

# Stadt Überlingen

## Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse"

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)  
Datum: 09.01.2024

### Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines
  - 1.1 Der Bebauungsplan "Langgasse" der Stadt Überlingen soll im Rahmen einer 12. Teiländerung geändert werden, um zum einen den derzeit festgesetzten Gebietstyp (Zweckbestimmung "Post") auf die tatsächlichen Gegebenheiten und Nutzungen anzupassen und zum anderen um Nachverdichtung in dem Bereich zu ermöglichen.
  - 1.2 Hierzu wurde die Sieber Consult GmbH, Lindau (B) beauftragt.
2. Vorhabengebiet und Vorhabensbeschreibung
  - 2.1 Der Bereich der Änderung umfasst das Grundstück des Telekom-Gebäudes auf der Fl-Nr. 856 im nordöstlichen Stadtgebiet von Überlingen. Das Grundstück im Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut und wird derzeit durch Wohnen, Gewerbe (z.T. Arztpraxen) und Vereinsräume genutzt. Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das sog. "Telekom-Gebäude", wobei es sich um einen langgestreckten überwiegend zweigeschossigen Baukörper mit hervorstechendem Turm, auf dessen Spitze ein Mast errichtet ist, handelt. Neben dem Gebäude befinden sich kleinere Nebenanlagen und Stellplätze sowie zahlreiche Bäume und Büsche.
  - 2.2 Nordöstlich sowie südwestlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung des "Franz-Sales-Wocheler-Wegs" und des "Kuchelmannwegs" an. Auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück hat die Stadt Überlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Franz-Sales-Wocheler-Weg" (rechtskräftig seit 19.05.2022) aufgestellt, der für den Bereich die Realisierung von Wohnbebauung vorsieht. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die "Langgasse" sowie im weiteren Verlauf eine Kirche mit angrenzender katholischer Kindertagesstätte "St. Suso".
  - 2.3 Im ersten Stock werden derzeit bereits Renovierungsarbeiten in den Innenräumen durchgeführt. Derzeit ist unklar, wann und ob weitere Renovierungsarbeiten in den weiteren Stockwerken stattfinden werden. Im Außenbereich werden lediglich die Gehölze entlang des "Kuchelmannweges" gerodet, zudem ist am Hintereingang auf der östlichen Gebäudeseite die Errichtung eines kleinen Windfanges geplant.

3. Bestandsinformationen
  - 3.1 Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab keinen Nachweis für das Plangebiet. Für 23 Vogelarten aus dem näheren Umfeld liegen Einträge vor, welche jedoch nahezu alle nicht punktverortet sind. Lediglich südlich angrenzend ist ein Fitis lokalisiert. Es ist davon auszugehen, dass die Meldungen primär dem Gehölzbestand südlich des Plangebietes zuzuordnen sind.
  - 3.2 In einem Umkreis von ca. zehn Kilometern um das Plangebiet sind, laut den Daten der LUBW in den Jahren 2006 - 2019, Nachweise von 14 verschiedenen Fledermausarten bekannt. Mit insgesamt 393 Meldungen ist das Gebiet anscheinlich sehr gut untersucht. Von allen nachgewiesenen Arten sind Quartier-nachweise bekannt, wobei sich Meldungen von Wochenstubenquartieren auf die Breitflügelfledermaus, die Bechsteinfledermaus, das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus beziehen.
  
4. Untersuchungsumfang

Am 20.12.2023 fand eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes sowie der Freiflächen statt. Dabei wurde das Gebäude nach Hinweisen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln gesucht. Ein Dachboden ist aufgrund der Flachdachbauweise nicht vorhanden. Besonderes Augenmerk wurde auf Hohlräume am Dachtrauf (z.B. hinter der Attika und den Rolladen-kästen) sowie weiteren möglichen Spaltenquartieren an der Fassade gelegt. Als Hinweise auf Fledermausvorkommen sind Kotkrümel, Verfärbungen an möglichen Hangstellen oder Ein- und Ausflugsöffnungen, Urinspuren oder Fraßreste (Flügelreste von Faltern, z.B. unter Dachvorsprüngen, auf Dachböden) sowie Funde von geschwächten oder toten Tieren zu nennen.
  
5. Ergebnisse der Untersuchungen
  - 5.1 Im Rahmen der Begehung wurden weder am Gebäudekomplex noch an den Bäumen Vogelnester entdeckt. Auch potenziell geeignete Nischen am Gebäude oder Höhlungen an den Bäumen, welche sich für Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter eignen würden, konnten nicht festgestellt werden. Aufgrund seiner Bauweise weist der Gebäudekomplex auf allen Gebäudeseiten viele geeignete Stellen auf, welche als Quartier für Fledermäuse geeignet wären. So ist eine Attika aus Blech vorhanden, welche einen mehreren Zentimeter breiten Spalt aufweist. Ob sich dahinter ein nutzbarer Hohlraum befindet, konnte im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden, da dieser Bereich lediglich mit dem Fernglas kontrolliert werden konnte. Die Außenfassade besteht aus aneinandergereihten Betonplatten, welche insbesondere über den Rollladenkästen einen etwa ein bis zwei Zentimeter breiten Zugang aufweisen. Auch hier konnte nicht beurteilt werden, wie tief der Hohlraum hinter den Betonplatten ist. Prinzipiell sind beide Bereiche als Quartier für Fledermäuse geeignet. Aufgrund der Jahreszeit konnten keine aktuellen Nutzungsspuren entdeckt werden. Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Änderungen an der Außenfassade geplant sind, kann eine Beeinträchtigung von potenziell anwesen-

den Fledermäusen ausgeschlossen werden. Lediglich auf der östlichen Gebäudeseite ist ein kleiner Windfang im Erdgeschoss geplant, wodurch es allerdings ebenfalls zu keinen Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tierarten kommen wird. Weitere Untersuchungen zu Fledermäusen sind daher nicht erforderlich.

- 5.2 Im Rahmen der Baumhöhlenkontrolle wurden keine Höhlen entdeckt, welche potenziell durch höhlenbrütende Vogelarten oder baumhöhlenbewohnende Fledermausarten genutzt werden könnten. Ein Eingriff in den Baumbestand im Westen des Geltungsbereiches ist durch das Vorhaben nicht geplant, sodass es in diesem Bereich zu keinem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zweigbrütender Vogelarten kommt. Lediglich die jungen Bäume und Sträucher entlang des "Kuchelmannweges" im Osten sollen gerodet werden. Da es hierbei zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zweigbrütender Vogelarten kommen könnte, ist die Rodung außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.
- 5.3 Die Freiflächen weisen keine gute Eignung als Lebensraum für weitere streng geschützte Arten auf, da die Parkflächen größtenteils versiegelt sind. Ein Vorkommen weiterer Artengruppen kann daher ausgeschlossen werden.

## 6. Maßnahmen

- 6.1 Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- 6.2 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

## 7. Fazit

- 7.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis) vorbehalten.
- 7.2 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

i.A. Jasmin Hirling (M. Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung)

## Luftbild



Übersichtsluftbild des betroffenen Gebäudes, Geltungsbereich (rot), geplante Eingriffe (blau/ orange), Quelle Luftbild LUBW

## Bilddokumentation

---

Blick von Süden auf den Geltungsbe-  
reich. Zu sehen ist  
das betroffene Ge-  
bäude sowie im Vor-  
dergrund der Park-  
platz mit den umlie-  
genden Bäumen.



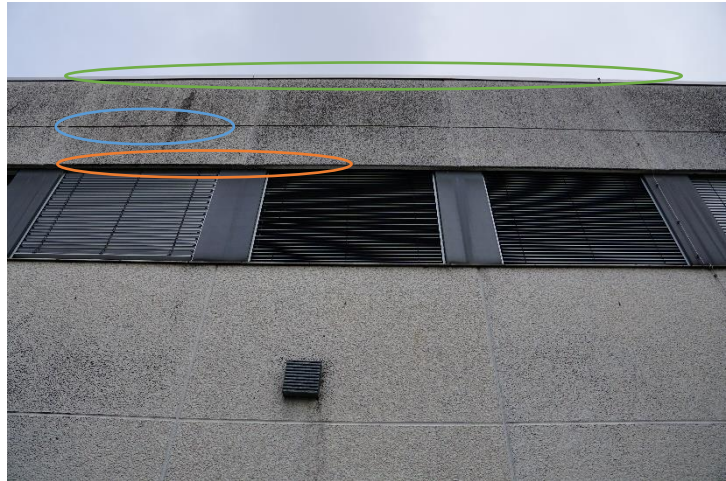
Blick von Süden auf  
die Gehölze auf der  
westlichen Seite  
des Geltungsber-  
eiches, welche im  
Rahmen der Pla-  
nung erhalten blei-  
ben werden.



Blick auf den östli-  
chen Bereich des  
Geltungsber-  
eiches bzw. der dortigen  
Gehölze entlang des  
"Kuchelmannwe-  
ges", welche gero-  
det werden sollen.  
Bei diesen handelt  
es sich vornehmlich  
um junge Sträucher.  
Im Bereich des Ein-  
ganges ist ein Wind-  
fang geplant.



Detailaufnahme der Fassade auf der Westseite. Hinter den Betonplatten über den Rollladenkästen (orange), zwischen den Betonplatten (blau) sowie hinter der Attika (grün) befinden sich potenziell nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse.



Detailaufnahme der Fassade auf der Westseite. Hinter den Betonplatten über den Rollladenkästen (orange) sowie hinter der Attika (grün) befinden sich potenziell nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse.

