



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"Goldbach 4. Teiländerung"

Inhalte in der Fassung vom 15.12.2023

1. Planteil
2. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Begründungen
3. Artenschutzrechtliches Gutachten (Stand 14.06.2023)

Satzungsbeschluss	24.01.2024
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung	22.02.2024

Bebauungsplan

`Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Anlage:

Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel) für das Gebäude mit Nebengebäuden und Erdkellern in Goldbach 31 (Überlingen am See)

(Dr. Wolfgang Fiedler, Alexandra Sproll, Radolfzell, 14.06.2023)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

Inhalt

Satzungen	3
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)	5
1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung	5
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl	5
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	5
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	5
1.2.3.1 Wandhöhe	5
1.2.3.2 Höhenlage der Gebäude	6
2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
2.1 Bauweise	6
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	6
4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	6
5.0 Nebenanlagen	6
6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
7.0 Verkehrsflächen	7
7.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	7
9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
9.1 Fäll- und Rodearbeiten	7
9.2 Außenbeleuchtung	7
9.3 Bodenschutz	7
9.4 Nisthilfen	8
10.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote	8
10.1 Anpflanzen von Bäumen	8
10.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	8
Hinweise	9
Pflanzenliste	11

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

Satzungen

der Stadt Überlingen / Bodensee über die

**Aufstellung des Bebauungsplanes
`Goldbach – 4. Teiländerung`,
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
`Goldbach – 4. Teiländerung`.**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am 24.01.2024 für den Bebauungsplan `Goldbach - 4. Teiländerung` unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023,
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 15.12.2023
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 15.12.2023
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 15.12.2023

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 15.12.2023
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 15.12.2023

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. das Verbot von Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
4. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Überlingen / Bodensee, den 02.02.2024

Ausgefertigt:

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im `Allgemeinen Wohngebiet` nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag im Baufenster festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (Wh max).

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Fertig-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut.

1.2.3.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe (Wh max) beträgt

- 6,50 m.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

1.2.3.2 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Für vorhandene Gebäude gilt der Bestand.

Bei Neubebauungen darf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bezugspunkten maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

Das gewachsene Gelände ist durch einen Höhenschnitt an dem festgesetzten Bezugspunkt nachzuweisen.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen und erdüberdeckte Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch im Böschungsbereich entlang des an der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Tobelweges.

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.

Die Fläche vor der Garageneinfahrt kann als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch im Böschungsbereich entlang des an der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Tobelweges.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der im Rechtsplan eingetragene Einmündungsbereich (Sichtfeld) in die Straße `Goldbach` ist von dauerhaft von Sichtbehinderungen oberhalb von 80 cm freizuhalten. Nutzungen und bauliche Anlagen, die die Sicht im Einmündungsbereich nicht behindern, sind zulässig.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang des westlich angrenzenden Tobelwegs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Notüberläufe der anzulegenden privaten Retentions- und Versickerungsflächen sind an den verdolten Goldbach anzuschließen.

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

9.1 Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Gebäude-Abrissarbeiten sowie Fäll- und Rodearbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna zulässig, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, zulässig.

9.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Außenbeleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung seitlich und in Richtung der nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Grünflächen aufweisen. Eine Abstrahlung über die Horizontale ist nicht zulässig.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

9.3 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben. Wiederverwertbare Böden dürfen nicht auf Deponien verbracht werden.

9.4 Nisthilfen

Im Plangebiet sind Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- Jeweils 2 St. Nistkästen für Hausrotschwanz an den Ostseiten der beiden an der nordwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs gelegenen Baufenster.

Anbringung der Kästen mit freiem Anflug und ohne direkte Sonneneinstrahlung, Anbringungshöhe ca. 3 - 5 m.

Die Kästen sind zu warten (außer wartungsfreie Fledermauskästen) und bei Abgang zu ersetzen.

9.5 Erdkeller

Die im Plangebiet vorhandenen Erdkeller sind als Lebensstätten in ihrer Funktion zu erhalten und dürfen nicht zerstört bzw. durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

10.0 Pflanzgebote + Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für das festgesetzte Pflanzgebot Nr. 1 gilt:

Der Standort muss ein frei durchwurzelbares Wurzelraumvolumen von mindestens 24 m³, eine Gründungstiefe von 1,5 m und eine begrünte, unbefestigte Baumscheibe mit mindestens 16 m² Fläche aufweisen. Der Mindest-Stammumfang beträgt 20 / 25cm.

Für die weiteren Pflanzgebote gilt:

Die Standorte müssen ein frei durchwurzelbares Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ und eine begrünte, unbefestigte Baumscheibe mit mindestens 8 m² Fläche aufweisen. Der Mindest-Stammumfang beträgt 16/18 cm.

Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils 5 m in jede Richtung abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Bäume in dem der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereich gepflanzt werden.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

10.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für einen zu erhaltenden Baum und Sträucher festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes und der Sträucher sind geeignete Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

Die Gehölze sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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-)wasser eine Umläufigkeit 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 mit Sperrriegeln so 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 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).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan 'Goldbach – 4. Teiländerung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

4. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ 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.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von den Gesteinen der Oberen Meeresmaiasse, die teilweise von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

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.

7. Starkregen

Die Stadt Überlingen erarbeitet derzeit Starkregenrisikokarten, die voraussichtlich bis Mitte des Jahres 2024 vorliegen werden. Die entlang der Straße 'Goldbach' gelegenen Baugrundstücke sind voraussichtlich von Starkregenereignissen betroffen. Die Aussagen der Starkregenrisikokarten sind bei den jeweiligen Objektplanungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Neubebauung zu keiner Verschlechterung der Situation bzw. Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung führen wird.

Überlingen / Bodensee, den 02.02.2024

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

Pflanzenliste

1. Laubbäume für das festgesetzte Pflanzgebot Nr. 1

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Sommer-Linde

2. Laubbäume für die weiteren Pflanzgebote

Wie vorstehend, zusätzlich

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogelkirsche

Obst-Hochstämme

3. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Wie vorstehend, zusätzlich

Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus floribunda	Zierapfel
Malus sylvestris	Zierapfel
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Obst-Hoch- und Halbstämme

4. Geschnittene Hecken auf de Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

5. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Stellplatzverpflichtungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Goldbach – 4. Teiländerung` entspricht.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 25° – 45°.

Für Dachaufbauten, Wiederkehre, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind geringere Dachneigungen zulässig.

Für Garagen, Carports und eingeschossige untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind:

ziegelrote, und rotbraun-engobierte Materialien.

Glasierte Ziegel und Dachsteine, sowie glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3 Dachaufbauten

Zugelassen sind:

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppegauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Wiederkehre, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaubenansatz und dem First beträgt 3 Ziegelreihen, mindestens jedoch 1,00 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Werbeanlagen dürfen auf jeder Fassadenfläche eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Innerhalb des ausgewiesenen Sichtfeldes (Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist) sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm zulässig. Im restlichen Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Beidseits von Grundstücksausfahrten darf die Höhe der Einfriedungen auf einer Länge von jeweils 3 m maximal 80 cm betragen.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Einfriedungen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

5.0 Elektrische Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan 'Goldbach – 4. Teiländerung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

- Bis unter 80 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
- Ab 80 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze.

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt. Gem. § 37 (1) LBO kann einer der erforderlichen Stellplätze durch die Herstellung von 4 zusätzlichen Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden.

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten fertig gestellt sein.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 02.02.2024

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



**Begründung
zum Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`**

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Verfahren nach § 13a BauGB
- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 5.0 Bebauungsplan `Goldbach`
 - 6.0 Bestand
 - 6.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer
 - 6.2 Denkmalschutz
 - 7.0 Planung
 - 7.1 Inhalte des Bebauungsplanes
 - 7.2 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 8.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

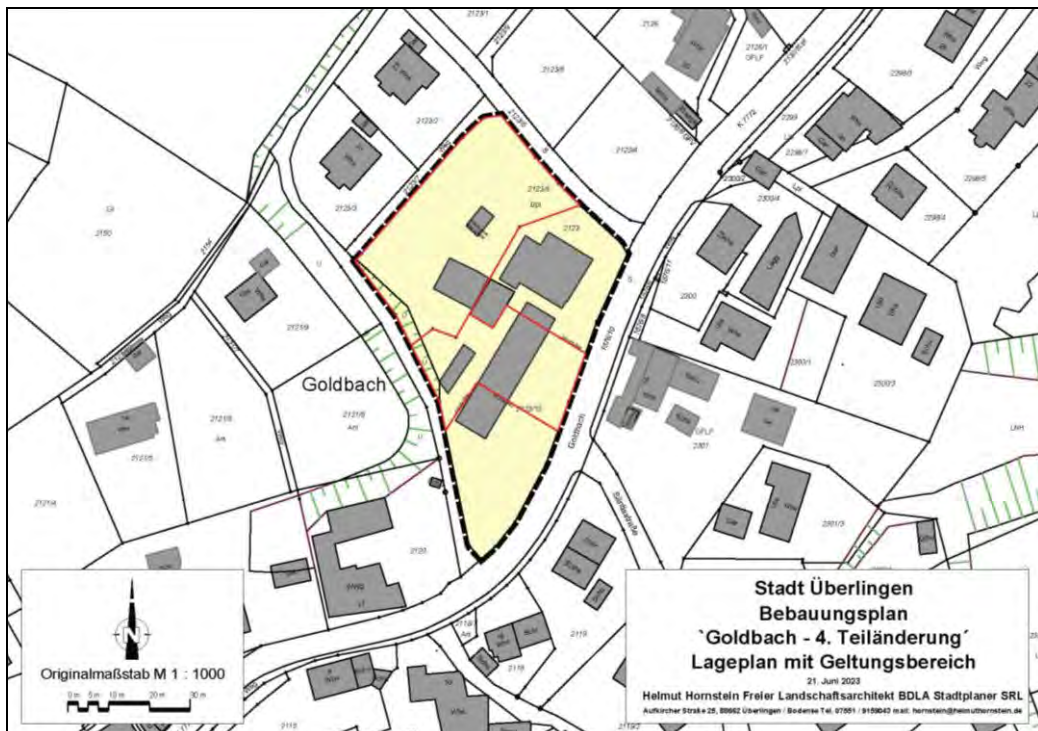
Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Überlingen im Stadtteil `Goldbach`.

Der ca.0,38 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 2123 - Gastronomiegebäude / Restaurant,
- Fl. St. Nr. 2123/6 - Bauplatz, derzeit Wiese / Grünland und Schuppen
- Fl. St. Nr. 2123/10 - ehem. Bauernhaus, Garten, Pkw-Stellplätze.



Lage im Stadtgebiet (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild (Quelle LUBW)

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Goldbach`, der in den letzten Jahrzehnten mehrere Teiländerungen erfahren hat, die jedoch den Bereich der aktuellen Planung nicht berühren.

Für den vorliegenden Geltungsbereich weist der rechtskräftige Bebauungsplan ein innerhalb eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO gelegenes Baufenster aus, das ein ehemaliges Bauernhaus mit Nebengebäude umfasst. Zwischen dem Dorfgebiet und dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist eine große Freifläche angeordnet, die derzeit als Wiese / Grünland genutzt wird. Für diesen Bereich liegen mittlerweile Bauwünsche mehrerer ortsansässiger Familien vor. Gleichzeitig soll das mittlerweile abgängige ehemalige Bauernhaus durch Wohngebäude ersetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht erscheinen diese Überlegungen durchaus verträglich, zumal an das Plangebiet im Westen und Osten Bauzeilen mit Wohnbebauung heranreichen, die aufgenommen werden können. Auch der Ersatz des straßenbildprägenden alten Bauernhauses erhält die entlang der Straße verlaufende Raumkante.

Mit der angestrebten behutsamen und gebietsverträglichen Nachverdichtung entspricht die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt zur Eigenentwicklung des Stadteils Goldbach bei.

3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan `Goldbach - 4. Teiländerung` wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Die Planung dient der behutsamen und gebietsverträglichen Nachverdichtung bestehender Bauflächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes,
- die festzusetzende Grundfläche beträgt aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,38 ha deutlich weniger als 20.000 m²,
- das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und ist allseits von Bebauung umschlossen,
- die Erschließung kann über das bestehende Straßennetz erfolgen,
- Auswirkungen auf die Umwelt beschränken sich auf den Verlust von Wiesen- / Grünlandflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Anpassung des FNP erfolgt bei nächster Gelegenheit auf dem Wege der Berichtigung.



Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

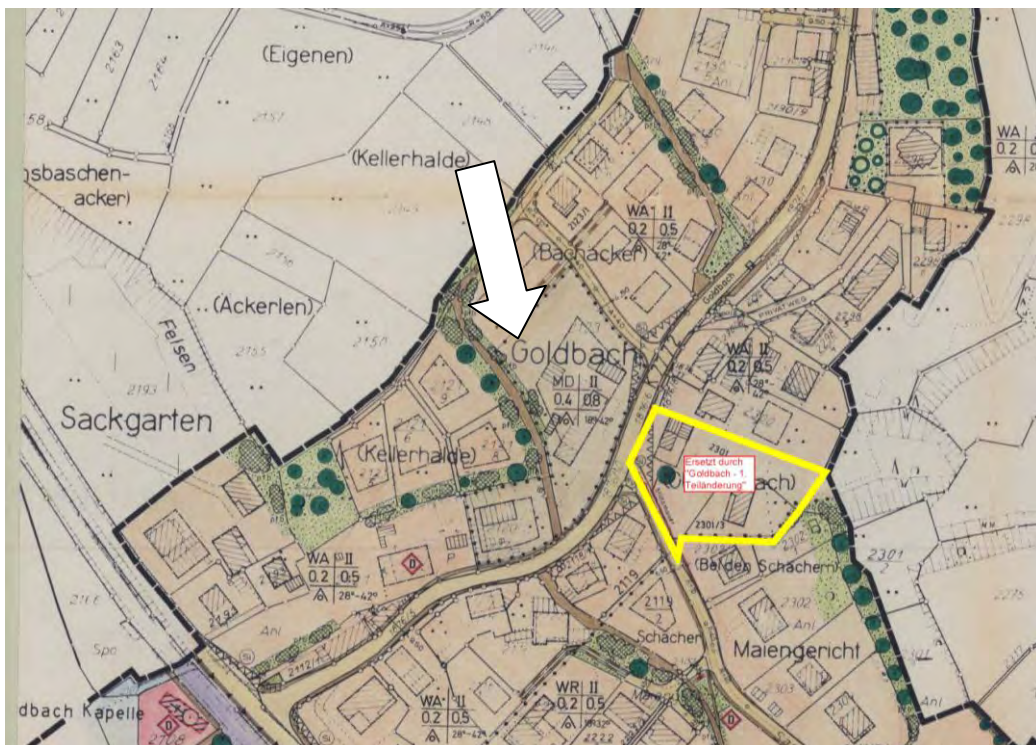
Der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

5.0 Bebauungsplan `Goldbach`

In dem seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan `Goldbach` ist das vorliegende Plangebiet unter Berücksichtigung des damals dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben. Das durchgezogene Baufenster umfasst das Wohn- und Ökonomiegebäude sowie Nebengebäude und lässt nur kleinere bauliche Erweiterungen zu.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind mit 0,4 / 0,8 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude.

In den örtlichen Bauvorschriften sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan `Goldbach` (Quelle: Stadt Überlingen)

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023

6.0. Bestand

Neben dem an der Straße gelegenen ehemaligen Bauernhaus enthält das Plangebiet ein Restaurant und mehrere, eher extensiv genutzte Nebengebäude.

Die Freiflächen werden als Garten, Wiese und in Teilbereichen als Zufahrten und Pkw-Stellplätze genutzt.



An der Straße gelegenes ehemaliges Bauernhaus



Bauernhaus und bestehendes Restaurant

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023



Blick von Süden auf die neue Baufläche, im Hintergrund die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen vorhandenen Wohnhäuser

6.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope und andere Schutzkategorien (siehe hierzu weitere Ausführungen unter Pkt. 8.0).

Innerhalb der Straße verläuft der verdolte Goldbach, der in den Bodensee mündet.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „BWV und Stadt Überlingen“. Die Schutzgebietsverordnung vom 08.07.1987 ist zu beachten.

Derzeit werden Starkregenrisikokarten erarbeitet, die voraussichtlich Mitte 2024 vorliegen. Demnach sind die an der Straße `Goldbach` gelegenen Baugrundstücke voraussichtlich von Starkregenereignissen betroffen. Der Textteil des bebauungsplanes enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

6.2. Denkmalschutz

Der entlang der südwestlichen Abgrenzung des Plangebietes verlaufende Tobelweg ist denkmalgeschützt. Daran schließt sich das Areal eines ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden stattlichen Wohnhauses an.



Blick von Süden in den Tobelweg

7.0 Planung

Die Planung sieht zwischen dem Areal des ehemaligen Bauernhauses und der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung die Errichtung von zwei bis zu zweigeschossigen Einzelhäusern (Ein- bis Zweifamilienhäuser) vor. Der Baukörper des bestehenden Restaurants bleibt erhalten. Das alte Bauernhaus wird durch zwei, parallel zur Straße angeordnete Gebäude ersetzt, wobei die Baufenster so ausgewiesen sind, dass ein Teil des Bauernhauses erhalten oder ersetzt werden kann und im Südwesten des Plangebietes ein neues Gebäude entsteht. Hinter dem Bauernhaus wird ein Nebengebäude durch ein kleines Einzelhaus ersetzt. Insgesamt bleibt damit die bestehende städtebauliche Grundstruktur erhalten und wird durch weitere Gebäude ergänzt.

7.1 Inhalte des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der mittlerweile aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung wird das bisher ausgewiesene Dorfgebiet (MD) durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ersetzt. Dieser Gebietstyp entspricht auch der angrenzenden Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan `Goldbacher Straße` und der angestrebten Nutzung als Wohnquartier. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist das bestehende Restaurant gem. § 4 (2) BauNVO zulässig (der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften).

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie würden sich nicht in die Siedlungsstruktur von Goldbach einfügen oder die Erschließungssituation überfordern. (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan `Goldbach` festgesetzten Werte (0,4 / 0,8) werden unverändert übernommen, zumal die GRZ von 0,40 gem. § 17 BauNVO die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete darstellt (Orientierungswert).

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist auch weiterhin die zweigeschossige Bauweise. Sie entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur, die durch mehrgeschossige Gebäude geprägt ist und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

Höhe der baulichen Anlagen / Wandhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Wandhöhe definiert, die mit 6,50 m festgesetzt ist. Sie lässt die zweigeschossige Bebauung zu und ermöglicht, je nach gewählter Dachneigung, auch den Ausbau des Dachgeschosses.

Höhenlage der Gebäude

Bei Neubebauungen darf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bezugspunkten maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Hierfür sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes an allen Baufenstern Bezugspunkte dargestellt. Diese Punkte liegen jeweils talseits, so dass die Gebäude von der am Hangfuß verlaufenden Straße immer maximal zweigeschossig in Erscheinung treten.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht ebenfalls der gewachsenen Siedlungsstruktur von Goldbach

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Sie berücksichtigen die Umgebungsbebauung, den Verlauf der Straße und die südost-orientierte Hanglage. Das ehemalige Bauernhaus (Hausnr. 31) befindet sich lediglich teilweise innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, da der südliche Gebäudeteil aufgrund seiner Bausubstanz nicht gehalten werden kann. Im Zuge der künftigen baulichen Neuordnung des Flurstücks soll dieser Gebäudeteil zugunsten eines weiteren, nach Südosten versetzten neuen Gebäudes abgebrochen werden. Damit soll eine regelartige Bebauung entlang der Straße vermieden werden.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Wohngebäude begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden. Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch Wohngebäude geprägt, die im Regelfall nicht mehr als zwei Wohneinheiten enthalten. Eine höhere Anzahl an Wohneinheiten hätte auch einen höheren Stellplatzbedarf zur Folge, der wiederum zu Lasten der Freiflächen ginge. Diese sind jedoch in diesem Bereich mit Teil des Siedlungsbildes von Goldbach.

Stellung der baulichen Anlagen

Die gewünschte städtebauliche Einfügung des Baukörpers in die gewachsene Baustruktur wird durch die Festsetzung der südwest-nordost-orientierten Hauptfischrichtung gewährleistet, die sich an der Hanglage orientiert und gleichzeitig die Nutzung solarer Energiequellen ermöglicht.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen, erdüberdeckte Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – auch außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine Ausnahme stellt der Böschungsbereich entlang des Tobelweges dar, der entlang der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft. Die Böschung stellt eine ökologisch wertvolle Vernetzungslinie dar und unterstreicht den markanten Charakter des Weges.

Südlich des nordöstlichen Baufensters ist zusätzlich ein Baufenster für eine Garage im direkten Anschluss an das Hauptgebäude ausgewiesen. Diese Garage schneidet in den Hang ein und muss erdüberdeckt ausgeführt werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen können im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angelegt werden. Eine städtebauliche Notwendigkeit, die Zulässigkeit einzuschränken, besteht nicht, da hierfür nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung stehen und ihr Umfang durch die Regelung gem. § 19 BauNVO begrenzt ist. Auch hier gilt, dass sie im Böschungsbereich des Tobelweges nicht zulässig sind.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Einmündungsbereich in die Straße `Goldbach` ist das Sichtfeld als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Die bestehende Terrassennutzung und bauliche Anlagen, die die Sicht nicht behindern sollen in diesem Bereich jedoch weiterhin zulässig sein.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Anlage von Zufahrten entlang des westlich des Plangebietes verlaufenden Tobelweges würde dessen Charakter empfindlich beeinträchtigen und ist deshalb ausgeschlossen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fäll- und Rodearbeiten

Die Festsetzung, wonach Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen dürfen, entspricht den Vorgaben des Naturschutzrechts und dient dem Schutz der Vogelwelt. Sie betrifft nur wenige Garten- bzw. Ziergehölze.

Außenbeleuchtung

Aufgrund des nahegelegenen Ortsrandes, der neben offenen Wiesenflächen weitere ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen enthält, sind Außenbeleuchtungseinrichtungen insektenfreundlich auszuführen. Die Festsetzung, dass sie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben, seitlich und in Richtung der Grünflächen aufweisen müssen, dient darüber hinaus dem Schutz der potentiell vorkommenden Fledermäuse.

Bodenschutz

Die ausgeprägte Hanglage lässt bei der Umsetzung der Planung nicht unerhebliche Aushubmengen erwarten. Mit den jeweiligen Bauanträgen ist daher ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, wobei dem Wiedereinbau vor Ort und der ortsnahen Wiederverwertung Vorrang eingeräumt werden soll.

Nisthilfen

Auf der Grundlage der Aussagen des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind innerhalb der Neubebauung insgesamt vier Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen (siehe hierzu auch Pkt. 8.0).

Erdkeller

Das Plangebiet enthält mehrere alte Erdkeller. Diese dienen gem. artenschutzrechtlichem Gutachten möglicherweise als Winterquartier für Fledermäuse und dürfen daher nicht zerstört oder durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

Pflanz- und Erhaltungsgebote

Anpflanzen von Bäumen

Direkt an der Straße steht derzeit eine stattliche Douglasie, die jedoch einen sehr mässigen Erhaltungszustand aufweist. Sie kann mittelfristig ein Sicherheitsrisiko darstellen und soll daher gefällt werden. Der Baum hat jedoch straßenbildprägenden Charakter und muss daher durch einen geeigneten Laubbaum ersetzt werden. Um dessen erforderliche Größe und seinen Bestand dauerhaft zu gewährleisten, enthält die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung Vorgaben zur Ausführung des Standortes und der Pflanzgröße. Dies gilt auch für die weiteren, entlang der Straße angeordneten Pflanzgebote. Auch diese Bäume sollen das Straßen- und Siedlungsbild bereichern und mittelfristig neue Brut- und Nahrungshabitate bilden.



Zur Fällung vorgesehene Douglasie

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

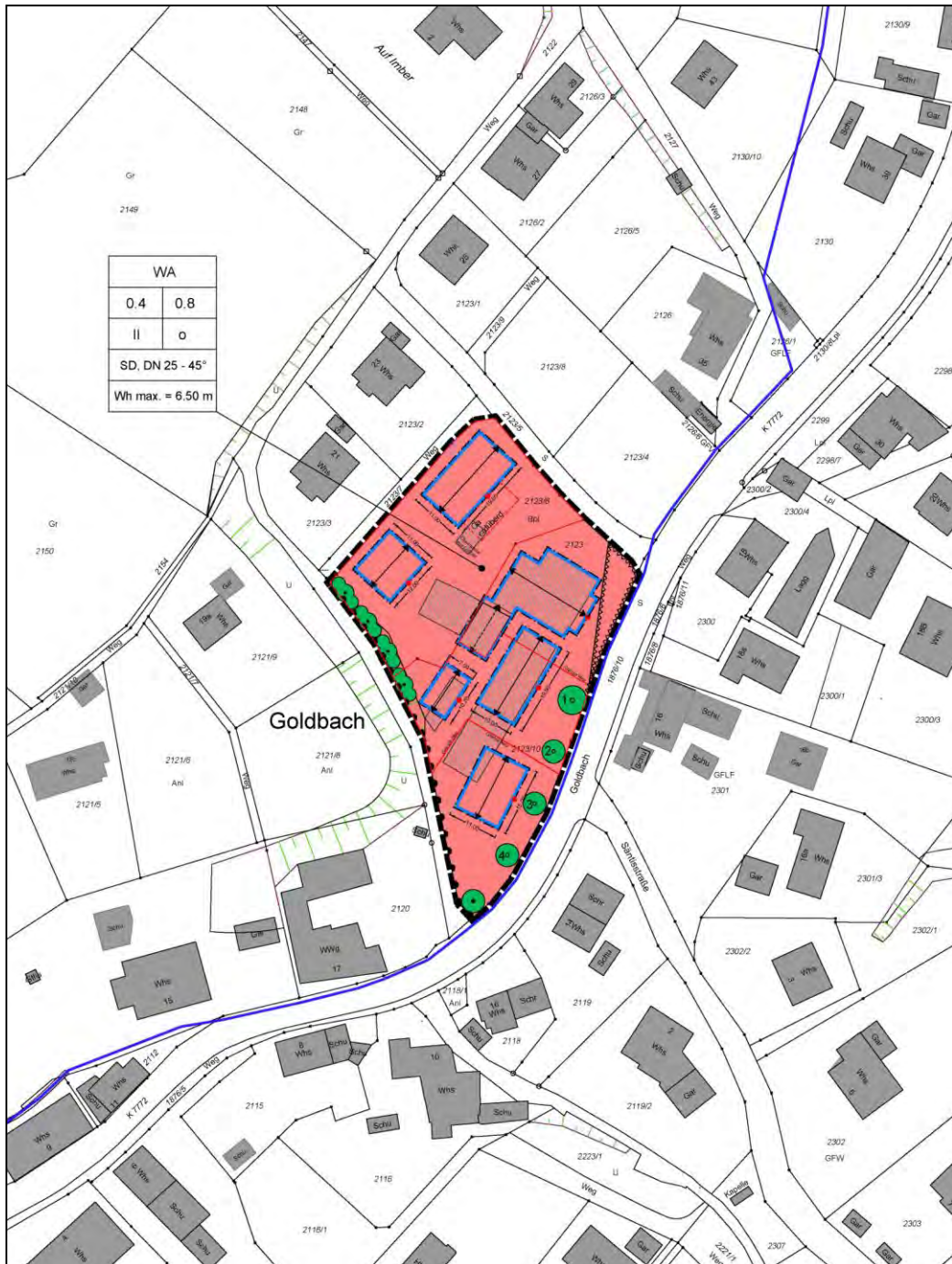
Für einen bestehenden Baum an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt, ebenso für den Gehölzbestand entlang des Tobelweges.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023



Rechtsplan (ohne Maßstab)

7.2 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Der Bebauungsplan enthält eine planungsrechtliche Festsetzung zur Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen auf den privaten Baugrundstücken, wobei die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenschicht erfolgen muss. Notüberläufe sind an den größtenteils verdolten Goldbach anzuschließen, der unmittelbar entlang des Geltungsbereichs verläuft. Die konkrete Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit der Stadt Überlingen abgestimmt.

8.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. Anlage 1 UVP-Gesetz Nr. 18.7.1 sind Städtebauprojekte mit einer festgesetzten Grundfläche von 100.000 m² oder mehr grundsätzlich UVP-pflichtig. Für Projekte mit einer Größe ab 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² Grundfläche ist eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die vorliegende Planung liegt deutlich unterhalb der genannten Größen und ist daher nicht UVP-pflichtig.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

• Fläche

Die Planung sieht die Neustrukturierung und behutsame Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks in Goldbach vor und dient damit der Innenentwicklung. Sie entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Verkehrsflächen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück beschränkt sich die Neuinanspruchnahme von Flächen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan auf zwei zusätzliche Baufenster am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs :

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 zugunsten einer sparsamen, jedoch städtebaulich verträglichen Nutzung der Baufläche,
- Erschließung über die bereits vorhandene Verkehrsflächen.

• Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich mitten in Goldbach und ist im Bestand bereits mit mehreren Gebäuden bebaut. Die zusätzliche Bebauung entsteht auf der Straße abgewandten Seite des Grundstücks. Die Bezugspunkte der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind so definiert, dass die Gebäude von der Straße aus zweigeschossig in Erscheinung treten.

Maßnahmen zur Minimierung potentieller Eingriffe:

- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher zur Eingrünung des Plangebietes,
- Anlage einer erdüberdeckten Garage,
- Erhalt der Böschung entlang des Tobelwegs,
- örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes,
- örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen.

• Boden

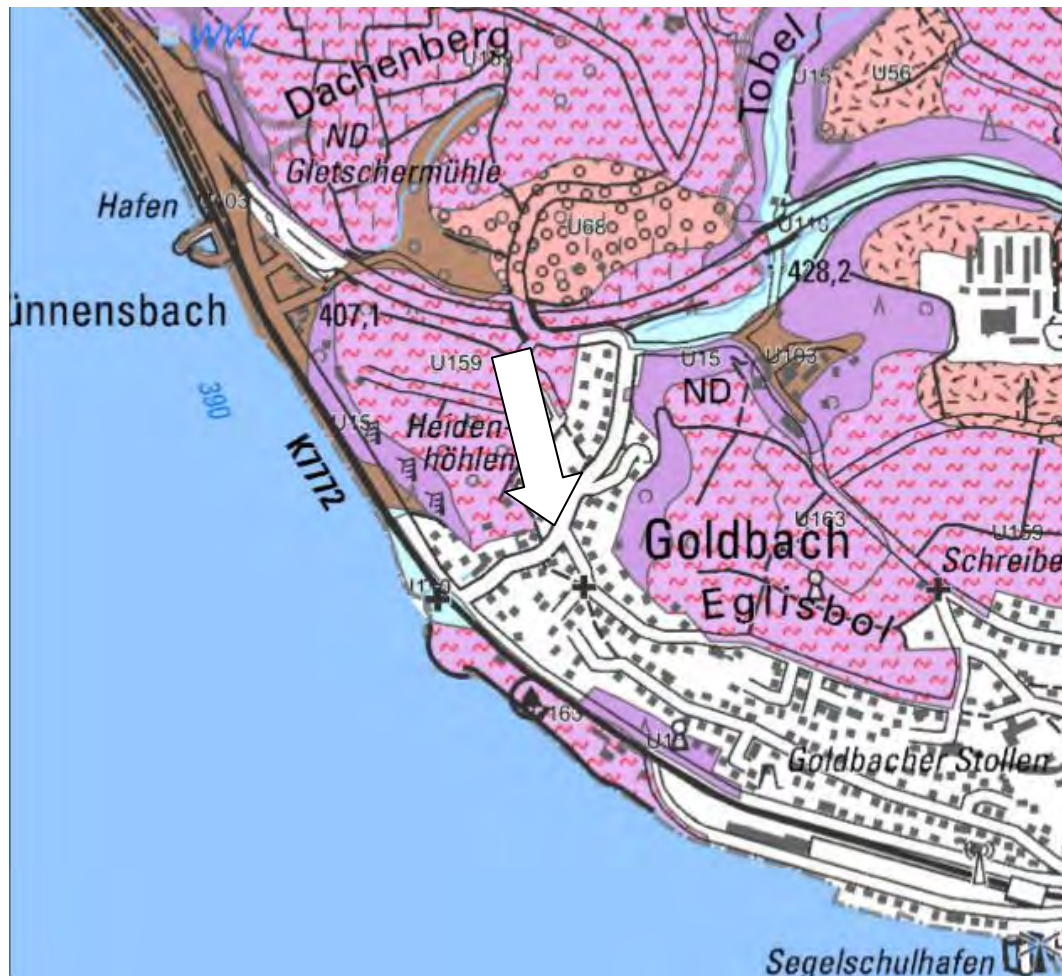
Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut und mit Wegen / Zufahrten / Hofflächen befestigt.

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan `Goldbach – 4. Teiländerung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 15. Dezember 2023



Lageplan bodenkundliche Einheiten

Da sich das Plangebiet innerhalb von Goldbach befindet, liegen keine Bodenwerte für die Fläche vor.

Bei den anstehenden Böden in der Umgebung handelt es sich um Pararendzina-Rigosol und kalkhaltiger Rigosol aus Fließerdern auf sandiger Molasse mit mittlerer bis tiefer Gründigkeit und mittel humosem Oberboden.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen:

Bodenfunktionen	
Standort für naturnahe Vegetation	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Mittel bis hoch (2,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Mittel bis hoch (2,5)
Gesamtbewertung	2,50

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet = 3.637 m² GRZ 0,40 = 1.455 m²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO bis 0,60 = 727 m²
= 2.182 m².

Maßnahmen zur Minimierung potentieller Eingriffe:

- Ausweisung einer erdüberdeckten Garage,
- Erschließung des Areals über vorhandene Verkehrsflächen,
- Festsetzung, wonach mit den Bauanträgen ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen ist.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut und wird ansonsten als Wiese, Garten, Hofflächen und Pkw-Stellplätze genutzt.

An Biotoptypen finden sich:

- 33.41 - Fettwiese mittlerer Standorte,
- 60.60 - Garten
- 60.10 - Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 - Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 - Gepflasterte Straße oder Platz
- 45.10a/b- Einzelbäume auf gering- bzw. mittelwertigen Biotoptypen
- 41.22 - Feldhecke mittlerer Standorte.

Die Artenvielfalt ist in den bebauten und befestigten Bereichen des Plangebietes deutlich reduziert. Das sich im norwestlichen Bereich des Plangebietes befindliche Wirtschaftsgrünland und die Gehölze im Böschungsraum entlang des Tobelwegs leisten in Verbindung mit den umgebenden Strukturen einen begrenzten Beitrag zur biologischen Vielfalt der unmittelbaren Umgebung. Während in das Grünland mit zwei Baufenstern eingegriffen wird, ist für das Gehölz am Tobelweg ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Mit der Planung wird das Gelände umstrukturiert und der Anteil bebauter Flächen erhöht sich. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Zugänge und Zufahrten teilweise befestigt. Aufgrund der GRZ von 0,4 und der Anordnung der Baufenster ist eine der dörflichen Lage in Goldbach angemessene Freiraumstruktur möglich. Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher dienen zudem der Eingrünung des Plangebietes. Entfallende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Maßnahmen zur Minimierung potentieller Eingriffe:

- Ausrichtung der Baufenster am tatsächlichen Bedarf,
- Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher,
- Pflanzgebote für Bäume
- örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen.

Tiere / Geschützte Arten

Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner Nutzung als Garten sowie der Bebauung und teilweisen Versiegelung von geringer bis durchschnittlicher Bedeutung für Tiere. Die Wirtschaftsgebäude sowie das alte Bauernhaus bieten potentiell Quartiere für Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vögel. Auch das Feldgehölz entlang des Tobelwegs und die Wiesenflächen im Nordwesten des Plangebietes bilden Brut- und Nahrungshabitate.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Begehung wurden die bestehenden Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln hin überprüft. Die Ergebnisse der Begehung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Demnach konnten Fledermausquartiere innerhalb der Gebäude ausgeschlossen werden. Auch gebäudebrütende Vogelarten konnten nicht konkret nachgewiesen werden, es wurden allerdings alte Vogelnester in und an den Gebäuden festgestellt.

Maßnahmen zur Minimierung potentieller Eingriffe:

- Erhalt des Feldgehölzes entlang des Tobelwegs,
- Einhaltung der Ausschlußzeiten für Fäll- und Rodearbeiten,
- Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung,
- Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden innerhalb des Plangebietes,
- Erhalt der Erdkeller als mögliche Winterquartiere für Fledermäuse,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume.

Biotopverbund

Das Plangebiet ist von Darstellungen des Fachplans `Landesweiter Biotopverbund` nicht berührt.

• Klima / Luft

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,3°C, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei ca. 1.200 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Die nicht bebauten und begrünt Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima innerhalb der Ortslage von Goldbach. Dies gilt besonders für die große Wiesenfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind diese Funktionen eingeschränkt.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind überwiegend erlebbar, Klimabeeinträchtigungen sind nur begrenzt erkennbar.

Das Gebiet ist durch die Lage innerhalb der Ortslage von Goldbach bereits vorbelastet.

Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes nehmen weiterhin begrenzt Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter anderem:

Hitze: Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode,

Trockenheit: Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung,

Starkregen: Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folgen nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§1 (5) BauGB).

Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

In der vorliegenden Planung wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaanpassung:

- Verdichtete Bebauung innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur (Innenentwicklung), dadurch Schutz zusammenhängender Grünflächen und des Außenbereichs,
- standortgerechte Pflanzenauswahl u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher.

• **Wasser**

Der unmittelbar entlang des Geltungsbereichs verlaufende, verdolte Goldbach ist von der Planung nicht berührt. Die Offenlegung des Gewässers ist aufgrund seiner Lage an der Straße nicht möglich.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung.

Maßnahmen zur Minimierung potentieller Eingriffe:

- Die GRZ von 0,4 lässt eine angemessene Freiflächenstruktur mit Grün- und Gartenflächen zu,
- Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

• **Kultur- und Sachgüter**

Die Planung berücksichtigt die benachbarten Kulturgüter (denkmalgeschütztes Wohnhaus, Tobelweg) und fügt sich hinsichtlich Baustrukturen und Baugrößen in das gewachsene Siedlungsbild ein.

Die im Plangebiet enthaltenen Flächen sind als Sachgüter zu werten, die durch die vorliegende Planung erhalten bzw. aufgewertet werden.

Maßnahmen zur Minimierung potentieller Eingriffe:

- Einfügen der Bebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur,
- Zurückhaltende Bauformen mit Satteldach und untergeordneten Dachaufbauten,
- Erhalt eines ausreichenden Abstandes zur Nachbarbebauung und zum Tobelweg,
- Erhalt des Gehölzbestandes am Tobelweg.

• **Mensch / Gesundheit / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben unverändert erhalten.

Mit der Planung wird eine Freifläche innerhalb der Ortslage von Goldbach bebaut. Zudem wird die vorhandene Bebauung so umstrukturiert, dass dringend benötigter Wohnraum für ortsansässige Familien geschaffen wird. Die Planung dient der Eigenentwicklung des Stadtteils Goldbach.

Maßnahmen zur Minimierung potentieller Eingriffe:

- Erhalt des Feldgehölzes entlang des Tobelwegs,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume zur Eingrünung des Plangebietes.

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Goldbach - 4. Teiländerung`, Überlingen

Die örtlichen Bauvorschriften werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt. Hierzu tragen Satteldächer und Vorgaben zu den Farben der Dachmaterialien bei, ebenso die Begrenzung der Gaubenformen und der zulässigen Gaubenlänge auf max. 1/2 der Gebäudelänge.

Vorgaben zu Werbeanlagen werden erforderlich, da gem. § 4 (2) im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind und derartige Nutzungen im Regelfall mit Werbeanlagen verbunden sind. Durch die Beschränkung von Art und Größe der Werbeanlagen sollen negative Einflüsse auf das Siedlungsbild und Auswüchse vermieden werden.

Freiflächen sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes von Goldbach. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unzulässig.

Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Eine Ausnahme stellt das Sichtfeld im Einmündungsbereich in die Straße `Goldbach` dar. In diesem Bereich sind zugunsten der Einsehbarkeit Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig. Diese Einschränkung gilt auch beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m.

Zugunsten des Siedlungsbildes sind auch elektrische Niederspannungs-Freileitungen unzulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten außerdem die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur jeweiligen Wohnungsgröße. Bis 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen, ab 80 m² Wohnfläche werden zwei Stellplätze erforderlich, da diese Wohnungsgröße familiengerecht ist. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Öffentliche Pkw-Stellplätze sind im näheren Umfeld nur eingeschränkt vorhanden.



Dr. Wolfgang Fiedler
Alexandra Sproll
Schlossbergstr. 7
D-78315 Radolfzell - Güttingen
☎ (07732) 94 54 17
fiedler@orn.mpg.de
alex.sproll@gmx.de

Ökologische Fachgutachten
Dipl. Biol. Dr. Wolfgang Fiedler &
Dipl. Ing (FH) Ökologie und Umweltschutz
Alexandra Sproll

Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel) für das Gebäude mit Nebengebäuden und Erdkellern in Goldbach 31 (Überlingen am See)

Das Gebäude in Goldbach 31, Überlingen am See, ist ein ehemaliges Bauernhaus von 1845 (Inscript über dem Scheunentor) mit ursprünglichem Wohn- und Ökonomieteil (siehe Abb.1).



Abb. 1: Gebäude Goldbach 31, Blick aus Süden

Der Wohnteil ist nicht unterkellert, hat zwei Vollgeschosse und einen zweigeschossigen Dachboden, wobei der obere Dachbodenbereich nur mit einer Leiter zu erreichen ist. Der Ökonomieteil wurde in den letzten Jahrzehnten mehrfach um- und angebaut. Die an den Wohnbereich angrenzenden ehemalige Ställe wurden in Wohnraum umgebaut. Weitere ehemaligen Ställe wurden als Werkstatt und Abstellraum genutzt. Der östlichste und neuste Scheunenteil wird von der angrenzenden Gastronomie als Lagerraum genutzt.

Am Wohnteil sind an fast allen Fenstern noch die Holzläden erhalten. An der Südwestfront befindet sich eine Weinrebe am Spalier gezogen und im Garten sind verschiedenste Bäume und Zierpflanzen.

Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich die ehemalige Waschküche und ein weiterer ehemaliger Stall. Von der Waschküche gelangt man in den Naturkeller, der in die Molasse gegr-

ben wurde. Am Ende dieses Kellers führt ein Luftschacht an die Erdoberfläche und ein weiterer Schacht in den danebenbefindlichen Erdkeller, der über den Fahrweg seinen Zugang hat. Vermutlich stammen diese aus der Zeit des Hausbaus 1845.

Der westliche Bereich des Hauptgebäudes, der Wohn- und ein Teil des Ökonomieteils, soll abgerissen werden. Der mittlere Bereich des Ökonomieteils soll erhalten und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Der östlichste Scheunenteil bleibt als Lagerfläche für die Gastronomie erhalten. Die Gastronomie und die neuen Anbauten bleiben ebenfalls bestehen.

Auf dem westlichen Grundstücksteil sowie im nördlichen Bereich sollen insgesamt drei weitere Neubauten entstehen.

Die große Fichte, sowie weitere Bäume sollen gefällt werden bzw. wurden bereits in der Vergangenheit gefällt.

Begehung der Gebäude (Bauernhaus, Waschküche, ehemaliger Stall) und den Erdkellern

Gemeinsam mit der Eigentümerin habe ich am Freitag, 26.05.2023 die Gebäude und die Keller begangen und auf Vogel- und Fledermausvorkommen und entsprechende Spuren hin untersucht. Dabei konnte ich fast alle relevanten Bereiche innen und außen einsehen. In der Scheune konnten fast alle Ebenen begangen werden außer der obersten, die aus Sicherheitsgründen nicht begangen wurde. Es wurde eine Sichtprüfung auf lebende Individuen aber vor allem auf Spuren wie Vogelnester, Kot, Gewölle und Fraßreste durchgeführt.

Ergebnis

Im Wohnbereich wie auch im Dachboden über dem Wohnteil konnten keine Spuren von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden. Im Dachboden lag auf der obersten Ebene etwas alter Marderkot. Hinter den Fensterläden konnten keine Fledermäuse, aber auch keine Spuren von Fledermäusen oder Vögeln entdeckt werden.

An mehreren Stellen konnten alte Vogelnester gefunden werden. So hängt im Stall noch ein altes Rauchschalbennest aus der Zeit als im Stall noch Rinder waren (siehe Abb. 2). Zum weiteren befinden sich noch ein Vogelnest auf einem Balken im Stall (siehe Abb. 3), zwei auf einem Holzbalken an der Rückseite der Waschküche (siehe Abb. 4) und ein altes Nest auf der Rebe an der Südwestfront des Gebäudes.

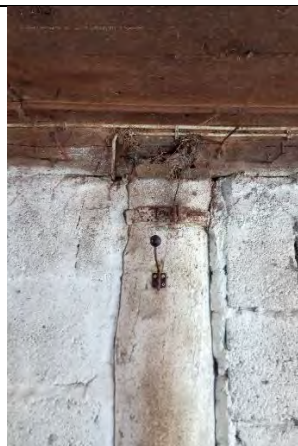


Abb. 2: Rauchschalbennest



Abb. 3: Nest auf Balken



Abb. 4: Nest an Waschküche

Am Holzbalken über dem Fenster auf der Nordwestseite klebt Vogelkot (siehe Abb. 5). Dieser stammt vermutlich von Vögeln, die hier unter dem Dachvorsprung übernachten bzw. sich bei Schlechtwetterphasen zum Schutz hinsetzen.

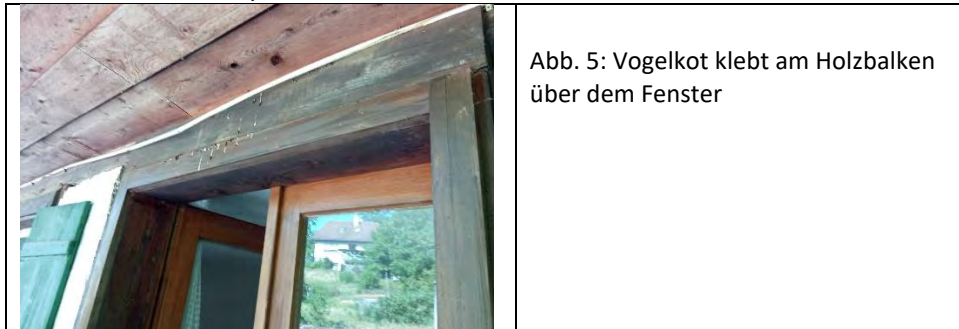


Abb. 5: Vogelkot klebt am Holzbalken über dem Fenster

Bei der Begehung konnte im Hof hinter dem Hauptgebäude ein Hausrotschwanz mit Futter im Schnabel beobachtet werden. Dies weist auf ein belegtes Nest in der Nähe hin. Hier bieten die vielen Spalten und Balkenüberstände an den Gebäuden gute Brutmöglichkeiten.

Die beiden Erdkeller wären von ihrer Beschaffenheit her geeignet als Winterquartier für Fledermäuse. Ob Fledermäuse diese Keller zum Winterschlaf nutzen, kann zu der jetzigen Jahreszeit nicht festgestellt werden. Fledermäuse hinterlassen in ihren Winterquartieren fast keine Spuren.

Beurteilung hinsichtlich der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Belegte Fledermausquartiere wurden keine gefunden. Die Erdkeller werden möglicherweise als Winterquartier von Fledermäusen aufgesucht und dürfen nicht zerstört oder durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden. Hier ist im Besonderen bei den Baumaßnahmen an der Waschküche, dem ehemaligen Stall aber auch durch den Hausneubau darauf zu achten.

Durch den Abriss des Hauptgebäudes und den Umbau der umliegenden Gebäude werden Brutmöglichkeiten von Vögeln wie Amsel und Hausrotschwanz zerstört. Für die Freibrüter wie der Amsel sind Bäume und Büsche als Ersatz für die wegfallenden Brutmöglichkeiten zu pflanzen, für Nischenbrüter wie dem Hausrotschwanz Nisthilfen aufzuhängen oder kleine Nischen im Gebälk der neuen Gebäude konzipiert bzw. offengehalten werden.

Beurteilung hinsichtlich Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

An den zu untersuchenden Gebäuden wurde kein aktuell besetztes Nest gefunden. Da sich dort im Hof ein Hausrotschwanz mit Futter im Schnabel befand wird ein Nest in unmittelbarer Nähe vermutet. Um ein Verletzungs- und Tötungsrisiko für eine mögliche Vogelbrut abzuwenden, wird empfohlen, dass der Abriss nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis vor dem 1. März erfolgt bzw. dass zeitnah vor dem Abriss des Gebäudes dieses auf Brutvorkommen kontrolliert wird.

Bei Fledermäusen könnten am Gebäude versteckte Einzeltiere durch die Abbrucharbeiten zu Schaden kommen. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Tiere am Gebäude befinden, schätzen

wir aufgrund der Ergebnisse aber als sehr gering ein. Möglicherweise werden die Fensterläden in der Übergangszeit von Einzeltieren als Zwischenquartier genutzt, weshalb ein händisches Abhängen dieser einem maschinellen Abriss vorzuziehen ist.

Radolfzell, den 14.06.2023

Alexandra Sproll