiet*



*Blick auf das Traföhäuschen, die Litfaßsäule und die Wertstoffcontainer im Nordwesten*



*private Zufahrt und Lagerflächen im Nordosten, rechts die auslaufende Heckenstruktur an der Böschung*



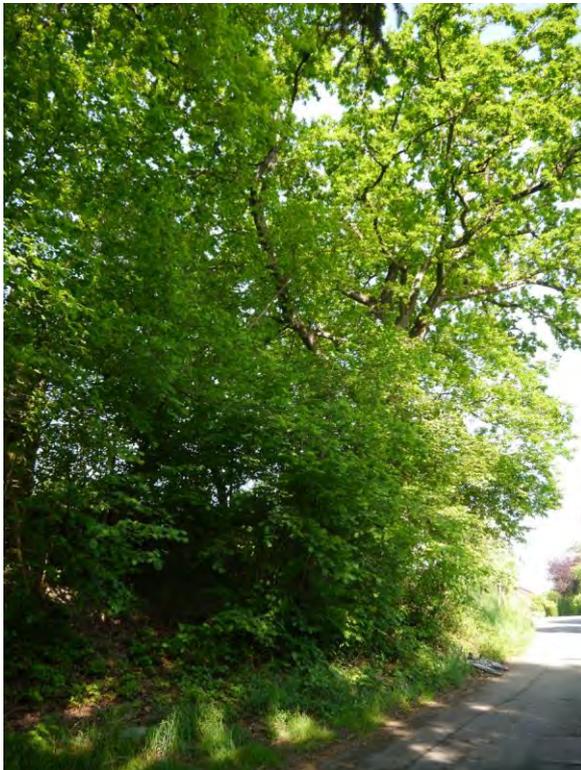
*Zufahrt von dem Wohngrundstück im südöstlichen Plangebiet nach Norden zu dem Werkstatt-/Lagergebäude*



*Blick in den nördlichen Teil des Schuppens, der als Lager für Vereinsmaterialien genutzt wird*



*Vogelnest am Werkstatt-/Lagergebäude*



*Blick von Südosten nach Nordwesten entlang der Böschung am nordöstlichen Rand des Plangebiets*



*alte Eiche auf der Böschung am nordöstlichen Rand des Plangebiets*





Biologin (M.Sc.) und  
Landschaftsökologin

**Judith Opitz**

Fitzenweiler 10a

88677 Markdorf

Mobil 0176/56978793

Steuer-Nr.: 87283/36231

## **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**

### **Abbruch Scheune Deisendorf, im Gehren 10 (Flst. 200/1 u. 4, Bodenseekreis)**

#### **Ausgangssituation/Beschreibung des Vorhabens**

In Deisendorf sollen Teile der Flurstücke 200/1 und 200/4, die sich zentral im Ort befinden, einer Wohnhausbebauung zugeführt werden. Der im südlichen Teil von 200/1 gelegene Spielplatz (Abb.1, gelb unterlegt) bleibt erhalten. Der nördliche Teil, auf dem drei ältere Obstbäume auf einer Grünfläche stehen, wird bebaut und dient zukünftig zudem als Zufahrtsweg. Die Scheune, ein etwa zehn Jahre altes Gebäude auf Flst. 200/4, wird wahrscheinlich abgebrochen; der nördliche Zugang zur Scheune muss jedoch bei Nicht-Abbruch an eine andere Stelle am Gebäude verlegt werden. Die nordöstlich von 200/4 verlaufende Böschung und die drei sehr alten Laubbäume im Bestand (Eiche, Zitterpappel und Spitzahorn) bleiben erhalten; ebenso die Obstbäume im Süden von 200/4, die an Flst. 200 grenzen.

Die Baumaßnahmen erfordern Eingriffe in vorhandene Strukturen, die geeignete Lebensräume für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Insekten bieten. Vorab sind somit potentielle Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und Möglichkeiten zu ihrer Vermeidung und Minimierung zu prüfen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert am 08.12.2022) verlangt, dass bei allen Eingriffen die Belange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst

- die nach BNatSchG "streng geschützten Arten",
- die Arten des FFH-Anhangs IV und
- alle europäischen Vogelarten.

Für diese Arten gilt das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1), das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).

Vor diesem Hintergrund wurden die vorhandenen Strukturen im Eingriffsbereich (Abb. 1, rot unterlegt) am 27. Mai 2022 im Auftrag von Meixner Stadtentwicklung (FN) auf ihre artenschutzrechtliche Relevanz beurteilt.



Abbildung 1: Blick auf die Flurstücke 200/1 und 200/4 in Deisendorf. Gelb unterlegt: Spielplatz, bleibt erhalten. Rot: zu untersuchende Flächen und Strukturen. Kartengrundlage: LUBW, abgerufen am 30.4.2023.

### **Beschreibung der Scheune (200/4) und der unmittelbar angrenzenden Flächen**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein etwa 10 Jahre altes, rund 20 Meter langes Gebäude mit fast 200 m<sup>2</sup> Grundfläche. Weder die Wände noch das Dach sind isoliert und somit ist das Gebäudeinnere nicht frostfrei. Das südliche Drittel der Scheune wird als Werkstatt genutzt und dient u.a. der Reparatur von Fahrzeugen; im Rest der Scheune werden unterschiedlichste Gartenutensilien und anderen Gerätschaften gelagert; die Scheune wirkt insgesamt „aufgeräumt“. Im oberen Teil der Südwestwand sind zwei

große Glasfenster eingebaut und das Zugangstor der Werkstatt ist weitestgehend lichtdurchlässig durch seine Verglasung, wodurch die gesamten Räumlichkeiten sehr hell sind. Direkt unter dem nördlichen Giebel und auch in den Holzwänden des nördlichen Scheunenteils gibt es viele lückige Stellen (Zugluft). Der Boden besteht aus Pflastersteinen.

Entlang der Südwestseite werden Holz und Metalle gelagert. Direkt an die Scheune grenzt im Süden und Norden die Wiesenfläche; es gibt keinen Kiesbereich. Entlang der Nordostseite zur steilen Böschung hin folgt eine dichte Strauchschicht; im Bestand sind drei sehr große Laubbäume.

### **Vegetation (Wiese und Böschung, Flst. 200/1 und 200/4)**

Die Wiese wird regelmäßig gemäht und stellenweise gemulcht bzw. unvollständig abgeräumt. Zum Zeitpunkt der Begehung war die Wiese ungemäht. Die Struktur ist insgesamt locker und die Krautschicht verhältnismäßig niedrig. Die mäßig artenreiche, heterogene Wiese weist wenige Düngezeiger wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*) auf – nur in den Randbereichen mastige Pflanzen- und ist durchsetzt von kleinen Eichenschößlingen. Magerkeitszeiger wie Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) sind nur in geringen Dichten, aber in der gesamten Fläche vertreten. In den nordwestlichen Randbereichen, insbesondere in der nördlichsten Ecke des Flurstücks 200/1, ist die Wiese insgesamt feuchter, nährstoffreicher und artenärmer. Hier wachsen mastige Gräser und sehr großblättriger Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Richtung Süden am nördlichen Rand des Spielplatzes steht mehr Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*).

Die aufgenommenen Einzelbäume, die gefällt werden sollen, sind in Tabelle 1 aufgelistet und in Abbildung 7 dargestellt. Die drei großen Laubbäume an der Böschung bleiben.

Tabelle 1: Die betroffenen Bäume auf dem zu beurteilenden Flurstück 200/1 (BHU: Brusthöhen-Umfang).

Nr	Baumart	BHU (cm)	Bemerkungen
1	Apfel	160	Östlich des Trafohäuschens; Schiefstand, etwas Totholz vorhanden, vom Boden aus: keine Höhlen/ Rindentaschen/ andere relevanten Strukturen erkennbar.
2	Kirsche	105	Steht in der nordwestlichsten Ecke des Flurstücks. Wenige tote Äste außen an der Krone; keine relevanten Strukturen.
3	Kirsche	90	Östlich der anderen Kirsche Richtung Gehölze Böschung. Wenig Totholz, keine Höhlen erkennbar; Vogelnistkasten aus Holz. Sehr kleiner Baum.

Neben den in Tabelle 1 aufgelisteten Solitärbäumen stehen in den Randbereichen und den angrenzenden Gebüschern noch Straucharten und Kräuter, die in Tabelle 2 zusammen mit den Wiesenarten aufgelistet sind.

Tabelle 2: Pflanzenarten (ohne Solitärbäume) innerhalb des zu untersuchenden Flurstücks und entlang der Böschung, die nordöstlich von Flst. 200/4 verläuft.

Legende: ● RL D: Status in der Roten Liste Deutschland (nach Metzger et al., 2018). ● RL BW: Status in der Roten Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg (nach Breunig, T. & Demuth, S., 1999). Kategorien: 2 – stark gefährdet, 3 - gefährdet, \* - ungefährdet, V - Art der "Vorwarnliste", D – Datenlage nicht ausreichend.

Name wissenschaftlich	Name deutsch	RL D	RL BW	Bemerkung
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	*	*	Unterwuchs Böschung
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	*	*	
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	*	*	Nordecke, mastig
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	*	*	
<i>Calystegia sepium</i>	Echte Zaunwinde	*	*	Böschung, Nordecke
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge	*	*	Nördlichste Ecke 200/1
<i>Carex sylvatica</i>	Wald-Segge	*	*	Unterwuchs Böschung
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	*	*	
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut	*	*	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	*	*	Böschung
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	*	*	Böschung
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras	*	*	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	*	*	
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen-Art	*	*	
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm	*	*	Nördlichste Ecke 200/1
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel	*	*	
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	*	*	
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut	*	*	Nordende Spielplatz
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel	*	*	Randbereiche, Böschung
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	*	*	In den schattigeren Bereichen
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann	*	*	
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	*	*	
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	*	*	Nördlichste Ecke 200/1
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	*	*	
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernder Lolch	*	*	Zahlreich, dominierende Grasart
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	*	*	Entlang der Böschung
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee	*	*	Vereinzelt in der Fläche
<i>Luzula campestris</i>	Hasenbrot	*	*	Randbereiche Nordwest

Name wissenschaftlich	Name deutsch	RL D	RL BW	Bemerkung
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	*	*	
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	*	*	
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	*	*	Vermutlich auch <i>P. trivialis</i>
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut	*	*	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Trauben- kirsche	*	*	Böschung
<i>Ranunculus acer</i>	Scharfer Hahnenfuß	*	*	Sehr wenig in Wiese
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	*	*	Böschung
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer	*	*	
<i>Taraxacum officinale</i> <i>agg.</i>	Löwenzahn (Gruppe)	*	*	Im Nordwesten mastig
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee	*	*	
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee	*	*	
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer	*	*	
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	*	*	
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Quendel-Ehrenpreis	*	*	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	*	*	Böschung
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	*	*	

Unter den festgestellten Arten wurden keine streng geschützten Arten oder Arten der Roten Liste festgestellt. Die Artenzusammensetzung der Wiese entspricht dem zu erwartenden, für nicht allzu nährstoffreiche, nur noch unregelmäßig gemähte Wiesen typischen Spektrum.

### Schutzgebiete

Der Eingriffsbereich liegt innerhalb eines Wohngebiets in Deisendorf. Die Fläche ist fast an allen Seiten von einer der 19 Teilflächen des insgesamt knapp 4000 Hektar großen Landschaftsschutzgebiets „Bodenseeufer“ (Schutzgebiets-Nr. 4.35.031, Abb. 2, hellgrün unterlegt) umgeben, das überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Südwestlich von Deisendorf liegt ein größerer Waldabschnitt. In etwa 230 Metern Entfernung befindet sich das Offenlandbiotop „Kesselbach östlich Deisendorf“ (Schutzgebiets-Nr.: 182214357342) mit einem guten halben Hektar Fläche.

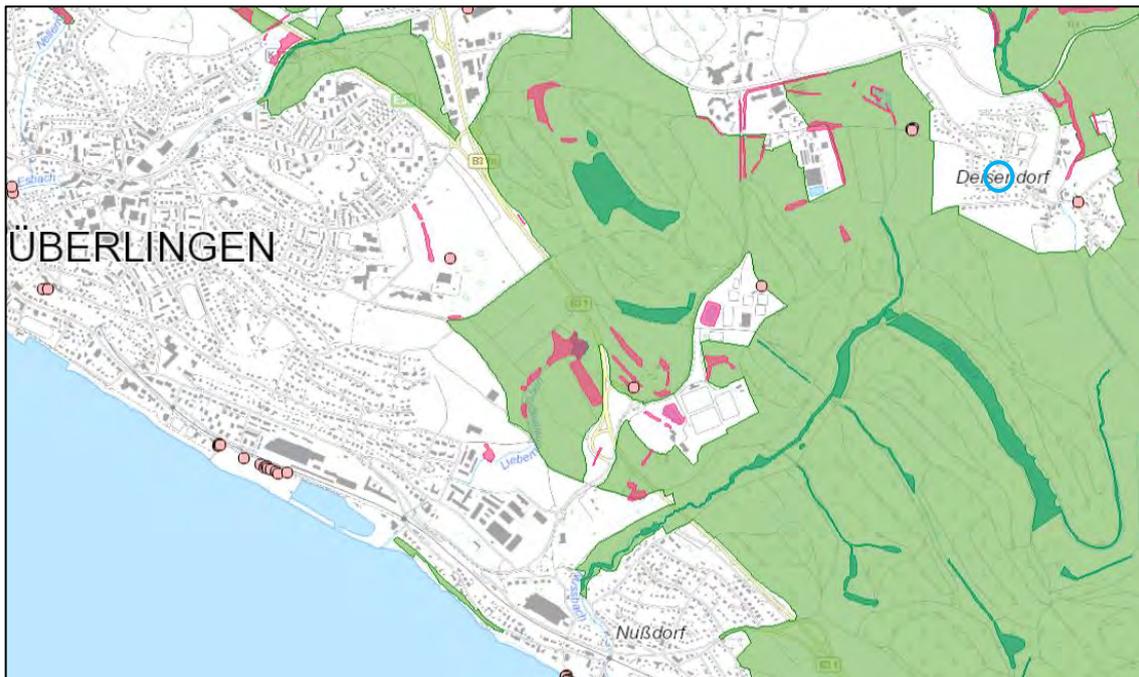


Abbildung 2: Lage von Deisendorf (Eingriffsbereich blauer Kreis) östlich der Kreisstadt Überlingen am Bodensee. Hellgrün: Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“. Rot: Offenlandbiotop, dunkelgrün: Waldbiotop. Luftbild: LUBW-Kartendienst, abgerufen am 30.4.23.

## Ergebnisse - Artenschutzrechtliche Beurteilung

### Vögel

Im und am Scheunengebäude wurden keine Vogelnester festgestellt. Das Gebäude ist wegen seiner dauerhaft offenen Stellen und Balken geeignet für Gebäudebrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz. Schwalbennester wurden nicht festgestellt. Vorkommen von naturschutzfachlich höherwertigen Arten, insbesondere streng geschützten Arten oder Arten der Roten Liste (Turmfalke, Schleiereule o.a.), die in Gebäuden brüten, können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote in §44, Abs. 1, Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) können dadurch vermieden werden, dass mit den Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison, also zwischen September und Anfang März, begonnen wird.

In Bezug auf das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Populationen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) empfehlen Trautner & Joos (2008)<sup>1</sup>, in der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch ... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste".

Die oben genannten Kriterien von Trautner & Joos treffen auf alle im Gebiet zu erwartenden Arten zu; ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist deshalb ebenfalls auszuschließen.

### Fledermäuse

Bei der Begehung am 27.05.23 wurden in der Scheune und außen unterhalb der Dachvorsprünge weder Fledermauskot noch andere Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen in Form von Fraßresten oder mumifizierten Individuen festgestellt. Es ist anzunehmen, dass die wegen der zahlreichen Öffnungen relativ helle und sehr luftige Scheune für Fledermäuse wenig attraktiv ist. Im Winter droht wegen der nicht vorhandenen Isolierung Frostgefahr. Größere regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere oder Wochenstuben lassen sich mit Sicherheit ausschließen.

Nicht auszuschließen ist die sporadische Nutzung einer dunkleren Ecke als Tagesquartier von Einzelindividuen in oder am Gebäude innerhalb der Aktivitätssaison. Konflikte mit den Zugriffsverboten in §44 sind hinsichtlich dieser Tiere nicht anzunehmen, wenn die Arbeiten im Winter durchgeführt werden.

### Eidechsen

Bei der Begehung (warm, windstill) wurden keine Zauneidechsen beobachtet. Auf dem Gelände fehlen typische Habitatstrukturen, die für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geeignet wären. Die Wiese ist insgesamt zu dicht und hoch. Zudem gibt es mehrere Hauskatzen (s. Abb. 8), die in der Gegend jagen. Das Vorkommen einer dauerhaften Zauneidechsenpopulation kann daher ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> TRAUTNER, J., JOOS, R. (2008): Die Bewertung "erheblicher Störung" nach §42 BNatSchG bei Vogelarten. Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung. – Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

**Fazit**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass häufige Vogelarten im Gebiet brüten können und die Scheune für Fledermäuse ungeeignet ist und allenfalls als Tagesquartier dient; Verstöße gegen Paragraph 44 können aber ausgeschlossen werden, wenn die Arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden. Die Zauneidechse wurde nicht gefunden, ein Vorkommen ist wegen dem hohen Prädatorendruck und fehlender Habitatstrukturen auszuschließen.

Die geplanten baulichen Maßnahmen führen (mit den im Text genannten zeitlichen Einschränkungen) in Bezug auf Vögel, Fledermäuse und die Zauneidechse nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen von §44, 1, 1-3 BNatSchG.

Markdorf, 03.05.2023



**Anhang: Fotodokumentation**

**Anhang: Fotodokumentation (alle Fotos vom 27.05.2022)**



Abbildung 3: Ansicht der Scheune von Westen. Im Hintergrund die Bäume und Sträucher entlang der nach Osten abfallenden, steilen Böschung.



Abbildung 4: Blick in die Werkstatt (südliches Scheunen-Drittel) von Südwesten.



Abbildung 5: Blick in den nördlichen Teil der Scheune aus der westlichsten Ecke.

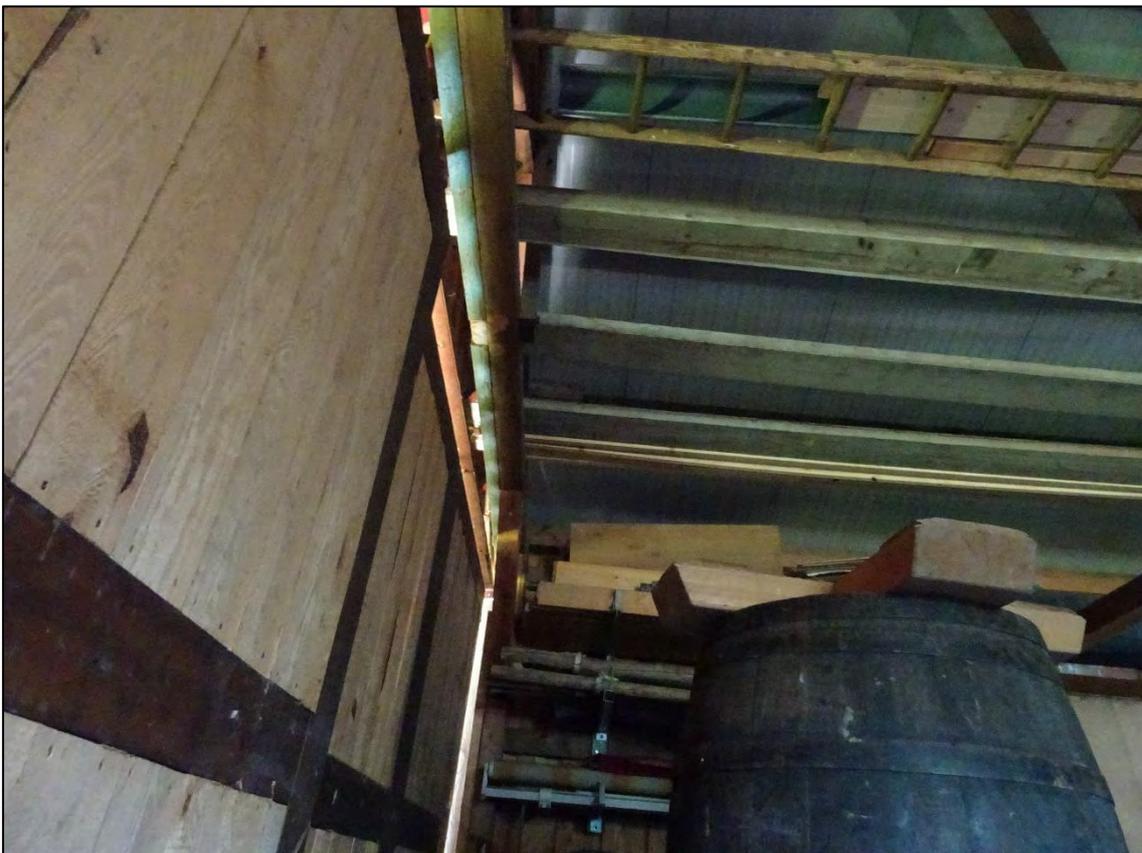


Abbildung 6: Scheune von innen, nördlicher Teil mit Schiebetor.



Abbildung 7: Blick von Süden auf die Wiesenfläche. Durchnummeriert (1-3, siehe Tabelle1) die Obstbäume, die gefällt werden sollen.



Abbildung 8: Apfelbaum (Nr.1) mit Schiefstand beim Trafohäuschen. Hauskatze mehrmals beim Jagen in der Wiese beobachtet.



Abbildung 9: Blick von Westen auf die betroffene Wiesenfläche. Rechts im Bild der Holzzaun des Spielplatzes (Nordende).



Abbildung 10: Blick vom Nordeck auf das Gelände. Hinter den Schildern ist die Scheune zu erkennen.



Abbildung 11: Blick vom Nordeck nach Osten Richtung Böschung mit Bäumen und Sträuchern.



Abbildung 12: Rückseite Scheune. Blick von Nordost unterhalb der Böschung.