



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"Goldbacher Straße 3. Teiländerung"



Inhalte in der Fassung vom 15.10.2024

1. Planteil
2. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Umweltreport und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5. Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (Stand 24.01.2024)
6. Höhenentwicklung
 - Schnitte A - K
 - Rahmenplan (Stand 26.10.2023)
7. Abwägungsergebnis (Stand 16.09.2024)
(aus der Informationsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Offenlage-Exemplar

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

TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	bis 29.11.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.10.2024 bis 29.11.2024

Zeichenerklärung (PlanZV 90)

Nutzungsschablone

a)	b)
c)	d)
e)	f)
g)	

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB 2017, BauNVO 2017)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet "Klinik und Kureinrichtungen" (§ 11 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Ökologie und Artenschutz" (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB)

Flächen für den Erhalt von Bäumen und Optimierung der vorhandenen Biotopverbundstrukturen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

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

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (§ 9 (3) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)



Planstadt Senner GmbH • Entwurf Bebauungsplan
 Projekt: "Goldbacher Straße - 3. Teileränderung im Bereich der Kliniken Buchinger-Wilhelmi"
 Ort: Überlingen
 Bauherr: Klinik Buchinger Wilhelmi, Überlingen
 Wilhelm-Beck-Straße 21, 88662 Überlingen

Datum: 15.10.2024	Maßstab: M 1:500
Projekt-Nr.: 2756	Blatt-Nr.:
Gezeichnet: be	Blattgröße: A1 quer

Planstadt Senner GmbH • Breitestraße 21, 88662 Überlingen • Fon +49 7551 9199-0 • Fax +49 7551 9199-20
 info@planstadt-senner.com • www.planstadt-senner.com
 Sitz der Gesellschaft: Überlingen • Geschäftsführer: Johann Senner • Amtsgericht: Freiburg i.Br. • HRB Nr. 721954
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR | UMWELTPLANUNG | STADTENTWICKLUNG | KLIMA- UND BAUKONZEPTE



SO1	IV
0,45	a
FD	-
Gebäudehöhe max. ü. NN. siehe Planeintrag	

SO1	GH max. 460,75 m ü.NN VG max. IV EFH 444,80 m ü.NN
-----	--

GH max. 447,30 m ü.NN VG max. VI EFH 419,30 m ü.NN	GH max. 445,00 m ü.NN VG max. III EFH 432,50 m ü.NN
--	---

GH max. 433,10 m ü.NN VG max. III EFH 419,30 m ü.NN	GH max. 428,50 m ü.NN VG max. II
---	-------------------------------------

GH max. 423,90 m ü.NN VG max. I	GH max. 423,90 m ü.NN VG max. I
------------------------------------	------------------------------------

SO2	Vollgeschosse siehe Planeintrag
0,65	a
FD	-
Gebäudehöhe max. ü. NN. siehe Planeintrag	

Stadt Überlingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und
örtliche Bauvorschriften**

**Bebauungsplan
„Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken
Buchinger Wilhelmi“**



Entwurf
15.10.2024

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER
GmbH



Auftraggeber:

Buchinger Wilhelmi Holding GmbH & Co.KG
Wilhelm-Beck-Straße 27
88662 Überlingen
Tel. 07551/807-0
Fax. 07551/807-889

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Stadtentwicklung | Umweltplanung |
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Benedikt Müller, Stadtplanung
Paulina Schmid, Landschaftsökologie

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

Projektnummer: 2756

INHALTSVERZEICHNIS

1. Satzung	5
2. Verfahrensvermerke	6
3. Rechtsgrundlagen	7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3. Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen.....	9
4.2.4. Bauweise	9
4.2.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.2.6. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten.....	9
4.2.7. Regenwasserbeseitigung.....	9
4.2.8. Grünflächen	10
4.2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
4.2.10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5. Hinweise	15
5.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	15
5.2. Verkehrssicherheit	15
5.3. Umgang mit Grundwasser	15
5.4. Schutz des Grundwassers	16
5.5. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen.....	16
5.6. Sicherung von Bodenfunden.....	16
5.7. Eingriff in den Molassefelsen	17
6. Örtliche Bauvorschriften	18
6.1. Räumlicher Geltungsbereich	18
6.2. Örtliche Bauvorschriften.....	18
6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
6.2.2. Einfriedungen.....	18
6.2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	19
6.2.4. Freileitungen	19
6.2.5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser ..	19
6.2.6. Werbeanlagen	19

6.3. Ordnungswidrigkeiten	19
7. Anhang.....	20
7.1. Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Plangebiets	20

1. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), 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 „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ in Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom ---.--.---- maßgeblich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom
3. Örtlichen Bauvorschriften vom ...

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom ...

§ 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 zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Überlingen, den

Jan Zeitler Oberbürgermeister

2. VERFAHRENSVERMERKE

1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	24.01.2024
2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung	29.02.2024
3	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB	29.02.2024 – 22.03.2024
5	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	
6	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
7	Förmliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom __.__.__. gem. § 3 (2) BauGB	
8	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
9	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	
10	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	__.:__.__

3. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

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

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom ---.---.---- maßgeblich.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik und Kureinrichtung“ § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung als „Klinik und Kureinrichtung“ dienen.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone für SO1 und SO2 festgesetzt. Sie gilt als Höchstwert. Unterirdische Bauwerke sind bei der Ermittlung der GRZ nicht anzurechnen.

Im SO1 und SO2 darf die zulässige GRZ mit Wegen und Nebenanlagen, die der Gestaltung der Freianlagen als Parkanlage und zum Aufenthalt der Gäste dienen, bis zu einem Maximum von 0,8 überschritten werden.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die untergeordnete Anlage von Wegen und Aufenthaltsflächen sowie eines Pools, bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % der gesamten Grünfläche „Parkanlage“ zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung für das SO1 und SO2 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Im SO1 ist eine maximale Gebäudehöhe in m über NN gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Im SO2 sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen in m über NN gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf mit Brüstungen und Geländern zur Absturzsicherung im SO2 um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Im SO1 und SO2 ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe mit PV- Anlagen von max. 0,50 m zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude in den Sondergebieten SO1 und SO2 wird durch die Angabe der EFH in m über NN gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte EFH kann um +/- 30 cm über – beziehungsweise unterschritten werden.

4.2.3. Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Gemäß Planzeichnung sind im SO2 unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung mit einer „Nutzungskordel“ voneinander abgegrenzt.

4.2.4. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Als Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge.

4.2.5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 19 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter den Grünflächen sind unterirdische Anlagen für die fußläufige Verbindung der Gebäude zwischen SO1 und SO2 zulässig.

Nebenanlagen wie Pergolen oder eine Überdachung des Pools, die dem Zweck und Nutzen des Klinikgeländes dienen und den Bestand der bisherigen Freianlagen ergänzen, sind auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässig.

4.2.6. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Tiefgaragen sind nur innerhalb des Baufensters im SO2 zulässig. Stellplätze für Kurzzeitparken sind im SO1 und SO2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß Planzeichnung sind die Bereiche, die für die Ein- und Ausfahrt zu den Sondergebieten zulässig sind, festgesetzt.

4.2.7. Regenwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern (vgl. Umweltreport M9).

4.2.8. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß der Planzeichnung sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ festgesetzt.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind entsprechend dem bisherigen Bestand als Parkanlage zu gestalten, die dem Aufenthalt und der Erholung der Klinikbesucher dienen. Eine Erweiterung oder der Umbau des bestehenden Pools ist zulässig.

Anlagen für die fußläufige Verbindung der Gebäude zwischen SO1 und SO2, unter den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, müssen erdüberdeckt hergestellt werden. Die Erdüberdeckung unterirdischer Bauwerke muss mindestens 1,00 m betragen. Die Überdeckung muss gemäß dem Bestand wieder als Frei – und Aufenthaltsfläche für die Klinikbesucher hergestellt und gestaltet werden.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ sind entsprechend dem bisherigen Bestand naturnah zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei Nachpflanzungen sind die Pflanzlisten 1 -3 zu berücksichtigen.

Nebenanlagen und Wege, die der Funktion der Grünanlage dienen, sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung (V1)

Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und innerhalb der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren Winterquartieren im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollte die Zeitenregelung nicht eingehalten werden können und dennoch in Vegetationsstrukturen eingegriffen werden, ist eine ökologische Baubegleitung (vgl. Umweltreport V3) vorzusehen.

Vermeidung von Vogelschlag

Ungeteilte Glasfassaden und Fenster sind gegen Vogelschlag zu sichern. Entsprechende Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Rössler, M. et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zur Gestaltung sind zu beachten.

Geeignete Maßnahmen sind bspw. Vogelschutzverglasung, d. h. geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas, reflexionsarmes Glas mit max. 15% Außen-Reflexionsgrad, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten, Kathedralglas, undurchsichtige Materialien oder mit Sprossen unterteilte Fenster sowie vor die Fenster angebrachte Lamellen mit maximal 15 cm Abstand. Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand ist zu vermeiden. Transparente Scheiben müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft mit außenliegenden Markierungen sichtbar gemacht werden, z.B. durch Linien (senkrecht mind. 5 mm dick, Maximalabstand 10 cm oder horizontal mind. 3 mm dick, Maximalabstand 5 cm) oder Punkte (9 mm DM, 90 mm vertikaler und horizontaler Mittelpunktabstand (Bedeckung 1,8%), schwarz, RAL 9005).

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen (vgl. Umweltreport V10).

Begrünung baulicher Anlagen – Fassadenbegrünung

Im SO1 ist die Nordfassade auf 50 % der Fassadenfläche zu begrünen und bei Verlust zu ersetzen. Die Süd-, Ost- und Westfassaden sind im SO1 auf mind. 30 % der Fassadenflächen gemäß Pflanzliste 4 dauerhaft zu begrünen und bei Verlust zu ersetzen.

Im SO2 sind Fassaden auf mind. 30 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen und bei Verlust zu ersetzen.

Eine Pflege und Bewässerung sind sicherzustellen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss und mindestens 1,0 m³ Substrat herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn wandgebundene Systeme umgesetzt werden.

Schonendes Beleuchtungskonzept (vgl. Umweltreport M2)

Zur Verringerung von Störungen der Fauna im und um den Geltungsbereich sind die Straßen- und sonstige Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten.

Folgende Maßnahmen und Grenzwerte sind dabei umzusetzen und zu beachten:

- Die Beleuchtung ist in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten zu erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen.
- Verzicht auf das Anstrahlen von Bäumen und Fassaden
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten

- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch (
- Dächer sollten nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden. Falls eine Beleuchtung stattfinden muss, darf diese ausschließlich sehr bodennah und nach unten konzentriert erfolgen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Unter Ausgleich sind alle Maßnahmen zu verstehen, die darauf abzielen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten (BNatSchG). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF, continuous ecological functionality) müssen im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahmen ihre Funktion bereits vor Durchführung des Eingriffs erfüllen (vgl. §44 (5) Nr. 3 BNatSchG).

A1-Ausgleichsmaßnahme für gebäudebrütende Vogelarten

Aufgrund der Habitategnung der Gebäude und Bäume und des allgemein derzeitigen starken Rückgangs der Artenvielfalt sollen bei einem Gebäudeabbruch im Geltungsbereich Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufgehängt werden. Diese Kästen können auch von verschiedenen Meisenarten genutzt werden. Die Kästen sind an Gebäuden anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten diese nutzen können. Da nur ubiquitär und eher anspruchslose Arten innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten sind und diese mit hoher Wahrscheinlichkeit während der Bauphase ausweichen können, ist der Time-Lag zu vernachlässigen. So können die Nisthilfen zeitnah nach Ende der Bauarbeiten an das neue Gebäude aufgehängt werden. Alternativ können sie auch an jedes andere Gebäude im Geltungsbereich aufgehängt werden.

Es sollen sowohl Halbhöhlenkästen als auch Höhlenkästen verwendet werden:

- 5 x Höhlenkasten mit Einflugloch von Ø 32-34 mm
- 3 x Halbhöhlenkasten

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite von Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

CEF1 Maßnahme für gebäudebewohnende Fledermausarten

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

Bei einem Abriss/Umbau/Neubau innerhalb des Geltungsbereichs sind Häuser betroffen, die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

dienen. Sie sind deshalb im Geltungsbereich in Form geeigneter Ersatzhabitate zu ersetzen.

Für gebäudebewohnende Fledermäuse sind diese Quartiere an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.

Bei einem Abriss der Villa Fichtenau und des Pavillons sind pro entferntem Gebäude je 4 Fledermaus-Fassadenquartiere an Bestandsgebäuden im räumlich-funktionalen Umfeld aufzuhängen. Bei einem Abriss der Parkvilla gilt das gleiche. Der Ausgleich muss vor dem Abriss erbracht werden.

Für die Anbringung ist die Ost- bis Südseite der Gebäude zu wählen. Durch verschiedene Ausrichtungen von Fledermauskästen, auch in Richtung Süden, bilden sich verschiedene Mikroklimata. Da manche Fledermausarten ihre Quartiere je nach Temperatur wechseln, können sich die Fledermäuse so an verschiedene Witterungsverhältnisse anpassen. Die Zwergfledermaus bevorzugt außerdem während der Wochenstubenzeit eher hohe Temperaturen in den Nistkästen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Nistkästen ist durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Monitoring (vgl. Umweltreport V4)

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Monitoring ist ein Jahr (Prüfung auf Umsetzung), sowie drei Jahre (Prüfung auf Annahme von Arten) nach Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen.

4.2.10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Erhalt und Schutz von Bäumen (vgl. Umweltreport M2)

Gemäß Planzeichnung sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Diese sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädigung, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdeten Stoffen, etc. zu schützen. Es ist mindestens ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten. Es sind die gängigen DINs und Normen für den Baumschutz einzuhalten. Der Erhalt und der Schutz der Bäume müssen während der Baumaßnahmen von einem zertifizierten Sachverständigem begleitet werden.

Bei Verlust sind sie durch entsprechende Neupflanzungen gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen.

Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen (vgl. Umweltreport V2)

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, welche nicht von der Planung betroffen sind, sind für gebüschbrütende Vogelarten zu belassen bzw. bei Entfall durch entsprechende gebietsheimische Gehölze gemäß Pflanzliste 3 zu ersetzen.

Pflanzgebot (vgl. Umweltreport M3)

Für den Verlust von 13 Bestandsbäumen sind innerhalb des Geltungsbereichs 13 ortstypische Bäume gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen. Mindestens 7 Bäume sind gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Für den Verlust von Vegetationsstrukturen von gebüschbrütenden Vogelarten sind mindestens 150 m² heimische Gehölzstrukturen gemäß Pflanzliste 3 innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ umzusetzen.

Im SO2 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Fläche von 900 m² eine artenreiche Fettwiese anzulegen.

Dachbegrünung (Vgl. Umweltreport M5)

Dachflächen, die nicht als Dachterrassen für die Gäste genutzt werden, sind gemäß Pflanzliste 5 zu begrünen.

Im SO2 muss die Substratschicht auf den Dachflächen eine Höhe von 1,00 m aufweisen. Bei Pflanzungen von Solitär-bäumen auf den Dachflächen im SO2 ist eine Substratschicht von mindesten 1,5 m vorzusehen.

Auf den Dachflächen im S01 ist eine Substratschicht von mindestens 15 cm umzusetzen.

5. HINWEISE

5.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Entsiegelungs-, Rekultivierungs- und Bodenarbeiten im Allgemeinen sind durch eine fachkundliche bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten. Diese hat vor Beginn der Bauarbeiten ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Erdmassenbewegungen sind so weit wie möglich zu reduzieren, es sollte möglichst wenig Erdaushub anfallen und nach Möglichkeit im Geltungsbereich wiederverwertet werden unter Beachtung von DIN 19731. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).

Zu beachten ist eine sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, schonende Lagerung und Wiedereinbau von Boden, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten"

Unter Verweis auf die Vermeidungsmaßnahme V5 gemäß Umweltreport, sollten Bodenarbeiten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei zu trockenen Witterungsbedingungen ist die Baumaßnahme entweder zu verschieben oder dafür Sorge zu tragen, dass die Staubbildung sich in einem nicht erheblichen Maße bewegt.

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. Die späteren Grünflächen sind zum Schutz vor Verdichtungen (durch Befahren oder Lagern von Boden und Baumaterialien) während der Bauphase abzusperren.

5.2. Verkehrssicherheit

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist im Bereich der Zu- und Abfahrten die Einhaltung von Sichtfenstern sicherzustellen.

5.3. Umgang mit Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (vgl. Umweltreport V8).

Laut den vorliegenden Bohraufschlüssen muss auf einer Höhe von ca. 432 m ü NHN mit Grundwasser gerechnet werden. Über die Ausdehnung, Mächtigkeit und Ergiebigkeit des sandigen Grundwasserleiters liegen bislang keine Erkenntnisse

vor. Ein Beleg hierfür ist die Quelfassung Strobel, die ebenfalls bei ca. 432 m ü NN am Hang austritt. Weitere Wasseraustritte/Vernässungszonen am Hang entlang des Fußweges wurden im Rahmen früherer Begehungen beschrieben. Das beim Eingriff in den Molassehang anfallende Grundwasser muss schadlos abgeleitet werden. Es darf dabei zu keiner Beeinträchtigung der Hangstabilität und zu keiner negativen Beeinträchtigung der Nachbarbebauung kommen. Ein entsprechendes Konzept ist mit den Planunterlagen zur Baugenehmigung vorzulegen. Da keine tieferen Aufschlüsse vorliegen, ist nicht bekannt, ob auch noch unterhalb von 432 m ü NN tieferliegende grundwasserführende Schichten auftreten. Im Zuge der Bauplanung ist zu berücksichtigen, dass die zur Stabilisierung der Baugrube eingebrachten Spundwände nach Fertigstellung der untersten Ebene soweit möglich wieder gezogen werden, um die natürlichen Verhältnisse weitestgehend wiederherzustellen.

5.4. Schutz des Grundwassers

Nach Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – festzulegen (vgl. Umweltreport V9).

5.5. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen

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

5.6. Sicherung von Bodenfunden

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch

im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5.7. Eingriff in den Molassefelsen

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine detaillierte Baugrunderkundung als Grundlage für die Planung der Baumaßnahmen und die erforderlichen Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich. Bei den geplanten massiven Eingriffen in den Molassehang muss mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen garantiert werden, dass die Erhaltung der Hangstabilität sowohl im Baufeld als auch in den angrenzenden Bereichen dauerhaft gewährleistet werden kann.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen in der öffentlichen Sitzung am _____ die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Goldbacher Straße - 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ als Satzung beschlossen.

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom ---.--.-
--- maßgeblich.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform

Die zulässige Dachform ist in den Nutzungsschablonen als Flachdach festgesetzt. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.

Fassadengestaltung

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Bauteile zur Energiegewinnung und -einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

6.2.2. Einfriedungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Einfriedungen als Mauern, Maschendraht oder sonstige Drahtzäune sind, mit Ausnahme innerhalb gepflanzter Hecken, nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang der öffentlichen Erschließungen dürfen im Abstand von 50 cm keinerlei Einfriedungen errichtet werden.

Einfriedungen sind mit einem Abstand von 10 cm zum Boden oder mit Durchlässen von 20 cm in einem Abstand von 10 cm für Kleintiere zu gestalten. Es ist das Nachbarrecht zu beachten.

6.2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit breiten unvermörtelten Fugen) (vgl. Umweltreport M8). Soweit betriebliche Bedürfnisse dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

6.2.4. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

6.2.5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und über eine belebte Bodenschicht zurückzuhalten und zu versickern.

6.2.6. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

6.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Überlingen, den

Jan Zeitler
Oberbürgermeister

7. ANHANG

7.1. Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Plangebiets

Pflanzliste für die geplanten ergänzenden Pflanzungen

Die nachfolgenden Listen stellen eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur im Geltungsbereich verwendet werden können.

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten

- bei Bäumen: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit mindestens 18/20 cm Stammumfang in 1 m Höhe
- bei Sträuchern: mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- bei Obstbäumen: Hochstämme mit mind. 8-10 cm Stammumfang

Die gesamte Auflistung für die Stadt Überlingen kann der Liste Gebietseinheimischer Gehölze in Baden-Württemberg (LUBW, 2002) entnommen werden. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung (großwerdende Baumarten mit meist ausladender Krone):

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn) möglich sind die Sorten „Huibers Elegant“ und „Elsrijk“
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘
- *Fraxinus ornus* 'Rotterdam' (Blumen-Esche, trockenheits- und hitzeverträglich)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche, stadtklimafest und frosthart)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia x euchlora* (Krimlinde, natürliche Kreuzung zwischen Winterlinde und Kaukasischer Linde)
- *Tilia cordata* ‚Greenspire‘
- o.ä.

Pflanzliste 2

Obstbaumarten

Um eine Gefährdung durch die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit zu verhindern, sind folgende Baumarten, welche als Wirtspflanzen für den Erreger gelten, im Pflanzgebot ausgeschlossen: Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Mehlbeere / Eberesche (*Sorbus spec.*), Lorbeermispel (*Stranvaesia spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne".

Zulässige Sorten sind die folgenden:

Apfelbäume (Malus-Sorten):

Aargauer Jubliäumsapfel, Adams Parmäne, Boikenapfel, Engelsberger, Gewürzluike, Glockenapfel, Goldrenette aus Blenheim, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Odenwälder, Ruhm aus Kirchwerder, Schöner Boskop, Schweizer Orangenapfel, Weißer Winterkalvill, Wörtlinger Weinapfel

Birnbäume (Pyrus-Sorten):

Bayerische Weinbirne, Betzelsbirne, Ettenbirne, Hermannsbirne, Karcherbirne, Konstanzer Längler, Metzter Bratbirne, Palmischbirne, Schweizerhose, Träublesbirne, Wildling von Einsiedel

Zwetschgen (Prunus domestica-Sorten):

Anna Späth, Bühler Zwetschge, Dt. Hauszwetschge, Haferpflaume, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Ruth Gerstetter, Schöne aus Löwen

Kirschen (Prunus avium-Sorten):

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Weitere heimische Obstsorten können der Sortenerhaltungsliste des Kompetenzzentrums Obstbau Bodensee entnommen werden (<https://www.kob-bavendorf.de/sorten.html>)

Pflanzliste 3

Straucharten

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)
- o.ä.

Pflanzliste 4:

Zur Begrünung von Fassaden eignen sich bei bodengebundenen Systemen insbesondere Kletterpflanzen. Es können beispielsweise folgende Arten gepflanzt werden.

- *Bryonia dioica* (Rotfrüchtige Zaunrübe)
- *Clematis vitalba* (Gew. Walrebe)
- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Humulus lupulus* (Echter Hopfen)
- *Hydrangea petiolaris* (Rankende Hortensie)
- *Lonicera cyprifolium* (Echtes Geißblatt)
- *Lonicera periclymenum* (Wildes Geißblatt)
- *Vitis vinifera* (Weinrebe)
- o.ä.

Pflanzliste 5:

Pflanzen für Dachbegrünung

- *Allium lusitanicum* Berglauch 1
- *Alyssum alyssoides* Kelch-Steinkraut
- *Anthemis tinctoria* Färber-Hundskamille
- *Arenaria serphyllifolia* Quendelblättriges Sandkraut
- *Armeria maritima* ssp. *elongata* Gemeine Grasnelke *Asperula cynanchica* Hügel-Maier
- *Asperula tinctoria* Färber-Maier
- *Biscutella laevigata* Glattes Brillenschötchen
- *Calendula arvensis* Acker-Ringelblume
- *Campanula rotundifolia* Rundblättrige Glockenblume
- *Clinopodium vulgare* Gewöhnlicher Wirbeldost
- *Dianthus armeria* Raue Nelke
- *Dianthus carthusianorum* Kartäusernelke
- *Dianthus deltoides* Heidenelke
- *Dianthus superbus* Prachtnelke
- *Draba verna* Frühlings-Hungerblümchen
- *Erodium cicutarium* Gewöhnlicher Reiherschnabel
- *Euphorbia cyparissias* Zypressen-Wolfsmilch
- *Filipendula vulgaris* Kleines Mädesüß
- *Fragaria vesca* Wald-Erdbeere
- *Galatella linosyris* Goldhaaraster
- *Gentiana cruciata* Kreuz-Enzian
- *Geranium robertianum* Stinkender Storchschnabel
- *Helianthemum nummularium* Gewöhnliches Sonnenröschen
- *Hieracium pilosella* Kleines Habichtskraut
- *Jasione montana* Berg-Sandglöckchen
- *Legousia speculum-veneris* Echter Frauenspiegel

- *Linum austriacum* Österreichischer Lein
- *Papaver argemone* Sandmohn
- *Petrorhagia prolifera* Sprossende Felsennelke
- *Petrorhagia saxifraga* Steinbrech-Felsennelke
- *Potentilla verna* Frühlings-Fingerkraut
- *Prunella grandiflora* Großblütige Braunelle
- *Ranunculus bulbosus* Knolliger Hahnenfuß
- *Sanguisorba minor* Kleiner Wiesenknopf
- *Saxifraga granulata* Knöllchen-Steinbrech
- *Sedum acre* Scharfer Mauerpfeffer
- *Sedum album* Weißer Mauerpfeffer
- *Sedum rupestre/reflexum* Felsen-Fetthenne
- *Sedum sexangulare* Milder Mauerpfeffer
- *Silene nutans* Nickendes Leimkraut
- *Silene vulgaris* Gewöhnliches Leimkraut
- *Teucrium chamaedrys* Edel-Gamander
- *Thymus praecox* Frühblühender Thymian
- *Thymus pulegioides* Gewöhnlicher Thymian
- *Veronica teucrium* Großer Ehrenpreis
- *Viola tricolor* Ackerveilchen
- o.ä.

Gräser für Dachbegrünung

- *Briza media* Gewöhnliches Zittergras
- *Carex flacca* Blaugüne Segge
- *Festuca cinerea* Blauschwengel
- *Festuca rupicola* Furchenschwengel
- *Koeleria glauca* Blaugrünes Schillergras
- *Melica transsilvanica* Siebenbürgener Perlgras
- *Phleum phleoides* Steppen-Lieschgras
- o.ä.

Begründung

Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Klinken Buchinger Wilhelmi“



Stand
15.10.2024

Auftraggeber:

Buchinger Wilhelmi Holding GmbH & Co.KG
Wilhelm-Beck-Straße 27
88662 Überlingen
Tel. 07551/807-0
Fax. 07551/807-889

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Stadtentwicklung | Umweltplanung |
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Benedikt Müller, Stadtplanung
Paulina Schmid, Landschaftsökologie

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

Projektnummer: 2756

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Übergeordnete Planung	6
3.2 Ziele der Bebauungsplan Änderung	8
3.3 Bebauungsplanverfahren	9
4. Rahmenplan Buchinger	9
5. Begründung der textlichen Festsetzungen	13
6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
7. Flächenbilanz	23
8. Anlagen	23

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt von Überlingen im Kurgebiet oberhalb des Bodensees. Insgesamt ist das Plangebiet 1,58 ha groß. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits Bestandsgebäude der Kliniken Buchinger Wilhelmi mit Zimmern für Gäste, Behandlungsräumen und Räumlichkeiten für die Verwaltung sowie eine private Grünfläche, die als „Healing Gardens“ angelegt ist.

Südlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an, die durch die Bahnlinie Überlingen Radolfzell begrenzt wird. Westlich und östlich des Plangebiets liegen ebenfalls Wohngebiete sowie weitere Klinikeinrichtungen.



Abb. 1: Lage Plangebiet (rot), (Kartengrundlage: LUBW 2023)

Begründung zum Bebauungsplan

„Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“

Planstatt Senner

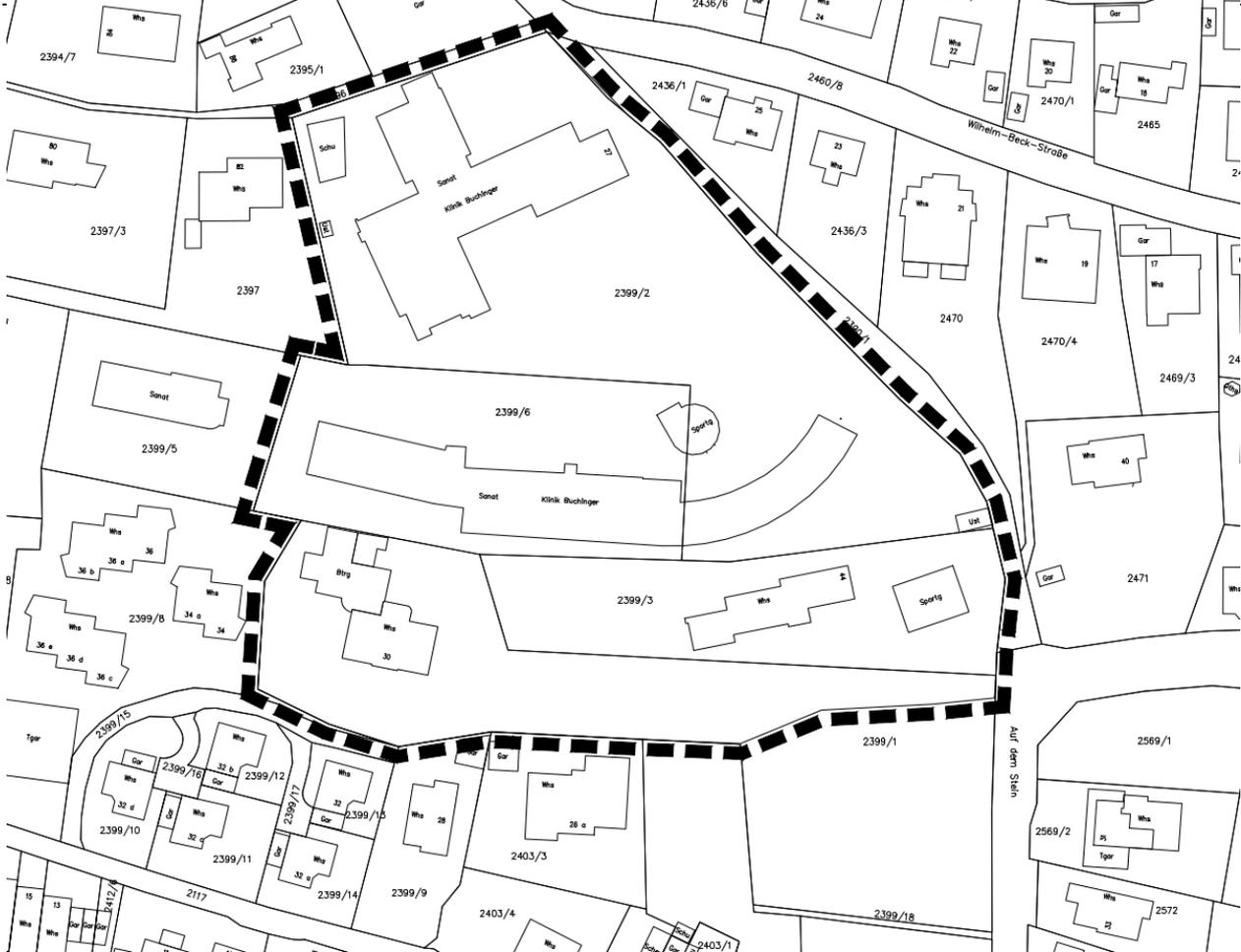


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 1,58 ha (schwarze Linie) (Planstatt Senner)

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung der Kliniken hat eine Flächengröße von 1,58 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2399/2, 2399/3, 2399/6 vollumfänglich und 2399/1 teilweise.

2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Die Kliniken Buchinger Wilhelmi verfolgen das Ziel, den Standort Überlingen in den nächsten 10 bis 15 Jahren als Hauptsitz an die neuen Herausforderungen und Anforderungen anzupassen und umzubauen. In den vergangenen Jahren hat sich die Wettbewerbssituation stark verändert. Neue Wellnessanbieter in anderen Top-Destinationen in Deutschland und im Ausland haben erheblich in ihre Standorte investiert und Angebote geschaffen, die den heutigen Ansprüchen der Kunden gerecht werden, einschließlich größerer Zimmer sowie moderner Sauna- und Spa-Bereiche.

Am Standort Überlingen entspricht insbesondere die Bausubstanz des Haupthauses aus dem Jahr 1954 und der Parkvilla aus dem Jahr 1958 nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die internationalen Gäste. Ziel ist es die Therapien und Spa-Angebote in einem Therapiehaus unterzubringen. Auch eine energetische Sanierung besonders des Haupthauses ist dringend erforderlich. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Überlingen zu sichern und weiterhin die Position als weltweiter Marktführer für Heilfasten und integrative Medizin zu festigen und weiterzuentwickeln, sind sowohl ein Umbau des bestehenden Haupthauses als auch eine Erweiterung in den

angrenzenden Bereichen südlich der Villa Larix notwendig. Dabei sollen keine zusätzlichen Zimmer entstehen, sondern vielmehr neue Behandlungsräume, ein moderner Sauna- und Spa-Bereich sowie größere Zimmer geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen für die über 350 Mitarbeitenden zeitgemäße Parkplätze und Arbeitsplätze entstehen. Für die geplante Erweiterung und Sanierung wurde bereits im Vorfeld ein Rahmenplan erarbeitet, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Goldbacher Straße aus dem Jahr 2008. Dieser lässt keine Erweiterungen auf dem Klinikgelände zu, so dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planung

Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Die Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee -Oberschwaben hat seit dem 24.11.2023 Rechtskraft. Der Regionalplan macht für die Fläche keine raumplanerischen Vorgaben, die einer Erweiterung der Klinik entgegenstehen.

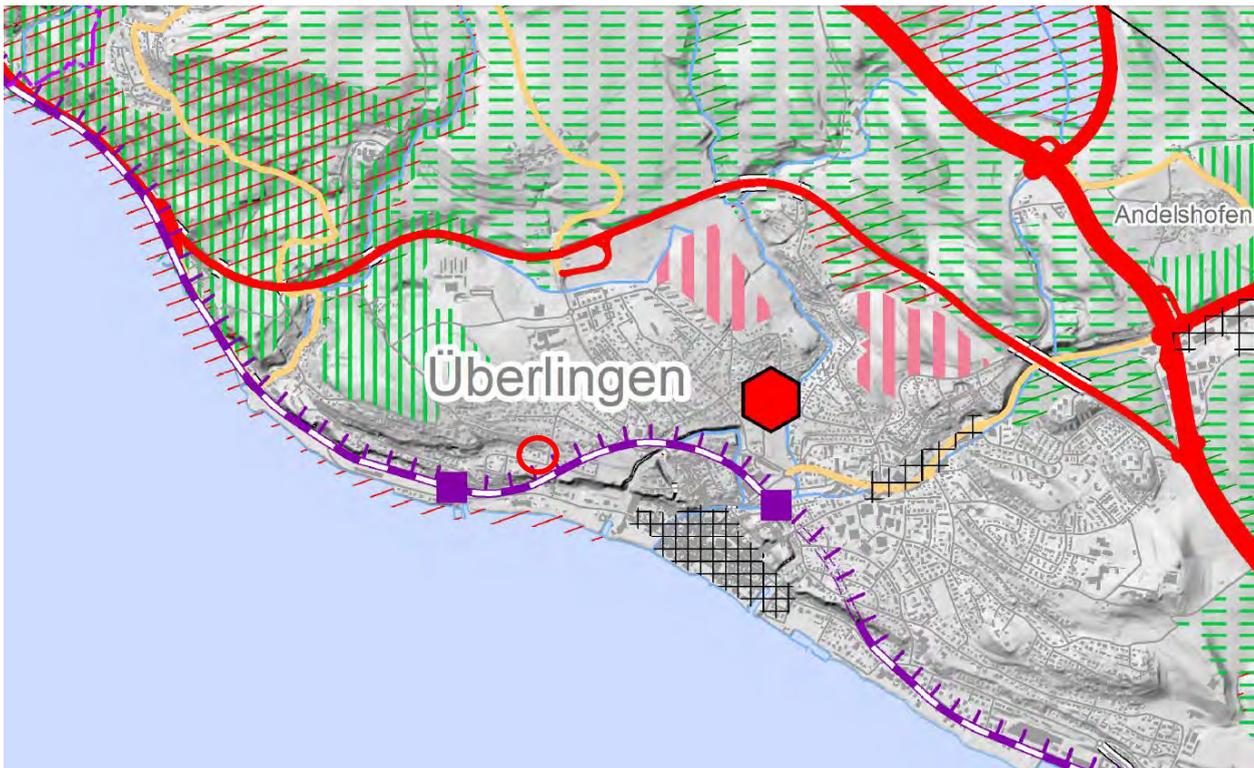


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Bodensee Oberschwaben mit ungefährender Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (November 2023)

Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Überlingen mit den Gemeinden Owingen und Sipplingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 03.09.1998 in Kraft ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Kurbetrieb und Gesundheitswesen ausgewiesen.

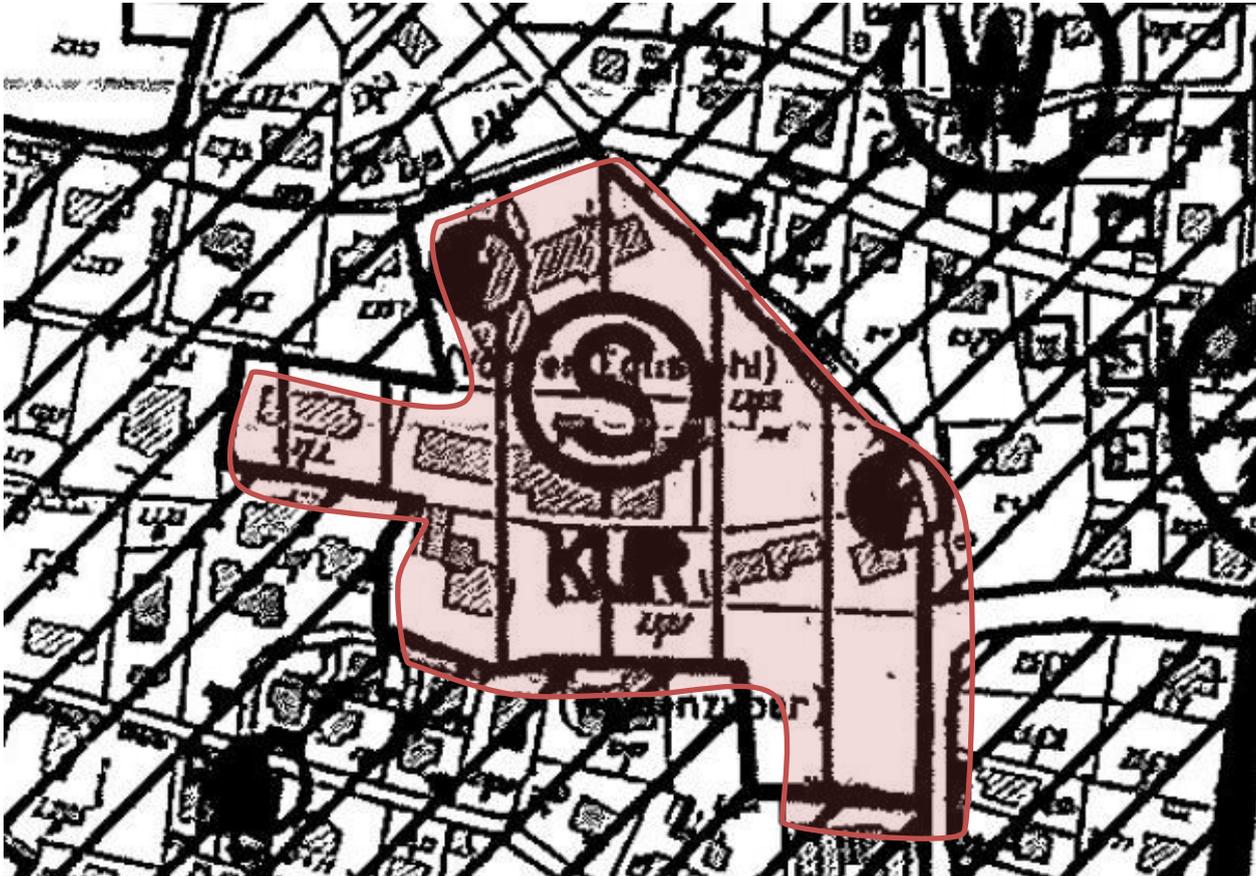


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 1998 (Stadt Überlingen)

Bebauungsplan



Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ (2008)

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goldbacher Straße“. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ mit Baufenstern für die Klinikgebäude fest. Private Grünflächen gliedern die Siedlungsstruktur. Da die Baufenster auf die Bestandsbebauung begrenzt sind und mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung keine Erweiterung zulassen, muss der bestehende Bebauungsplan für den dargestellten Geltungsbereich geändert werden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die 2. Teiländerung „Neuaufstellung Parkvilla“.

3.2 Ziele der Bebauungsplan Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Erweiterung sowie dem Umbau und der Sanierung der Bestandsbebauung geschaffen werden.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

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

4. Rahmenplan Buchinger

Bestand

Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi liegt eingebettet im Kurviertel. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern/Villen auf großzügigen Grundstücken aus. Auf dem Gelände der Kliniken stehen sieben Baukörper, die aufgrund der Topographie und der Hangkante eine Südausrichtung mit Blick auf den See aufweisen. Grünstreifen mit Bäumen gliedern das Areal, sodass sich die Baukörper auch vom See aus harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die Gebäude auf dem Klinikgelände weisen integriert in die Hanglage bis zu vier Vollgeschosse auf und fügen sich bezüglich der Gebäudehöhen in die Topographie und die angrenzende Bebauung ein. Die Kubatur der Klinikgebäude hebt sich als Sonderbausteine ab vom Umfeld genauso wie die Flachdächer und flach geneigten Walmdächer im Vergleich zu den Wohnhäusern mit Satteldach in der Umgebung. Der östlich des Geländes verlaufende Tobel bildet eine wichtige fußläufige Verbindung zum See. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden, wo sich auch ein Parkdeck befindet.



Abb. 6: Bestandsplan Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Planung

Ziel der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist es, den Bestand der in die Jahre gekommen ist, zu sanieren und durch eine Erweiterung nach Süden im Hangbereich unterhalb der Villa Larix und der Villa Bellevue neue Angebote und Räumlichkeiten wie ein Spa sowie Therapie und Fitnessräume zu schaffen. Um eine südliche Erweiterung zu ermöglichen, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Villa Fichtenau, das Doktorhaus sowie der Pavillon im südlichen Hangbereich entfallen und es soll ein neuer terrassierter Baukörper südlich der Villa Larix und der Villa Bellevue entstehen. Der westliche Teil der Villa Larix soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dadurch können die Zimmer im Bestand ebenfalls den heutigen Ansprüchen der Kunden mit größeren Zimmern angepasst werden.

Die Villa Belgrano im Westen des Geländes sowie die daneben liegende Parkvilla, können im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes umgebaut und saniert werden. Das aus dem Jahr 1954 stammende Haupthaus soll zukünftig neue Zimmer und die Verwaltung beherbergen und energetisch saniert werden. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Bestand bestehen 145 Zimmer, die Zimmerzahl wird durch die Neuplanung nicht erhöht, es werden lediglich größere Zimmer entstehen und neue Räumlichkeiten für die Verwaltung und Spa sowie Therapiebereich.

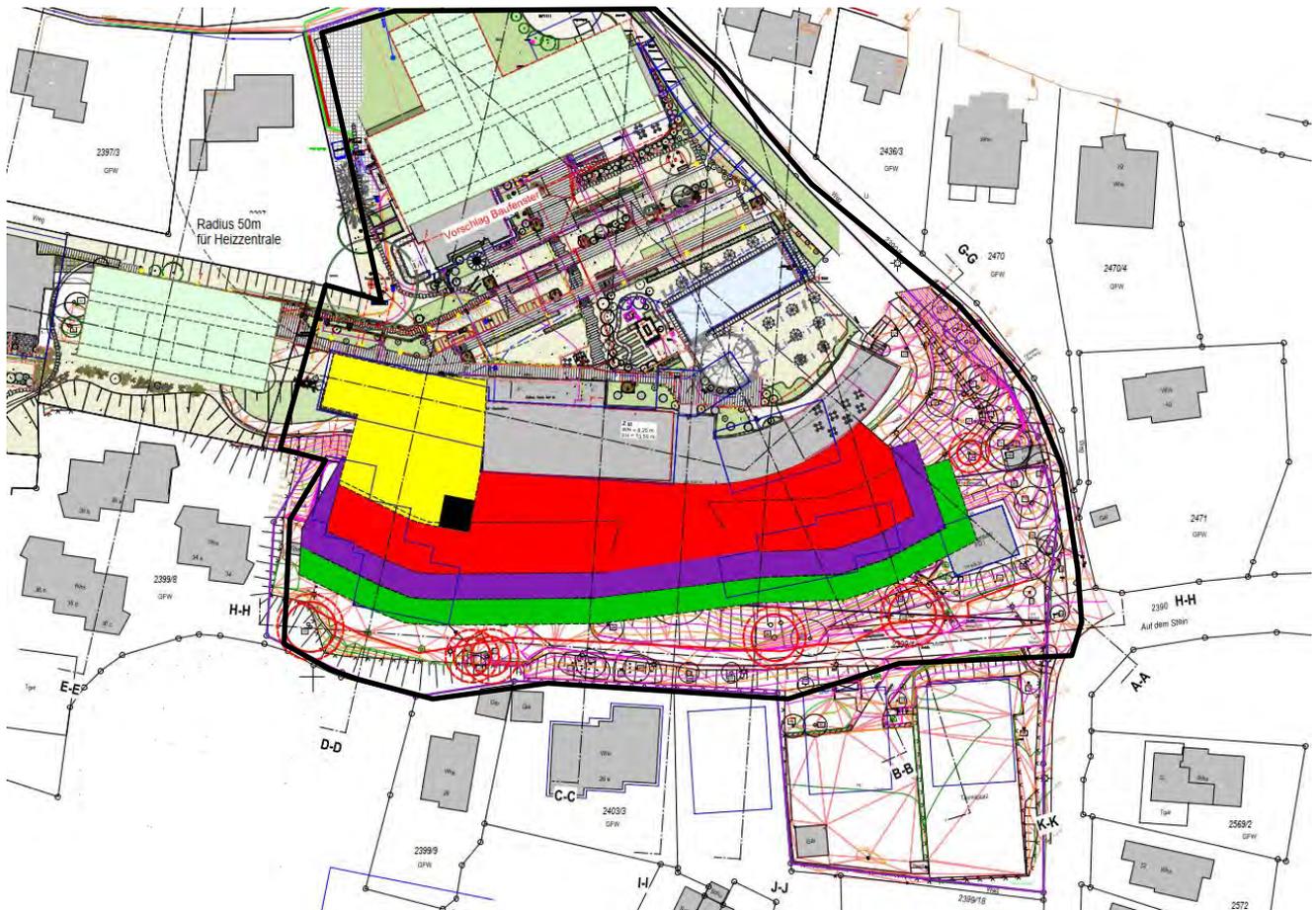


Abb. 7: Neuplanung Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Der dargestellte Lageplan zeigt in den Farben grün, lila und rot die jeweils eingeschossigen Terrassen im Hangbereich. Im gelben Bereich entsteht anstelle des westlichen Teils der Villa Larix ein Neubau, der die Verbindung zu den südlichen Terrassen bildet. Der restliche Teil der Villa Larix und die Villa Bellevue bleiben bestehen (graue Gebäude). In hellgrün ist im Westen die Parkvilla dargestellt, welche im Rahmen der Vorgaben der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Goldbacher Straße – Neuaufrüstung Parkvilla“ umgebaut werden soll. Unter der Erweiterung im südlichen Hangbereich soll eine Tiefgarage für die Mitarbeiter und die Anlieferung entstehen. Das Haupthaus im Norden erhält eine gerade nach Süden ausgerichtete Fassade.

Die Wandhöhen des Neubaus der Villa Larix und des Haupthauses entsprechen den bisher festgesetzten maximalen Firsthöhen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und überschreiten diese nicht. Die Höhenabwicklung der Neuplanung wird in den folgenden zwei Schnitten dargestellt. Die hier dargestellten zwei Schnitte sowie weitere Schnitte des Rahmenplanes sind aufgrund der Lesbarkeit besonders bezüglich der Bemaßung, der Begründung beigelegt.

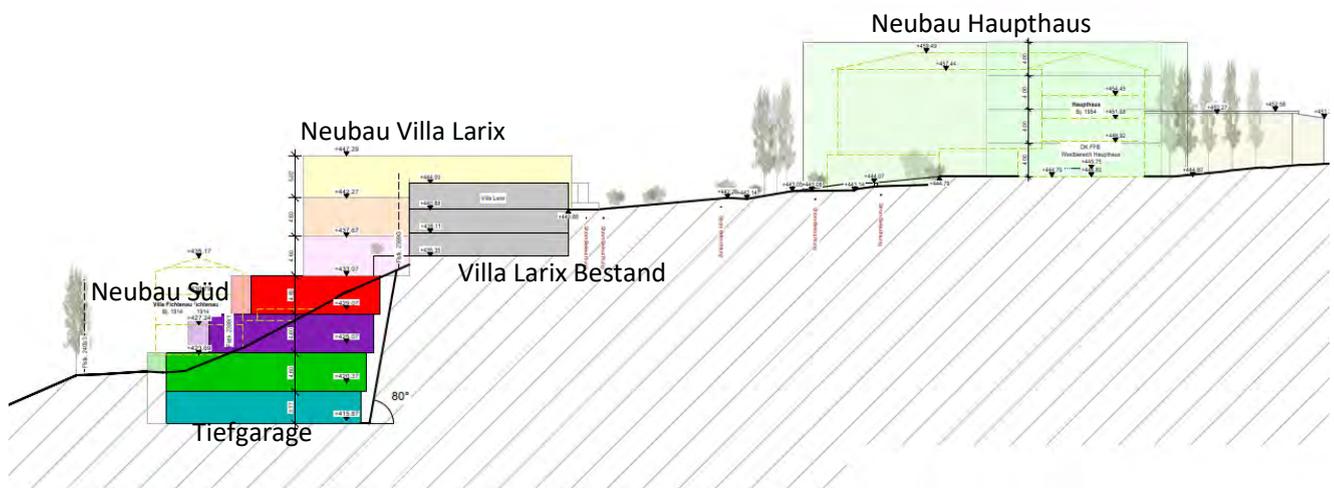


Abb. 8: Schnitt Ansicht von Osten (BGI Architekten)

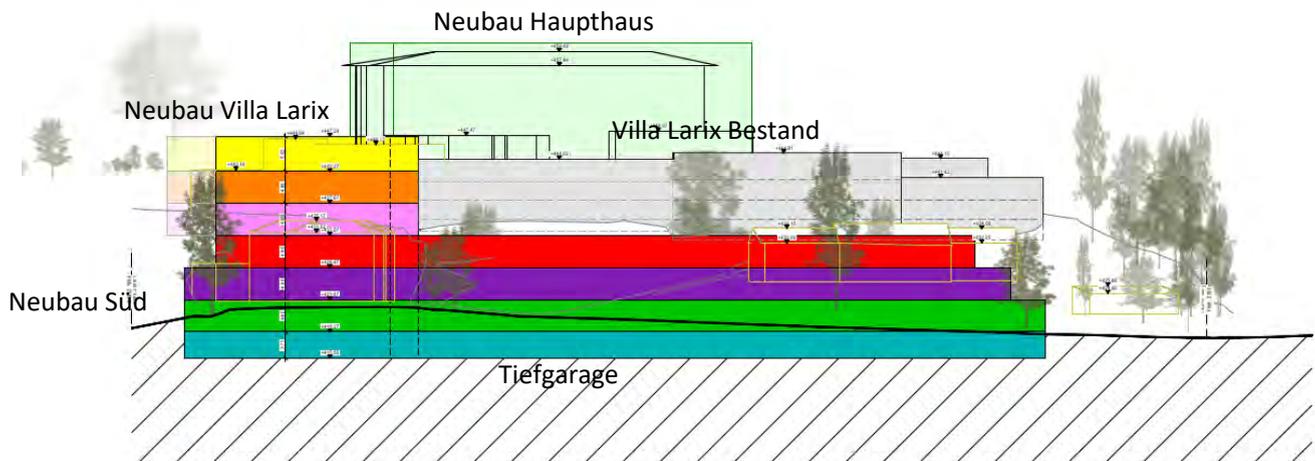


Abb. 9: Schnitt Ansicht von Süden (BGI Architekten)

5. Begründung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und Kur-einrichtung“ ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung im Bestand und dem Zweck der Erweiterung der Bestandsbebauung auf dem Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi. Durch die Erweiterung und den Umbau des Bestandes sollen neue Behandlungsräume, ein Spa-Bereich, eine neue Tiefgarage mit Lagerräumen und Anlieferung sowie größere Zimmer entstehen. Es sind keine zusätzlichen Zimmer oder Mitarbeiterwohnungen geplant.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ festgesetzt. Im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO1 wird die GRZ auf 0,45 festgesetzt, was dem Bestandsgebäude entspricht, da hier das Haupthaus saniert und lediglich geringfügig erweitert werden soll. Für das Sondergebiet SO2 wird die GRZ auf 0,65 festgesetzt, um hier zukünftig eine größere Erweiterung der Bestandsbauten nach Süden in der Hangfläche zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ entspricht der Gebäudeplanung für die Erweiterung.

Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 liegen Bereiche die als Zuwegung und Verbindung zwischen dem Haupthaus und der Villa Larix dienen und als Parkanlage mit Wegen und Aufenthaltsbereichen gestaltet sind. Um den Bestand zu sichern und zukünftig die Möglichkeit für eine Umgestaltung der Anlagen zu ermöglichen, ist im SO1 und SO2 eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximum von 0,8 zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen, bestehen im Bestand Parkanlagen mit Wegen und baulichen Anlagen wie einem Pool, welche den Besuchern der Kliniken als Aufenthaltsbereiche dienen. Um diese im Bestand zu sichern und den Kliniken bei der Gestaltung der Anlagen zukünftig die Möglichkeit zu geben, die Anlagen an die Bedürfnisse der Gäste anzupassen, sind auf den privaten Grünflächen (Parkanlage) Wege und sonstige bauliche Anlagen zur Erholungsnutzung bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Im SO1 sind maximal IV Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der derzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Zahl der Vollgeschosse und gewährleistet somit eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Bebauung in die Umgebung. Im Bereich von SO2 soll zukünftig eine terrassierte Erweiterung der bestehenden Bebauung entstehen, die sich durch die Terrassierung in den Hang einfügt. Um die Terrassierung planungsrechtlich zu fixieren, sind im SO2 Bereiche mit unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. In der Planzeichnung ist das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung durch Nutzungskordel abgetrennt. Im SO2 sind maximal VI Vollgeschosse zulässig. Im Bereich der bestehenden Gebäude der Villa Larix, die bereits an der Hangkante stehen, sind entsprechend dem Bestand III Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Im SO1 sowie im SO2 werden die maximalen Gebäudehöhen in m ü. NN festgesetzt.

Das bestehende Hauptgebäude im SO1 hat im Bestand eine Firsthöhe von 459,49 m ü. NN. Die maximale Gebäudehöhe wird nun auf 460,75 m ü. NN festgesetzt, was der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe von 15 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht. Die folgende Darstellung zeigt die Gegenüberstellung der Gebäudehöhe im Bestand und der festgesetzten Gebäudehöhe für das SO1.

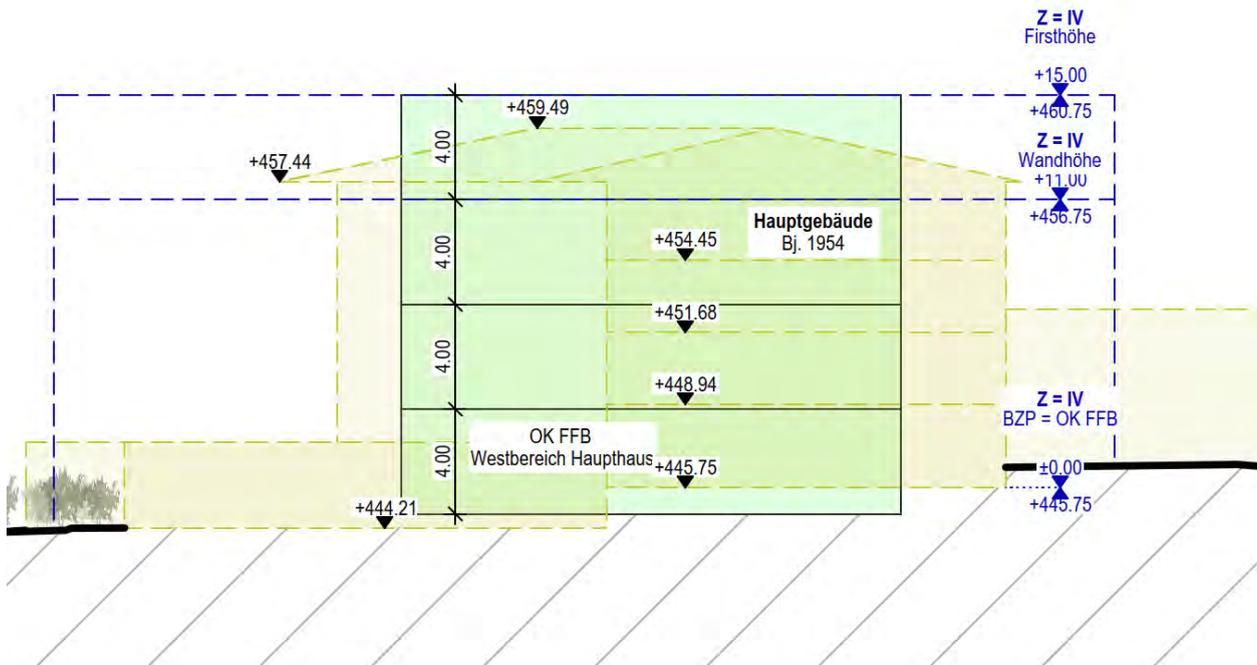


Abb. 10: Höhenvergleich Haupthaus (BGI Architekten)

- — — Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungsplan „Goldbacher Straße“
- Bestandsgebäude Haupthaus
- Geplantes Gebäude

Im SO2 kommt der Höhenabwicklung eine wichtige Rolle zu, da hier ein terrassiertes Gebäude entstehen soll, welches sich in den Hangbereich südlich der Bestandsgebäude der Villa Larix einfügen soll.

Im SO2 sind deshalb unterschiedliche maximale Gebäudehöhen ü. NN festgesetzt und die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung in der Planzeichnung durch eine Nutzungskordel abgegrenzt.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen im SO2 gewährleisten, dass im Hangbereich ein terrassiertes Gebäude entsteht, das sich in den Hang einfügt und nicht als Baukörper mit einer massiven Wandhöhe vor dem Hang in Erscheinung tritt.

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird in m über NN für die Sondergebiete eine EFH gemäß Planeintragung festgesetzt.

Die EFH im SO1 entspricht mit 444,80 m ü. NN der bisherigen Höhe des Haupthauses im Bestand.

Die EFH im SO2 entspricht mit 419,30 m ü. NN der Höhe der untersten Terrassenstufe sowie dem Bestand der Villa Larix.

Um in der Umsetzung dem Bauherrn und den Planern eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, kann die festgesetzte EFH um +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

Da die Dachflächen im SO2 als Aufenthaltsbereiche und Dachterrassen gestaltet werden sollen, bedarf es einer Absturzsicherung. Um diese zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit Brüstungen und Geländern im SO2 um bis zu 1,00 m zulässig.

Um die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen und einen möglichst hohen Wirkungsgrad zu erzielen, ohne dass ein massives Erscheinungsbild entsteht und die Module über die Gebäudehöhe hinausragen, dürfen diese Anlagen die maximale Gebäudehöhe bei Aufständigung um maximal 0,50 m überschreiten.

Bauweise

Um der vorhandenen Bebauung gerecht zu werden und eine entsprechende Erweiterung zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise und damit Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil.

Um darzustellen, wie sich eine mögliche zukünftige Bebauung zu einer bisher durch den vorhandenen Bebauungsplan möglichen Bebauung unterscheidet, wird im Folgenden anhand der aktuell rechtskräftigen Baufenster des Bestands und der zukünftigen Baufenster die Veränderung dargestellt.

Für das Haupthaus im Norden des Grundstücks ist zu erkennen, dass der Bestand das derzeit zulässige Baufenster (rot) noch nicht vollständig ausfüllt, jedoch nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Das neue Baufenster (blau) bleibt in der Breite genau gleich wie das bisherige Baufenster (rot). Nach Norden zum Säntisweg hin sind die Baufenster im Bereich des Anbaus ebenfalls identisch. Im Bereich der Einfahrt wird das bisherige Baufenster zukünftig sogar um ca. 5,00 m nach Süden reduziert. Insgesamt wird das gesamte bisher geltende Baufenster um 3,00 m nach Süden erweitert und wie bisher eine gerade Linie ohne Rücksprünge aufgenommen. Im westlichen Bereich wird das Baufenster jedoch um ca. 6,00 m zurückgenommen. Dadurch ergibt sich ein flächenmäßig nur geringfügig um 99 m² größeres Baufenster für das Haupthaus. Die Bebauung rückt nach Norden, Osten und Westen nicht näher an die Nachbargrundstücke heran, als dies bisher auch im Bestand bzw. durch das rechtskräftige Baufenster möglich war.

Die Baufenster der Villa Larix und des Doktorhauses und der Villa Bellevue liegen innerhalb des neuen Baufensters für die Terrassierung im südlichen Hangbereich.



Abb. 11: Überlagerung Baufenster und Bestand (Planstatt Senner)



Baufenster: Bebauungsplan Goldbacher Straße (2008)

Fläche Baufenster Haupthaus: 1.532,17 m²



Baufenster: Bebauungsplan Goldbacher Straße - 3. Teiländerung 2024

Fläche Baufenster Haupthaus: 1.631,20 m²

Zukünftig soll das Haupthaus über eine Unterführung direkt mit dem Neubau der Villa Larix verbunden werden, um eine Verbindung zu schaffen, die es den Besuchern ermöglicht, bei schlechtem Wetter trockenen Fußes zwischen den Gebäuden zu wechseln. Der Bebauungsplan lässt daher unterirdische Bauwerke, die eine fußläufige Verbindung zwischen dem Hauptgebäude im SO1 und dem Neubau im SO2 herstellen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu. In Anlehnung an die vorhandenen Freiflächen sind die unterirdischen Bauwerke erdüberdeckt auszuführen.

Im Bestand sind die Freiflächen auf dem Klinikgelände als Parklandschaft mit entsprechenden Nebenanlagen wie Pavillon und Schwimmbad gestaltet. Um bei der zukünftigen Realisierung von Nebenanlagen, die der Nutzung des Klinikgeländes dienen, möglichst flexibel zu sein, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und für eine mögliche Poolerweiterung auch in den Grünflächen zulässig.

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zufahrten

Im Bestand befindet sich nördlich des Hauptgebäudes ein Parkdeck für die Fahrzeuge der Klinikgäste. Dieses wird in dieser Form weiter genutzt. Da durch die Erweiterung der Klinik keine zusätzlichen Zimmer entstehen, sondern diese lediglich vergrößert werden, bleibt die Anzahl der PKW und der damit verbundene Zufahrtsverkehr auch mit der Erweiterung gleich.

Zukünftig sollen jedoch zusätzliche Stellplätze für das Personal sowie die Anlieferung für das Restaurant und die Wäscherei in einer Tiefgarage untergebracht werden. Im SO2 ist daher eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da es im Klinikbetrieb immer wieder zu Zufahrtsverkehren kommt, die nur kurzfristig Stellplätze z.B. zum Be- und Entladen von Gepäck beanspruchen, sind Kurzzeitstellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese Stellplätze zukünftig an geeigneter Stelle anbieten zu können.

Der Haupteingang und die Erschließung für den Personenverkehr erfolgen weiterhin von Norden. Der Anlieferverkehr für die Kliniken soll zukünftig nach der Erweiterung über die neue Zufahrt südlich der Hangbebauung erfolgen. Der Bebauungsplan setzt daher die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und zum Grundstück im Süden von der Straße „Auf dem Stein“ aus fest. Hier befindet sich bereits im Bestand eine Zufahrt zum Klinikgelände.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und zu versickern.

Grünflächen

Zwischen dem Haupthaus im Norden und der Villa Larix liegt eine Parklandschaft mit einem Healing Garden, die den Gästen der Kliniken Buchinger Wilhelmi als Aufenthaltsbereiche dienen. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 wird die Grünzäsur mit einem Streifen privater Grünfläche zwischen den zwei Sondergebieten beibehalten. Dieser Grünstreifen hat die Zweckbestimmung „Parkanlage“ und soll entsprechend dieser Funktion mit den hierfür zulässigen Wegen und Nebenanlagen wie z.B. Pool und Pavillon, die bereits im Bestand vorhanden sind, zur Erholung gestaltet und gepflegt werden.

Um zukünftig eine Verbindung zwischen dem Haupthaus und dem Neubau im südlichen Bereich des Klinikgeländes zu ermöglichen, sind unterirdische Anlagen unter den Grünflächen zulässig. Damit die Parkanlagen weiterhin in Ihrer Form erhalten bleiben, müssen die unterirdischen Anlagen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m gestaltet werden.

Neben den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, sind im Osten des Geländes angrenzend an den Tobelweg und im Süden angrenzend an die Umgebungsbebauung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ festgesetzt. Diese

Flächen besonders die Fläche im Osten des Geländes entlang des Tobelweges bis zum Haupthaus in Norden des Geländes, weisen im Bestand wertvolle Baumbestände und Gehölzstrukturen auf, die zu erhalten sind und bilden im gesamten Gebiet des Kurviertels wichtige grüne Verbindungsachsen, sowie eine Eingrünung des Plangebietes nach Süden und entlang des Tobelweges im Osten.

Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung

Um Verstöße gegen die Bestimmungen nach § 44 BNatSchG, insbesondere gegen das Tötungs- und Störungsverbot sowie eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und biologische Vielfalt zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und innerhalb der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren Winterquartieren im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Bei nicht Einhaltung der Zeitenregelung ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Vermeidung von Vogelschlag

Da durch die Planung Fensterfronten entstehen, die das Risiko für Vogelschlag erhöhen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag festgesetzt und zu berücksichtigen.

Begrünung baulicher Anlagen - Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und zur Erreichung einer landschaftsgerichteten Bebauung wurden im SO1 und SO2 Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen. Im SO1 wurde für die Nordfassade eine Begrünung von mindestens 50 % festgesetzt, da das hier zukünftig geplante Haupthaus mit dem Eingangsbereich eine repräsentative Wirkung nach Norden hat. Die übrigen Fassaden im SO1 und SO2 sind mit einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zu begrünen, um den Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse zu erreichen.

Schonendes Beleuchtungskonzept

Da sich auf den Flächen des Klinikgeländes auch in den Abendstunden Gäste und Personal aufhält, ist eine Beleuchtung der Freianlagen notwendig. Um die Auswirkungen auf die Fauna im Geltungsbereich und besonders auf Insekten möglichst gering zu halten, sind Maßnahmen für ein schonendes Beleuchtungskonzept festgesetzt und umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Abriss von Bestandsgebäuden wie der Villa Fichtenau und dem Doktorhaus im südlichen Bereich des Hanges, gehen Brut- und Habitatstätten für Vögel und Fledermäuse verloren. Für den Ausgleich des Verlustes sind frühzeitig vor Abriss der Gebäude entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von Nist- und Fledermauskästen umzusetzen. Da

der genaue Zeitpunkt des Abrisses und des Umbaus einzelner Gebäude aufgrund des auch bei Umsetzung der Planung laufenden Betriebs der Kliniken nicht im Voraus definiert werden kann, wird die Anzahl, Lage und Art der anzubringenden Nist – und Fledermauskästen erst im Vorfeld eines konkretisierten Abrisses von Gebäuden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und auf Grundlage einer dann aktuellen Kartierung festgelegt.

Um die Wirksamkeit der CEF – Maßnahmen während und auch nach Umsetzung zu prüfen und zu dokumentieren, ist ein Monitoring durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Monitoring

Um den Erfolg der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese im Rahmen eines Monitorings nach der Umsetzung über einen Zeitraum von drei Jahren zu prüfen. Die Ergebnisse müssen den Fachbehörden vorgelegt werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt und Schutz von Bäumen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Um diese während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen und durch einen zertifizierten Sachverständigen während Bauzeit zu begleiten. Für den Verlust von Bestandsbäumen durch die Planung, sind innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Neupflanzungen mit gebietsheimischen Bäumen umzusetzen.

Erhalt und Schutz von Gehölzen.

Gehölzbestände, die nicht durch die Planung betroffen sind, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen besonders für gebüschbrütende Vogelarten zu erhalten. Sollten dennoch Gehölze im Zuge der Planung entfallen, sind diese gleichwertig mit gebietsheimischen Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzgebot

Durch die Planung besonders im Hangbereich südlich der Villa Larix, entfallen insgesamt 13 Bäume, sowie Vegetationsstrukturen.

Für den Verlust der 13 Bäume ist die gleiche Anzahl innerhalb des Geltungsbereichs wieder zu pflanzen. Um dem Bauherrn hier eine gewisse Flexibilität zu gewähren und dennoch einen gleichwertigen Ausgleich zu erhalten, sind 7 Bäume gemäß der Pflanzliste 7 als Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

Der Verlust an Vegetationsstrukturen ist ebenfalls auf dem Gelände auszugleichen. Hierfür sind mindestens 150 m² heimischer Gehölzstrukturen innerhalb der privaten Grünflächen anzulegen.

Im Umweltreport wurde eine überschlägige Eingriffs – Ausgleichsbilanz berechnet und dabei ergibt sich für die zukünftige Planung ein Defizit von 5.517 Ökopunkten besonders durch den Verlust von Wiesen und Gehölzflächen im südlichen Hangbereich. Um dieses Defizit auszugleichen ist im SO2 außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Fettwiese mit insgesamt 900 m² anzulegen.

Dachbegrünung

Durch die Terrassierung des Neubaus im Hangbereich, dienen die Dachflächen gleichzeitig auch als Aufenthaltsbereiche für die Gäste. Dachflächen, die nicht für den Aufenthalt und entsprechende Wege und Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen und sollen in Anlehnung an die Parkanlagen auf dem Klinikgelände entsprechend gestaltet werden. Um eine intensive Begrünung mit Sträuchern und auch kleinkronigen Bäumen zur Gestaltung der Dachflächen zu ermöglichen, ist für das SO2 eine Substratschicht von 1,0 m sowie in Bereichen von Bäumen von 1,50 m festgesetzt. Durch die Gestaltung und Begrünung der Dachterrassen im SO2 fügt sich das Gebäude in den südlichen Hangbereich ein.

Die Dachflächen im SO1 sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen. Neben dem genannten gestalterischen Aspekt der Dachbegrünung dient diese auch dem Rückhalt von Regenwasser.

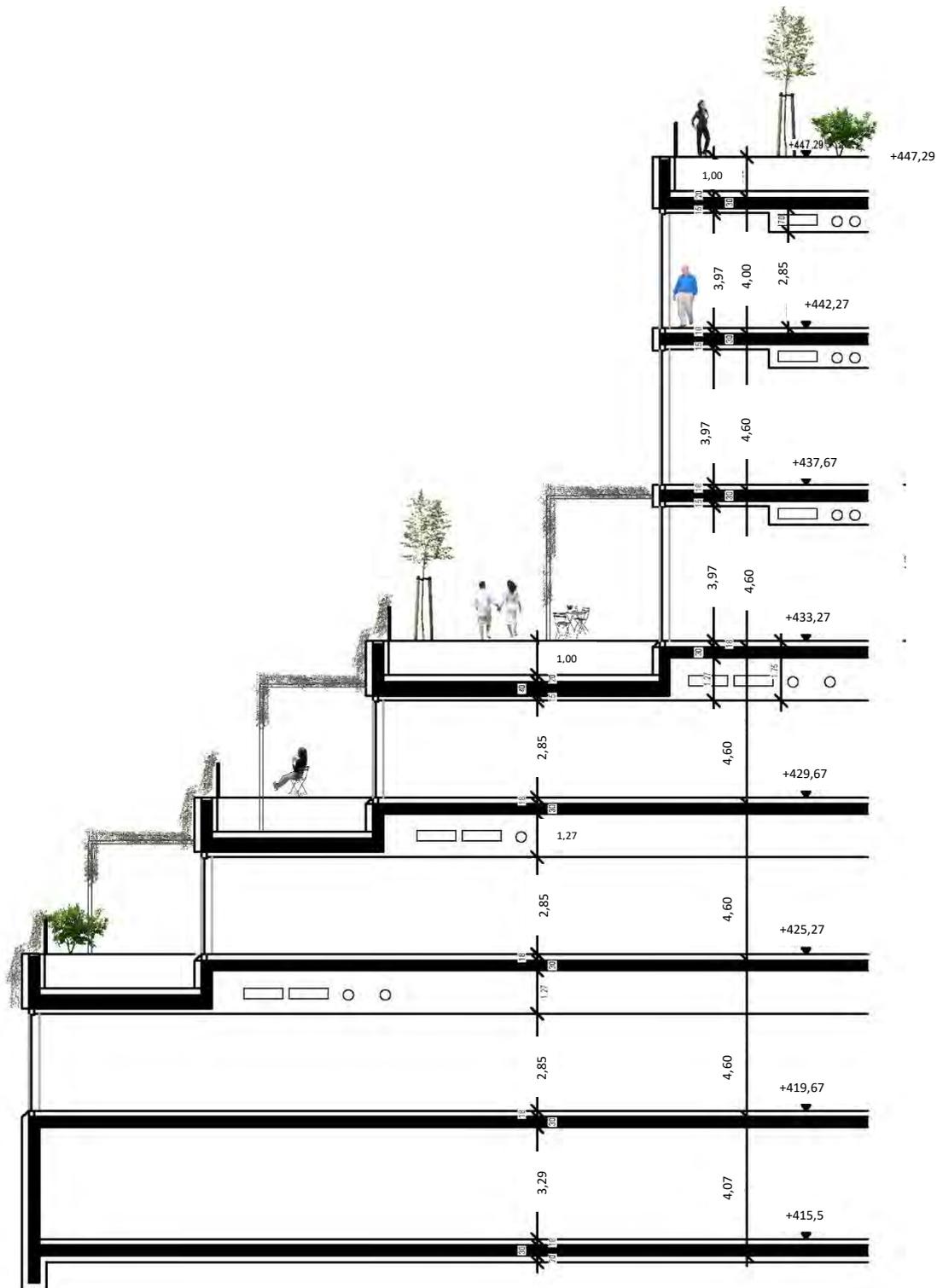


Abb. 12: Systemschnitt Ansicht von Osten (BGI Architekten)

Der Systemschnitt zeigt schematisch den Aufbau des Neubaus im südlichen Hangbereich und der Dachterrassen mit einer Substratschicht von mindestens 1,00 m.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gemeinsam mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt dem Bauherrn für sein Bauvorhaben dennoch eine entsprechende Flexibilität bei der Umsetzung seines Vorhabens gewährleistet.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform

Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform Flachdach dient der einheitlichen Gestaltung des Klinikgeländes und ermöglicht die Nutzung der Dachflächen als Aufenthaltsräume für die Gäste der Klinik. Die Dachform als Flachdach ermöglicht besonders im SO2 einen Baukörper, der sich harmonisch vor der Hangkante einfügt und sich als Terrassen entwickelt.

Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Regelung zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung der gestalterischen Flexibilität bei gleichzeitiger Sicherung des bestehenden Ortsbildes.

Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen zu erreichen, werden für Einfriedungen Festsetzungen bezüglich der Materialien getroffen. Die Festsetzungen entsprechen der 2. Teiländerung „Parkvilla Goldbacher Straße“ und garantieren damit eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen auf dem Klinikgelände. Des Weiteren sind Einfriedungen für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Einfriedungen müssen einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen oder bei Mauern müssen alle 10 m Durchlässe von 20 cm x 10 cm umgesetzt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind unbebaute Flächen, Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Freileitungen

Oberirdische Freileitungen sind aufgrund der Gestaltung des Gebietes nicht zulässig.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und über eine belebte Bodenschichten zu versickern (flächig oder in Mulden) oder als Brauchwasser zu nutzen.

Werbeanlagen

Um eine sich in das Umfeld angebrachte Gestaltung des Geländes der Kliniken Buchinger zu erhalten, wird die Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade auf das Erdgeschoss beschränkt und Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung ausgeschlossen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
Sondergebiet	11.599	73,0 %
Private Grünfläche	4.274	27,0%
Gesamtsumme Geltungsbereich	15.813	100 %

8. Anlagen

- Umweltreport „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ (Stand 15.10.2024)
- Rahmenplan Buchinger (Stand Gemeinderatssitzung 24.01.2024)
- Schnitte (A-K) zur Höhenentwicklung (Stand 26.10.2023)

**Umweltreport und
Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
zum Bebauungsplan
„Goldbacher Straße - 3. Teiländerung im Bereich Kliniken
Buchinger Wilhelmi“**



15.10.2024

Umweltreport und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Projekt: Bebauungsplan „Goldbacher Straße
3. - Teiländerung im Bereich Kliniken Buchinger Wilhelmi“

Auftraggeber: Buchinger Wilhelmi Holding GmbH & Co.KG
Wilhelm-Beck-Straße 27
88662 Überlingen
Tel. 07551/807-0
Fax. 07551/807-889

Projektbearbeitung: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Stadtentwicklung | Umweltpla-
nung | Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Paulina Schmid, M.Sc. Biological Science

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

Projektnummer: 2756

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen	6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2	Plangebiet und Untersuchungsraum	8
1.3	Dachbegrünung	8
1.4	Ziele und Vorgaben übergeordneter Planungen	9
2	Vorhabensbeschreibung	12
3	Bestandsanalyse und -bewertung	13
3.1	Realnutzung	13
3.2	Schutzgut Mensch/Wohnumfeld/Erholung	15
3.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	16
3.4	Schutzgut Geologie, Boden und Fläche	18
3.5	Schutzgut Wasser	19
3.6	Schutzgut Klima / Lufthygiene	20
3.7	Schutzgut Landschaftsbild	22
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
3.9	Schutzgut Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	23
4	Konfliktanalyse	25
4.1	Umweltrelevante Wirkfaktoren	25
4.2	Schutzgut Mensch/Wohnumfeld/Erholung	25
4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	28
4.4	Schutzgut Geologie, Boden und Fläche	33
4.5	Schutzgut Wasser	36
4.6	Schutzgut Klima / Lufthygiene	38
4.7	Schutzgut Landschaftsbild	40
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
5	Artenschutzrechtliche Belange	42
5.1	Habitateignung	42
5.2	Avifauna	42
5.3	Fledermäuse	47
5.4	Sonstige Arten	51
6	Maßnahmenkonzept	52
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	52
6.2	Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen	55
6.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Ausgleichsmaßnahmen (A)	59
7	Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen	61
8	Gegenüberstellung Bestand und Planung	61
8.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	61
8.2	Schutzgut Boden und Fläche	63
8.3	Schutzgutübergreifende Bilanzierung	64
9	Literatur und Quellen	65
10	Anhang	67

10.1	Pflanzliste für die geplanten ergänzenden Pflanzungen	67
10.2	Liste der Bestandsbäume im Plangebiet	69
10.3	Bilder der Kartierung 2020	72
10.4	Baumerhalt nach aktuellem Bebauungsplan	74
10.5	Biotoptypen im Bestand und Planung	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sicht von der Buchinger Klinik auf den See	7
Abbildung 2: Lage des Plangebiets	8
Abbildung 3: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen	9
Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee- Oberschwaben (2023)	10
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.	11
Abbildung 6: Schutzgebietskulisse	12
Abbildung 7: Entwurf des Bebauungsplans „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ (Stand August 2024).....	13
Abbildung 8: Verortung der einzelnen Gebäude in der Klinikanlage und im Plangebiet	14
Abbildung 9: Standort der Buchinger Klinik im Wohngebiet	15
Abbildung 10: Südlicher Hang im Plangebiet und Blutbuche	17
Abbildung 11: CO ₂ – Emissionen innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets	21
Abbildung 12: Sicht auf die Buchinger Klinik vom Bodensee	23
Abbildung 13: Im Zuge der Kartierungen nachgewiesene Brutvögel im Untersuchungsraum, in Blau der Untersuchungsraum, in Gelb die ungefähre Abgrenzung des Plangebiets	44
Abbildung 14: Im Zuge der Fledermauskartierung nachgewiesenes Loch zwischen Dach und Dachaufbau des Pavillons	72
Abbildung 15: Östlich des Plangebiets	73
Abbildung 16: Südlich an der Grenze des Plangebiets	73
Abbildung 17: freigelegter, gesicherter Molassefelsen im gepflegten Zustand im Frühjahr. Der Felsen ist in der Vegetationszeit stark überwuchert und bietet keine besonnten Bereiche.	74
Abbildung 18: Baumerhalt und nötige Baumrodungen des aktuellen Bebauungsplans.....	74
Abbildung 19: Bestand der Biotoptypen.....	75
Abbildung 20: Planung und Biotoptypen.....	75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	25
Tabelle 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	29
Tabelle 3: Auswirkungen auf die Schutzgüter Geologie, Boden, Fläche	33
Tabelle 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	36
Tabelle 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene	38
<i>Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.....</i>	<i>40</i>
Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
Tabelle 8: Kartierte Arten der Avifauna im Zuge der Begehung	43
Tabelle 9: Kartierte Arten im Zuge der Fledermausbegehung und Anzahl der aufgenommenen Rufe	48
Tabelle 10: Schutzstatus der Fledermausarten.....	49
Tabelle 11: Bewertung Biotoptypen Bestand	62
Tabelle 12: Bewertung Biotoptypen Planung	62
Tabelle 13: Übersicht über die Bodenwertstufen	63
Tabelle 14: Bewertung Boden Bestand	63
Tabelle 15: Bewertung Boden Planung	63
Tabelle 16 Bestandsbäume im Plangebiet.....	69

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Buchinger Wilhelmi hat als weltweit führende Klinik für Heilfasten und integrative Medizin eine maßgebliche Bedeutung für die regionale Entwicklung des Kur- und Erholungswesens. Basierend darauf beabsichtigt Buchinger Wilhelmi eine Standortsicherung der bestehenden Kur- und Rehabilitationseinrichtung in Überlingen, um die Wettbewerbsfähigkeit der Klinik weiterhin zu gewährleisten. Der Fokus liegt dabei auf dem Ausbau und der Neugestaltung der bestehenden Gebäude, um den Patienten mehr Raum für Aktivität und Erholung anzubieten. Gleichzeitig wird für die Arbeitnehmer der Klinik durch den Ausbau der Rückzugsräume ein angenehmeres Arbeitsklima gestaltet. Die weitere Planung basiert auf der baulichen Integration von Terrassierungen in den bestehenden Hang. Die architektonische Gestaltung mit Glas und Wandelementen sorgt für die Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild, die Anlage von Dachterrassen in Form einer intensiven Dachbegrünung für die naturnahe Gestaltung. Damit wird nicht nur der Erholungswert des Gebietes angehoben, auch wird die Herausforderung des Klimawandels wahrgenommen und dieser durch die Dachbegrünung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im vereinfachten Verfahren eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter des BauGB auszuschließen.

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

Weiterhin gelten:

- Das Minimierungsgebot (gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG)
- Der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. und §§ 44 ff. BNatSchG)
- Der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG)
- Der Status gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG)
- Der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Das Planungsbüro Planstatt Senner GmbH wurde beauftragt für dieses Vorhaben den Umweltreport zu verfassen. Es besteht weiterhin die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Abhandlung des Vorhabens, hierfür ist innerhalb des Umweltreportes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag integriert.



Abbildung 1: Sicht von der Buchinger Klinik auf den See

1.2 Plangebiet und Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Goldbach in der Stadt Überlingen im Bodenseekreis in Baden-Württemberg und hat eine Flächengröße von etwa 1,6 ha. Basierend auf der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg befindet sich das Gebiet in der Großlandschaft *Voralpines Hügel- und Moorland*. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebiets und ist geprägt von baulichen Anlagen (z.B. Wohnhäuser, Parkplätze) und Straßen. Die Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sind großteils Grünflächen, die von Sträuchern und Bäumen bestanden werden. Westlich in etwa 50 m Entfernung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Wohngebiet an. Der Untersuchungsraum umschließt das Plangebiet selbst und die direkt angrenzenden Bereiche.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (rot), Karte o.M. (Quelle: LUBW, 2019)

1.3 Dachbegrünung

Auf regionaler Ebene entstehen durch den Klimawandel besondere Herausforderungen für das Stadtklima und folglich für die Stadtplanung. Vor allem der durchschnittliche Temperaturanstieg und die erhöhte Anreicherung von Luftschadstoffen in dicht besiedelten Räumen sollten grundlegend in die Planung aufgenommen und entsprechende Maßnahmen entwickelt werden. Durch den sog. Inseleffekt sind Städte im Jahresmittel 1 bis 2° C wärmer als die sie umgebende Landschaft, unter anderem abhängig von Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad. Ähnlich verhält es sich mit Flachdächern: In der Wiener Innenstadt werden auf freien Kiesflachdächern an Hitzetagen bis zu 80 C gemessen, während die Temperaturen an der Bodenoberfläche benachbarter Dachgärten unter schützendem Pflanzendach bei höchstens 35 °C liegen. Dieser Effekt basiert hauptsächlich auf der Verdunstungsleistung der Vegetation auf begrünten Dächern, was gleichzeitig positiv auf den Wasserkreislauf wirkt und das Kleinklima nachhaltig verbessert (z.B. Kühlung umgebender Luftschichten, Filterung von Schadstoffen). Darüber hinaus bieten begrünte Dächer zusätzlichen Lebensraum für unterschiedliche Arten.

Der Mehrfachnutzen der Dachbegrünung ergibt sich auch aus baulicher Sicht. Dort dient die Vegetationsschicht dem Schutz der Dachabdichtung vor extremen Umwelteinflüssen wie Hagel, Wind und Eis, der Wärmedämmung im Winter sowie der (Re-)Integration in das vorhandene Landschaftsbild durch die naturnahe Gestaltung.

1.4 Ziele und Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP), 2002

Im LEP 2002 wird Überlingen als Teil der Region Bodensee-Oberschwaben als ländlicher Raum im engeren Sinne sowie als Mittelzentrum ausgewiesen. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Friedrichshafen. Für Überlingen als Mittelzentrum wird das Ziel definiert, „als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt zu werden, dass es den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken kann“. Für den ländlichen Raum im engeren Sinne werden diverse Grundsätze festgesetzt. Unter anderem sollen „günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.“ Darüber hinaus wird die Bereitstellung von „attraktiven Arbeitsplatzangeboten (...) in angemessener Nähe zum Wohnort“ angeführt.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen Bodenseekreis 1998

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen Bodenseekreis ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen.

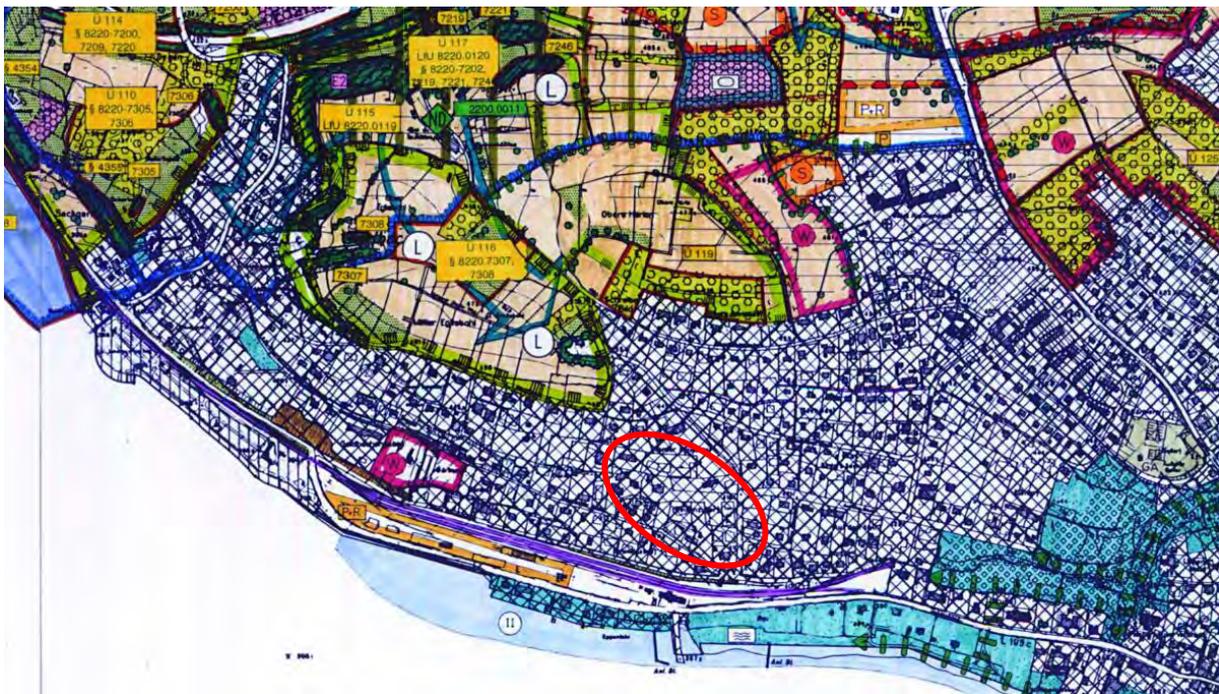


Abbildung 3: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen Bodenseekreis 1998 (Plangebiet rot markiert, o.M.)

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Fortschreibung des Regionalplans)

Laut dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023) liegt das Plangebiet in keinem Vorranggebiet. Somit entstehen durch die Planung keine Konflikte zu dessen Grundsätzen und Zielen.

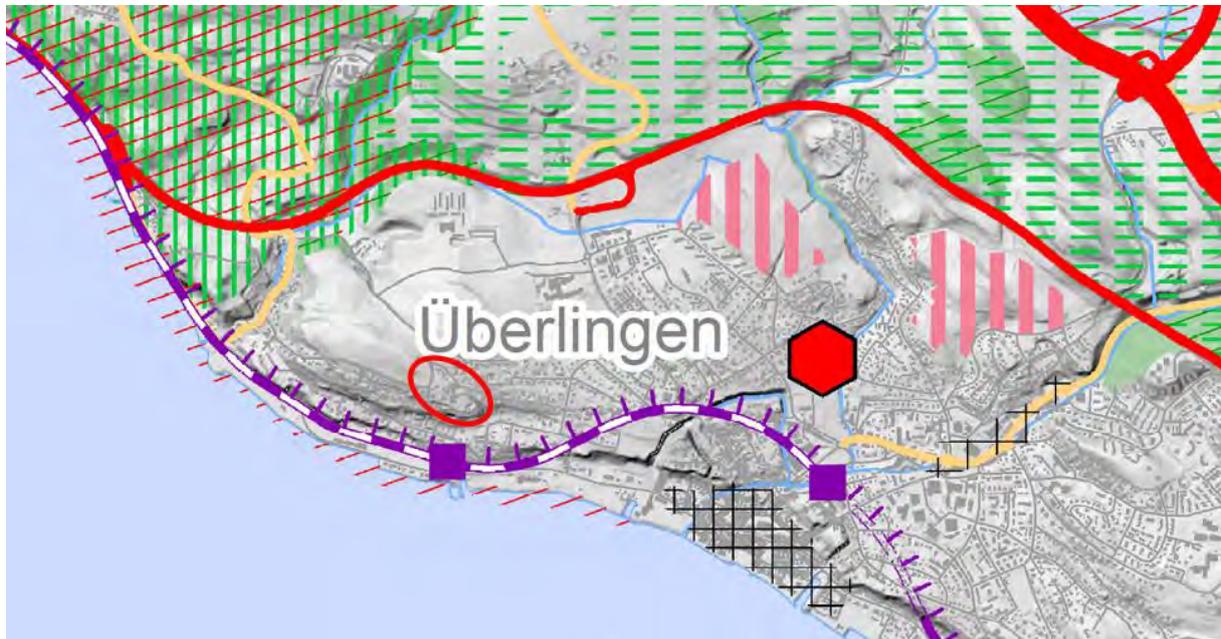


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023), Lage des Plangebietes rot markiert, Karte o.M.

Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan des Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen Bodenseekreis 1998)

Die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen Bodenseekreis verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Das Plangebiet in der Stadt Überlingen wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen (§1 Abs. 1 NR. 4 BauNVO). Für die Planung braucht es daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

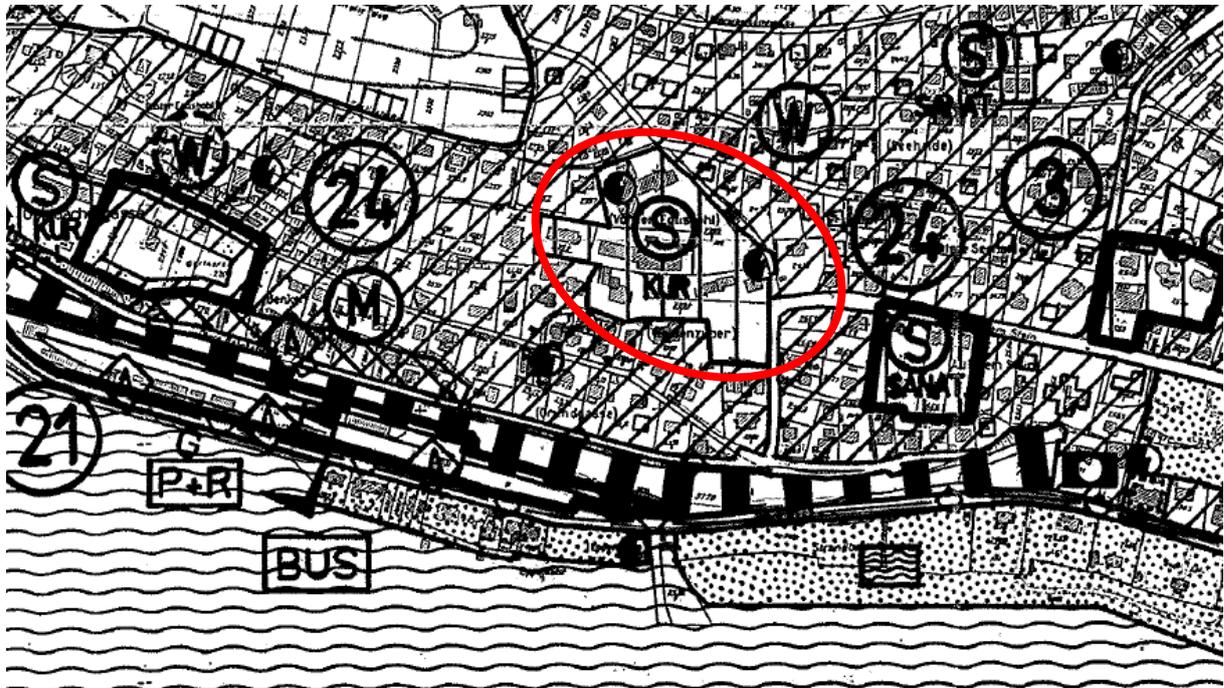


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Plangebiet rot markiert. Karte o.M.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Schutzgebiete oder nach §30 BNatSchG oder §33 NatSchG BW geschützten Biotope. 50 m westlich des Untersuchungsraumes liegt das *Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer* (Schutzgebiets-Nr. 435031) sowie 500 m weiter westlich das Biotop *Feldgehölz 'Ober Eglisbohl' östlich Goldbach* (Biotop-Nr. 182204357307). Etwa 250 m im Süden liegt das FFH-Gebiet *Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft* (Schutzgebiets-Nr. 8220342) sowie das Vogelschutzgebiet *Überlinger See des Bodensees* (Schutzgebiets-Nr. 8220404). Es befindet sich ein stark überwuchertes Molassefelsen, welcher durch anthropogene Eingriffe zum Teil freigelegt, gesichert und schon stark verändert wurde innerhalb des Vorhabengebiets.



Abbildung 6: Schutzgebietskulisse, Plangebiet rot markiert, Karte o.M. (LUBW, 2019), Landschaftsschutzgebiet hellgrün, Biotop rosa, FFH-Gebiet blau schraffiert, Vogelschutzgebiet rosa schraffiert

2 Vorhabensbeschreibung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als ländlicher Raum im engeren Sinne, sowie als Mittelzentrum dargestellt (LEP 2002). Die Fläche soll im Zuge einer räumlichen Erweiterung der Klinik Buchinger Wilhelmi mit einem integrierten Energie-Kreislauf-Konzept umgestaltet werden. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von etwa 1,6 ha und umfasst die Flurstücke 2399/2, 2399/3, 2399/6 vollumfänglich, auf der Gemarkung der Stadt Überlingen. Es ist eine Erweiterung der Villa Larix und Bellevue geplant. Dabei soll der Anbau mittels Terrassierung in den Hang integriert werden. Die Villa Fichtenau und das Doktor Haus werden überplant. Das Hauptgebäude wird nach vorne etwas erweitert und schließt mit einer geraden Hauswand ab. Mit zielgerichteter Dachbegrünung soll das Geländeklima positiv beeinflusst werden.

Durch die Erweiterung und den Umbau des Bestandes sollen keine zusätzlichen Zimmer geschaffen werden. Es sollen lediglich neue Behandlungsräume, ein Spabereich sowie größere Zimmer entstehen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.



Abbildung 7: Entwurf des Bebauungsplans „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ (Stand August 2024)

3 Bestandsanalyse und -bewertung

Die Bestandsanalyse umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans oder auch Plangebiet genannt und schließt die nähere Umgebung mit ein.

Zur Beschreibung des Eingriffs soll, obwohl rechtlich nicht erforderlich, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit Ökopunkten erstellt werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezieht sich auf die Fläche des Geltungsbereichs und erfolgt nach Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbewertung, Kompensationsbewertung und „Ökokonten“, dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013).

3.1 Realnutzung

Das Plangebiet (rot markiert) befindet sich auf dem Gelände der Buchinger Wilhelmi Klinik, die derzeit als Kur- und Rehabilitationszentrum genutzt wird. Südlich der Villa Larix und Villa Bellevue befinden sich Grünflächen mit asphaltierten Wegen dazwischen sowie die Villa Fichtenau und das Doktor Haus, welche überplant werden. Südöstlich befindet sich außerdem die

Lehrküche und südlich hochwertige Bäume, die Orientierungspunkte für Fledermäuse bieten können.



Abbildung 8: Verortung der einzelnen Gebäude in der Klinikanlage und im Plangebiet (rot)

3.2 Schutzgut Mensch/Wohnumfeld/Erholung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Siedlung und wird umgeben von Wohnhäusern. Etwa 100 m nördlich und nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet. 250 m südlich befindet sich der Bodensee. Die bestehenden Gebäude werden großteils von Bäumen umsäumt, was einerseits dem Sichtschutz dient, andererseits zu einer natürlicheren Gestaltung des Gebietes führt.



Abbildung 9: Standort der Buchinger Klinik im Wohngebiet (Bild: Hanspeter Walter)

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen hauptsächlich durch die Nutzung der umgebenden Straßen und die damit verbundene Lärm- und Schadstoffbelastung.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die **Bedeutung** des Untersuchungsgebiets für die Erholung ist durch die lärm- und schadstoff sensible Nutzung als Kuranlage als **sehr hoch** einzustufen. Des Weiteren hat auch die Gesundheit des Menschen eine sehr hohe Priorität, weshalb eine hohe klimatische Wertigkeit des Plangebiets wichtig ist. Da sich das Plangebiet in einem Wohngebiet befindet, ist ebenfalls von einer **hohen Empfindlichkeit** von Anrainern, insbesondere jener im direkten Umfeld auszugehen.

Die Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben ergibt sich vorrangig aus zu erwartenden Störquellen wie Baulärm, Fahrzeugbetrieben und erhöhtem Verkehrsaufkommen während des Baubetriebes. Diese Störungen sind lediglich von temporärer Dauer und können mit

gering bewertet werden. Durch die Erweiterung der Buchinger Klinik soll vorrangig dafür gesorgt werden, der bisher untergebrachte Besucheranzahl größere Räume zur Verfügung zu stellen.

3.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand

Schutzgebietskulisse

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Hegau“ (Nr. 30) in der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Nr. 3). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Natur- oder Waldschutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ (Schutzgebiets-Nr. 4.35.031) und liegt in einer Entfernung von etwa 50 m. Südlich des Plangebiets, in einer Entfernung von etwa 200 m, liegt das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Schutzgebiets-Nr. 8220342) sowie das Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Schutzgebiets-Nr. 8220404). Besonders geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, §33 NatSchG BW oder §30a LWaldG BW befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Umgebung. Es befindet sich ein stark überwuchertes Molassefelsen, welcher durch anthropogene Eingriffe zum Teil freigelegt, gesichert und schon stark verändert wurde innerhalb des Vorhabengebiets. Nach §33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG BW sind Feldhecken, Feldgehölze, Hohlwege, Trockenmauern und Steinriegel, jeweils in der freien Landschaft geschützt. Biotope nach §33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG BW schließen auch die Steilwände aus Molasse im westlichen Bodenseegebiet mit ein, jedoch gilt hier auch der Schutzstatus in der freien Landschaft. Laut §33 Abs. 2 NatSchG BW besteht die „Freie Landschaft“ im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 aus sämtlicher Flächen außerhalb besiedelter Bereiche. Aufgrund der Lage in der Siedlung, der Freilegung, Veränderung und Befestigung durch anthropogene Eingriffe fällt dieser Teil nicht unter Schutz.

Potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Als PNV bezeichnet man den Endzustand der Vegetation, den man ohne menschliche Eingriffe im jeweiligen Gebiet erwarten würde. Bedingt durch die innerörtliche Lage des Untersuchungsraumes im Wohn- und Siedlungsgebiet wird keine potentiell natürliche Vegetation beschrieben (LUBW, 2019). Weiter nördlich an den Siedlungsraum angrenzend wird als PNV auf submontaner Stufe der Waldmeister-Buchenwald genannt, örtlich Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald. Auf planar-kolliner Stufe als PNV wird Waldgersten-Buchenwald angegeben; örtlich Waldmeister-Buchenwald, Seggen-Buchenwald, Edellaubholz-Steinschutt-Hangwälder oder Bergahorn-Eschen-Feuchtwald.

Baumbestand

Der Baumbestand auf im Plangebiet kann als ‚Feldgehölz‘ beschrieben werden. Der Bestand ähnelt einer gärtnerischen Anlage, hauptsächlich bestehend aus Buchen (*Fagus sp.*), Eschen (*Fraxinus sp.*) und Ahorn (*Acer sp.*). Unter diesen Bäumen finden sich Pflanzungen von Ziersträuchern, beispielsweise Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißbunter Hartriegel (*Cornus alba*) sowie Thujen (*Thuja sp.*). Der Unterwuchs besteht hauptsächlich aus Zierrasen mit einigen klassischen Arten wie Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Weißklee (*Trifolium repens*),

Löwenzahn (*Taraxacum sp.*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*). Im südlichen Bereich des Plangebiets finden sich hauptsächlich Nadelbäume wie Fichten (*Picea sp.*) und Tannen (*Abies sp.*).

Erhaltenswerte Bestandsbäume (aufgrund ihrer Seltenheit im Plangebiet oder der Größe/Alter des Baumes) können der Auflistung im Anhang (Tabelle 16) entnommen werden. Insbesondere die Blutbuche (*Fagus sylvatica f. purpurea*) im Bereich des Hanges, mit einer Höhe von 28,8 m und einem Baumkronenradius von 6,1 m, gilt als höchst schützenswert. Die Baumreihe südlich entlang des Plangebietes wirkt sich positiv auf den Biotopverbund innerhalb der Siedlung und der angrenzenden Landschaft aus, die eine gutes und vielfältiges Lebensraumangebot bietet.



Abbildung 10: Südlicher Hang im Plangebiet und Blutbuche (rechtes Bild)

Biologische Vielfalt

Die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten werden als biologische Vielfalt bzw. als Biodiversität bezeichnet. Laut Bundesamt für Naturschutz umfasst die Biodiversität drei Ebenen zunehmender Komplexität.

- die genetische Vielfalt
- die Artenvielfalt
- die Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme)

Die drei Themenkomplexe sind eng miteinander verbunden und beeinflussen sich gegenseitig, die Vernetzung zwischen den Arten und der vielfältigen Lebensräume spielt hierbei eine übergeordnete Rolle. Die Lebensräume hängen u.a. von den verschiedenen Wasser- bzw. Boden- und Klimabedingung ab. Ebenso sorgen die genetischen Unterschiede der Arten nicht zuletzt für eine bessere Anpassung z.B. an den Klimawandel. Die Biodiversität bildet durch ihre Vielfalt, die existenzielle Grundlage des menschlichen Lebens.

Tiere

Bestand

Die Erfassung des Arteninventars erfolgte über mehrere Begehungen im Zuge der durchgeführten Kartierungen zu Avifauna und Fledermäusen im Jahre 2020. Anhand der Kartiererergebnisse konnte eine für den Lebensraum Siedlung typische Artenausprägung innerhalb der

Avifauna festgestellt werden. Als Brutvögel innerhalb des Plangebiets konnten unter anderem Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) kartiert werden.

Darüber hinaus konnte das Auftreten diverser Fledermausarten mittels Detektoraufnahmen im Plangebiet ermittelt werden, darunter beispielsweise die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) sowie das Große Mausohr (*Myotis myotis*). Höhlenbrüter und Freibrüter finden im Plangebiet Strukturen vor, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte Potential aufweisen. Auch Fledermäuse können im Gebiet insbesondere in einigen der Bestandsgebäude (z.B. Villa Fichtenau) potenzielle Quartiere finden.

Ein Haselmausvorkommen konnte im Zuge der Begehungen nicht festgestellt werden. Durch das Vorkommen von wenigen Blühpflanzen ist die Bedeutung der Fläche für eine artenreiche Insektenfauna als gering einzustufen. Weiter besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und Reptilien. Eine potenziell geeignete Habitatfläche für Eidechsen könnte sich auf den bewachsenen Dachterrassen südlich des Hauptgebäudes befinden.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ergeben sich aus der menschlichen Nutzung des Plangebiets im Zuge des permanenten Klinikbetriebes, Nutzung des Gebiets durch Haustiere, aus dem Verkehr der umliegenden Straßen sowie Schall- und Lichtimmissionen der umliegenden Wohnbebauung.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Biotoptypen innerhalb des Plangebiets besitzen aufgrund der artenarmen Ausprägung hauptsächlich für siedlungsrelevante Arten eine Bedeutung. Diverse gebäude- und gebüschbrütende Vogelarten finden im Plangebiet Strukturen vor, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte Potenzial aufweisen. Auch Fledermäuse finden im Plangebiet insbesondere in einigen der Bestandsgebäude potenzielle Quartiere (z.B. Villa Fichtenau). Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ergibt sich insbesondere aus dem Verlust bestehender Habitat- und Nahrungsstrukturen sowie aus den zu erwartenden Störquellen während des Baubetriebs (z.B. Baulärm, Fahrzeugbetrieb, anwesende Personen). Diese Störungen können aufgrund ihrer temporären Dauer als gering bewertet werden. Die Einhaltung der entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mindert deren Erheblichkeit zusätzlich.

3.4 Schutzgut Geologie, Boden und Fläche

Bestand

Da sich das Plangebiet innerorts befindet und in der Bodenkarte 1:50.000 (BK50, LGRB 2020) keine Bodenbewertung des Gebietes verzeichnet ist, wird der Boden als innerörtlicher Boden klassifiziert.

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

AW= Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; FP= Filter und Puffer für Schadstoffe; NB=natürliche Bodenfruchtbarkeit; NV= Sonderstandort für naturnahe Vegetation (Bewertung hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht)

Bewertungsklassen Funktionserfüllung: 0 – keine (versiegelte Fläche), 1 – geringe Funktionserfüllung, 2 – mittlere Funktionserfüllung, 3 – hohe Funktionserfüllung, 4 – sehr hohe Funktionserfüllung (LUBW, Bodenschutz 23, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit)

Vorbelastungen

Die bisherige Fläche im Gebiet ist teilweise versiegelt (Gebäude, Plätze, Straßen). Die Freiflächen werden von Zierrasen eingenommen, welche von Baumgruppen und Einzelbäumen bestanden werden. Vorbelastungen bestehen hauptsächlich durch die bereits versiegelte Fläche. Dadurch wird dem Boden die Fähigkeit entzogen, seine natürlichen Funktionen im Naturhaushalt erfüllen zu können. Die betroffenen Flächen verlieren dadurch die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und für Pflanzen bereitzustellen oder an das Grundwasser abzugeben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist nicht mehr gegeben und auch die natürliche Filter- und Pufferfunktion wird unterbunden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Durch den geplanten Anbau mittels Terrassierung kommt es zu einer weiteren Vollversiegelung der Flächen und damit zum Funktionsverlust der betroffenen Böden. Zwar weist der Boden im Plangebiet durch seine Ausprägung als innerörtlicher Boden nur eine **geringe Bedeutung** in seiner Leistungsfähigkeit auf, durch den prozentualen Anteil der Neuversiegelung ergibt sich dennoch eine **mittlere bis hohe Empfindlichkeit** gegenüber dem Vorhaben. Durch die geplante Dachbegrünung auf den Terrassen kann über die Verwendung einer entsprechenden Substratmächtigkeit der Eingriff stark minimiert werden, insofern eine angemessene Retention des Niederschlagswassers gegeben ist und dieses entsprechend dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Die Hangstabilität des Molassefelsens muss gewährleistet werden.

Damit ist davon auszugehen, dass der Boden insbesondere während der Bauphase durch Inanspruchnahme sowie Bodenauf- und abtrag temporär negativ beeinflusst wird. Nach Abschluss der Bauphase und Entwicklung der Dachbegrünung wird allerdings nur ein bedingt geringer Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu verzeichnen sein.

3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächen- und Grundwasserverhältnisse

Bestand

Die hydrogeologische Einheit im Planungsgebiet wird als „Obere Meeresmolasse“ klassifiziert und wirkt als Grundwasser- bzw. Grundwassergeringleiter. Oberflächengewässer befinden sich keine im Plangebiet. Auch Wasser- und Quellschutzgebiete sind im oder in unmittelbarer Nähe des Gebiets keine vorhanden.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen hauptsächlich durch die bereits versiegelte Fläche. Dadurch wird dem Boden die natürliche Funktion entzogen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu wirken. Der versiegelte Boden kann kein Niederschlagswasser mehr aufnehmen und geht als

Wasserspeicher verloren, wodurch den Pflanzen kein Wasser mehr zur Verfügung gestellt wird und auch kein Wasser mehr an das Grundwasser abgegeben werden kann.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Da es sich beim vorhandenen Boden um sogenannten innerörtlichen Boden handelt, ist seine Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als **gering** einzustufen. Dennoch hat er als Grundwasser- bzw. Grundwassergeringleiter eine Bedeutung für den Grundwasserhaushalt. Aufgrund der geplanten, neu zu versiegelnder Fläche, aber auch aufgrund der baulichen Integration der Terrassierung in den Hang geht ein Großteil des betroffenen Bodens sowohl als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt wie auch als Grundwasserleiter verloren. Folglich ist die **Empfindlichkeit** des Wasserhaushaltes und auch jene des Grundwassers gegenüber der Planung dementsprechend als **mittel bis hoch einzustufen**.

Wie ist es bei Starkregen und dem Oberflächenabfluss – hast du dazu Karten oder Aussagen gefunden, die man hier bezüglich Oberflächenwasser noch anbringen kann?

3.6 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klimadaten

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • Jahresniederschlag (gesamt) | ca. 1190 mm |
| • Jahresdurchschnittstemperatur | ca. 9,3 °C |
| • Durchschnittliche Temperatur Januar | ca. 0 °C |
| • Durchschnittliche Temperatur Juli | ca. 18,6 °C |

Die aufgelisteten Klimadaten wurden der Datenbank ClimateData entnommen. In Baden-Württemberg setzt sich die Veränderung des Klimas weiter fort. Die Jahresmitteltemperatur ist, gemittelt über das ganze Land, im Zeitraum 1881 bis 2022 um 1,5 °C gestiegen. (vgl. LUBW 2023 online B).

Für die regionale Ebene stellt vor allem der durchschnittliche Temperaturanstieg und die erhöhte Anreicherung von Luftschadstoffen in dicht besiedelten Räumen eine große Herausforderung dar. Fokus der Planung und Siedlungsentwicklung muss deshalb auf einer ausreichenden Durchlüftung sowie dem Erhalt und der Aufwertung vorhandener Frisch- und Kaltluftströme liegen.

Herausforderung Klimawandel

Die Auseinandersetzung mit dem Klimawandel hat auch in der Planung eine zentrale Bedeutung. Dabei ist nicht nur die Entwicklung auf globaler Ebene maßgebend, auch auf regionaler und kommunaler Ebene können Strategien und Maßnahmen zur Anpassung an die sich ändernden Klimabedingungen entwickelt werden. Für die regionale Ebene stellt vor allem der durchschnittliche Temperaturanstieg und die erhöhte Anreicherung von Luftschadstoffen in dicht besiedelten Räumen eine große Herausforderung dar. Fokus der Planung und Siedlungsentwicklung muss deshalb auf einer ausreichenden Durchlüftung sowie dem Erhalt und der Aufwertung vorhandener Frisch- und Kaltluftströme liegen.

Entsprechend ist das Maßnahmenkonzept der Planung auf die oben angeführten Herausforderungen angepasst. Eine besondere Bedeutung in diesem Zusammenhang hat die geplante

Dachbegrünung der Terrassierung (siehe Kapitel 1.3 Dachbegrünung). Auch der Erhalt und die Neupflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen sind in dieser Planung maßgeblich.

Vorbelastungen

Vgl. *Klimaanalyse Stadt Überlingen (2020)*, INNEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte

Aufgrund der Lage im Bodenseebecken gilt die Stadt Überlingen als großräumig schlecht durchlüftet, vor allem im Zusammenhang mit geringen Windgeschwindigkeiten in Verbindung mit der hohen Inversionshäufigkeit. Dementsprechend hoch kann die Wärmebelastung ausfallen. Die Klimaanalyse der Stadt Überlingen, Karte „Klimafunktionskarte Stadt Überlingen“ zeigt, dass im Vorhabengebiet bereits eine moderate Überwärmung (Stadtklima) herrscht. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Luftleitbahn und in keiner Kaltluftbahn/Kaltluftabflussrichtung. Allerdings ist das Vorhabengebiet in der Planungshinweiskarte Stadt Überlingen als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung ausgewiesen. Dadurch ist eine klimaangepasste Bauweise (z.B. intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) erforderlich, die sich wie bereits geplant, an die Topografie anpasst.

Innerhalb des Gebietes kommen keine bedeutenden Mengen an CO₂, NO₂ oder eine Überschreitung der Grenzwerte des Schadstoffausstoßes (Bsp. PM10) vor. Die CO₂-Emissionen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Klinikgeländes bewegen sich zwischen >1000 bis 5000 kg pro Jahr (LUBW, Stand 2014) (siehe Abbildung 11).



Abbildung 11: CO₂ – Emissionen innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets, rot markiert, Karte o.M. (LUBW, Stand 2014)

Bedeutung und Empfindlichkeit

Aufgrund seiner Größe und den größtenteils versiegelten bzw. von Bauwerken bestehenden Grünfreiflächen hat das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion eine **geringe lokale Bedeutung**. Dafür stehen im Umland ausreichend grüne Frei- und Waldflächen zur Verfügung, unter anderem in Form eines Grünzuges in 750 m Entfernung in westlicher Richtung. Umso mehr kommt den vorhandenen Vegetationsstrukturen (Grünfreiflächen, Baumgruppen, Einzelbäumen) auf dem Gelände eine große Bedeutung zu, sowohl für die kleinräumige lokale Frischluftentstehung als auch aufgrund ihrer Filterwirkung für die Lufthygiene. Aufgrund der

geplanten Dachbegrünung, dem Belassen ausgewählter Bestandsbäume und der Neupflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen ist die **Empfindlichkeit** des Klimas gegenüber der Planung als **mittel** zu bewerten.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Siedlung und wird umgeben von Wohnhäusern. Etwa 100m nördlich und nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet. 250m südlich befindet sich der Bodensee. Die bestehenden Gebäude werden großteils von Bäumen umzäunt, was einerseits dem Sichtschutz dient, andererseits zu einer natürlicheren Gestaltung des Gebietes führt.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die bereits vorhandenen Gebäude im Plangebiet. Mit Blickrichtung See ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen, da sich das Haupthaus in die bereits bestehende Siedlung integriert und den Blick auf das restliche Klinikgelände verdeckt. Vorhandene Bäume säumen das Gebiet und führen zu einer naturnäheren Gestaltung des Geländes. Durch die Hanglage der Klinik besteht mit Blick Richtung Landesinneres eine deutlich höhere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die beiden Haupthäuser durch die erhöhte Lage deutlich von ihrer Umgebung hervortreten.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Aufgrund der vorherrschenden Hanglage wird das Landschaftsbild von zwei Seiten unterschiedlich beeinträchtigt, darunter unterscheiden kann man die Seeseite und das Landesinnere. Die **Bedeutung** des Untersuchungsgebiets für das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der geländemorphologischen Ausprägung des Gebäudes im Hang, was zu einer markanten Sichtbeziehung von Seiten des Sees führt. Dementsprechend ergibt sich hier eine **hohe Bedeutung** des Landschaftsbildes. Insofern die geplante Terrassierung die bisherigen Klinikgebäude in ihrer Höhe nicht überragt, bleibt das Landschaftsbild in Richtung See weiterhin nur **geringfügig beeinträchtigt**. In Richtung Landesinneres kann durch die Umsetzung des Vorhabens von einer **deutlichen Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Dies ist unter anderem auch durch die geplante Rodung der landschaftsbildprägenden Blutbuche gegeben. Durch die bauliche Integration der Terrassierung in den Hang kann dies bereits deutlich gemindert werden. Die Dachbegrünung der Terrassen führt weiterhin dazu, dass sich diese in das vorherrschende Landschaftsbild integrieren. Die Umsetzung der Terrassierung mit Glasfronten wirkt zusätzlich als Minimierungsmaßnahme. Durch das Belassen der südlichen Baumreihen und über eine gezielte Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern kann die Beeinträchtigung noch weiter minimiert werden.



Abbildung 12: Sicht auf die Buchinger Klinik vom Bodensee

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Sowohl im Plangebiet als auch im näheren Umfeld befinden sich keine Kulturgüter. Beim nächstliegenden Naturdenkmal handelt es sich um eine Stieleiche (*Quercus robur*), Schutzgebietsnummer 84350590009, welche sich in etwa 560 m Entfernung befindet. Als Sachgüter sind die bestehenden Bauwerke im Plangebiet aufzunehmen.

Vorbelastungen

Es sind keine relevanten Vorbelastungen bekannt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Da keine besonderen oder hochwertigen Kultur- und Sachgüter im Gebiet vorhanden sind, ist sowohl die **Bedeutung** als auch die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung des geplanten Vorhabens als **gering** einzustufen. Die bestehenden Bauwerke werden im Zuge der Planung abgerissen bzw. umgebaut oder erweitert.

3.9 Schutzgut Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine. Die Buchinger Klinik selbst steht im Dienste der menschlichen Gesundheit.

Vorbelastungen

Es sind keine relevanten Vorbelastungen bekannt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Risiken für die menschliche Gesundheit sind gegeben, wenn eine Nutzungsänderung wie eine Bebauung durchgeführt wird und eine hohe klimaökologische Wertigkeit (Kaltluftproduktion und -abfluss, Belüftung allgemein, thermische Entlastung) nicht mehr gegeben ist und so eine Überwärmung gefördert wird. Dies beinhaltet auch Risiken für die Umwelt, wodurch, eine klimangepasste Bebauung notwendig ist. In Bezug auf das kulturelle Erbe bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Risiken.

4 Konfliktanalyse

4.1 Umweltrelevante Wirkfaktoren

Die geplante Bebauung zieht umweltrelevante Auswirkungen nach sich. Dabei wird unterschieden zwischen:

- baubedingten Umweltauswirkungen:
Auswirkungen, die während der Bauphase entstehen
- anlagebedingten Umweltauswirkungen:
Auswirkungen, die durch die Existenz der Bauwerke selbst entstehen
- betriebsbedingten Umweltauswirkungen:
Auswirkungen, die durch die Nutzungen im Plangebiet entstehen

Die Ermittlung der umweltrelevanten Wirkfaktoren erfolgt qualitativ. Die jeweiligen Verweise bei den Wirkungen gelten schutzgutintern.

4.2 Schutzgut Mensch/Wohnumfeld/Erholung

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit im Plangebiet ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung der Planung:

- Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung)
- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt eines guten Geländeklimas
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum

Tabelle 1: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Wohnumfeld/Erholung
Stoffliche Emissionen (Luft-, Boden- und Wasserver- schmutzung durch z.B. Staub, Schad- stoffe)	<p>Baubedingt: Mit den baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Pla- nung ist von einer temporären Staubbelastung auszugehen. Im Zeitraum der Bauarbeiten kann es zudem durch Baumaschinen und Materialab- trag sowie An- und Ablieferung von Baumaterial zu zusätzlichen Schad- stoffbelastungen und potentiellen stofflichen Einträgen in Boden und Grundwasser in Form von Ölen oder Benzin kommen, wodurch die Standortverhältnisse negativ beeinträchtigt werden können.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) und dem fachgerechten Umgang mit umweltgefährden- den Stoffen (V7) können die durch Baubetrieb zu erwartenden Beein- trachtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz des Bodens nach § 202 BauGB (M7), dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) und einer fachgerechten Abfallentsorgung (M12) können die durch den Bau- betrieb zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p>

	<p><u>Ausgleich:</u> ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Von der Anlage selbst sind keine stofflichen Emissionen zu erwarten.</p> <p>Nutzungsbedingt: Die Standortsicherung der Wilhelmi Buchinger Klinik dient vorrangig dazu, der bisher beherbergten Anzahl an Besuchern größere Räume für Aktivität und Erholung zur Verfügung zu stellen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es zu keiner höheren Besucheranzahl und somit zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundener Schadstoffbelastung kommt.</p>
<p>Nichtstoffliche Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Optische Beeinträchtigungen (Lichtemissionen, Bewegung)▪ Akustische Beeinträchtigungen (Lärmemission, Erschütterung)	<p>Baubedingt: Im Zeitraum der Bauarbeiten kommt es durch Baumaschinen und Materialabtrag sowie An- und Ablieferung von Baumaterial zu Lärm- und Lichtbelastungen sowie Erschütterungen. Da es sich um temporäre Emissionen handelt, ist nicht von einer erheblichen Störung oder Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), dem Erhalt von Rückzugshabitaten (M6) und dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u> ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Durch die Anlage der Gebäude ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Hanglage im Plangebiet zumindest für den Siedlungsbereich südlich, südöstlich und südwestlich des Gebäudes eine höhere optische Beeinträchtigung ergibt. Darüber hinaus erfolgt die bauliche Umsetzung mittels Einsatzes von Glasfronten, woraus sich eine Sichtbarkeit in die Gebäude ergibt.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), Ein- und Durchgrünung (M3), einer Dachbegrünung (M5) und die Einbindung der vorgesehenen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild (M13) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p>

	<p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: <i>Siehe anlagebedingt</i></p>
<p>Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstrahlung von Wärme • Barrieren von Frisch- / Kaltluftbahnen 	<p>Baubedingt: Durch die Entfernung der Vegetation wird sich das Lokal-/Bioklima verschlechtern und an klimaökologischer Wertigkeit verlieren.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), eine Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4), Schutz des Bodens nach § 202 BauGB (M7) und durch den Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Durch die weitere Versiegelung wird sich das Lokal-/Bioklima verschlechtern und an klimaökologischer Wertigkeit verlieren.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), der geplanten Ein- u. Durchgrünung (M4) und der geplanten Dachbegrünung können die zu erwartenden Beeinträchtigungen voraussichtlich in geeigneter Weise minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
<p>Flächeninanspruchnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung und Überbauung • Aufschüttungen, Abgrabungen • Beseitigung von Vegetationsstrukturen 	<p>Baubedingt: Während des Baus wird die Fläche unter einem qualitativen Funktionsverlust oder -minderung leiden, da Grünfläche überbaut wird und somit eine Beseitigung von Vegetationsstrukturen erfolgt. Außerdem wird es zu visuellen Störungen (nicht-stoffliche Emissionen) kommen und somit zur Beeinträchtigung von Blickbeziehungen und damit z.B. des Erholungswerts.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit dem Erhalt vorhandener Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2) und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p>

	<p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1) und einer Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Durch die Flächeninanspruchnahme kommt es zu einer Verschlechterung des Lokal-/Bioklimas.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), der geplanten Ein- u. Durchgrünung (M3) und der geplanten Dachbegrünung (M5) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
--	--

Mit den im Maßnahmenkonzept unter Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen in geeigneter Weise vermeiden und minimieren, sodass keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, Wohnumfeld und Erholung im Geltungsbereich verbleiben.

► **Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich**

4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind. Wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Ziele bei Verwirklichung der Planung:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen, Dachbegrünung etc.
- Belassung von Grünflächen im Gebiet, Pflanzung von Bäumen und Gehölzen
- Schaffung von Verbundlinien zwischen der Siedlung und der umgebenden Landschaft
- Streng geschützte Arten sind gesondert zu berücksichtigen

Tabelle 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
<p>Flächeninanspruchnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung und Überbauung • Beseitigung von Vegetationsstrukturen 	<p>Baubedingt: Durch die Flächeninanspruchnahme und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen durch den Bau führt dies zu einem Verlust von Lebensräumen.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (V1), dem Erhalt vorhandener Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2), einer ökologischen Baubegleitung (V3) und den Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse (V11) können die durch Baubetrieb zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), dem Erhalt von Rückzugshabitaten (M6) und den Maßnahmen zur Minimierung des Verlustes von Habitaten von gebüschbrütenden Vogelarten (M14) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich:</u> Als Ausgleich sind Vogelnisthilfen (A1) und Fledermauskästen (CEF1) erforderlich.</p> <p>Anlagebedingt: Durch das Bauvorhaben wird der Hang aus Molassefelsen überbaut und führt somit zu einer Veränderung der Lebensräume. Außerdem hat eine Versiegelung den Verlust von Lebensräumen zur Folge.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit dem Erhalt vorhandener Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2), einem Monitoring zu Flora und Fauna (V4) und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (V10) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), der Installation einer geeigneten Beleuchtungsanlage (M2), eine Ein- und Durchgrünung (M3) und Dachbegrünung (M5) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u> ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: Die Baumaßnahme führt dazu, dass es durch Besucher/Gäste zu akustischen und visuellen Störungen der Tiere (z.B. Vögel) kommen kann.</p>

	<p>Vermeidung: Mit dem Erhalt vorhandener Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2), Monitoring zu Flora und Fauna (V4) und dem Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse (V11) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p>Minimierung: Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), die Nutzung von geeigneten Beleuchtungsanlagen (M2), der geplanten Ein- und Durchgrünung (M4), der geplanten Dachbegrünung (M5), dem Erhalt von Rückzugshabitaten (M6) und dem Minimierung des Verlustes von Habitaten von gebüschbrütenden Vogelarten (M14) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p>Ausgleich ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p>
<p>Veränderung abiotischer Standortfaktoren z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Bodens und der morphologischen Verhältnisse • der Temperatur oder des Mikroklimas 	<p>Baubedingt: Während der Baumaßnahme kommt es zu Bodenverdichtungen, die sich negativ aufgrund von veränderter Durchlässigkeit des Bodens (z.B. des Wassers) auf die bestehenden Bäume auswirken können. Des Weiteren wird sich das Mikroklima mit der Entfernung der Vegetation verändern und somit auch die Temperatur erhöhen, was sich ebenfalls auf die Pflanzen und Tiere negativ auswirken kann.</p> <p>Vermeidung: Mit einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung (V3) und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p>Minimierung: Mit der Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringererwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4), dem Schutz des Bodens nach § 202 BauGB (M7) und dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können die durch Baubetrieb zu erwartenden Beeinträchtigungen voraussichtlich vermieden und in geeigneter Weise minimiert werden.</p> <p>Ausgleich ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Durch die Baumaßnahme werden die morphologischen Verhältnisse verändert und durch die weitere Versiegelung wird das Mikroklima beeinträchtigt.</p> <p>Vermeidung: -</p> <p>Minimierung: Mit der geplanten Ein- und Durchgrünung (M3) und der geplanten Dachbegrünung (M5) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p>

	<p><u>Ausgleich</u> ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
<p>Stoffliche Emissionen (Luft-, Boden- und Wasser- verschmutzung durch Staub, Schadstoffe etc.)</p>	<p>Baubedingt: Mit den baulichen Maßnahmen zur Erweiterung und Abriss der Klinikgebäude ist von einer temporären Staubbelastung auszugehen. Im Zeitraum der Bauarbeiten kommt es zudem durch Baumaschinen und Materialabtrag sowie An- und Ablieferung von Baumaterial zu zusätzlichen Schadstoffbelastungen und potenziellen stofflichen Einträgen in Boden und Wasser in Form von Ölen oder Benzin, wodurch die Standortverhältnisse negativ beeinträchtigt werden können.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit dem Erhalt und Schutz der Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2), sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V5) und dem fachgerechten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (V7) können die durch Baubetrieb zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), der Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4), Schutz des Bodens (M7) und der Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Ausgleich</u> ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: -</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
<p>Nichtstoffliche Emissionen (Schall, Strahlung etc.)</p>	<p>Baubedingt: Durch Bauprozesse kommt es zu akustischen Reizen und Lärmemissionen, sowie auch zu Erschütterungen.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (V1) und dem Erhalt und Schutz der Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen, Erhalt von Rückzugshabitaten (M6) und dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u> ► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p>

	<p>Anlagebedingt/Nutzungsbedingt: Die Erweiterung des Gebäudes führt zu Lichtemissionen, z.B. durch Objektbeleuchtung.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1) und einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungsanlage (M2) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p>
Individuenverluste/ Mortalität	<p>Baubedingt: Durch Baugruben (z.B. Falleneffekt) und dem Bauverkehr können Individuen getötet werden.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (V1), Erhalt und Schutz der Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2) und Ökologische Baubegleitung (V3), können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4) und der Erhalt von Rückzugshabitaten (M6) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Durch große Glaswände besteht ein erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (V10) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> -</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: Durch den aufkommenden Verkehr kann es zu Individuenverlusten kommen. Aufgrund geringer Häufigkeit sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

Mit den im Maßnahmenkonzept unter Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen in geeigneter Weise vermeiden und minimieren, trotzdem werden nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt im Geltungsbereich verbleiben. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

► **Ersatzmaßnahmen werden erforderlich.**

4.4 Schutzgut Geologie, Boden und Fläche

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Bei Auffüllung ist gegen geeignetes Material zu verwenden
- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine weitgehende Retention / Versickerung von Regenwasser im Plangebiet selbst
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken
- Wo möglich sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Stellplätze, Zufahrten)
- Schadstoffeinträge jeglicher Art, z.B. durch unsachgemäßen Einsatz von Düngern und Pestiziden auf privaten Grünflächen u. ä. sind zu vermeiden

Die Schutzgüter Geologie und Boden sowie Fläche werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 3: Auswirkungen auf die Schutzgüter Geologie, Boden, Fläche

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Geologie, Boden und Fläche
Auftrag, Abtrag und Versiegelung (künstlicher Bodenabtrag, Tiefbau, Bodenversiegelung)	<p>Baubedingt: Durch die Baumaßnahme wird Boden abgetragen und Fläche versiegelt, wodurch Veränderungen der Lebensraumfunktion (quantitativ und qualitativ), Veränderungen der Regler- und Speicherfunktion und Veränderung der Filter- und Pufferfunktion entstehen. Außerdem könnte aufgrund des Reliefs (Hang) und die Entfernung der Vegetation ein Hangrutsch möglich sein.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einer ökologischen Baubegleitung (V3), ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V5) und eine Vermeidung der Flächenversiegelung (V6) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit einer Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4), dem Schutz des Bodens (M7) und dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands</p>

	<p>der Technik (M11) und eine fachgerechte Abfallentsorgung (M12) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Durch die entstehende Versiegelung verliert der Boden seine Funktionen (Regler-, Speicher-, Filter- und Pufferfunktion).</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) und eine Vermeidung der Flächenversiegelung (V6) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), eine Ein- und Durchgrünung (M3), eine geplante Dachbegrünung (M5), Schutz des Bodens (M7), Wasserdurchlässige Beläge (M8) und einem guten Oberflächenwasserkonzept (M9) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
Stoffliche Emissionen (Bodenverschmutzung durch Schadstoffe etc.)	<p>Baubedingt: Im Zeitraum der Bauarbeiten kann es durch Baumaschinen sowie An- und Ablieferung von Baumaterial zu einem Anstieg der Schadstoffbelastung und einer erhöhten Gefahr von Einträgen in Form von Ölen, Benzin o.ä. in den Boden kommen, wodurch die Standortverhältnisse negativ beeinträchtigt werden können. Zudem steigt die Schadstoffbelastung.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einer ökologischen Baubegleitung (V3) und einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können die durch Baubetrieb zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt/Nutzungsbedingt: -</p>

<p>Flächenverbrauch durch</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Temporär durch Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen▪ Permanent durch Versiegelung	<p>Baubedingt: Durch die Inanspruchnahme von Flächen während der Baumaßnahmen wird deren Fähigkeit zur Ausführung der Bodenfunktionen temporär vermindert. Zudem entstehen Wirkungen wie Erschütterungen, was eine Beeinträchtigung des Porengefüges und damit des Habitats für Bodenorganismen der angrenzenden Bereiche nicht ausschließen lässt.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einer ökologischen Baubegleitung (V3), einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) und einer Vermeidung der Flächenversiegelung (V6) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit der Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4) und dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können die durch Baubetrieb zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Es besteht einen dauerhaften Flächenverbrauch durch die Versiegelung.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit der geplanten Ein- und Durchgrünung (M3) und Dachbegrünung (M5) können zu erwartende Beeinträchtigung minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
--	--

Mit den im Maßnahmenkonzept unter Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen in geeigneter Weise vermeiden, minimieren und kompensieren, sodass keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Geologie, Boden und Fläche im Geltungsbereich verbleiben.

► **Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.**

4.5 Schutzgut Wasser

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern. Ziele bei Verwirklichung der Planung:

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser
- Weitestgehende Trennung des Niederschlagabflusses vom Schmutzwasser
- Retention / Versickerung des Regenwasserabflusses
- Verhältnismäßig naturnahe Behandlung des Regenwassers Retentionsbereichen
- Harmonische Integration dieses oberflächigen Entwässerungssystems in die öffentliche, soweit erforderlich in die private Freiflächengestaltung
- Anlage von Zisternen, Einsatz von Brauchwasser
- Die Zugänglichkeit und Wartungsfreundlichkeit der Entwässerungseinrichtungen ist zu gewährleisten.

Tabelle 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)
<p>Flächenverbrauch</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporär durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen ▪ Permanent durch Anlage der Terrassierung ▪ Mechanische Wirkungen durch Fahrzeugaktivität 	<p>Baubedingt: Durch die temporäre Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtungen sowie den Baubetrieb werden diese für einen beschränkten Zeitraum unbrauchbar für den Wasserhaushalt, da eine temporäre Versiegelung entsteht. Mit den baulichen Maßnahmen gehen mechanische Wirkungen einher, welche den Boden verdichten und somit zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss führen. Dies zieht zusätzlich Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate nach sich.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einer ökologischen Baubegleitung (V3), dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (V9) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit einer Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4), wasserdurchlässige Beläge (M8), Maßnahmen zum Oberflächenwasserkonzept (M9) und dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Die Anlage der Terrassierung geht mit einer permanenten Flächenversiegelung einher, wodurch diese Flächen unbrauchbar für den Wasserhaushalt werden. Die Bodenverdichtung führt zusätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und gleichzeitig zu Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate.</p>

	<p><u>Vermeidung:</u> Durch eine Versiegelung mit dem notwendigen Minimum (V6) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> -</p> <p><u>Ausgleich</u> ▶ Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p><u>Nutzungsbedingt:</u> -</p>
<p>Entfernung/Rodung von Vegetation</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Rodung von Bäumen▪ Entfernung der Vegetation	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase kommt es durch Baustelleneinrichtungen, Lagerung und temporärer Verbauung der Flächen sowie die allgemeine Baufeldfreimachung zum Verlust von Vegetationsstrukturen. Durch die Rodungen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Vegetationsstrukturen können darüber hinaus Schäden an den Wurzelstöcken durch Bodenarbeiten sowie an den Stämmen und der Krone von angrenzenden Gehölzen entstehen.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einer ökologischen Baubegleitung (V3) und einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1) und eine Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtungen (M4) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u> ▶ Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p><u>Anlagebedingt:</u> Durch die Anlage der Terrassierung wird ein Großteil der Vegetation im Planungsgebiet entfernt. Dadurch kommt es zum Funktionsverlust der betroffenen Vegetation im Wasserkreislauf und der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (V10) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit der geplanten Ein- und Durchgrünung (M3), der geplanten Dachbegrünung (M5) und einem Oberflächenwasserkonzept (M9) können die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden.</p>

	<p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>nutzungsbedingt: -</p>
--	--

Mit den im Maßnahmenkonzept unter Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen in geeigneter Weise vermeiden und minimieren, sodass keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser im Geltungsbereich verbleiben.

► **Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.**

4.6 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Umweltqualitätsziel für das Klima im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele bei Verwirklichung der Planung:

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen bzw. Strukturen, z.B. durch Verwendung offenerporiger Beläge, Fassadenbegrünung, Retention, Dachbegrünung u.ä.

Tabelle 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene
Stoffliche Emissionen (Luft-, Boden- und Wasserverschmutzung durch z.B. Staub, Schadstoffe)	<p>Baubedingt: Mit den baulichen Maßnahmen kann es durch die Baumaschinen bzw. Bauverkehr zu einer Belastung mit Staub und Schadstoffen kommen und dadurch zu temporärer Beeinträchtigung der Lufthygiene kommen.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) und einem fachgerechten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (V7) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit einem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) und einer fachgerechten Abfallentsorgung (M12) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlage-/Nutzungsbedingt: -</p>
Flächeninanspruchnahme	<p>Baubedingt: Mit den baulichen Maßnahmen entsteht ein Verlust der klimatisch relevanten Elemente und Strukturen, wie z.B. die Vegetation, die</p>

<p>(Versiegelung, Überbauung und Abgrabungen) und Nutzungsänderung</p>	<p>für eine Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Außerdem führt eine Versiegelung und Entfernung der Vegetation zu einer Verringerung des Temperatenausgleichs, weshalb eine thermische Belastung durch Bildung von Wärmeinseln entstehen kann. Des Weiteren wird sich die Lebensraumfunktionen verändern, d.h. durch eine Veränderung des Mikroklimas, verändern sich auch die Standortbedingungen der Pflanzen und Tiere sowie sich auch der Luftraum als Jagdhabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten verändert.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) und eine Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum (V6) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), dem Erhalt von Rückzugshabitaten (M6) und dem Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik (M11) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Mit dem Bauvorhaben entsteht ein Verlust der klimatisch relevanten Elemente und Strukturen, wie z.B. die Vegetation, die für eine Frisch- und Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Außerdem führt eine Versiegelung und Entfernung der Vegetation zu einer Verringerung des Temperatenausgleichs, weshalb eine thermische Belastung durch Bildung von Wärmeinseln entstehen kann. Des Weiteren wird sich die Lebensraumfunktionen verändern, d.h. durch eine Veränderung des Mikroklimas, verändern sich auch die Standortbedingungen der Pflanzen und Tiere sowie sich auch der Luftraum als Jagdhabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten verändert.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit dem Erhalt und Schutz der Habitatbäume und Gehölzstrukturen (V2) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), der geplanten Ein- und Durchgrünung (M3) und Dachbegrünung (M5) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
--	---

Mit den im Maßnahmenkonzept unter Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen in geeigneter Weise vermeiden und minimieren, sodass keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Lufthygiene im Geltungsbereich verbleiben.

► **Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich**

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Zielvorgabe ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum, für den Menschen zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planung:

- Eingrünung der Gebiete gegenüber der freien Landschaft
- Einbindung in die umgebende Landschaft

Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen des Schutzgutes Landschaftsbild
Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung, Beseitigung von Vegetationsstrukturen)	<p>Baubedingt: Aufgrund der Baufeldfreimachung entsteht ein Verlust von landschaftsprägenden Strukturen wie z.B. Vegetation. Des Weiteren entsteht eine Störung der Erlebbarkeit und der synästhetischen Wahrnehmung durch visuelle Störungen und akustische Störung des Baustellenbetriebs.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (V5) und eine Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum (V6) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1) und einer Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung (M4) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagebedingt: Aufgrund des Bauvorhabens kommt es zum Verlust von Landschaftselementen wie z.B. landschaftsprägende Bäume.</p> <p><u>Vermeidung:</u> Mit dem Erhalt und Schutz der Habitatbäumen und Gehölzstrukturen (V2) und dem Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse (V11) können zu erwartende Beeinträchtigungen vermieden werden.</p>

	<p><u>Minimierung:</u> Mit dem Schutz von Bestandsbäumen (M1), der geplanten Ein- und Durchgrünung (M3) und Dachbegrünung (M5) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Nutzungsbedingt: -</p>
Veränderung der Oberflächenform	<p>Baubedingt: Durch das Bauvorhaben wird es eine geomorphologische Veränderung durch Abgrabungen geben, was zu einer Überprägung landschaftstypischer Oberflächenform führt.</p> <p><u>Vermeidung:</u> -</p> <p><u>Minimierung:</u> Durch die geplante Ein- und Durchgrünung (M3), Dachbegrünung (M5) und eine Einbindung der vorgesehenen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild (M13) können zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>► Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich</p> <p>Anlagenbedingt/Nutzungsbedingt: -</p>

Mit den im Maßnahmenkonzept unter Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen in geeigneter Weise vermeiden und minimieren, sodass keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild im Geltungsbereich verbleiben.

► **Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich**

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Abriss vorhandener Gebäude	<p>baubedingt/anlagebedingt/nutzungsbedingt:</p> <p>Sowohl im Plangebiet als auch im näheren Umfeld befinden sich keine Kulturgüter, wodurch keine potentielle Beeinträchtigung durch die Planung entsteht. Als Sachgüter sind die bestehenden Bauwerke im Plangebiet aufzunehmen, von denen einige im Zuge der Planung abgerissen, umgebaut oder erweitert werden. Da die Gebäude Eigentum der Buchinger Klinik sind, ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Sachgüter.</p>

Mit den im Maßnahmenkonzept unter Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen in geeigneter Weise vermeiden und minimieren, sodass keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Plangebiet verbleiben.

► **Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich**

5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Kartierungen wurden vom Artenschutzexperten und Gutachter Herr Manfred Sindt durchgeführt. Spezielle Erfassungsmethoden werden bei den entsprechenden Artengruppen beschrieben. Bei allen Begehungen wurden auch Zufallssichtungen anderer relevanter Artengruppen aufgenommen.

5.1 Habitateignung

Im Jahre 2020 wurde eine Baumhöhlenkartierung von Manfred Sindt vorgenommen. Dabei konnten bei einigen Bäumen beginnende Baumhöhlen festgestellt werden. Spechthöhlen oder andere größere Höhlen konnten nicht nachgewiesen werden. Vor Baubeginn wird empfohlen nochmals eine Begehung durchzuführen, um sicherzugehen, ob es Änderungen beim Vorkommen der Höhlenbäume im Plangebiet gibt.

Der stark überwucherte Molassefelsen wurde im Jahr 2024 zweimal kontrolliert (21.03.2024 und 14.05.2024). Dabei wurden die vorhandenen Spalten unter der dichten Vegetation mit einer Endoskop-Kamera auf Fledermäuse untersucht und die wenigen offenen Stellen auf Wildbienen untersucht. Es wurden weder Fledermäuse noch deren Spuren in den Spalten nachgewiesen. Auch wurden keine Wildbienen oder Nistgänge befunden werden. Der Hang ist stark durch Efeu beeinträchtigt, sodass keine freie Anflugmöglichkeiten während der Vegetationszeit bestehen. Von einer Habitateignung wird aus fachgutachterlicher Sicht nicht ausgegangen.

5.2 Avifauna

Methodik

Zur Kartierung von Brutvögeln wurden im Jahr 2020 im Untersuchungsraum vom Artenschutzexperten Manfred Sindt insgesamt fünf morgendliche Begehungen durchgeführt:

- 06.03.2020 | 09:00 – 10:00 Uhr | 4 °C | leichter Regen
- 13.05.2020 | 07:00 – 08:00 Uhr | 8 °C | stark bewölkt
- 22.05.2020 | 08:00 – 08:30 Uhr | 14 °C | leicht bewölkt
- 05.06.2020 | 06:30 – 07:30 Uhr | 13 °C | bewölkt
- 10.06.2020 | 06:30 – 07:30 Uhr | 13 °C | leichter Regen

Die Methodik entspricht im Wesentlichen der Revierkartierung nach SÜDBECK ET AL. 2005. Die Ermittlung der Revierzentren erfolgte unter Einbeziehung revieranzeigender Verhaltensweisen (z.B. Reviergesang, Futter- oder Nistmaterialeintrag), welche hierbei artspezifisch entsprechend den Methodenstandards (SÜDBECK ET AL. 2005) interpretiert wurden. Das arithmetische

Mittel der räumlich erfassten revieranzeigenden Merkmale eines Brutpaares liefert das Zentrum eines Brutrevieres, welches nicht dem Neststandort entsprechen muss. Wurde ein Neststandort entdeckt, so wurde dieser zum Revierzentrum.

Es wurden neben Brutvögeln in der Vegetation auch Vögel, welche in/an Gebäuden brüten aufgenommen. Neben Brutvögeln wurden auch potenzielle Durchzügler und Nahrungsgäste aufgenommen, dies ist in der Artenliste gesondert gekennzeichnet.

Ergebnisse

Bei den Begehungen wurden sowohl die vorhandenen Arten als auch die Habitatstrukturen aufgenommen. Im Zuge der Begehungen konnten innerhalb des Untersuchungsraums insbesondere siedlungstolerante Vogelarten aufgenommen werden. Dazu zählen beispielsweise die nach § 7 BNatSchG besonders geschützten Arten Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Girlitz (*Serinus serinus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), die im Plangebiet als Brutvögel kartiert wurden. Als Nahrungsgast konnte der Mauersegler (*Apus apus*) aufgenommen werden.

Für den auf der Vorwarnliste der roten Liste stehenden Haussperling (*Passer domesticus*) konnten Brutgebäude innerhalb und angrenzend an das Plangebiet nachgewiesen werden (Abbildung 13). Überfliegend konnte die nach § 7 BNatSchG besonders geschützte Dohle (*Coloepus monedula*) sowie ein nach § 7 BNatSchG streng geschützter Turmfalke (*Falco tinnunculus*) beobachtet werden. Die Liste aller im Zuge der Begehungen nachgewiesenen Arten ist der Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Kartierte Arten der Avifauna im Zuge der Begehung

Art	Deutscher Name	Vorkommen im Gebiet	RL Ba-Wü	RL Deutschland
<i>Turdus merula</i>	Amsel	BV	*	
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	BV	*	
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	BV	*	
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht	BV an den Grundstücksgrenzen	*	
<i>Coloepus monedula</i>	Dohle	Überfliegend	*	
<i>Pica pica</i>	Elster	BV an den Grundstücksgrenzen	*	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	BV an den Grundstücksgrenzen	*	
<i>Carduelis chloris</i>	Grünling	BV	*	
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	BV, 1 BP, angrenzende Gebäude weitere	V	V
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	BV angrenzend	*	
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	BV	*	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	BV	*	
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	NG im Luftraum	V	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	BV	*	
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	BV etwas außerhalb	*	
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	BV	*	
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	BV	*	
<i>Regulus ignicapilla</i>	Sommergoldhähnchen	BV	*	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	BV	*	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	BV	*	
<i>Streptopelia ecaocto</i>	Türkentaube	BV außerhalb	3	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Mehrere Überflüge	V	
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	BV	*	

*BV = Brutvorkommen, DZ = Durchzügler, NG = Nahrungsgast



Abbildung 13: Im Zuge der Kartierungen nachgewiesene Brutvögel im Untersuchungsraum, in Blau der Untersuchungsraum, in Gelb die ungefähre Abgrenzung des Plangebiets

Bewertung und Betroffenheit

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

Es wurde mit Haussperling, Mauersegler und Turmfalke drei Arten der Vorwarnliste (V) Rote Liste Baden-Württemberg im Geltungsbereich aufgenommen, sowie auch die in der Roten Liste eingestufte gefährdete (RL=3) Türkentaube. Die Haussperlinge brüten unter anderem am Gebäude Villa Fichtenau.

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

Das Plangebiet ist im Bestand vorbelastet durch den Verkehr der umliegenden Straßen sowie eine hohe Dichte an Haustieren (Katzen und Hunde). Diese Vorbelastungen haben auf der innerstädtischen Fläche ein erhöhtes Tötungsrisiko für die Avifauna zur Folge.

Mit Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist während der Bauphase von einem erhöhten Tötungsrisiko auszugehen. Dies kann durch eine Zeitenregelung, die die Baufeldfreimachung und den Beginn der Abrissarbeiten der Bestandgebäude außerhalb der Vegetationsperiode festlegt (V1) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden, da die Vögel in dieser Zeit nicht brüten und somit keine Eier beschädigt oder Juvenile verletzt oder getötet werden können. Die adulten Tiere können bei Bedrohungen wegfliegen. Beginn des Gebäudeabriss bedeutet, dass der Abriss des Gebäudes so weit fortgeschritten sein muss, dass sich keine Tiere mehr einnisten können. Falls dieser Zeitraum nicht einzuhalten ist, müssen die Vegetation und die Gebäude direkt vor der Entfernung durch eine ökologische Baubegleitung (V3) auf potenziell anwesende Individuen überprüft werden. Falls brütende Tiere, Eier oder Juvenile Individuen anwesend sind, können die Bauarbeiten nicht fortgeführt werden. Von dieser Alternative wird jedoch nachdrücklich abgeraten, da davon auszugehen ist, dass Individuen anwesend sein werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden auch in den kommenden Jahren Vögel in der Vegetation und den Gebäuden brüten, sodass das Einhalten der Zeitenregelung dringendst empfohlen wird.

Das anlagebedingte Risiko auf Vogelschlag kann durch bauliche Vorkehrungen (V10) verhindert werden.

Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die betroffenen Arten kann ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet ist im Bestand bereits vorbelastet: Verkehr der umliegenden Straßen und im Plangebiet sichtbare Menschen sowie Licht- und Lärmbelastung durch die angrenzende Wohnnutzung haben eine erhöhte Störung auf die bereits vorkommende Avifauna zur Folge. Das Störungsverbot kann durch Scheuchwirkung und Meideverhalten bei störungsempfindlichen Vogelarten ausgelöst werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Die im Geltungsbereich erfassten Brutvogelarten sind ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten, welche bereits an die Störungswirkungen der Innenstadt angepasst sind. Diese Arten können im Plangebiet und dessen direkten Umgebung auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin vorkommen und eine Lebensstätte finden. Der Anteil an Vegetation im Untersuchungsraum wird durch die Planung verringert, aber durch eine Dachbegrünung und Neupflanzungen von Bäumen und Hecken teilweise ausgeglichen.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen, erheblichen Störungen der Avifauna durch Lärm- und Staubemissionen sowie optischen Störreizen kommen. Der Beginn der Bauarbeiten sollte außerhalb der Vegetationsperiode (V1) gelegt werden, damit einerseits die Vögel während der Fortpflanzungsphase nicht gestört werden und das im Frühjahr bereits ausreichend Störungen vorhanden sind damit sich die Vögel, die aus dem Winter zurückkehren, an die neue Situation anpassen können bzw. ihr Revier bereits leicht verschieben können.

Betroffen sind durch das Vorhaben ausschließlich ubiquitäre Vögel des Siedlungsraumes, welche an Störungen, die durch die innerstädtische Lage bedingt werden, angepasst sind. Die Vegetationsstrukturen der näheren Umgebung bieten diesen während der Bauphase ausreichend Ausweichmöglichkeiten und Rückzugshabitate (z.B. strukturreicher Baumbestand östlich des Vorhabengebiets) an. Nur als Beispiele sind hier der Haussperling und die Amsel zu nennen, welche sehr flexibel in ihrer Neststandortwahl sind und problemlos temporär ausweichen können. Anlagebedingt ist nicht mit einer dauerhaften Erhöhung der Störungsintensität durch steigende Besucherzahlen zu rechnen, da es sich um eine Standortsicherung handelt und nicht um eine Vergrößerung des Besucherkontingents. Trotzdem kommt es zu einer Nutzungsänderung. Durch die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets (M3) und Neupflanzungen von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets werden die Auswirkungen der Nutzungsänderung minimiert. Da ausschließlich ubiquitäre, störungstolerante Vögel nachgewiesen wurden, wird die leichte zusätzliche Erhöhung der Nutzung auch im Vergleich zur jetzigen Nutzung als nicht erheblich eingestuft.

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

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

Durch die Beseitigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gebäude, Vegetationsstrukturen) im Zuge der Planung sind vor allem gebäude- und gebüschbrütende Vogelarten betroffen. Dieser Verlust kann durch die Anpflanzung von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets (M3) ausgeglichen werden. Aufgrund des allgemein derzeitigen starken Rückgangs der Artenvielfalt sollen im Geltungsbereich zusätzlich Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufgehängt werden (A1), diese Kästen können auch von verschiedenen Meisenarten genutzt werden. Die Kästen sind an Gebäuden anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten sie auch nutzen können. Da diese Arten mit ausreichend hoher Prognosesicherheit während der Bauphase ausweichen können, ist es ausreichend, die Nisthilfen zeitnah nach Ende der Bauarbeiten aufzuhängen.

Da aufgrund der entfallenden Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches ein Verlust an potenziellen Habitatstrukturen für gebüschbrütende Arten entsteht, sind innerhalb des Plangebiets Hecken aus vorwiegend heimischen Gehölzen (M3) anzulegen, um insbesondere für die Sperlingsarten neue Lebensstätten zu schaffen. Diese Hecke soll zum Teil auch dornige Straucharten aufweisen, damit ein gewisser Schutz gegenüber Hauskatzen und Hunden besteht. Des Weiteren sind Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen, welche wieder neue Lebensstätten für Vogelarten bieten (M3).

Nutzungsbedingt wird von keiner Verschlechterung der ökologischen Funktion der bestehenden Lebensstätten der betroffenen Arten ausgegangen.

Da die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die Vermeidungs- und Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.

5.3 Fledermäuse

Methodik

Zur Erfassung der Fledermausvorkommen wurden im Jahr 2020 drei spätabendliche Detektor-Begehungen und eine Gebäudekontrolle zur Prüfung auf Winterquartiere (14.02.2020) durchgeführt:

- 14.02.2020 | 11:30 – 13:30 Uhr | 9 °C, bewölkt bis regnerisch
- 27.05.2020 | 20.15 – 23.30 Uhr | 19 – 11°C, sonnig, sternenklar
- 31.07.2020 | 20.30 – 23.45 Uhr | 19 – 11°C, sonnig, sternenklar
- 16.09.2020 | 19.30 – 22.45 Uhr | 21 – 16°C, sonnig, sternenklar

Zur Artbestimmung wurden während der Kartierung laufend Detektoraufnahmen (Elekon-Bat-Logger M) durchgeführt. Insgesamt wurden vier Detektoren an ausgewählten Standorten im Gebiet ausgebracht. Die aufgenommenen Lautaufnahmen wurden am Computer mit der Analysesoftware Elekon-Bat-Explorer ausgewertet. Die Arten wurden nach Skiba 2009 und Hammer et al. 2009 bestimmt. Bei den Begehungen wurde an vier Standorten (entsprechend den vier Ecken des Plangebietes) Detektoren angebracht und für 3h dort belassen.

Ergebnisse

Gebäudekontrolle

Zur Überprüfung der Winterquartiere wurden alle Bereiche mit der Taschenlampe abgeleuchtet, es wurde auf kleine Verstecke in Wänden und hinter Verschaltungen geachtet. Die potenziell in Frage kommenden Bereiche wurden auf Kot- und Urinspuren geprüft. Während der Begehung wurden Lautaufnahmen aufgezeichnet, um potenziell Anwesende aber nicht sichtbare Individuen zu lokalisieren.

Im Zuge der Prüfung auf Winterquartiere wurden insgesamt 7 Gebäude überprüft (siehe Abbildung 8). Im Dachgeschoss des *Doktorhauses* konnten weder Rufe aufgenommen noch Kotspuren nachgewiesen werden. Der vorhandene Keller ist durch ein Gitter verschlossen und damit für Fledermäuse nicht zugänglich. In der *Villa Fichtenau* (vorderer Hausteil) konnte im Dachboden eine 10 – 20 cm hohe Zwischenschicht in der Decke gefunden werden. Zwar konnten während der Begehung keine Nachweise für eine Quartiersnutzung erbracht werden, aufgrund von vorhandenen Einflugöffnungen sind Quartiere allerdings nicht auszuschließen. Im hinteren Hausteil der *Villa Fichtenau* sind Winterquartiere unwahrscheinlich, Sommerquartiere jedoch nicht auszuschließen. In der *Villa Belgrano* konnten keine Spalten oder andere potenzielle Quartiere gefunden werden. Aufgrund von fehlenden Einflugöffnungen ist das Vorkommen von Quartieren sehr unwahrscheinlich. Dasselbe gilt für den Dachboden und den Keller des *Haupthauses* sowie für den Keller der *Villa Larix*. Beim *Pavillon* konnte ein auffälliges Loch zwischen dem Dach und dem Dachaufbau erkannt werden (siehe Abbildung 14), das während der Begehung nicht einsehbar war. Winterquartiere sind unwahrscheinlich, dennoch nicht auszuschließen. Der Abriss dieses Gebäudes und des vorderen Teils der *Villa Fichtenau* sollte

daher entweder im Oktober oder unter Begleitung einer Ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Bei einem Abriss der *Parkvilla* (außerhalb des Plangebiets) gilt diese Maßnahme ebenso.

Aufnahmen im Plangebiet

In den drei Begehungen konnten insgesamt 2.647 Rufe den Fledermäusen zugeordnet werden. Während der ersten Begehung wurden bereits 886 von Fledermäusen stammende Rufe aufgezeichnet. Auffallend sind die vielen unterschiedlichen Arten, die sich im Gebiet aufhalten, wobei die Mehrheit der Rufe von der Rauhaut- und Weißrandfledermaus stammen. Bei der zweiten Begehung konnten 517 Rufe der Fledermaus zugeordnet werden. Die häufigsten Rufe stammen ebenfalls von dem Artenpaar Rauhaut- und Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii/nathusii*). Während der dritten abendlichen Begehung haben sich die Fledermausrufe mit einer Anzahl von 1.261 mehr als verdoppelt. Es sind vor allem die vier *Pipistrellus* Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), das Artenpaar Rauhaut- und Weißrandfledermaus (*Pipistrellus nathusi/kuhlii*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) von denen die meisten Rufe stammen. Andere Arten kommen eher selten vor. Einige wenige Rufe konnten der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) zugeordnet werden. Weitere Rufe konnten aufgrund der Ähnlichkeit sowie undeutlicher Rufe nicht auf Artniveau bestimmt werden, stammen aber von *Myotis*- und *Nyctalus*-Arten bzw. *Nyctaloiden*. In Tabelle 9 wird die Verteilung der Anzahl der Artenrufe dargestellt:

Tabelle 9: Kartierte Arten im Zuge der Fledermausbegehung und Anzahl der aufgenommenen Rufe

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Anzahl der Rufe
<i>Pipistrellus nathusi/kuhlii</i>	Rauhaut- und Weißrandfledermaus	1.655
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	874
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	37
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	28
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	24
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	4
<i>Plecotus spec</i>	--	1
<i>Myotis spec.</i>	--	6
<i>Nyctaloid</i>	--	18
Rufe insgesamt		2.647

Tabelle 10: Schutzstatus der Fledermausarten

Wissenschaftlicher Artnamen	Deutscher Artnamen	Schutzstatus nach BNatSchG	
		bes. gesch.	str. gesch.
Fledermäuse			
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	b	s
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus	b	s
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	b	s
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	b	s
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	b	s
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	b	s
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	b	s

Bewertung und Betroffenheit

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

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

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

Mit Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist während der Bauphase von einem erhöhten Tötungsrisiko auszugehen. Dies kann durch eine Zeitenregelung, die die Entfernung der Vegetation außerhalb der Vegetationsperiode festlegt (V1), auf ein unerhebliches Maß reduziert werden, da die Fledermäuse in dieser Zeit Winterschlaf halten. Auch die Beseitigung der Bestandsgebäude kann zu Individuentötungen führen. Der Abriss Gebäude sollte in der Zeit erfolgen, während der sich Fledermäuse im Winterschlaf (November bis Ende März) befinden (V1), der Abriss muss vor der Rückkehr der Fledermäuse im Folgejahr soweit fortgeschritten sein, dass keine Einnistung mehr stattfinden kann. Nach fachgutachterlicher Einschätzung bieten die Gebäude Tagesquartiere und keine Winterquartiere an, da eine Zugänglichkeit in die Dachstühle nicht gegeben ist. Unter Fassaden und Dachziegeln ist keine ausreichende Temperaturstabilität gegeben, um eine Überwinterung zu ermöglichen. Eine Ausnahme bilden die *Parkvilla*, die *Villa Fichtenau* und der *Pavillon*. Bei diesen Gebäuden muss, um eine potenzielle Tötung von Fledermausindividuen zu vermeiden, der Beginn der Abrissarbeiten möglichst in den Oktober gelegt werden, sodass Individuen derart gestört werden, dass sie sich nicht für den Winterschlaf einnisten können. Falls dieser Zeitplan nicht eingehalten werden kann, wird eine ökologische Baubegleitung notwendig, welche die beiden Gebäude direkt vor dem Abriss untersucht und ggf. anwesende Fledermäuse birgt.

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

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

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

Die im Untersuchungsraum erfassten Fledermausarten sind überwiegend die weit verbreiteten *Pipistrellus*-Arten. Diese können im Untersuchungsraum auch nach Umsetzung des Vorhabens vorkommen, da diese Arten nicht lichtempfindlich sind und Lichtquellen als Jagdhabitat nutzen. Die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets können als Orientierungspunkte dienen, stellen jedoch keine typischen Leitlinienelemente dar. Die Bäume südlich des Plangebiets können eine bedeutungsvolle Leitlinie darstellen. Nach Umsetzung der Bebauung können die neu entstehenden Gebäude durch einen Verzicht auf die Beleuchtung der Dächer erneut als Orientierungspunkte dienen. Eine potenzielle Erhöhung der Störeinwirkung auf die Fledermausarten der angrenzenden Gebiete sowie des Vorhabengebiets durch die neu entstehende Wohnnutzung (Lärm, Licht und sichtbare Menschen) wird durch die Ein- und Durchgrünung des Vorhabengebiets (M4) sowie artenfreundliche Beleuchtungsanlagen (M2) minimiert. Baubedingt kann es zu erheblichen Störungen der Fledermausarten durch Lärm- und Staubemissionen sowie optischen Störreizen kommen. Diese Störungen treten allerdings nur temporär auf und können durch im Folgendem aufgeführten Maßnahmen entsprechend minimiert werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode (V1) können die Störwirkungen auf ein unerhebliches Maß minimiert werden, da die Strukturen im Geltungsbereich höchst wahrscheinlich nicht zur Überwinterung genutzt werden. Vegetations- und Gebäudestrukturen der näheren Umgebung bieten während der Bauphase zudem ausreichend Ausweichmöglichkeiten und Rückzugshabitate an.

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

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

Durch die teilweise Entfernung der Bestandsvegetation und der Bestandsgebäude kommt es zur Zerstörung von (potenziellen) Ruhestätten von Fledermäusen. Da das Plangebiet weder ausreichend Höhlenbäume aufweist noch Hinweise auf Wochenstuben gefunden wurden (keine hohe Anzahl an aufgezeichneten Sequenzen), sind nach fachgutachterlicher Einschätzung Fortpflanzungsstätten in Form von Wochenstuben sehr unwahrscheinlich. Generell bedingt die Entfernung der Bestandsgebäude und der Entfall einiger Bestandsbäume eine Beeinträchtigung von potenziellen Ruhestätten für Fledermäuse im Zuge der Baumaßnahmen. Fledermäuse, welche die Bestandsgebäude als Ruhestätten (Tagesquartiere) nutzen, können während der Bauzeit temporär auf Quartiere in der Umgebung ausweichen. Jedoch sollen als Ausgleichsmaßnahmen Fledermauskästen für den Entfall von potenziellen Tagesquartieren an Bestandsbäumen angebracht werden. Für den Entfall von Bestandsgebäuden sollen Fassadenquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse an Gebäuden angebracht werden (CEF1).

Da die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die Vermeidungs- und Minimierungs-, sowie CEF- und Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.

5.4 Sonstige Arten

Methodik

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

Ergebnis und Bewertung und Betroffenheit

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

6 Maßnahmenkonzept

§ 15 BNatSchG und § 1 BauGB:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen“ (§ 15, Abs. 1, BNatSchG). „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15, Abs. 2, BNatSchG). Lage und Ausdehnung der beschriebenen Maßnahmen sind, soweit darstellbar, dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Abbrucharbeiten bzw. die Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Um eine potenzielle Tötung von Fledermausindividuen zu vermeiden, ist der Beginn der Abrissarbeiten des *Pavillons*, der *Villa Fichtenau* und der *Parkvilla* (außerhalb des Plangebiets) in den Oktober zu legen. Falls dieser Zeitplan nicht eingehalten werden kann, wird eine ökologische Baubegleitung notwendig, welche abzureisenden Gebäude direkt vor dem Abriss untersucht und ggf. anwesende Fledermäuse birgt.

(Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

V2 Erhalt und Schutz von nicht von der Planung betroffenen Gehölzstrukturen

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, welche nicht von der Planung betroffen sind, sind für gebüschbrütende Vogelarten zu belassen bzw. bei Entfall durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzenlisten im Anhang).

(Schutzgut Arten und Biotope)

V3 Ökologische Baubegleitung

- Zur Vermeidung von versehentlichen Individuentötungen sind, wenn die Zeitenreglung V1 nicht eingehalten werden kann, bei Baufeldfreimachung, vor Abriss der Bauwerke sowie vor Fällungen von Bäumen diese von einem Fachgutachter oder der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf einen möglichen Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Artengruppen, insbesondere aber Fledermäuse zu prüfen. Bei einem positiven Befund sind von der ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen.
- Zum Erhalt und Schutz der Bäume südlich und südöstlich an der Grenze des Plangebiets ist der Baumschutz während der Baumaßnahmen von der ÖBB zu begleiten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Zum Erhalt der Bäume muss außerhalb des Wurzelbereichs ein Schutzbereich mittels Bauzauns errichtet werden. In diesem Bereich dürfen keine Baumaßnahmen stattfinden. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden. Die Einhaltung des Schutzbereiches soll in regelmäßigen Abständen durch Vor-Ort-Termine überprüft werden, hierbei sind jeweils Kurzberichte zu erstellen.
- Die ökologische Baubegleitung kann zusätzlich auf sonstige Konfliktpotenziale hinweisen.

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

V4 Monitoring zu Flora und Fauna

Die Umsetzung der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen ist durch ein Monitoring zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Monitoring ist ein Jahr (Prüfung auf Umsetzung), sowie drei Jahre (Prüfung auf Annahme von Arten) nach Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen.

(Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

V5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei zu trockenen Witterungsbedingungen ist die Baumaßnahme entweder zu verschieben oder dafür Sorge zu tragen, dass die Staubbildung sich in einem nicht erheblichen Maße bewegt. 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. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen). Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen: darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

(Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild)

V6 Vermeidung der Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung durch Bauwerke, Wege und Stellflächen ist auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

(Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser)

V7 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

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

(Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt)

V8 Verantwortungsvoller Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

(Schutzgut Wasser)

V9 Schutz des Grundwassers

Nach Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt - festzulegen.

(Schutzgut Wasser)

V10 Vermeidung von Vogelschlag

Ungeteilte Glasfassaden und Fenster sind gegen Vogelschlag zu sichern. Entsprechende Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Rössler, M. et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zur Gestaltung sind zu beachten.

Geeignete Maßnahmen sind bspw. Vogelschutzverglasung, d. h. geriffeltes, geripptes, matiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas, reflexionsarmes Glas mit max. 15% Außen-Reflexionsgrad, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten, Cathedralglas, undurchsichtige Materialien oder mit Sprossen unterteilte Fenster sowie vor die Fenster angebrachte Lamellen mit maximal 15 cm Abstand. Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand ist zu vermeiden. Transparente Scheiben müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft mit außenliegenden Markierungen sichtbar gemacht werden, z.B. durch Linien (senkrecht mind. 5 mm dick, Maximalabstand 10 cm oder horizontal mind. 3 mm dick, Maximalabstand 5 cm) oder Punkte (9 mm DM, 90 mm vertikaler und horizontaler Mittelpunktabstand (Bedeckung 1,8%), schwarz, RAL 9005).

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

V11 Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse

Fledermäuse orientieren sich im Flug überwiegend durch Ortungsrufe. Insbesondere zwischen den Quartieren und den Nahrungs- bzw. Jagdhabitaten werden von vielen Arten regelmäßig bestimmte Flugrouten entlang von Landschaftsstrukturen wie z.B. Waldrändern, Hecken, Baumreihen oder Alleen genutzt. Solche Strukturen befinden sich an der südlichen und südöstlichen Grenze des Plangebiets und sind zu erhalten. Eine Beseitigung dieser Leitstrukturen bzw. die Erzeugung größerer Lücken kann zu Störungen des räumlich-funktionalen Habitatnetzes führen. Der Ausgleich der entfallenden Vegetation soll vorwiegend in diesem Bereich umgesetzt werden, so kann gleichzeitig der Leitstruktur gestärkt werden (vgl. M3 und M14).

6.2 Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

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

M1: Schutz von Bestandsbäumen

Nicht planmäßig zu fällende Bestandsbäume sind zu erhalten und zu schützen. Sie sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädigung, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdeten Stoffen, etc. zu schützen. Es ist mindestens ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten. Es sind die gängigen DINs und Normen für den Baumschutz einzuhalten. Bei Verlust sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume, welche südlich und südöstlich an der Grenze des Plangebiets wachsen, sollen erhalten bleiben.

- a) Der Erhalt und der Schutz der Bäume müssen während der Baumaßnahmen von einem zertifizierten Sachverständigem begleitet werden. Ein Endbericht ist zu erstellen.
- b) Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Zum Erhalt der Bäume muss in einem Radius von 1,5 m über der vorhandenen Kronenbreite des Baumes ein Schutzbereich mittels Bauzauns errichtet werden. In diesem Bereich dürfen keine Baumaßnahmen stattfinden. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden. Die Einhaltung des Schutzbereiches soll in regelmäßigen Abständen durch Vor-Ort-Termine überprüft werden, hierbei sind jeweils Kurzberichte zu erstellen.
- c) Außerhalb des Schutzbereichs auftretende Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Schnittstellen mit einem Durchmesser ≤ 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Entsprechend dem Wurzelverlust können Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

- d) Während trockenen und heißen Perioden ist die Bewässerung der Bäume sicherzustellen.
- e) Die Standsicherheit der Bäume muss vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen überprüft werden.
- f) Durch einen Sachverständigen soll die Bodenverdichtung untersucht werden. Stellt sich der Boden als hochverdichtet dar, sind entsprechende, lockernde Maßnahmen durch einen zertifizierten Sachverständigen vorzuschlagen.
- g) Die Durchlüftung des Wurzelraums ist sicherzustellen.
- h) Die Grundwasserveränderung durch die Bauarbeiten (Tiefgarage) muss überprüft werden. Im Falle von Veränderungen muss die dauerhafte Unterstützung zur Bewässerung der Bäume sichergestellt werden.

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

M2: Beleuchtungsanlagen

Die Straßen- und sonstige Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf notwendigen Umfang und Intensität zu reduzieren.

Zur Außenbeleuchtung ist ein insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten:

- Die Beleuchtung ist in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten zu erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen.
- Die Leuchtentypen sind geschlossen auszugestalten
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten
- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch (
- Dächer sollten nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden. Falls eine Beleuchtung stattfinden muss, darf diese ausschließlich sehr bodennah und nach unten konzentriert erfolgen.

(Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

M3: Ein- und Durchgrünung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sind Grünflächen anzulegen. Hierbei wird unterschieden zwischen gartengestalterischen Flächen für die Parkanlagen und naturnahen Flächen für Arten und für den urbanen Biotopverbund.

Die naturnahen Flächen finden sich im Süden und Südosten der Plangebiets, diese Flächen werden durch gezielte Hecken und Baumpflanzungen aufgewertet (vgl. M14, V11). Für die Pflanzungen muss standorttypisches Pflanzmaterial (vgl. Pflanzliste 1 – 3) verwendet werden, dies gilt nicht für die gartengestalterischen Parkflächen. Die 13 Ersatzpflanzungen (vgl. Pflanzliste 1 und 2) können sowohl innerhalb der gartengestalterischen Flächen, als auch innerhalb der naturnahen Flächen umgesetzt werden. Bei den 13 Ersatzpflanzungen sind mindestens 7

Bäume aus der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Der Ausgleich für die Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste 3) ist innerhalb der naturnahen Flächen zu erfolgen.

M4 Reduktion des Flächenverbrauchs und Nutzung geringwertiger Flächen für Baustelleneinrichtung

Die Flächen für die Erschließung, Baustelleneinrichtung und den Bau selbst sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken, um unnötige Zerstörung von (potenziellen) Habitaten zu vermeiden. Flächen, die nur während der Bauzeit benötigt werden, sind nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst schonend zurückzubauen und zu rekultivieren. Außerdem sollte für die Lagerung von Baumaterialien, Baustraßen, sonstige Baustelleneinrichtungen sowie nach Möglichkeit für die dauerhafte Versiegelung sollen Flächen in Anspruch genommen werden, die einen geringen Wert für den Naturhaushalt haben, da die Ausführung der verschiedenen Funktionen stark beeinträchtigt ist. Hierunter fallen Flächen, die bereits versiegelt sind oder waren sowie durch starke Verdichtung beeinträchtigte Flächen.

(Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden und Wasser)

M5 Dachbegrünung

Um die Versiegelung des Bodens zumindest teilweise zu kompensieren, werden die Dächer der Terrassierung dachbegrünt. Dadurch können die Funktionen des Bodens wiederhergestellt werden (mit verminderter Funktionserfüllung). Durch die Verdunstungsleistung der Vegetation werden gleichzeitig die umgebenden Luftschichten gekühlt und Schadstoffe aus der Luft gefiltert. Darüber hinaus entsteht zusätzlicher Lebensraum für diverse Arten sowie eine Integration in das vorhandene Landschaftsbild durch die naturnahe Gestaltung.

(Schutzgut Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild)

M6 Erhalt von Rückzugshabitaten

Es ist zu jedem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen sicherzustellen, dass ausreichend Rückzugsorte für die Fauna gegeben sind. Aufgrund der ihrer Wertigkeit für den innerstädtischen Biotopverbund sind die Vegetationsbereiche im Süden und Südosten zu schützen. Ein Eingriff in die südlich und südöstlich gelegene Vegetation ist zu vermeiden.

M7: Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Gelungsbereichs. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase

- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

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

M8: Wasserdurchlässige Beläge

Wege, Zugänge, Plätze, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten. Wasserdurchlässige Beläge können beispielsweise wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine sein. (s. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser)

M9: Regenwasser, Versickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern oder aufzufangen beispielsweise durch Dachbegrünung, Baumrigolen.

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser)

M10 Regenwasser, Dacheindeckung

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

(Schutzgüter: Boden und Fläche; Wasser)

M11 Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik

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

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

M12 Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV)

- Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial sind getrennt zu sammeln und einer Verwertung zuzuführen bzw. als Abfall zu entsorgen.
- Leere Behälter und sonstige Abfallreste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

(Schutzgut: Boden und Fläche)

M13 Einbindung der vorgesehenen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild

Es ist auf eine geeignete Proportionierung und Dimensionierung der Bauwerke sowie eine an das Landschafts- und Ortsbild angepasste Gestaltung der privaten Grünflächen durch Eingrünung der Gebäude anhand von Hecken- und Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung und intensive Dachbegrünung zu achten.

(Schutzgut: Landschaftsbild und Erholung)

M14 Minimierung des Verlustes von Habitaten von gebüschbrütenden Vogelarten

Durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen gehen insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten verloren. Dieser Verlust ist durch die Anpflanzung von mindestens 150 m² heimischen Gehölzstrukturen innerhalb der naturnahen Flächen für Arten und für den urbanen Biotopverbund im Süden und Südosten des Plangebiets zu minimieren. Hierbei sind Straucharten aus der Pflanzliste 3 zu verwenden. Als Alternative kann auch der Waldrand des Tobelgehölzes aufgewertet werden. Hier kann der Bereich unter den Traufbäumen durch einen artenreichen, heimischen Mantel (Sträucher) und Saum erweitert werden. Dabei ist die gesamte Länge des Tobelgehölzes aufzuwerten (mind. 150 m²).

M15 Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Ausgleichsmaßnahmen (A)

Definition: Unter Ausgleich sind alle Maßnahmen zu verstehen, die darauf abzielen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten. (BNatSchG). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF, continuous ecological functionality) müssen im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahmen ihre Funktion bereits vor Durchführung des Eingriffs erfüllen (vgl. §44 (5) Nr. 3 BNatSchG).

Falls die Kartierungen bis zum Zeitpunkt der konkreten Gebäudeabrisse verjährt ist, ist erneut eine ausführliche Gebäudebegehung notwendig, auch die zu rodenden Bäume müssen dann erneut untersucht werden. Anhand der Gebäudebegehung und der Vegetationsuntersuchung kann der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend angepasst werden. So könnten sich die Anzahl der Vogelnistkästen und Fledermauskästen nochmals ändern.

A1 Vogelnisthilfen

Aufgrund der Habitateignung der Gebäude und Bäumen und des allgemein derzeitigen starken Rückgangs der Artenvielfalt sollen bei einem Gebäudeabbruch im Geltungsbereich Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufgehängt werden. Diese Kästen können auch von verschiedenen Meisenarten genutzt werden. Die Kästen sind an Gebäuden anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten diese nutzen können. Da nur ubiquitär und eher anspruchslose Arten innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten sind und diese mit hoher Wahrscheinlichkeit während der Bauphase ausweichen können, ist der Time-Lag zu vernachlässigen. So können die Nisthilfen zeitnah nach Ende der Bauarbeiten an das neue Gebäude aufgehängt werden. Alternativ können sie auch an jedes andere Gebäude im Geltungsbereich aufgehängt werden.

Es sollen sowohl Halbhöhlenkästen als auch Höhlenkästen verwendet werden:

5 x Höhlenkasten mit Einflugloch von Ø 32-34 mm

3 x Halbhöhlenkasten

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite von Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

CEF1 Fledermauskästen

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

Bei einem Abriss/Umbau/Neubau innerhalb des Geltungsbereichs sind Häuser betroffen, die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen dienen. Sie sind deshalb im Geltungsbereich in Form geeigneter Ersatzhabitats zu ersetzen.

Für gebäudebewohnende Fledermäuse sind diese Quartiere an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.

Bei einem Abriss der *Villa Fichtenau* und des *Pavillons* sind pro entferntem Gebäude je 4 Fledermaus-Fassadenquartiere an Bestandsgebäuden im räumlich-funktionalen Umfeld aufzuhängen. Bei einem Abriss der *Parkvilla* gilt das gleiche. Der Ausgleich muss vor dem Abriss erbracht werden.

Für die Anbringung ist die Ost- bis Südseite der Gebäude zu wählen. Durch verschiedene Ausrichtung von Fledermauskästen, auch in Richtung Süden, bilden sich verschiedene Mikroklimata. Da manche Fledermausarten ihre Quartiere je nach Temperatur wechseln, können sich die Fledermäuse so an verschiedene Witterungsverhältnisse anpassen. Die Zwergfledermaus bevorzugt außerdem während der Wochenstubezeit eher hohe Temperaturen in den Nistkästen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Nistkästen ist durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

7 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Die geplante Standortsicherung der Buchinger Klinik in Überlingen durch Erweiterung und Umbau der Gebäude hat potenzielle Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter des Naturhaushalts.

Durch die Vorbelastung innerhalb des Plangebiets in Form von Versiegelungen besteht eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und die Belange des Umweltschutzes. Das Plangebiet hat für den Menschen aufgrund des Kurgebiets in Bezug auf die Erholung eine übergeordnete und besondere Bedeutung. Außerdem befinden sich in dem Plangebiet erhaltenswerte Bäume die unter anderem zu einer hohen klimaökologischen Wertigkeit des Gebietes führen. Des Weiteren führt die Versiegelung zu einem Verlust der Bodenfunktionen.

Durch eine starke Durchgrünung mittels intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung und einem kreislauforientiertem Regenwasserkonzept können die Auswirkungen der Bebauung verringert werden und sich positiv auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft, Klima und Wasser auswirken. Wie bereits erläutert, sind durch das geplante Vorhaben keine Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete direkt betroffen. Eine indirekte Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebieten und des geschützten Biotops kann aufgrund deren Entfernung ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Avifauna, Fledermäuse und sonstiger Arten ist bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht zu erwarten.

8 Gegenüberstellung Bestand und Planung

Zur Beschreibung des Eingriffs wird, obwohl rechtlich nicht erforderlich, eine Gegenüberstellung des Bestands mit der Planung in Anlehnung an eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit Ökopunkten erstellt werden. Diese gilt nur als grobe Orientierung, welche den Eingriff dem Ausgleich gegenüberstellt.

8.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Bewertung erfolgt über den Biotopwert der erfassten Biotoptypen. In Tabelle 11 werden die bestehenden Biotoptypen aufgeführt und bilanziert. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Plan (siehe Anhang, Abbildung 19: Bestand der Biotoptypen) dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung und Umbau der Buchinger Klinik zur Standortsicherung in Überlingen. Bei der Baumaßnahme sollen 13 Bäume gefällt werden. Die anderen Bäume können erhalten werden (siehe Anhang, Abbildung 18).

Tabelle 11: Bewertung Biotoptypen Bestand

Nr.	Biotoptyp	Bio- topwert (ÖP)	Fläche (m ²)	Summe (ÖP)
33.80	Zierrasen	4	4.038	16.152
41.10	Feldgehölz	17	3.852	65.484
45.10a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen*	8	STU 1.377	11.016
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	3.451	3.451
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	4.466	4.466
60.50	Kleine Grünfläche	4	485	1.940
Gesamt			16.292	102.509

*Bewertung über Stammumfang

In Tabelle 12 werden die Biotoptypen nach Umsetzung der Planung dargestellt und bilanziert. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Plan (siehe Anhang, Abbildung 20: Planung und Biotoptypen) dargestellt. Die Bäume, die durch die Baumaßnahme gefällt werden müssen, sollen ausgeglichen werden. Deshalb müssen 13 Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen werden. Die Summe der Flächen variieren im Bestand und Planung, aufgrund der zunehmenden Fläche der Dachbegrünung in der Planung.

Tabelle 12: Bewertung Biotoptypen Planung

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert (ÖP)	Fläche (m ²)	Summe (ÖP)
33.80	Zierrasen	4	3.394	13.576
41.10	Feldgehölz	14	2.420	33.880
45.10a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen*	8	STU 884	7.072
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	7.095	7.095
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	2.925	2.925
60.50	Kleine Grünfläche	4	6.953	27.812
Gesamt			22.787	94.322

*Bewertung über Stammumfang, Bestandsbäume Erhalt + 13 Neupflanzungen á 68 cm (18 cm Pflanzstärke + 50 cm Zuwachs nach 20 Jahren)

Bestand Biotope	- 102.509	ÖP
Planung Biotope	+ 92.360	ÖP
Differenz	- 10.149	ÖP

Durch das Vorhaben entsteht für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt ein Defizit von 10.149 Ökopunkten.

8.2 Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt in der geologischen Einheit ‚Siedlung‘. Somit besitzt der unversiegelte Innenbereich eine Wertstufe von 1,0. Im Rahmen der Bewertung sind gemäß dem Bewertungsmodell der Landkreise dem Schutzgut Boden pro Wertstufe der Gesamtbewertung der Böden 4 Ökopunkte je m² zuzuordnen.

Tabelle 13: Übersicht über die Bodenwertstufen

Typ	NV	NB	AW	FP	Wertstufe	ÖP/m ²
Versiegelt	--	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Unversiegelt Innenbereich	--	1,0	1,0	1,0	1,00	4,00
Dachbegrünung	--	--	--	--	--	2,0

NV= Standort für Naturnahe Vegetation; NB= Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW=Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; FP= Filter und Puffer für Schadstoffe

Tabelle 14 zeigt und bilanziert die Böden des Geltungsbereichs im Bestand.

Tabelle 14: Bewertung Boden Bestand

Typ	Fläche (m ²)	Wertstufe	ÖP/m ²	ÖP gesamt
Versiegelt	7.917	0,0	0,00	0
Unversiegelt Innenbereich	7.890	1,0	4,0	31.560
Dachbegrünung	485	--	2,0	970
Gesamt:	16.292			32.530

Tabelle 15 zeigt und bilanziert die Böden des Geltungsbereichs nach Umsetzung der Planung.

Tabelle 15: Bewertung Boden Planung

Typ	Fläche (m ²)	Wertstufe	ÖP/m ²	ÖP gesamt
Versiegelt	10.020	0,00	0,00	0
Unversiegelt Innenbereich	5.814	1,0	4,0	23.256
Dachbegrünung	6.953	--	2,0	13.906
Gesamt:	22.787			38.414

Bestand Boden	- 32.530	ÖP
Planung Boden	+ 37.162	ÖP
Differenz	4.632	ÖP

Durch die Planung entsteht für das Schutzgut Boden und Fläche ein Überschuss von 4.632 Ökopunkten.

8.3 Schutzgutübergreifende Bilanzierung

Das Vorhaben bringt Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Boden und Fläche mit sich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	- 10.149 ÖP
Schutzgut Geologie, Boden und Fläche	+ 4.632 ÖP
Zwischenbilanz	- 5.517 ÖP

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein überschlägiges Defizit von 5.517 Ökopunkten. Dieses Defizit kann durch eine biodiverse und artenreiche Gestaltung der Kurgärten kompensiert werden. Bislang sind die Kurgärten klassisch als privaten Grünflächen (4 ÖP/m²) bewertet worden. Beispielsweise kann statt einer ökologisch geringwertigen und intensiv gepflegten privaten Grünfläche (4 ÖP/m²) eine artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte (8 – 13 ÖP/m²) angelegt werden. Ein »Garten« im allgemeinen Sprachgebrauch umfasst oft verschiedene Biotoptypen (z. B. Zierrasen, kleine Grünflächen, Fettwiese, versiegelte Flächen). Deshalb ist auch eine Bewertung nach dem dominierenden Biotoptyp (z.B. Fettwiese) unter Berücksichtigung wertmindernder Nebennutzungen möglich.

Das Ökopunktedefizit könnte somit durch die Aufwertung der privaten Grünfläche (4 ÖP/m²) in eine artenreiche Fettwiese im Siedlungsraum (10 ÖP/m²) ausgeglichen werden. Hierbei müssten etwa 920 m² als naturnahe, artenreiche Fettwiese angelegt und entsprechend gepflegt werden.

Nr.	Biotoptyp	Biotopewertsteigerung (ÖP)	Fläche (m ²)	Summe (ÖP)
33.41	artenreiche Fettwiese im Siedlungsraum statt Zierrasen	6	920	5.520

Gesamtbilanz

0 ÖP

Werden die genannten Maßnahmen umgesetzt, kann der gesamte Eingriff innerhalb des Vorhabengebiets vollumfänglich ausgeglichen werden.

9 Literatur und Quellen

Literatur

- HEINE, G., JACOBY, H., LEUZINGER, H., STARK, H. (1998/1999): Die Vögel des Bodenseegebiets. Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Bodensee (Hrsg.). Konstanz
- HÖLZINGER, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.2 Singvögel 2. Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.1 Singvögel 1. Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.
- LANA (1996): Teil III - Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG. Stuttgart.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2002): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. 1. Auflage 2002, Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Bodenschutz 23; Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2012): Bodenschutz 24; Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2018): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten; 5. Auflage, 2018, Karlsruhe
- LANDRATSAMT BODENSEEKREIS (2000): Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Bewertungssystem und Ökokonto im Bodenseekreis, Friedrichshafen
- LANDESNATURSCHUTZVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG E.V. (LNV) (2017): Vogelschlag an Glas, Stuttgart.
- PLANUNGSBÜRO FISCHER (1998): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen.
- REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2018): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Fortschreibung des Regionalplans. Ravensburg.
- VOGELWARTE SEMPACH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Sempach (CH).

Online-Quellen

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (online): „Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz“, online abgerufen im Januar 2020 auf: wisia.de
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT (BMU) (online): „FLÄCHENVERBRAUCH – WORUM GEHT ES?“, online abgerufen im Januar 2020 auf: <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (online): „Rote Listen und Artenverzeichnisse“, online abgerufen im Januar 2020 auf: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/rote-listen>

Kartendienste

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (LGRB): Kartenviewer.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Geoportal Raumordnung

Gesetze

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG (GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE); IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17. MAI 2013 (BGBl. I S. 1274)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES, LBODSCHAG) VOM 14. DEZEMBER 2004

NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)

RICHTLINIE 79/409/EWG (RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1979) ÜBER DIE ERHALTUNG WILDLEBENDER VOGELARTEN: VOGELSCHUTZRICHTLINIE

RICHTLINIE 92/43/EWG (RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1992) ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENSRAUME SOWIE DER WILDLEBENDEN TIER UND PFLANZENWELT (FAUNA-FLORA-HABITAT RICHTLINIE)

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

WASSERGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

10 Anhang

10.1 Pflanzliste für die geplanten ergänzenden Pflanzungen

Die nachfolgenden Listen stellen eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur im Geltungsbereich verwendet werden können.

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten

- bei Bäumen: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit mindestens 18/20 cm Stammumfang in 1 m Höhe
- bei Sträuchern: mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- bei Obstbäumen: Hochstämme mit mind. 8-10 cm Stammumfang

Die gesamte Auflistung für die Stadt Überlingen kann der Liste Gebietseinheimischer Gehölze in Baden-Württemberg (LUBW, 2002) entnommen werden. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensebiet 6.1 *Alpenvorland* zu verwenden.

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung (großwerdende Baumarten mit meist ausladender Krone):

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn) möglich sind die Sorten „*Huibers Elegant*“ und „*Elsrijk*“
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘
- *Fraxinus ornus* 'Rotterdam' (Blumen-Esche, trockenheits- und hitzeverträglich)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche, stadtklimafest und frosthart)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia x euchlora* (Krimlinde, natürliche Kreuzung zwischen Winterlinde und Kaukasischer Linde)
- *Tilia cordata* ‚Greenspire‘
- o.ä.

Pflanzliste 2

Obstbaumarten

Um eine Gefährdung durch die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit zu verhindern, sind folgende Baumarten, welche als Wirtspflanzen für den Erreger gelten, im Pflanzgebot ausgeschlossen: Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Mehlbeere / Eberesche (*Sorbus spec.*), Lorbeermispel (*Stranvaesia spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die Birnensorte "Oberösterreicher Weinbirne".

Zulässige Sorten sind die folgenden:

Apfelbäume (*Malus*-Sorten):

Aargauer Jubliäumsapfel, Adams Parmäne, Boikenapfel, Engelsberger, Gewürzluike, Glockenapfel, Goldrenette aus Blenheim, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Odenwälder, Ruhm aus Kirchwerder, Schöner Boskop, Schweizer Orangenapfel, Weißer Winterkalvill, Wörtlinger Weinapfel

Birnbäume (*Pyrus*-Sorten):

Bayerische Weinbirne, Betzelsbirne, Ettenbirne, Hermannsbirne, Karcherbirne, Konstanzer Längler, Metzter Bratbirne, Palmischbirne, Schweizerhose, Träublesbirne, Wildling von Einsiedel

Zwetschgen (*Prunus domestica*-Sorten):

Anna Späth, Bühler Zwetschge, Dt. Hauszwetschge, Haferpflaume, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Ruth Gerstetter, Schöne aus Löwen

Kirschen (*Prunus avium*-Sorten):

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Weitere heimische Obstsorten können der Sortenerhaltungsliste des Kompetenzzentrums Obstbau Bodensee entnommen werden (<https://www.kob-bavendorf.de/sorten.html>)

Pflanzliste 3

Straucharten

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Ligustrum ovalifolium* (Ovalblättriger Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)
- o.ä.

Pflanzliste 4:

Zur Begrünung von Fassaden eignen sich bei bodengebundenen Systemen insbesondere Kletterpflanzen. Es können beispielsweise folgende Arten gepflanzt werden.

- *Bryonia dioica* (Rotfrüchtige Zaunrübe)
- *Clematis vitalba* (Gew. Walrebe)
- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Humulus lupulus* (Echter Hopfen)
- *Hydrangea petiolaris* (Rankende Hortensie)
- *Lonicera cyprifolium* (Echtes Geißblatt)
- *Lonicera periclymenum* (Wildes Geißblatt)
- *Vitis vinifera* (Weinrebe)
- O.ä.

10.2 Liste der Bestandsbäume im Plangebiet

Tabelle 16 Bestandsbäume im Plangebiet

Punktnr.	Höhe Fußpunkt in m ü. NN	Baumkronenradius	Stamm Ø in cm	Baumhöhe in m	Bemerkungen
Import Vermessungsbüro Hohenfels					
1	4.189	außerhalb	20	n.m.	LB - Pappel
2	4.199	außerhalb	10	n.m.	LB - Ahorn
3	4.232	3,7 m	40	n.m.	LB - Ahorn
4	4.303	außerhalb	30	n.m.	LB - Ahorn
5	4.310	außerhalb	40	n.m.	LB - Ahorn
6	4.298	außerhalb	40	n.m.	LB - Ahorn
7	4.194	1,2 m	40	18,7m	LB - Pappel
8	4.214	1,2 m	20	11,8 m	LB - Pappel
9	4.217	2,3 m	20	3,9 m	Fächerahorn
10	4.178	1,8 m	20	8,0 m	Ahorn (spezielle Form)
11	4.174	2,2 m	40	17,3 m	LB - Pappel
12	4.198	4,6 m	60	13,8 m	LB - Linde
13	4.206	3,6 m	20	9,8 m	LB - Ahorn
14	4.215	3,3 m	4 x 20	9,0 m	LB - Ahorn mehrstämmig
15	4.214	2,5 m	40	14,4 m	NB
16	4.215	2,5 m	60	16,8 m	NB
17	4.233	3,2 m	80	26,9 m	NB
18	4.240	2,5 m	40	5,0 m	NB
19	4.187	1,5 m	10	5,5 m	LB
20	4.208	2,8 m	40	13,9 m	NB
21	420,0 - 420,6	siehe Planeintrag	7 x 20	16,8 m	NB Baumgruppe
22	420,1 - 420,4	siehe Planeintrag	6 x 20	12,5 m	NB Baumgruppe
23	4.206	2,5 m	40	14,5 m	NB
24	4.235	1,5 m	40	7,7 m	NB - Tuja (?)
25	4.222	3,2 m	40	5,2 m	NB - Eibe
26	4.238	6,1 m	80	28,8 m	LB Blutbuche
27	4.205	3,5 m	60	18,2 m	NB - Mammutbaum
28	4.224	4,5 m	2x 80; 1x100	24,1 m	NB - Baumgruppe
29	4.201	2,5 m	60	20,8 m	NB
30	4.205	2,5 m	100	22,6 m	NB

31	4.223	3,8 m	4 x 40	12,2 m	NB - Baumgruppe
32	4.213	2,0 m	40	12,4 m	NB
33	4.222	3,6 m	40	10,1 m	NB
34	4.216	4,9 m	2 x 60	21,0 m	NB - Mammutbaum
35	4.240	2,2 m	40	12,6 m	NB
36	4.272	1,9 m	40	10,4 m	NB
37	4.279	2,4 m	40	10,3 m	NB
38	4.376	3,4 m	40	9,2 m	LB
39	4.415	1,1 m	20	5,3 m	LB
40	4.362	1,9 m	60	5,2 m	NB
41	4.406	4,3 m	60	12,1 m	LB
42	4.417	4,6 m	60	10,8 m	NB
43	4.273	4,0 m	40	11,1 m	NB
44	4.306	3,2 m	40	11,3 m	LB
45	4.275	2,3 m	40	11,9 m	LB
46	4.264	4,4 m	40	8,0 m	NB
47	4.290	4,4 m	40	18,6 m	LB
48	4.322	2,8 m	80	24,2 m	NB
49	4.349	0,5 m	10	4,5 m	NB
50	4.355	0,5 m	10	4,5 m	NB
51	4.305	4,2 m	60	15,9 m	LB
52	4.307	2,8 m	20	8,3 m	NB
53	4.286	2,4 m	20	12,6 m	NB
54	4.279	4,2 m	80	19,0 m	LB
55	4.272	4,1 m	60	19,0 m	NB
56	4.267	4,6 m	80	21,3 m	LB
57	4.173	2,2 m	60	23,1 m	NB
58	4.172	2,3 m	40	18,5 m	NB
59	4.165	0,5 m	10	4,5 m	LB
Kartierung Planstatt Senner					
Hang					
60			mehr. 10	0,5	Ahorn
61			mehr. 10	0,5	Ahorn
62			10	1	LB
63			mehr. 20-30	3	Ahorn
64			mehr. 10-20	1	(roter) Hartriegel
65			mehr. 10-20	2	Buche
66			10	1	(roter) Hartriegel
67			10	2	(weißbunter) Hartriegel
68			40	4	Buche
69			mehr. 10	1,5	Buche
70			mehr. 10-20	2	Hartriegel
Weg (östlich entlang des Plangebiets)					
72			10	4-5	Baumstreifen Buche, tlw. mehrstämmig
73			10	5	Bambus, vereinzelt
74			10	3	(roter) Hartriegel
75			110	7	LB
76			mehr. 55	8	Esche
77			mehr. 20-50	7	Buche
78			mehr. 20-50	7	Buche
79			mehr. 20-50	7	Buche
80			50	2	Buche
81			80	4	Buche
82			50	6	Buche
83			mehr. 10	3	Hartriegel

84			5	1	Ahorn Unterwuchs
85			5	3	Ahorn Unterwuchs
86			150	10	Buche
87			150	-	Ahorn Unterwuchs
Norden					
88			3,8	18	Eiche
89			10	8	Eibe
90			2,2	19	Kiefer
91			1,79	19	Kiefer
92			1,85	11	Kiefer
93			2,45	19	Kiefer
94			2,05	11	Rosskastanie
95			1,95	12	Eiche
96			2,45	11	Rosskastanie
97			0,46	7	Säuleneiche
98			0,51	11	Säuleneiche
99			0,63	13	Säuleneiche
100			0,66	13	Säuleneiche

10.3 Bilder der Kartierung 2020



Abbildung 14: Im Zuge der Fledermauskartierung nachgewiesenes Loch zwischen Dach und Dachaufbau des Pavillons



Abbildung 15: Östlich des Plangebiets



Abbildung 16: Südlich an der Grenze des Plangebiets



Abbildung 17: freigelegter, gesicherter Molassefelsen im gepflegten Zustand im Frühjahr. Der Felsen ist in der Vegetationszeit stark überwuchert und bietet keine besonnten Bereiche.

10.4 Baumerhalt nach aktuellem Bebauungsplan

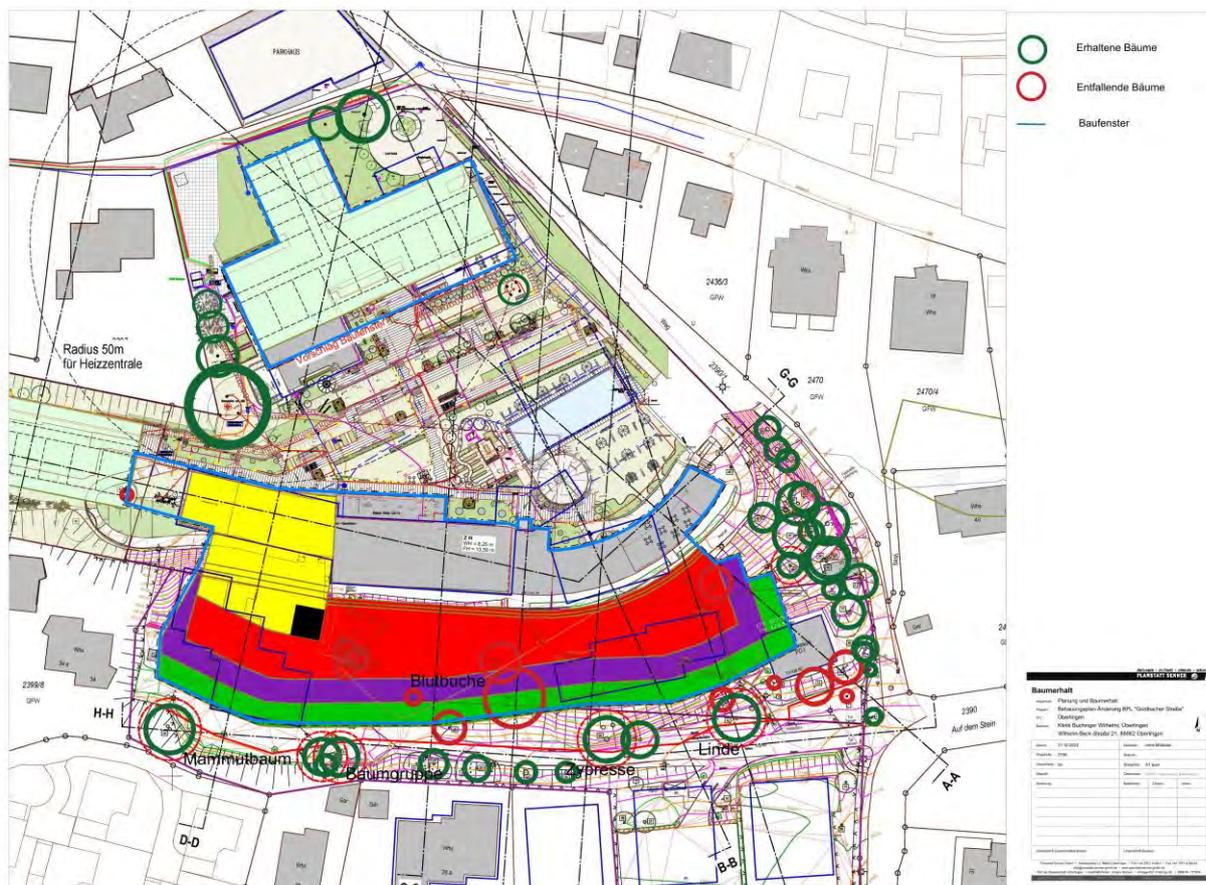


Abbildung 18: Baumerhalt und nötige Baumrodungen des aktuellen Bebauungsplans

10.5 Biotoptypen im Bestand und Planung



Flächennutzung Bestand	
Pool	193 m ²
Wildstaudenflächen + Themengärten	4.038 m ²
Stäucher und Parkgehölz	2.740 m ²
Tobelgehölze	1.112 m ²
Gebäude	3.451 m ²
Versiegelte Belags- und Wegeflächen	4.466 m ²
Summe	16.000 m²
Dachbegrünung im Bestand	485 m ²

Abbildung 19: Bestand der Biotoptypen



Flächennutzung Planung	
Pool	193 m ²
Wildstaudenflächen + Themengärten	3.394 m ²
Stäucher und Parkgehölz	1.375 m ²
Tobelgehölze	1.045 m ²
Gebäude	7.095 m ²
Versiegelte Belags- und Wegeflächen	2.925 m ²
Summe	16.000 m²
mögliche Dachbegrünung	6.953 m ²

Abbildung 20: Planung und Biotoptypen

Stadt Überlingen

**Rahmenplan
und
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
„Erweiterung Buchinger - Wilhelmi“
Gemarkung Stadt Überlingen**



Stand
Gemeinderatssitzung
24.01.2024

1. Anlass Ziel und Zweck der Planung

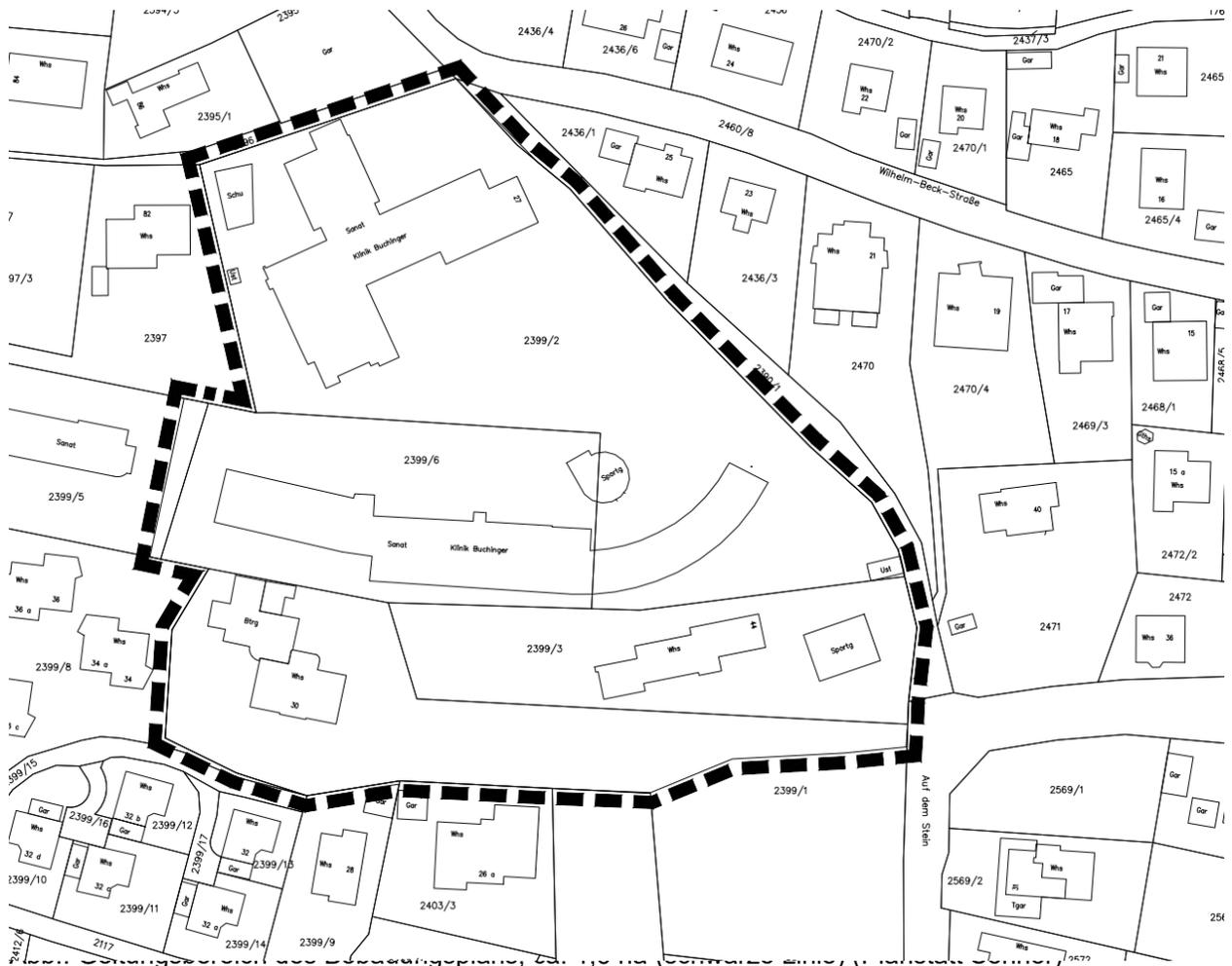
Die Kliniken Buchinger Wilhelmi möchten ihren Hauptsitz in Überlingen (seit 1953) in den nächsten 15 Jahren an die veränderten Bedürfnisse ihrer Patienten anpassen und somit den Standort mit seinen 300 Mitarbeitern langfristig sichern.

In den vergangenen 70 Jahren, seit Gründung der Klinik, hat sich der Gesundheitsmarkt aufgrund von neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen und gesellschaftlichen Veränderungen dramatisch gewandelt. Das Fasten hat sich aus einem kleinen Nischenmarkt zu einem globalen Trend, made in Überlingen, entwickelt. Mithilfe von Neubauten und der konstanten Erschließung des Klinikgrundstückes konnte man Innovativ bleiben und internationale Patienten für sich gewinnen. In den letzten 10 Jahren haben sich die Marktbedürfnisse besonders stark verändert und eine neue Wettbewerbssituation ist entstanden. Neue Klinikkonzepte auf Sylt, am Tegernsee oder in Konstanz haben aufwendige Bauvorhaben mit neuen Angeboten, größeren Zimmern und modernen Spa - Bereichen realisiert.

Um den Standort Überlingen weiterhin wettbewerbsfähig zu gestalten und auf hohem Niveau weiterzuführen ist ein Umbau des Bestandes, sowie eine Erweiterung angrenzend an den Bestand notwendig. Zudem ist die Bausubstanz einiger Gebäude aus dem Jahre 1954 nicht mehr für die heutigen Ansprüche der Gäste geeignet und eine energetische Sanierung ist dringend erforderlich. Durch die Erweiterung und den Umbau des Bestandes, sollen keine zusätzliche Zimmer geschaffen werden. Es sollen lediglich neue Behandlungsräume, ein Spa - Bereich, sowie größere Zimmer entstehen. Für die Erweiterung und die Sanierung wurde im Vorfeld ein Rahmenplan erarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Für den Bereich des Plangebietes, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Goldbacher Straße aus dem Jahr 2008. Dieser lässt keine Erweiterungen auf dem Gelände der Klinik zu und es bedarf deshalb einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich des Plangebiets



Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung der Kliniken hat eine Flächengröße von 1,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2399/2, 2399/3, 2399/6 vollumfänglich und 2399/1 teilweise. Für den hier dargestellten Geltungsbereich muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ geändert werden.

3. Rahmenplan Buchinger

Bestand

Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi liegt eingebettet im Kurviertel. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern/Villen auf großzügigen Grundstücken aus. Auf dem Gelände der Kliniken stehen 7 Baukörper, die aufgrund der Topographie und der Hangkante eine Südausrichtung mit Blick auf den See aufweisen. Das Baumgrün gliedert das Areal auch vom See aus gut in die Stadt und Kulturlandschaft ein.

Die Gebäude auf dem Klinikgelände weisen integriert in die Hanglage bis zu vier Vollgeschosse auf und fügen sich bezüglich der Gebäudehöhen in das Umfeld und die angrenzende Bebauung ein. Die Gebäude der Kliniken haben im Vergleich zum Umfeld, mit den typischen Satteldächern, Flachdächer und flach geneigte Walmdächer. Der östlich des Geländes verlaufende Tobel bildet eine wichtige fußläufige Verbindung. Die Erschließung erfolgt von Norden mit dem bestehenden Parkdeck.



Abb.: Bestandsplan Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Planung

Ziel der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist es den Bestand, der in die Jahre gekommen ist zu sanieren und durch eine Erweiterung nach Süden im Hangbereich unterhalb der Villa Larix und der Villa Bellevue neue Angebote und Räumlichkeiten wie ein Spa, sowie Therapie und Fitnessräume zu schaffen. Um eine südliche Erweiterung zu ermöglichen, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Villa Fichtenau, das Doktorhaus, sowie der Pavillon im südlichen Hangbereich entfallen und es soll ein neuer terrassierter Baukörper südlich der Villa Larix und der Villa Bellevue entstehen. Der westliche Teil der Villa Larix soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dadurch können die Zimmer im Bestand ebenfalls den heutigen Ansprüchen der Kunden mit größeren Zimmern angepasst werden.

Die Villa Belgrano im Westen des Geländes, sowie die daneben liegende Parkvilla, können im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes umgebaut und saniert werden. Das aus dem Jahr 1954 stammende Haupthaus soll zukünftig neue Zimmer und die Verwaltung beherbergen und anstelle des bisherigen Haupthauses neu gebaut werden. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Bestand bestehen 145 Zimmer, die Zimmerzahl wird durch die Neuplanung nicht erhöht, es werden lediglich größere Zimmer entstehen und neue Räumlichkeiten für die Verwaltung und Spa, sowie Therapiebereich entstehen.

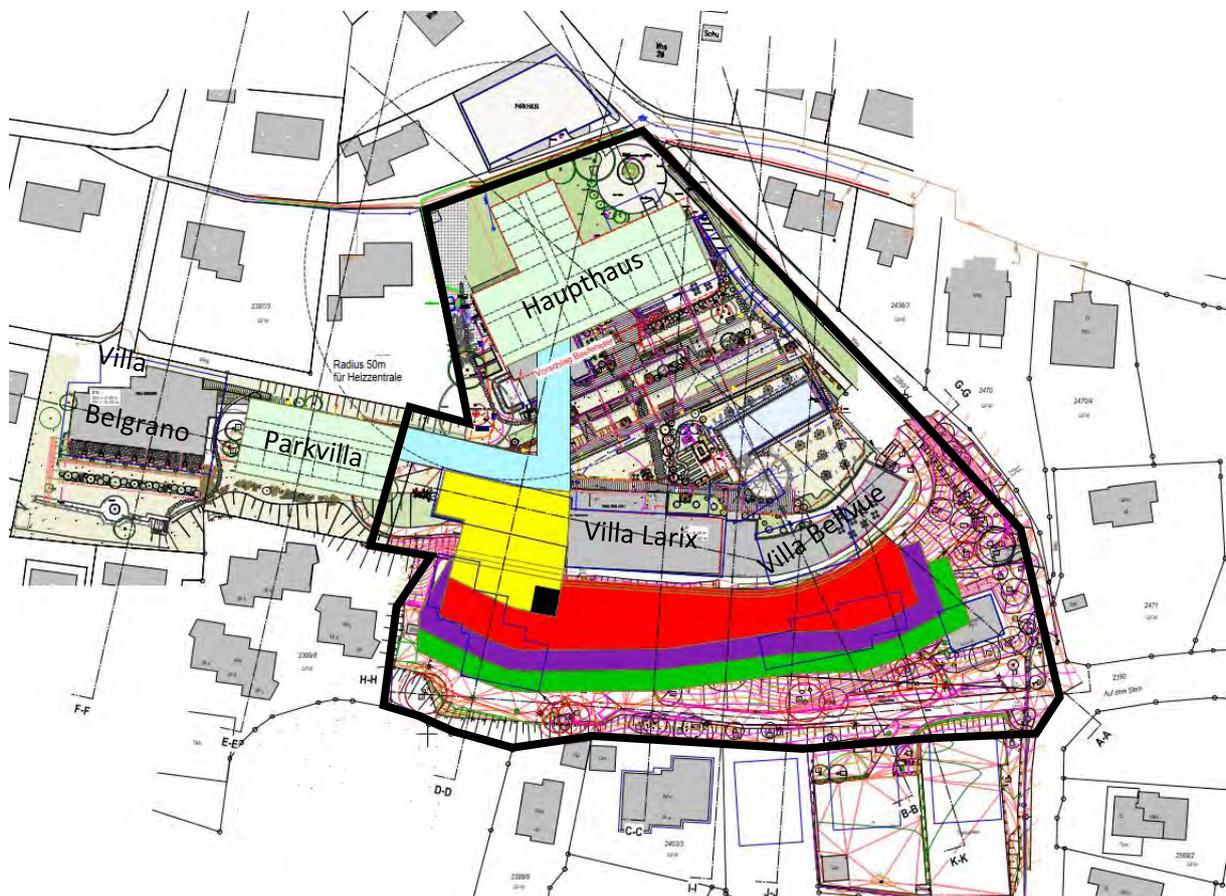


Abb.: Neuplanung Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Der dargestellte Lageplan, zeigt in den Farben Grün, Lila und Rot die jeweils eingeschossigen Terrassen im Hangbereich. Im Gelben Bereich entsteht anstelle des westlichen Teils der Villa Larix ein Neubau, der die Verbindung zu den südlichen Terrassen bildet. Der restliche Teil der Villa Larix und die Villa Bellevue bleiben im Bestand bestehen (Graue Gebäude). In hellgrün ist im Westen die Parkvilla dargestellt, welche im Rahmen der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goldbacher Straße“ durch einen Neubau ersetzt werden soll. Unter der Erweiterung im südlichen Hangbereich, soll eine Tiefgarage für die Mitarbeiter und die Anlieferung entstehen. Von Süden über die Straße „Auf dem Stein“ soll die Erschließung der Tiefgarage erfolgen.

Das Haupthaus im Norden soll nach Süden erweitert werden und eine gerade nach Süden ausgerichtete Fassade erhalten. Zwischen dem Haupthaus und der Villa Larix, soll eine unterirdische Verbindung entstehen, um den Gästen den Übergang auch bei schlechtem Wetter direkt zu ermöglichen. Die Freianlagen auf dem Klinikgelände sollen wie bisher als „Healing Gardens“ erhalten bleiben. Im Bereich des Pools soll zukünftig die Möglichkeit bestehen, diesen zu überdachen und somit auch für jede Jahreszeit nutzbar zu machen.

Die Höhen des Neubaus der Villa Larix und des Haupthauses, halten sich an die Höhen, die gemäß dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wären und überschreiten diese nicht. Die Höhenabwicklung der Neuplanung, wird in den folgenden Schritten dargestellt.

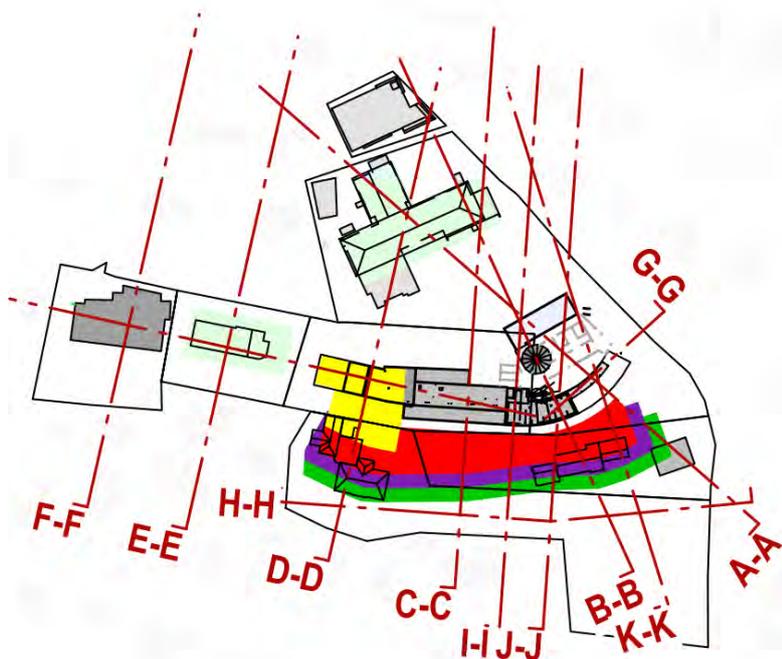


Abb.: Schnittlinien durch das Gelände (BGI Architekten)

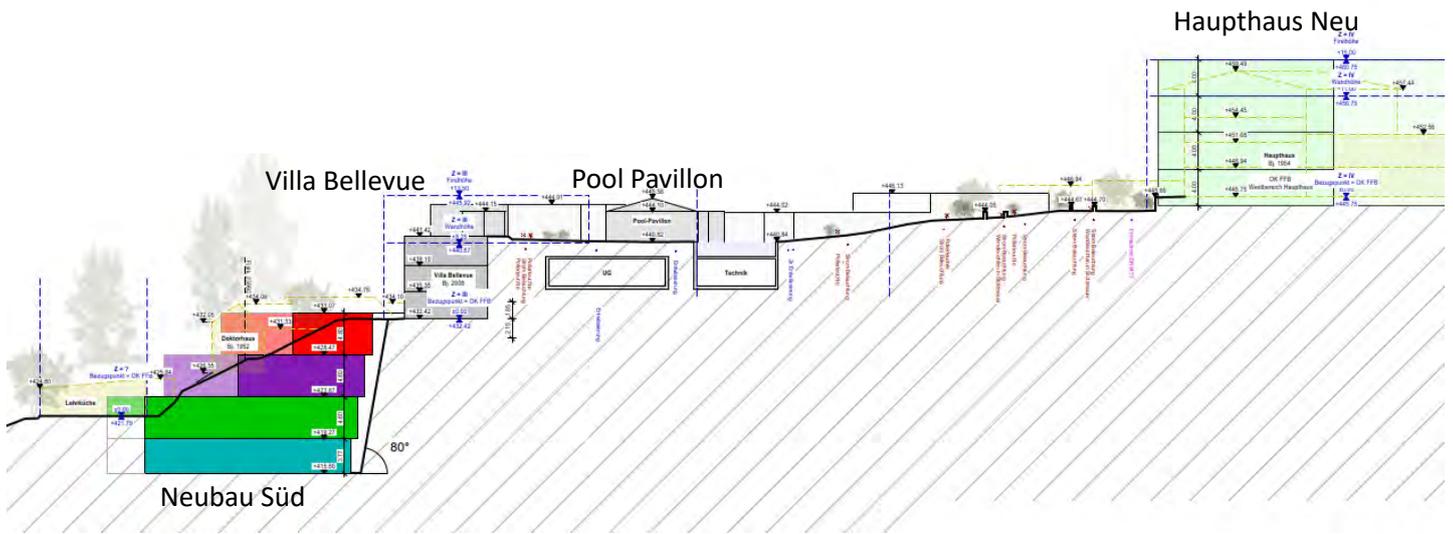


Abb.: Schnitt A-A (BGI Architekten)

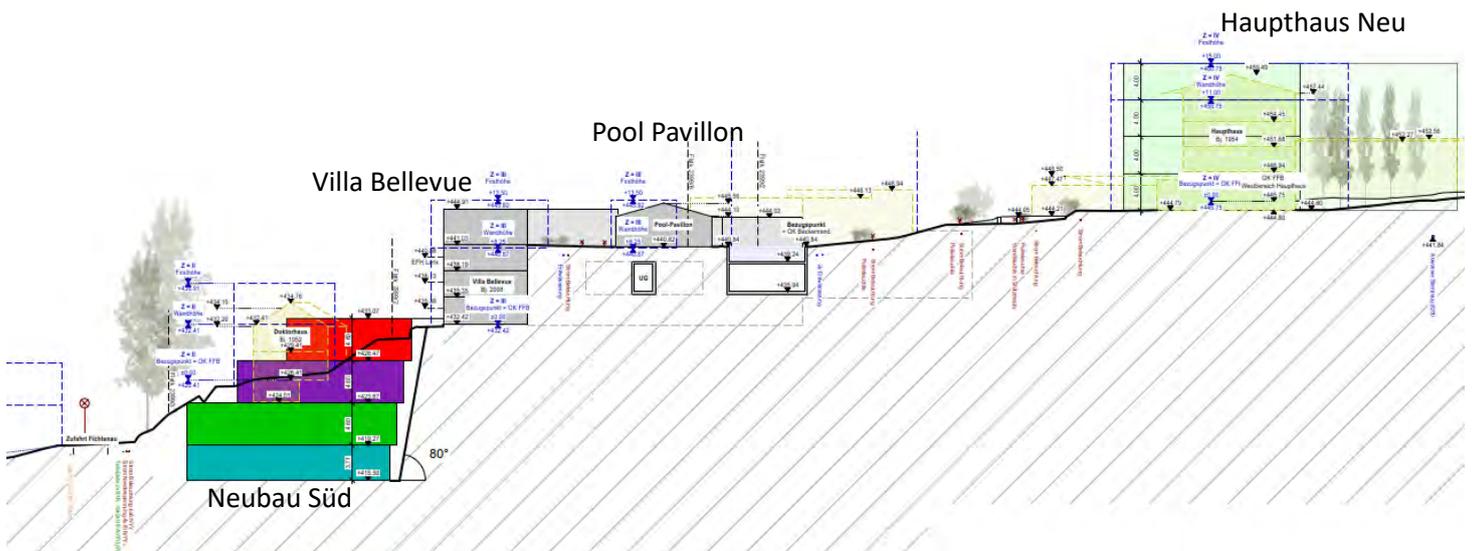
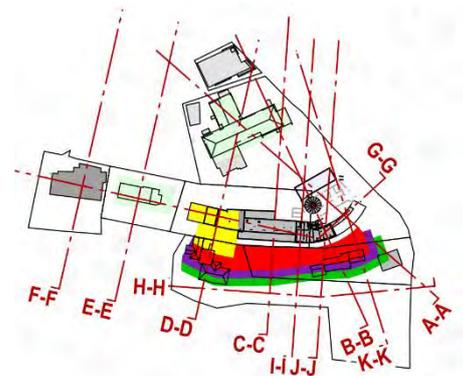


Abb.: Schnitt B-B (BGI Architekten)



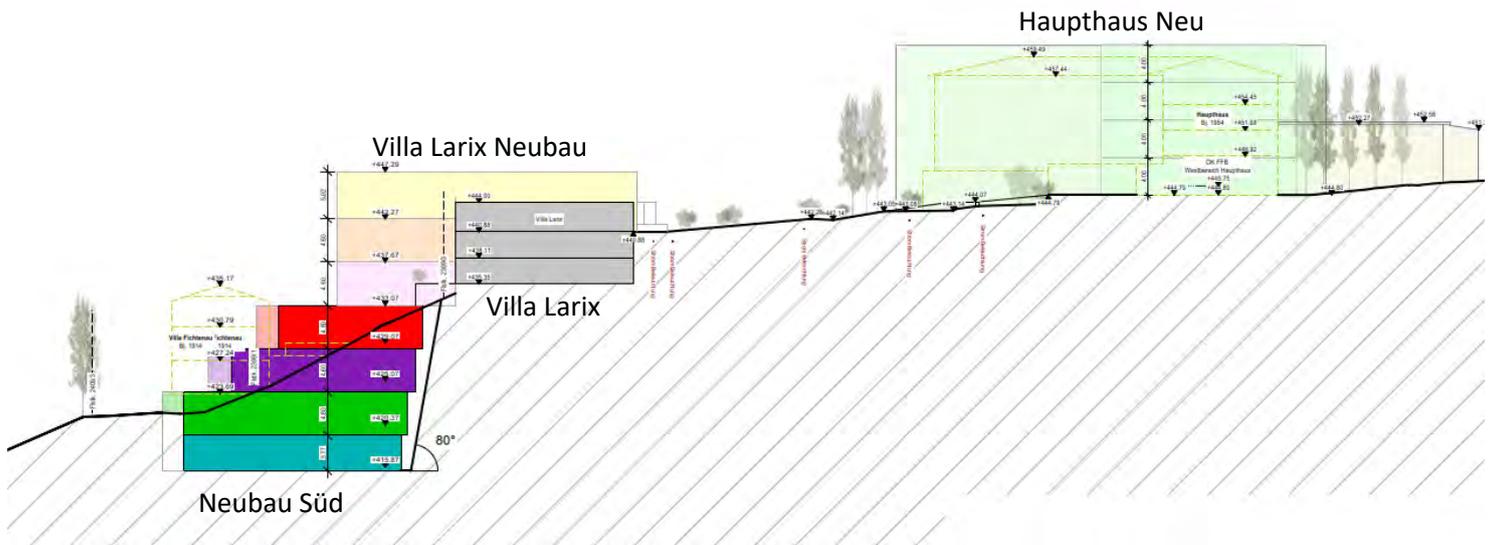


Abb.: Schnitt C-C (BGI Architekten)

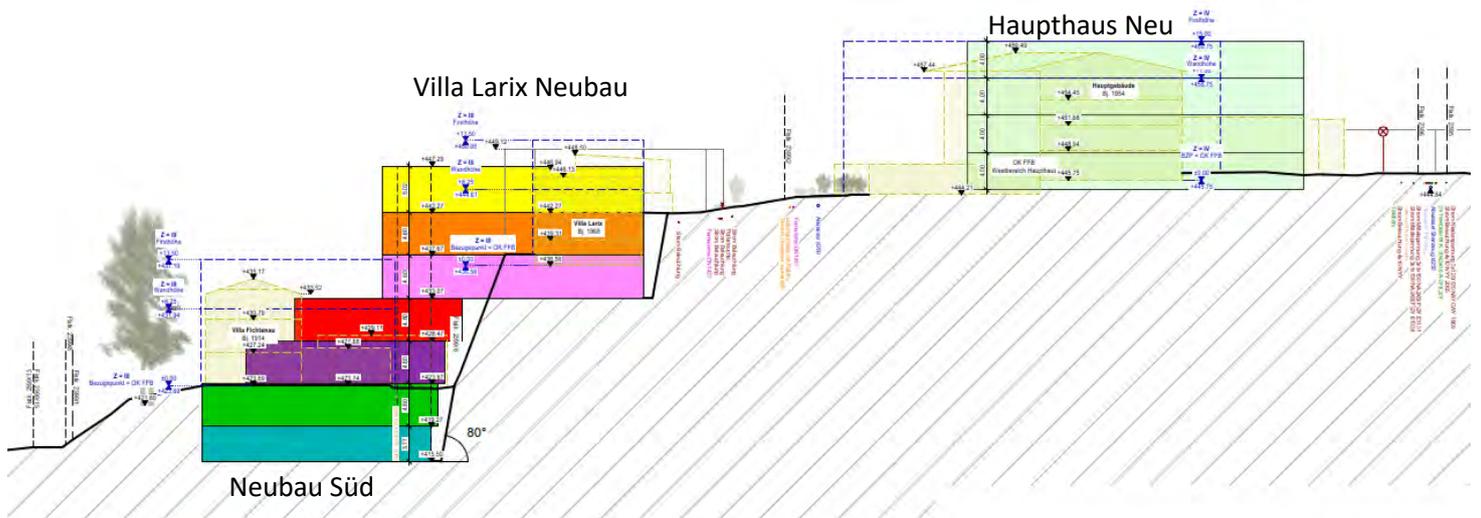
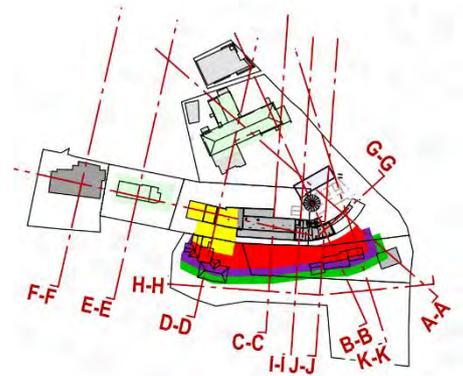


Abb.: Schnitt D-D (BGI Architekten)



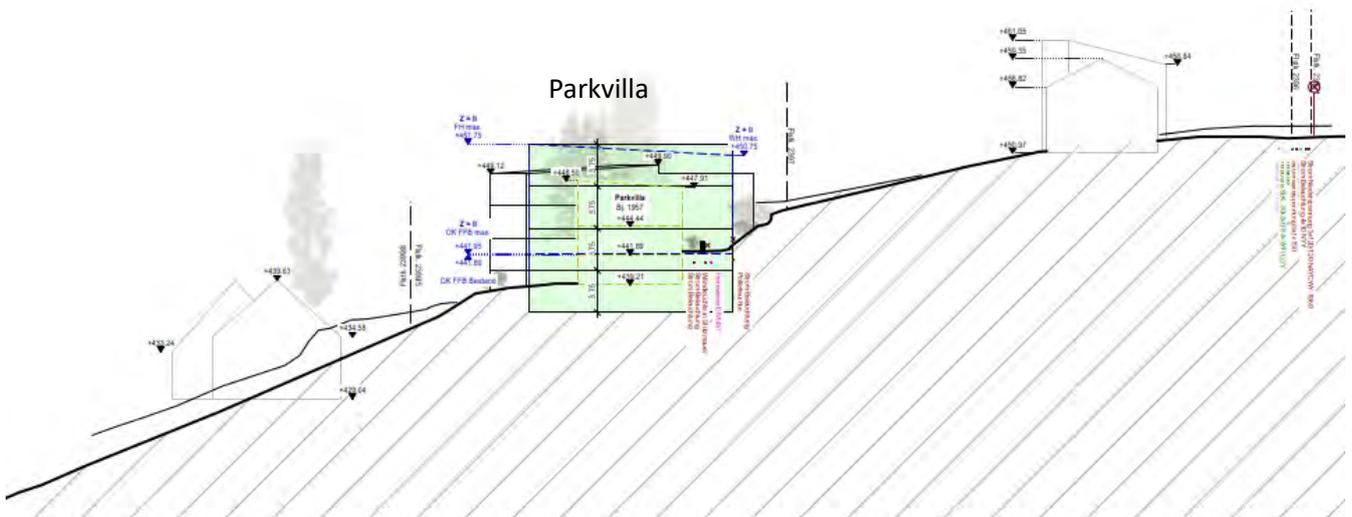


Abb.: Schnitt E-E (BGI Architekten)

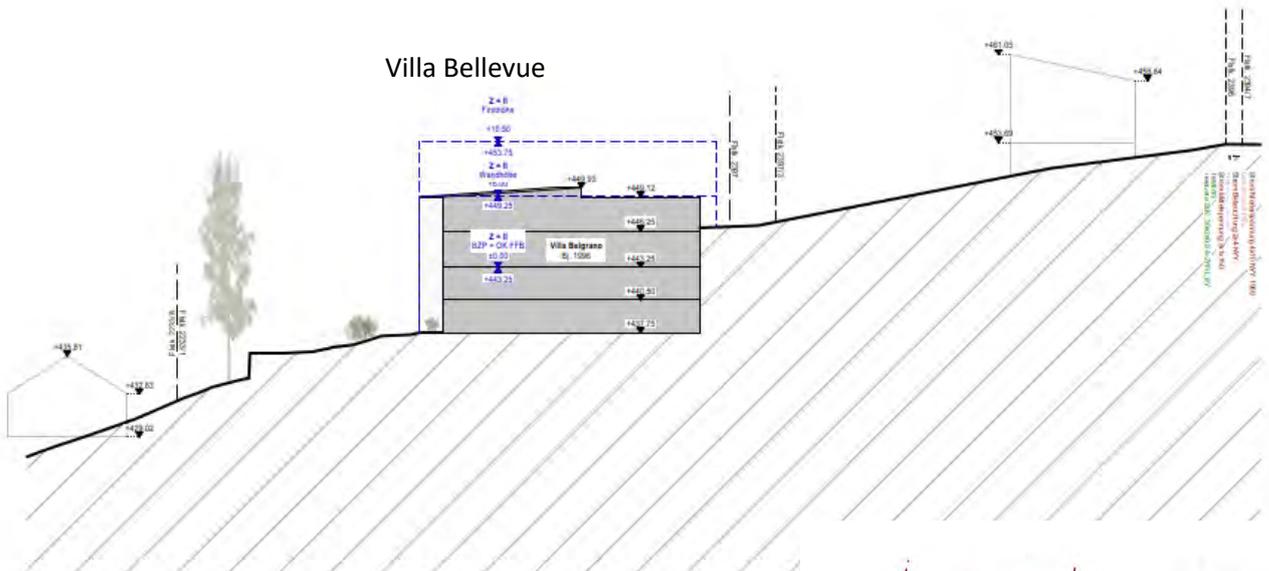
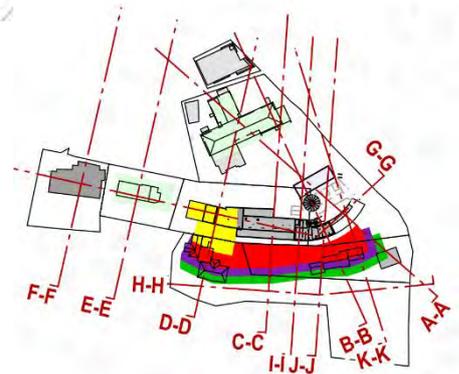


Abb.: Schnitt F-F (BGI Architekten)



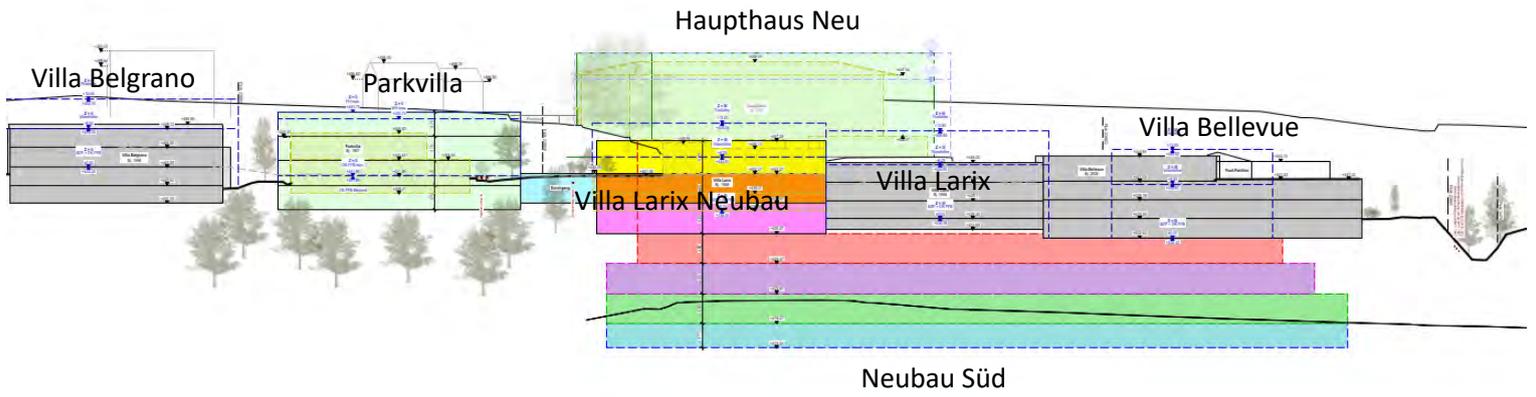


Abb.: Schnitt G-G (BGI Architekten)

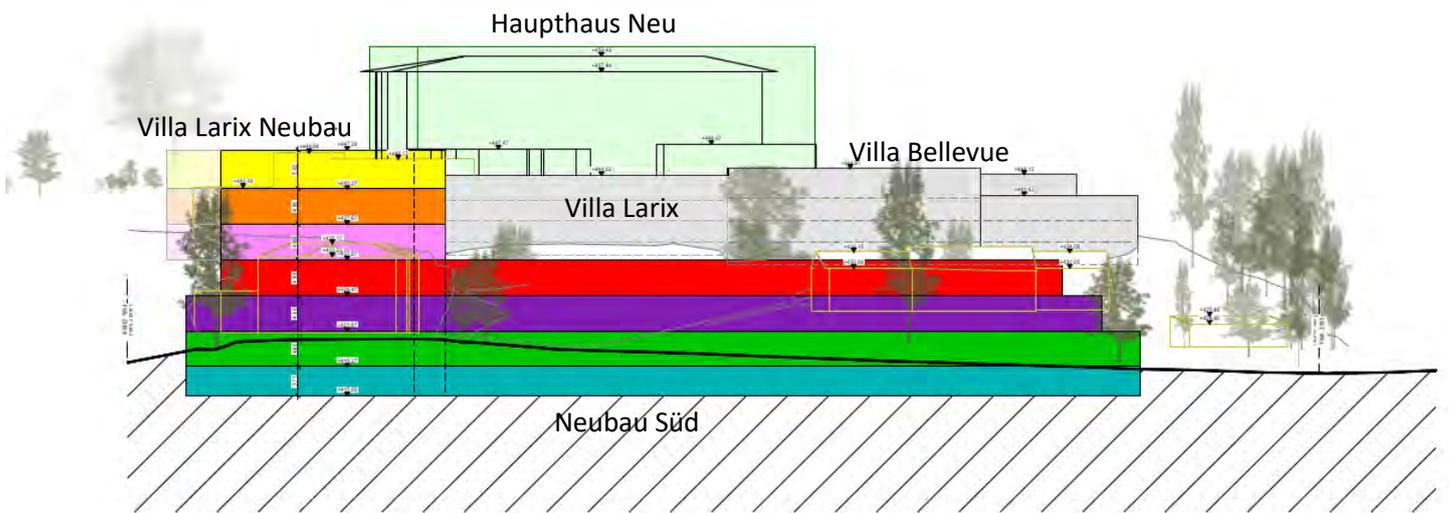
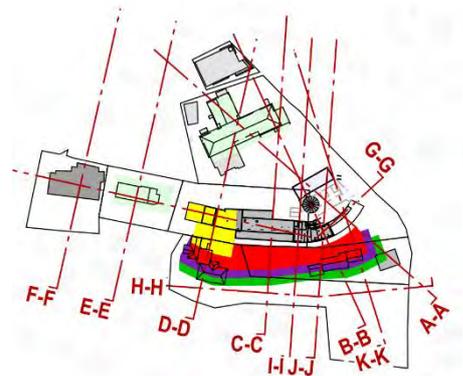


Abb.: Schnitt H-H (BGI Architekten)



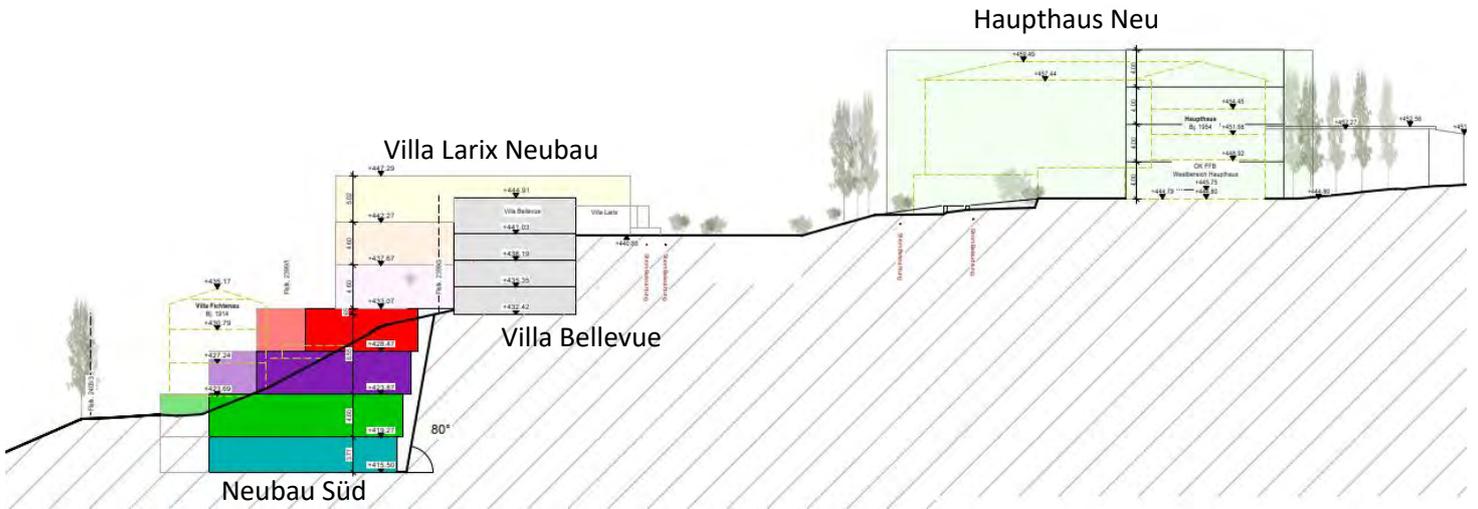


Abb.: Schnitt I-I (BGI Architekten)

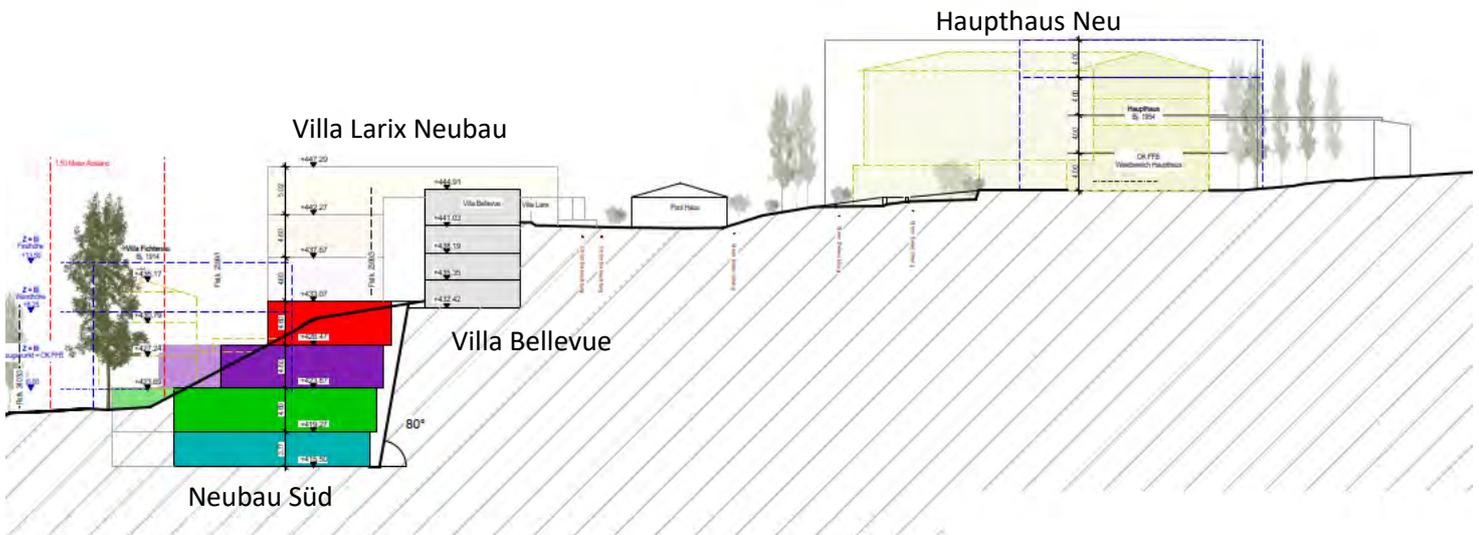
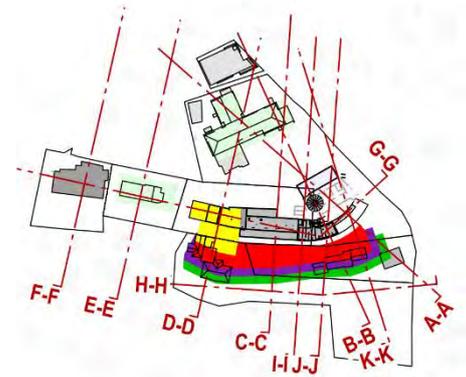


Abb.: Schnitt J-J (BGI Architekten)



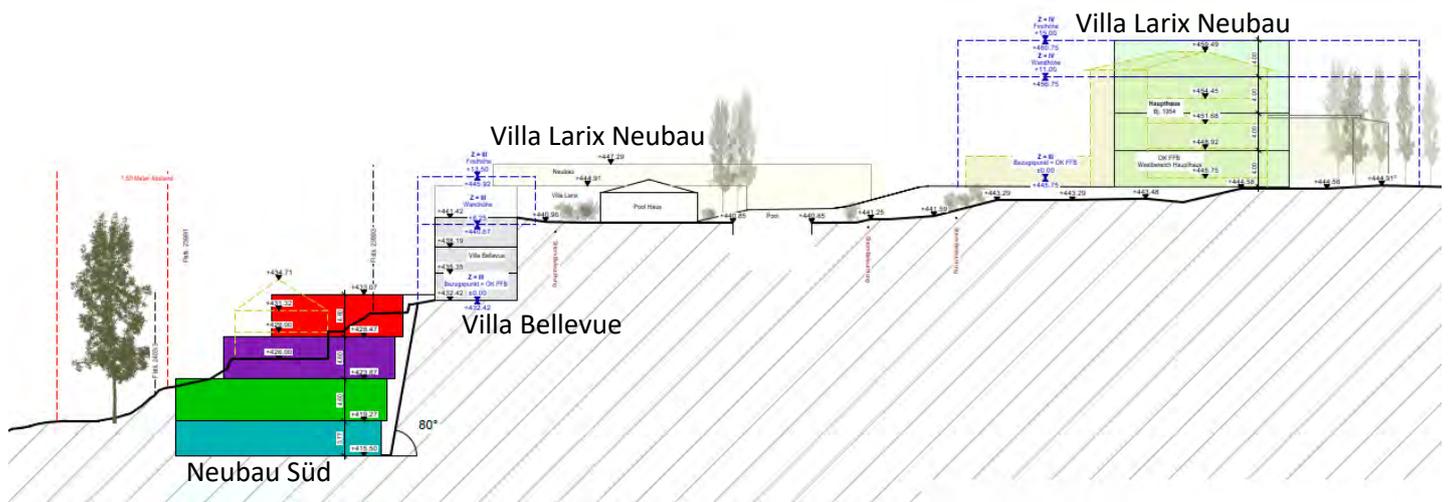
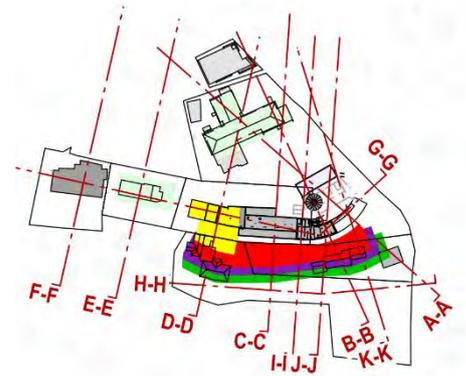


Abb.: Schnitt K-K (BGI Architekten)



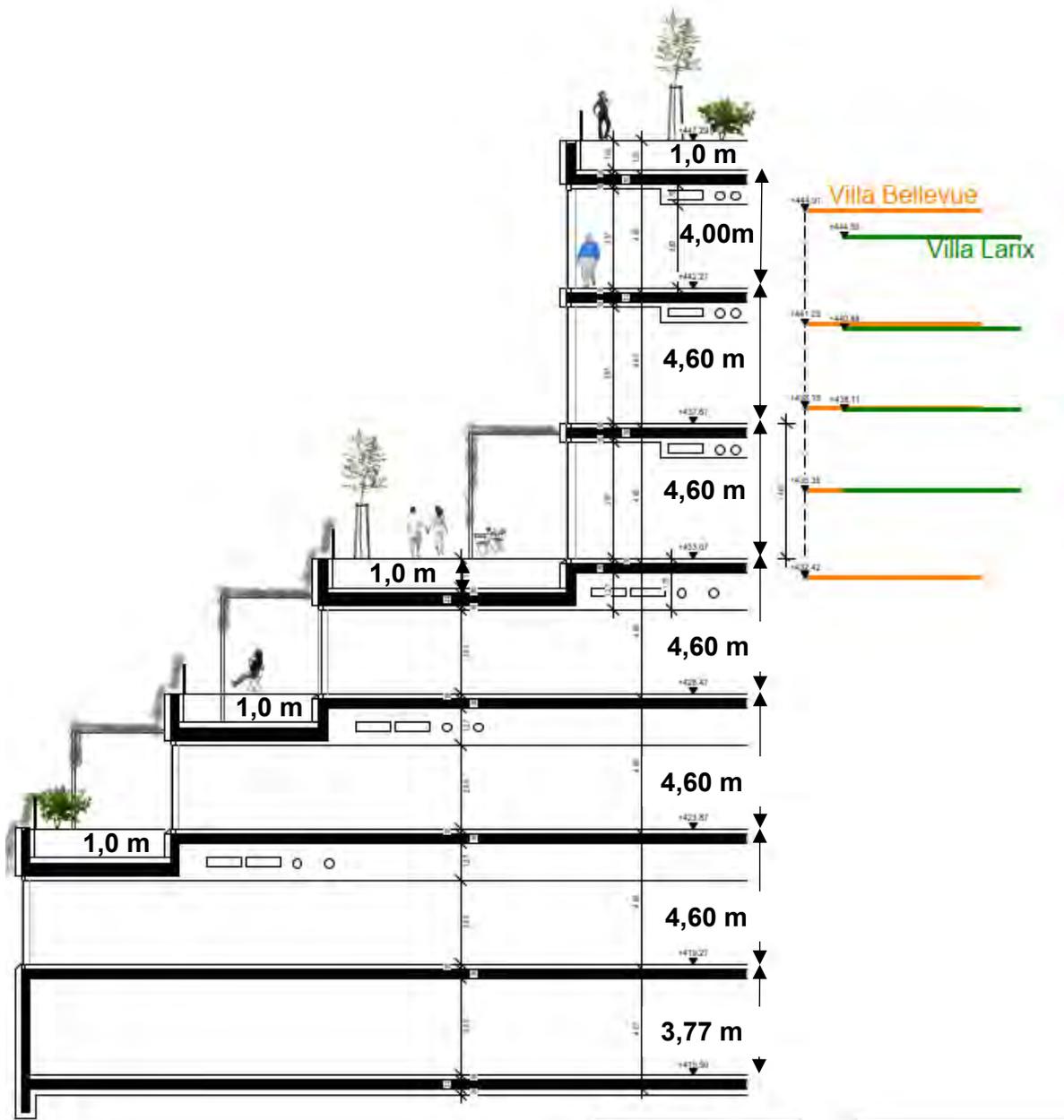
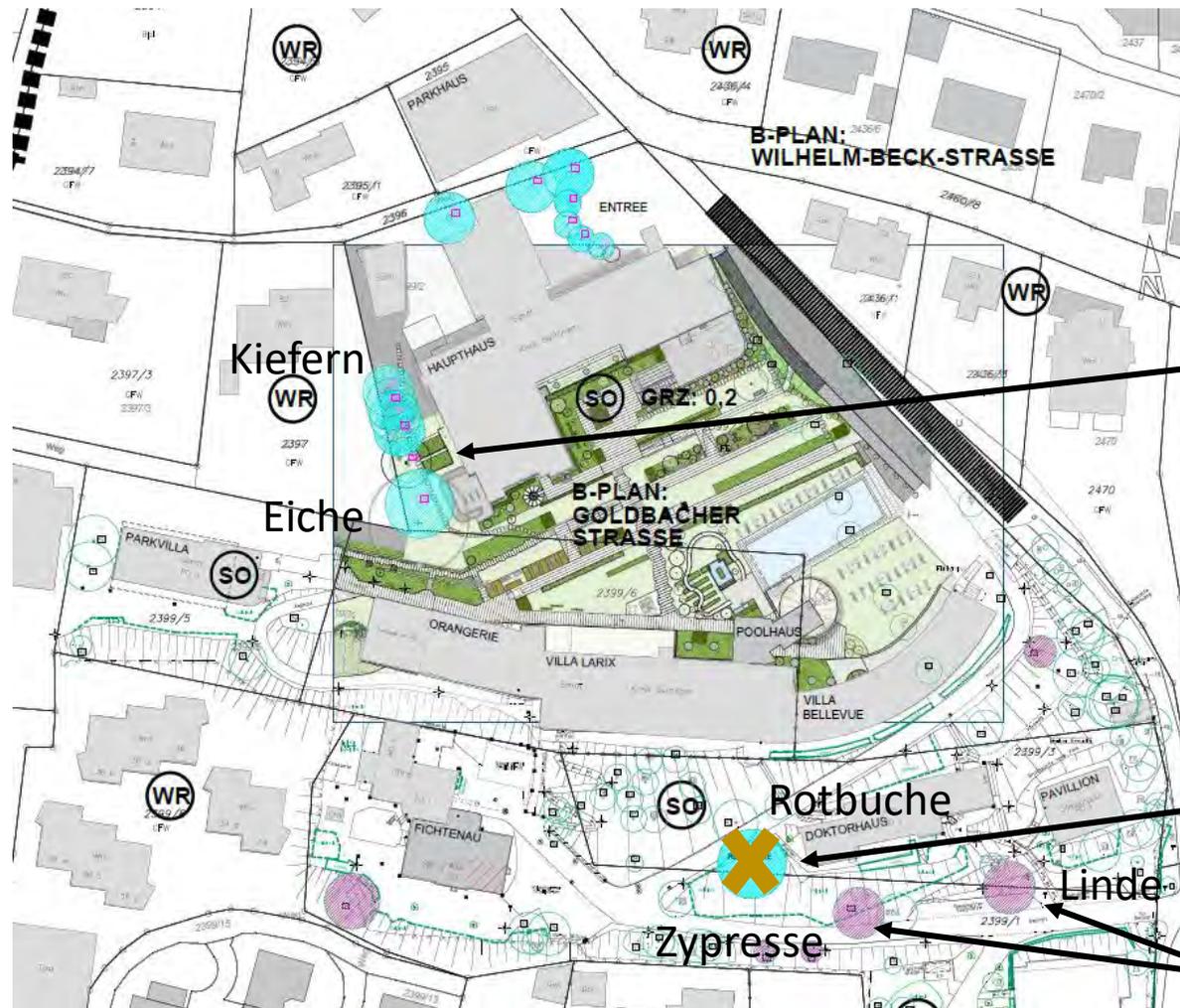


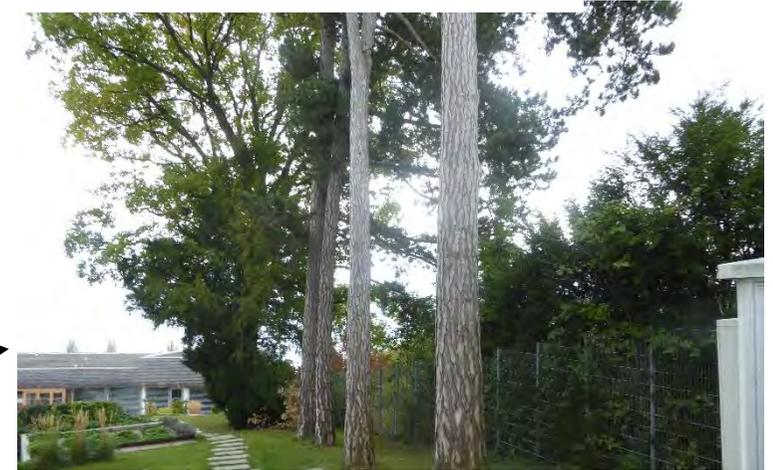
Abb.: Systemschnitt Neubau Süd (BGI Architekten)

Der Systemschnitt zeigt schematisch die mögliche Terrassierung des Neubaus im Hangbereich mit den Nutzungen der Terrassen und einem entsprechenden Bodenaufbau von 1,0 m Substratschicht, um in den Bereichen der Terrassen eine entsprechende Gestaltung und Bepflanzung zu ermöglichen.

Baumerhalt



Eiche und Kiefer kann erhalten bleiben



Rotbuche und Sträucher konnen nicht gehalten werden



Zypresse und Linde kann erhalten bleiben

Rendering



Abb.: Rendering (Media 4D und BGI Architekten)



Abb.: Rendering (Media 4D und BGI Architekten)

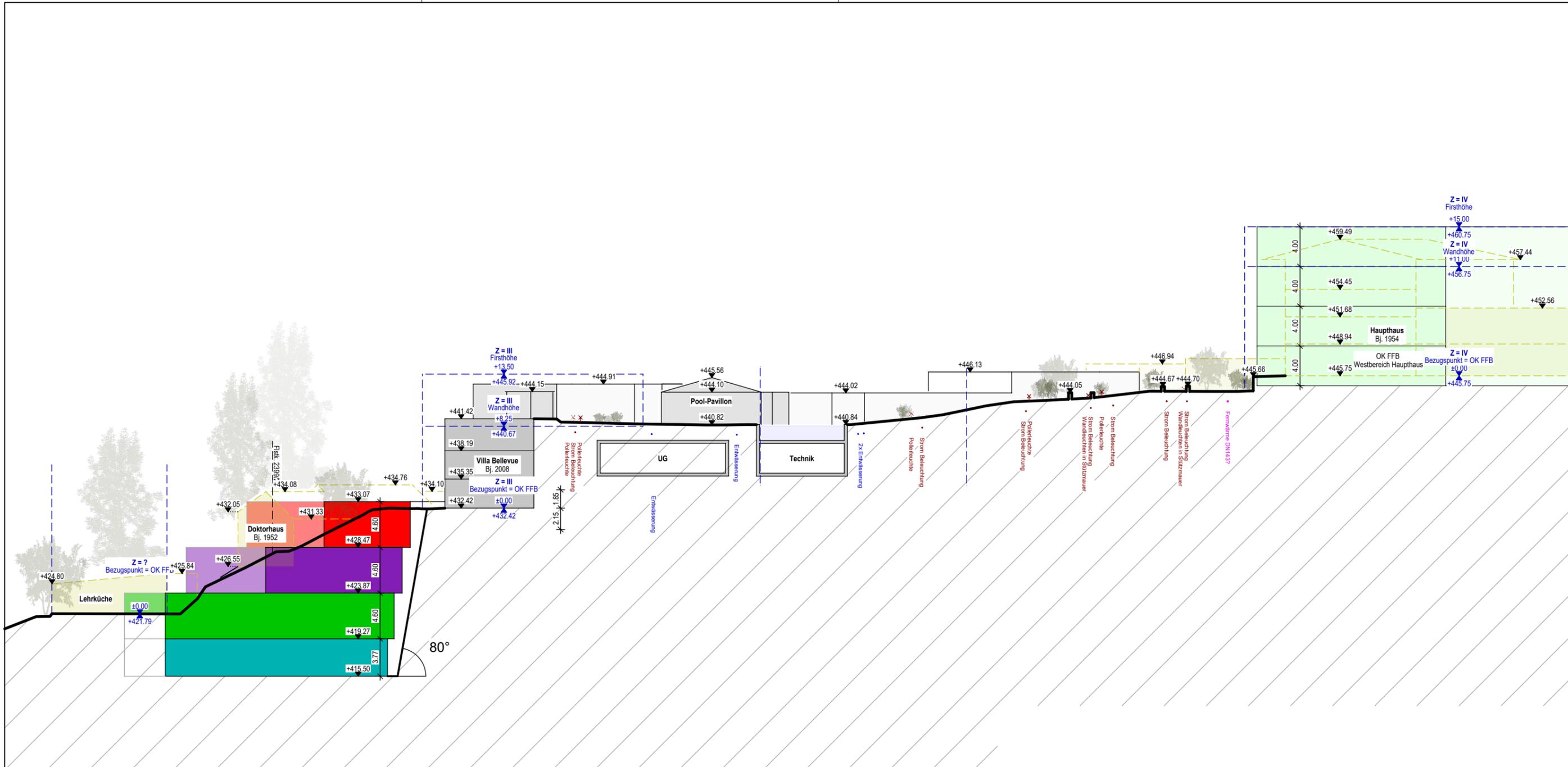
Stadt Überlingen

Höhenentwicklung
Schnitte A - K
Rahmenplan
Kliniken Buchinger Wilhelmi

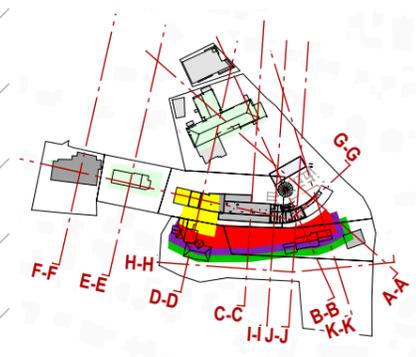


Stand

26.10.2023



Bauherr: Planverfasser:



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen
 Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

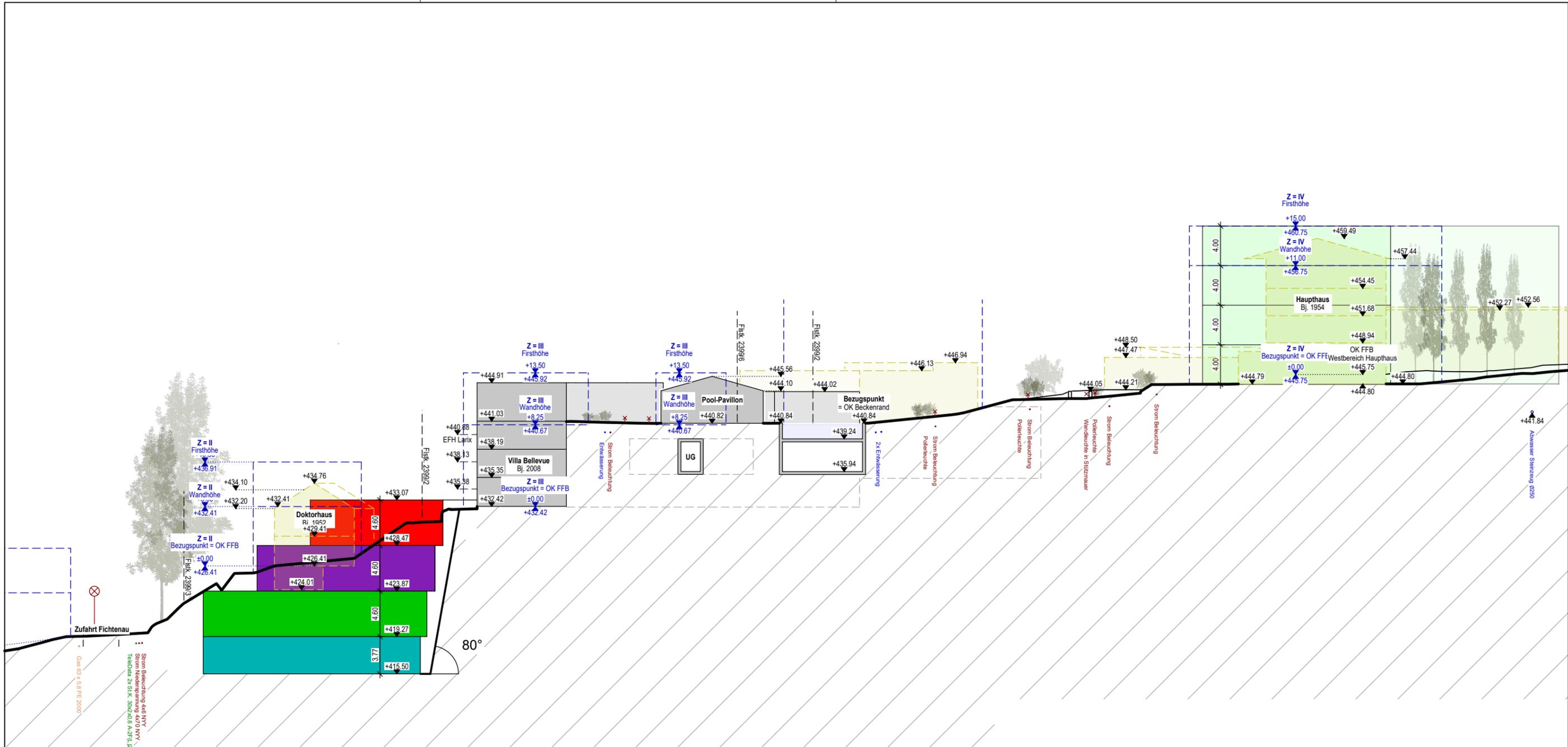


Planverfasser Hochbau: **bgi** bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement
 Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

Schnitt A

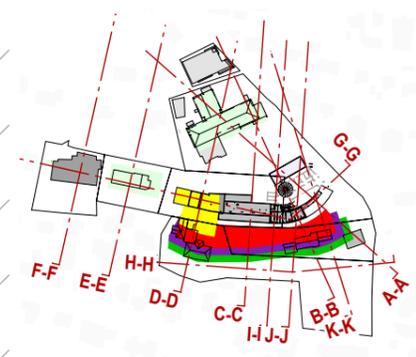
gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab				
LP		26.10.2023	1:400				
PLZ	LPH	FP	BA	Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
D	88662	1	A	01	1	1034 - SN - BESTAND	1268

A3



Bauherr

Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen



Planverfasser
 Hochbau: **bgi** böhler großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

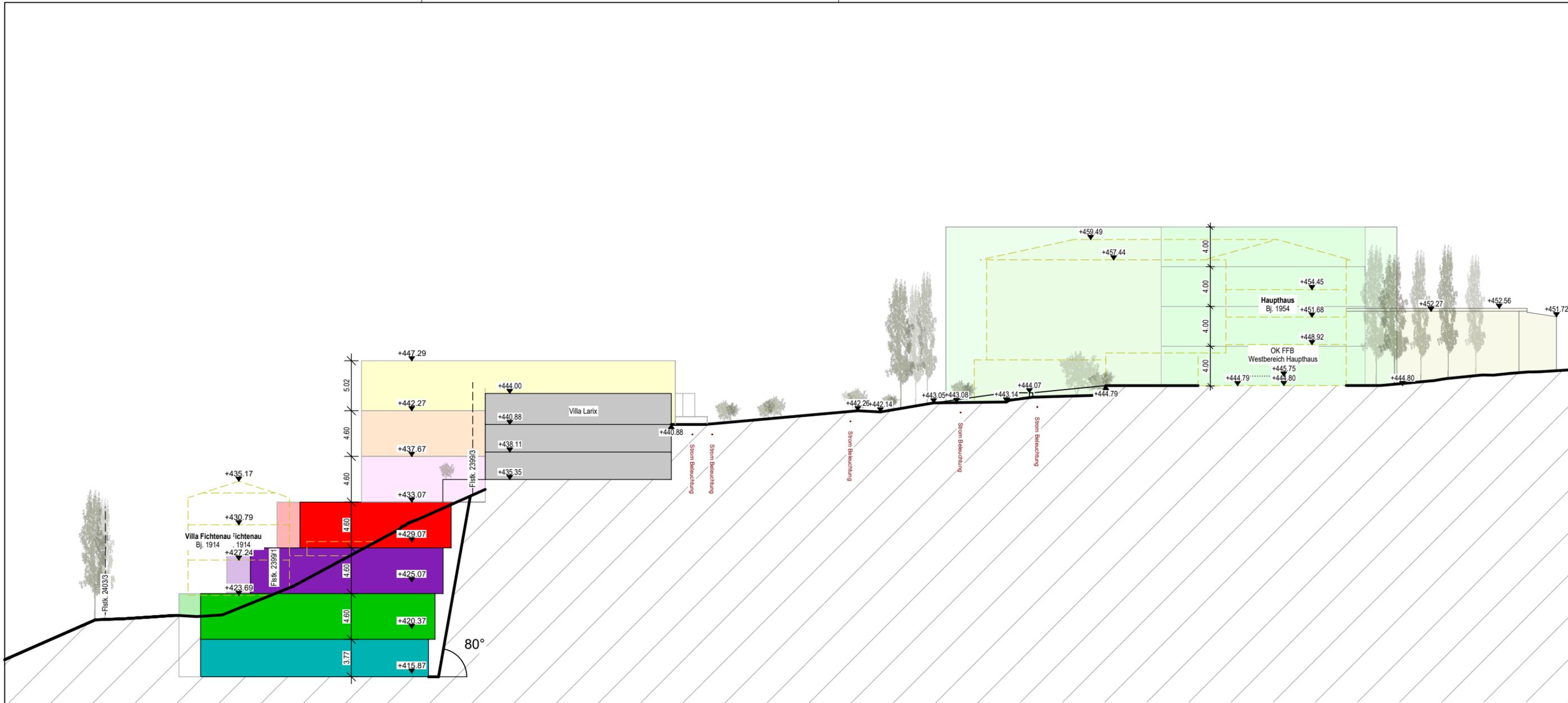
Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

Schnitt B

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab
LP		26.10.2023	1:400
PLZ	LPH	FP	BA
D 88662	1	A	01
Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
1	1035 - SN - BESTAND		1268

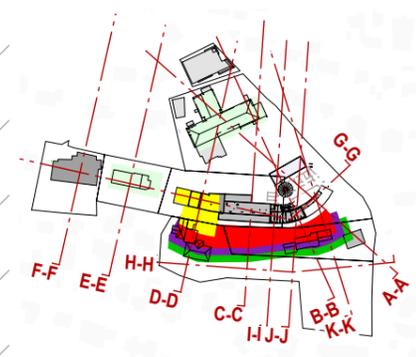
H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023



Bauherr

Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen



Planverfasser
 Hochbau: **bgi** böhler großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel. 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

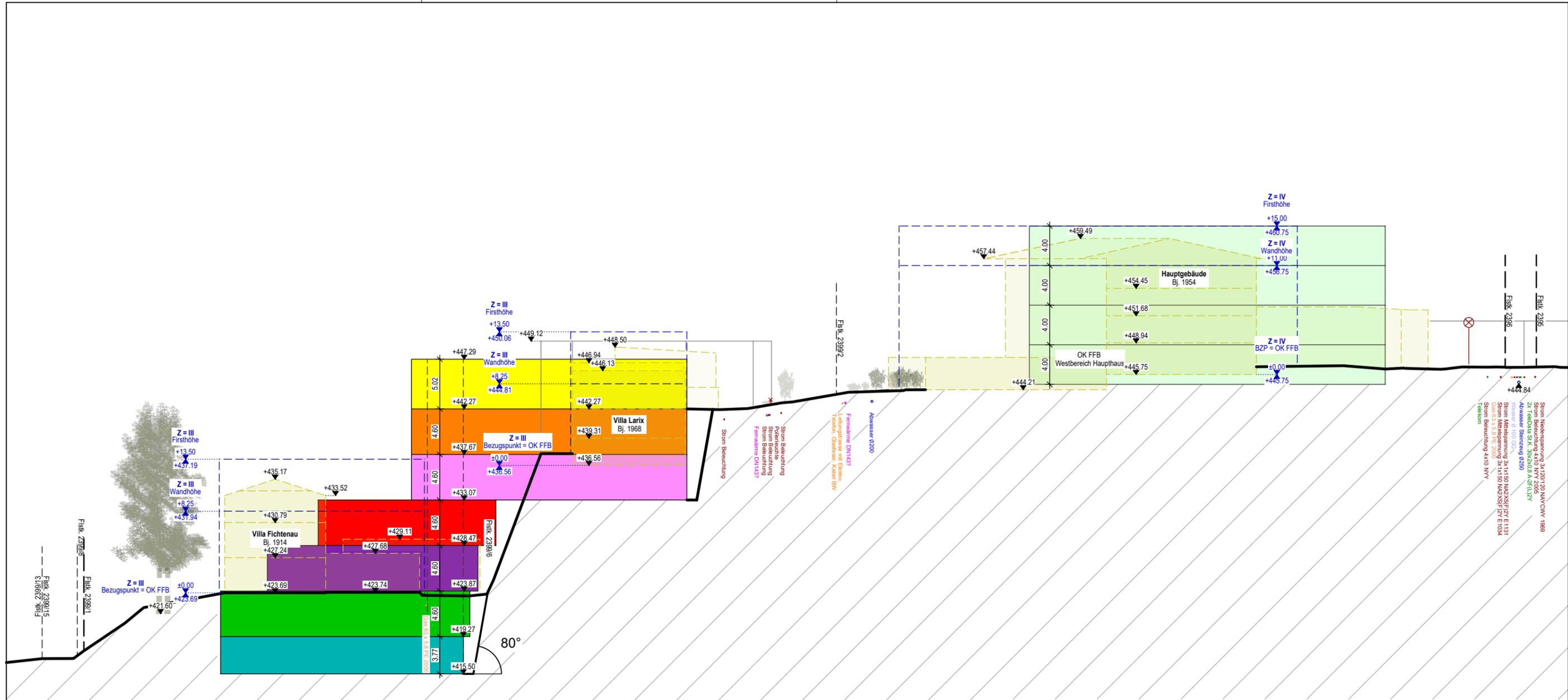
Schnitt C

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab				
LP		26.10.2023	1:400				
PLZ	LPH	FP	BA	Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
D	88662	1	A	01	1	1036 - SN - BESTAND	1268

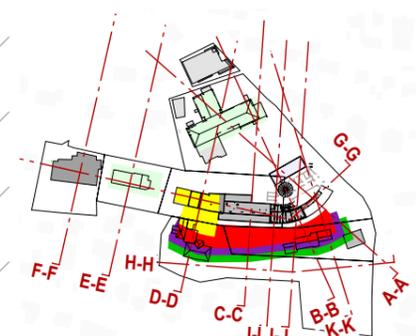
A3

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023



Bauherr: Planverfasser:



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

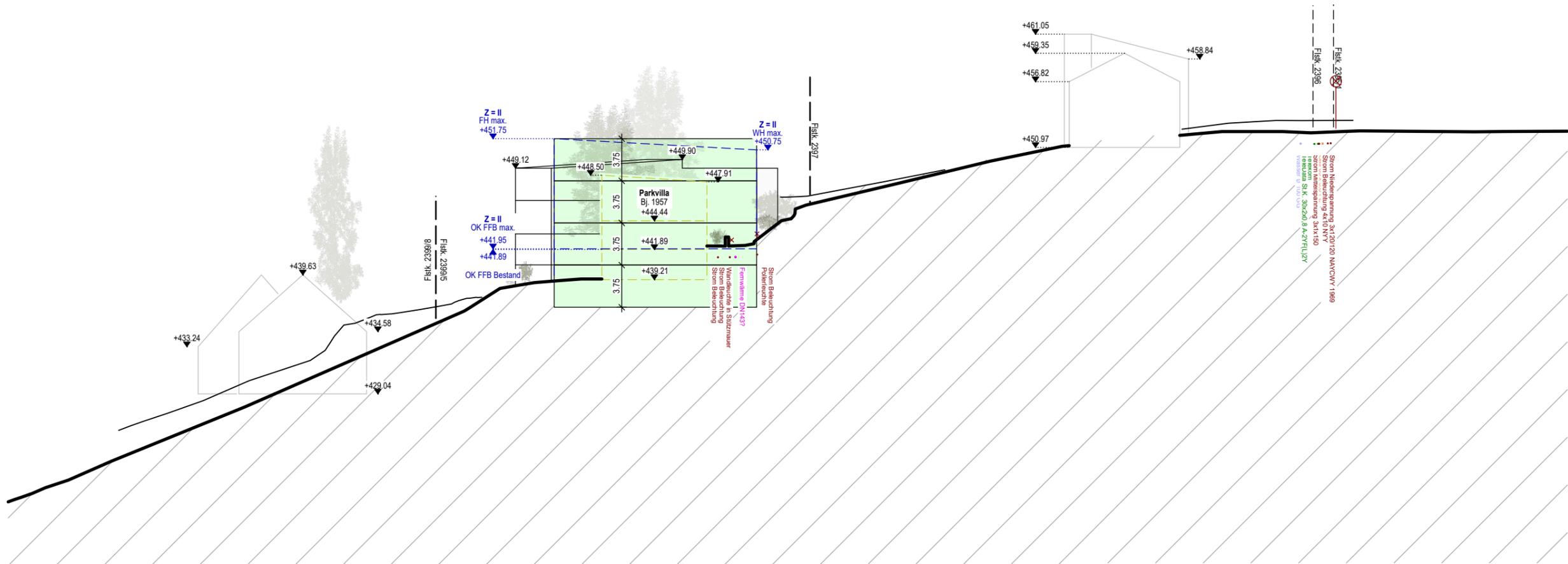
Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Planverfasser Hochbau: **bgi** bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

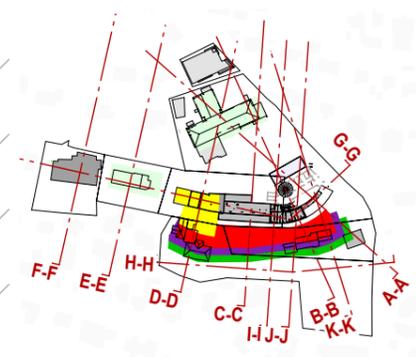
Schnitt D

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab
LP		26.10.2023	1:400
PLZ	LPH	FP	BA
D 88662	1	A	01
Planungsstufe			Plan-Nummer
1			1037 - SN - BESTAND
Index			Pr.Nr
			1268



Bauherr

Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

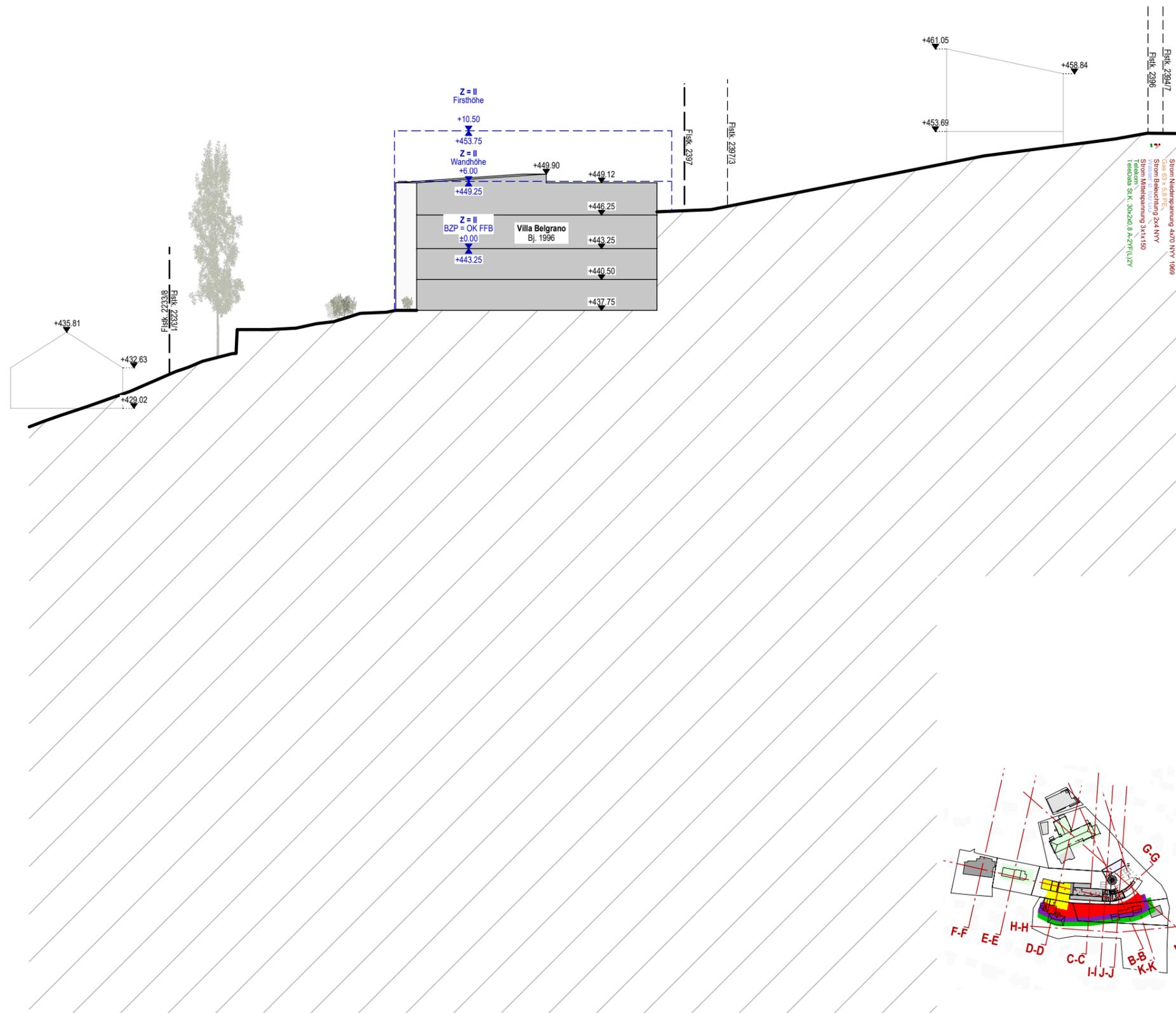
Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen



Planverfasser Hochbau: **bgi** bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement
 Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

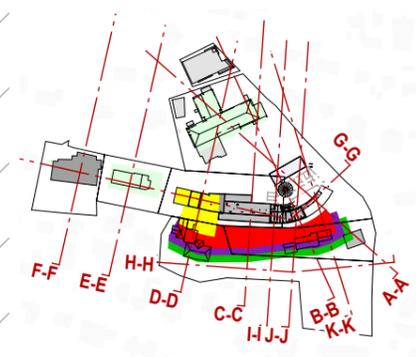
Schnitt E

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab
LP		26.10.2023	1:400
PLZ	LPH	FP	BA
D 88662	1	A	01
Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
1	1038 - SN - BESTAND		1268



Bauherr

Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Planverfasser Hochbau: **bgi** bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

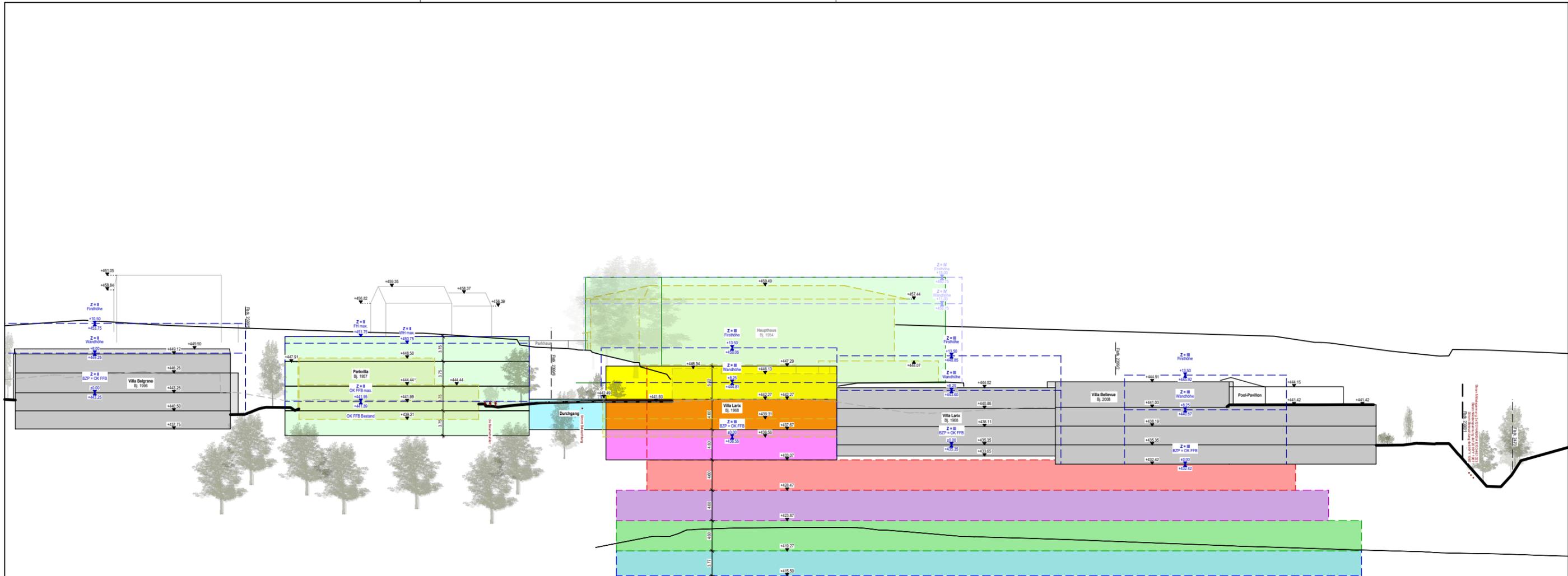
Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

Schnitt F

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab
LP		26.10.2023	1:400
PLZ	LPH	FP	BA
D 88662	1	A	01
Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
1	1039 - SN - BESTAND		1268

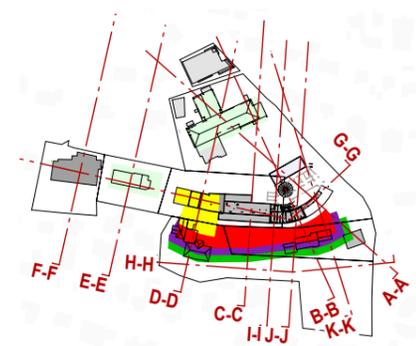
H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023



Bauherr

Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

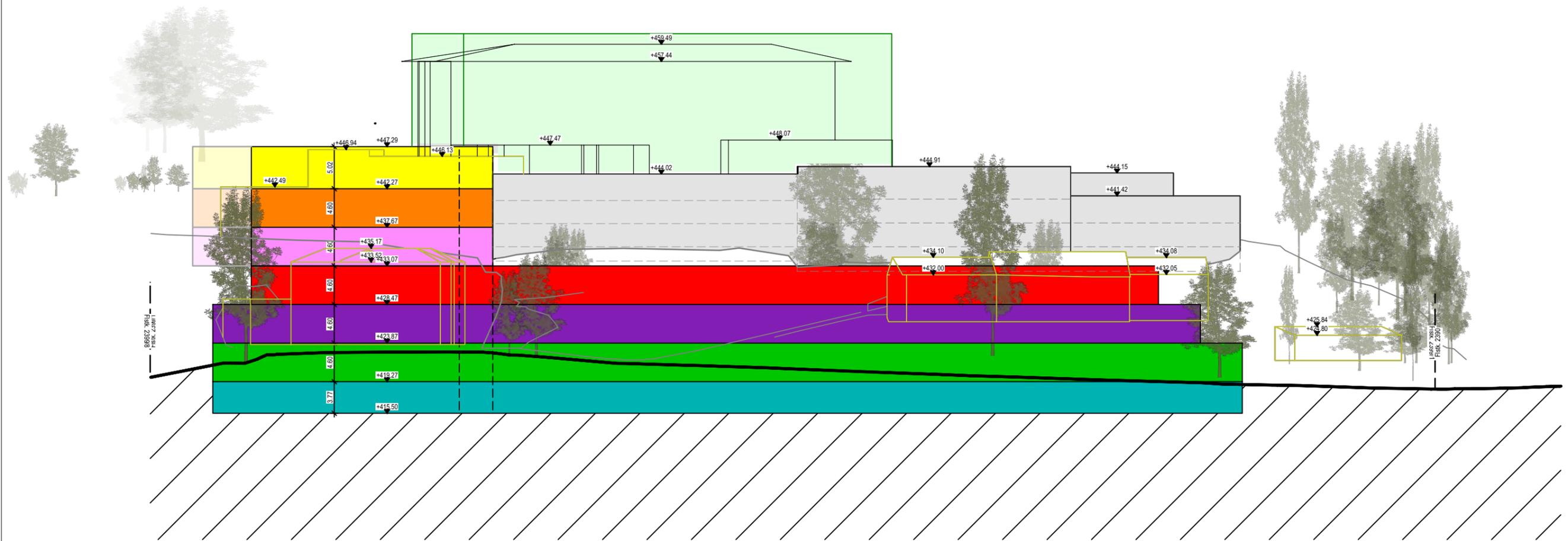


Planverfasser Hochbau: **bgi** bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

Schnitt G

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab
LP		26.10.2023	1:600
PLZ	LPH	FP	BA
D 88662	1	A	01
Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
1	1040 - SN - BESTAND		1268

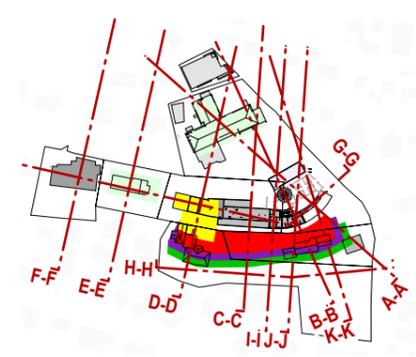


Bauherr _____ Planverfasser _____

Bestandsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

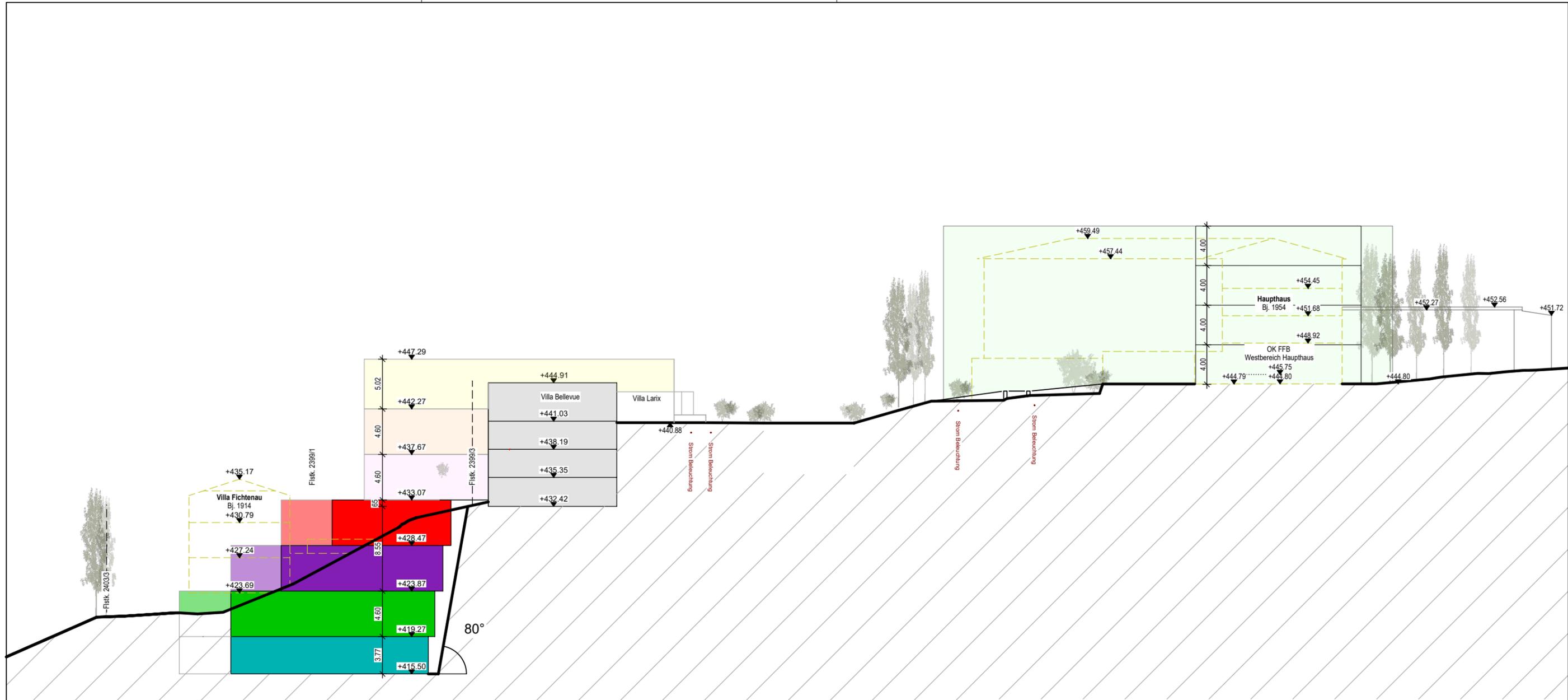


Planverfasser
 Hochbau:  bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel. 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

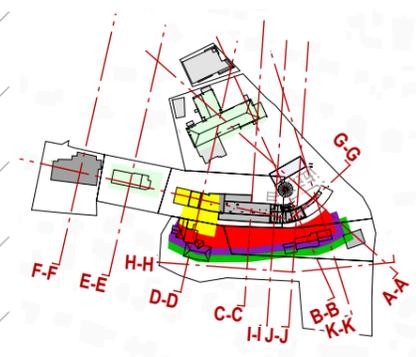
Schnitt H

gezeichnet von	LE	geprüft am		Datum	26.10.2023	Maßstab	1:500
PLZ	LPH	FP	BA	Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
D 88662	1	A	01	1	1043 - AN -		1268



Bauherr

Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

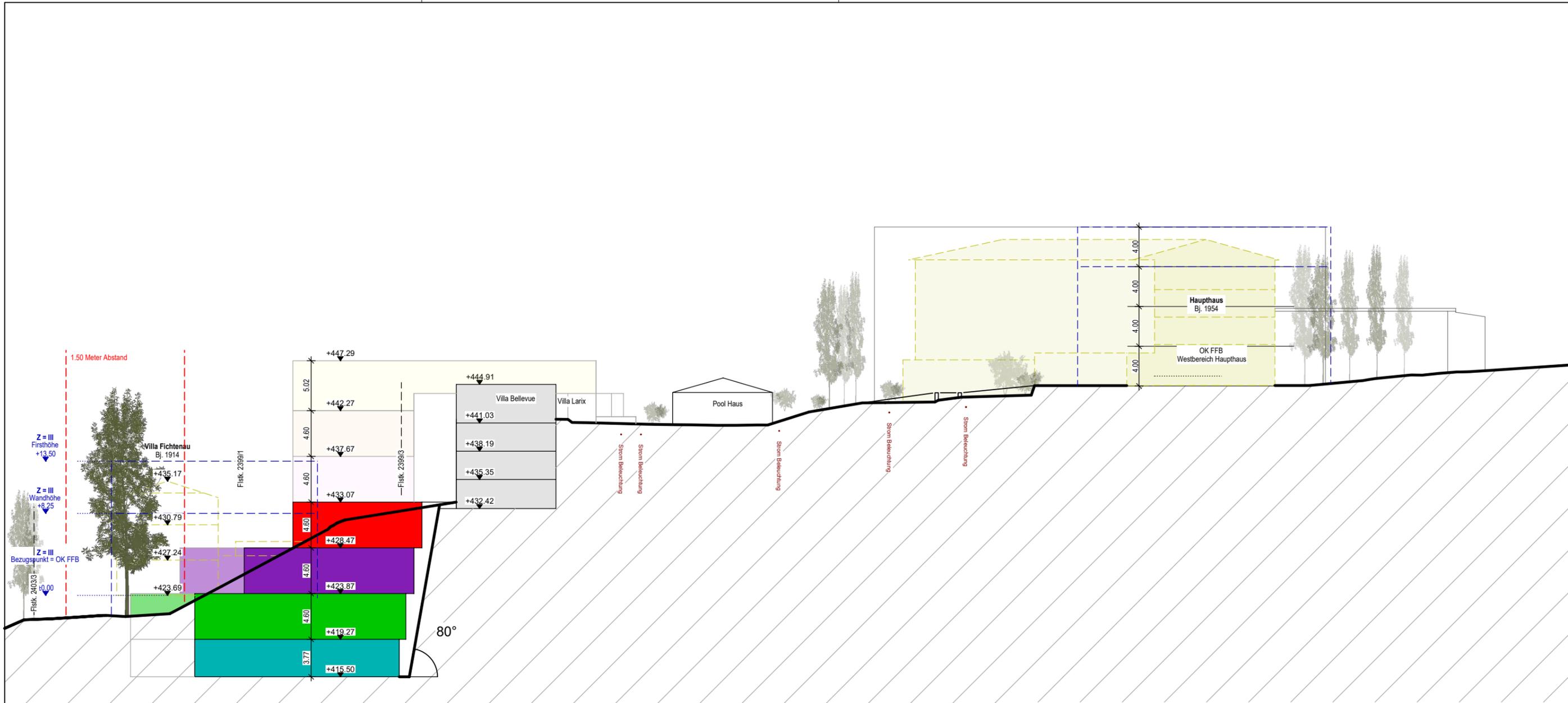


Planverfasser
 Hochbau: **bgi** böhler großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

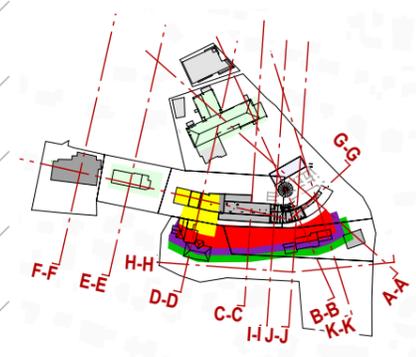
Schnitt I

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab				
LP		26.10.2023	1:400				
PLZ	LPH	FP	BA	Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
D	88662	1	A	01	1	1044 - SN - BESTAND	1268



Bauherr

Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen



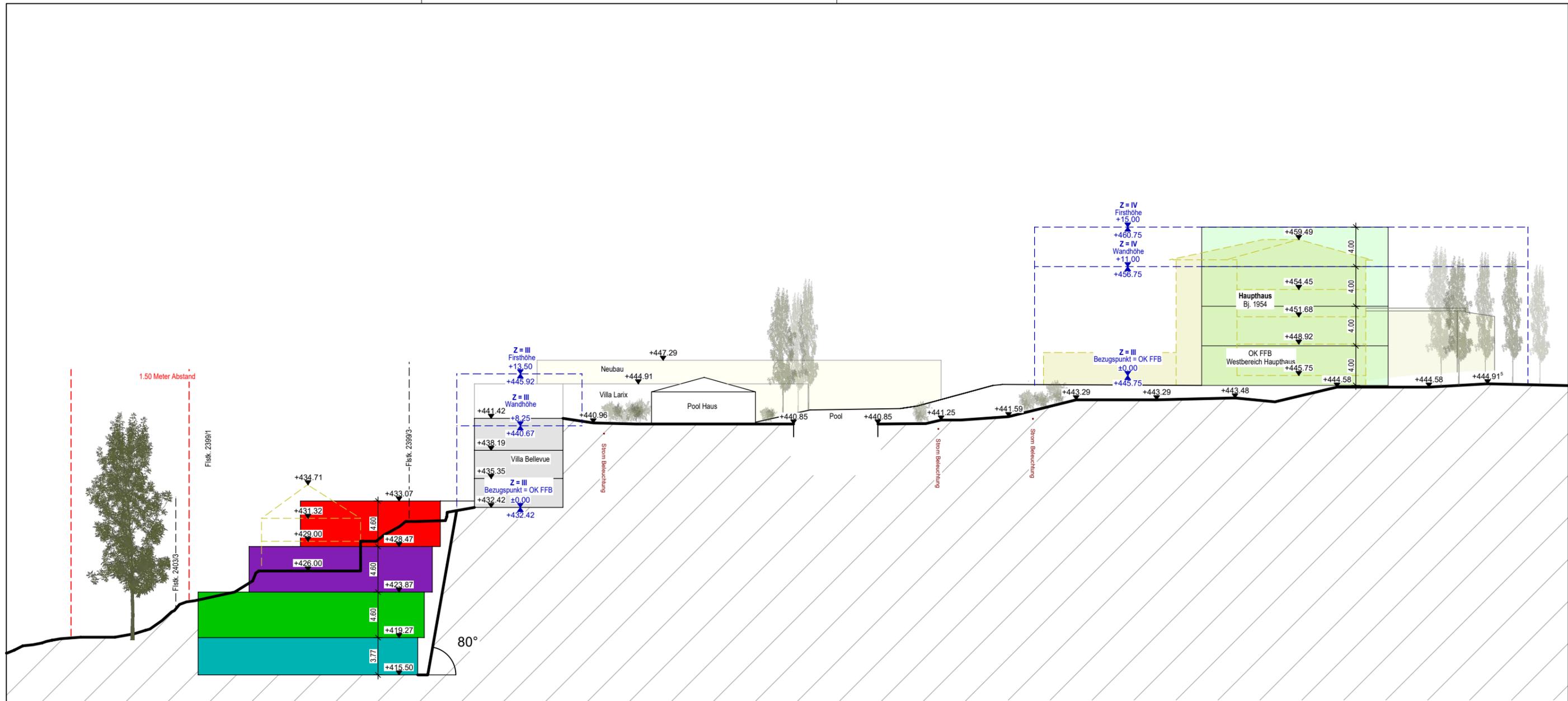
Planverfasser Hochbau: **bgi** bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

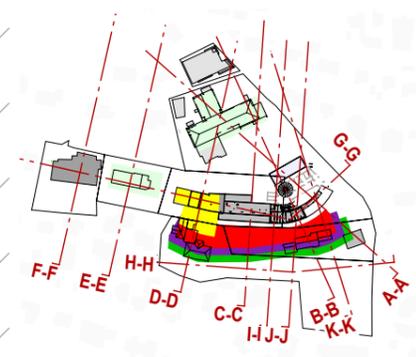
Schnitt J

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab				
LP		26.10.2023	1:400				
PLZ	LPH	FP	BA	Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
D	88662	1	A	01	1	1045 - SN - BESTAND	1268

A3



Bauherr Planverfasser



Vorentwurfsplan

Bauvorhaben: Buchinger Wilhelmi Bodensee - Masterplan
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Bauherr / Nutzer: Buchinger Wilhelmi, vert. d. Hr. Oliver Hitzler
 Wilhelm-Beck-Str. 27
 88662 Überlingen

Planverfasser Hochbau: **bgi** bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG
 Architektur & Projektmanagement

Hochbildstraße 7
 88662 Überlingen
 Tel 07551 9498 690
 Fax 07551 9498 699
 info@bgi-gmbh.de
 www.bgi-gmbh.de

Schnitt K

gezeichnet von	geprüft am	Datum	Maßstab
LP		26.10.2023	1:400
PLZ	LPH	FP	BA
D 88662	1	A	01
Planungsstufe	Plan-Nummer	Index	Pr.Nr
1	1046 - SN - BESTAND		1268

Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger-Wilhelmi“ – Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit aus der Informations- möglichkeit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 29.02.2024 bis 22.03.2024

Stand 16.09.2024

Es sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

- Private Stellungnahme I, Schreiben vom 17.03.2024
- Private Stellungnahme II, Schreiben vom 18.03.2024
- Private Stellungnahme III, Schreiben vom 19.03.2024
- Private Stellungnahme IV, Schreiben vom 17.03.2024
- Private Stellungnahme V, Schreiben vom 20.03.2024
- Private Stellungnahme VI, Schreiben vom 17.03.2024
- Private Stellungnahme VII, Schreiben vom 21.03.2024
- Private Stellungnahme VIII, Schreiben vom 22.03.2024

Private Stellungnahmen

Private Stellungnahme I, Schreiben vom 17.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Als Nachbar auf dem Grundstück Wilhem Beckstrasse 23 sind wir von den derzeitigen Überlegungen und Beratungen zu einem überarbeiteten Bebauungsplan für das Gelände Buchinger Klinik direkt betroffen. Wir möchten darum bitten, diese Beratungen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der legitimen Interessen der Nachbarschaft durchzuführen. Sie treffen hier weitreichende und für die Stadt- und Landschaftsentwicklung eingreifende und für Jahrzehnte wegweisende Entscheidungen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Anmerkungen und Einwendungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger Öffentlicher Belange eingeholt und entsprechend berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wird der Bebauungsplan durch die Stadt dann final beschlossen. Durch dieses Vorgehen ist eine sorgfältige Entscheidungsfindung gewährleistet.</p>
<p>Wir sind vor etwas weniger als 10 Jahren nach vielen internationalen Stationen hier sesshaft geworden. Uns hat die Umgebung im Kurviertel mit ihrer gewachsenen und lockeren Bebauung mit überwiegend ansprechender Architektur und Landschaftsgestaltung angesprochen. Die Wertigkeit der Wohnlage wird durch gute Infrastruktur sowie weitgehende Abwesenheit von Durchgangsverkehr unterstrichen. Wir haben die Nachbarschaft als überwiegend rücksichtsvoll und zurückhaltend erfahren. Wir denken, dass die gleichen Attribute auch fuer Gaeste der Klinik Buchinger von Bedeutung sind, wenn sie über einen Aufenthalt in der Klinik nachdenken. Auch wird aus ähnlichen Gründen die Gegend von vielen Touristen zu Fuß oder Fahrrad als Ausflugsziel oder auf dem Weg zu anderen Zielen geschätzt. Mithin sollten alle Beteiligten und insbesondere die Stadt als Vertreterin der öffentlichen Belange hier ein hohes Maß an gleichlaufenden Interessen haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssen alle öffentlichen Belange sowie die Belange der Behörden ermittelt werden und gleichberechtigt in den Abwägungsprozess einfließen.</p>
<p>Die Buchinger Klinik ist bereits jetzt eine das Bild sowohl vom See als auch von der Umgebung her gesehen prägende und dominierende Struktur. Obwohl die Einzelheiten der neuen Bebauung nicht bekannt sind, drängt sich der Verdacht auf, dass eine hochverdichtete und massive Riegelwirkung durch das möglicherweise deutlich vergrößerte Hauptgebäude entstehen wird. Eine solche Wirkung gilt es zu vermeiden, beispielsweise durch moderate Größe, Fassadengestaltung, Strukturierung des/der Baukörper, Begrünung, Landschaftsgestaltung sowie das Schaffen von Sichtachsen. Der Bebauungsplan stellt dazu den Rahmen dar, der zu diesem Ergebnis führen sollte. Man muss dabei immer davon ausgehen, dass aus wirtschaftlichen Gründen Bauherren den Bebauungsplan maximal ausreizen. Deshalb sollte der Bebauungsplan konservativ sein. Des Weiteren erscheint ein konstruktiver Dialog zwischen Bauherr und Nachbarschaft am ehesten zielführend. In diesem Punkt höre ich von historisch nur sehr geringer Bereitschaft von Seiten Buchinger Klinik, mithin ist der Bebauungsplan von zentraler Bedeutung für das künftige Erscheinungsbild des Kurviertels, und damit einem das gesamte Stadtbild prägenden Wohngebiets.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lagen Schnitte und Pläne zum geplanten Vorhaben vor. Die Planung wurde ebenfalls bereits in den Gremien der Stadt vorgestellt. Die Planung sieht bezüglich des Haupthauses keine Vergrößerung der Breite vor. Lediglich nach Süden zum See hin soll eine Vergrößerung ermöglicht werden. Das aktuell rechtsgültige Baufenster hat eine Fläche von 1.532 m². Das neue Baufenster hat eine Fläche von 1.631 m² und ist somit flächenmäßig nur geringfügig</p>

	<p>größer. Das Kurviertel ist im Stadtgebiet ein besonderes Viertel. Eine das Gesamtbild der Stadt Überlingen prägende Funktion wird allerdings nicht gesehen. Prägend für das Stadtbild ist die historische Altstadt. Des Weiteren handelt es sich um ein Gebiet, wie schon der Name Kurviertel aussagt, dass nicht nur durch die Wohnbebauung, sondern auch durch die hier ansässigen Kliniken geprägt wird.</p>
<p>Unsere Bereitschaft zum konstruktiven Dialog bei der Suche nach einer allseits zufriedenstellenden Lösung ist vorhanden und wir bieten Ihnen gemeinsam mit den Nachbarn an, diese wahrzunehmen und zu erwidern.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Private Stellungnahme II, Schreiben vom 18.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>als Überlinger Bürger und direkt betroffene Nachbarn zur Klinik Buchinger-Wilhelmi möchten wir unserer Sorge Ausdruck geben, dass die geplanten Bebauungsplanänderungen im Bereich der Klinik - und konkret deren geplante Bauvorhaben - das Juwel „Überlinger Kurviertel“ nachhaltig zum Negativen verändern würden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die in dem Rahmenplan vorgestellte Bebauung ist unserer Meinung nach nicht förderlich für den Anspruch der Stadt Überlingen, als „Gartenstadt“ wahrgenommen zu werden. Das städtebauliche Erscheinungsbild von der See- und Landseite her würde extrem leiden. Auch würden auch die Höhen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans massiv überschritten, obwohl im Rahmen der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen wird, „ein Augenmerk auf die künftig zulässigen Höhen“ richten zu wollen.</p>	<p>Im Vorfeld wurde die Planung bereits den Gremien der Stadt vorgestellt und auch Ansichten vom See aus dargestellt. Auf dieser Grundlage wird sich das Erscheinungsbild vom See zwar verändern, eine wie hier beschriebene massive Verschlechterung findet durch die Planung allerdings nicht statt. Die Gebäude fügen sich aus städtebaulicher Sicht mit der Terrassierung im unteren Bereich in die Hangbebauung ein. Des Weiteren entsprechen die aktuell geplanten Gebäudehöhen von 15,00 m den bereits jetzt im Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhen mit ebenfalls 15,00 m und überschreiten diese nicht. Lediglich die im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Wandhöhen von 11,00 m werden bei der Umsetzung der Planung mit einem geplanten Flachdach überschritten. Städtebaulich wird das neue Haupthaus dennoch in seiner Höhe nicht höher wie eine jetzt schon mögliche Bebauung.</p>
<p>Dies betrifft insbesondere den nördlichen Bereich der Bebauungsplanänderung. Das Hauptgebäude in der Wilhelm-Beck-Straße liegt in seinen Ausmaßen bereits aktuell deutlich über dem Maß der umgebenden Bebauung und wird als sehr massiv wahrgenommen. Aus den Unterlagen des Rahmenplans geht hervor, dass durch den geplanten Neubau die Wandhöhe massiv erhöht werden soll und das Gebäude nach Osten (bis fast an den Spaemann Steig!) verbreitert werden soll. Somit würde ein noch viel massiver wirkender Baukörper erschaffen - und von „städtebauliche Vertretbarkeit“ und „Eingliederung in die Stadt- und Kulturlandschaft“ (laut Sitzungsvorlage) kann definitiv keine Rede sein.</p>	<p>Die aktuell geplanten Gebäudehöhen von 15,00 m entsprechen bereits jetzt den im Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhen mit ebenfalls 15,00 m und überschreiten diese nicht. Lediglich die im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Wandhöhen von 11,00 m werden bei der Umsetzung der Planung mit einem geplanten Flachdach überschritten. Städtebaulich wird das neue Haupthaus dennoch in seiner Höhe nicht höher wie eine jetzt schon mögliche Bebauung. Des Weiteren wird das Gebäude in seiner Breite nicht verbreitert. Auch das Baufenster im Bebauungsplan wird in</p>

	seiner Breite im Vergleich zum aktuell bestehenden Bau- fenster nicht verbreitert.
Wir sprechen als Nachbarn, Anwohner und Bürger der Stadt Überlingen. Wir lieben unsere Stadt und die Lebensqualität, die sie uns bietet und machen uns für eine behutsame und nachhaltiger Entwicklung stark, ohne notwendige Veränderungen von Grund auf abzulehnen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir hoffen auf Lösungen, die dem Umfeld, der Nachbarschaft, der Klinik und dem städtebaulichen Erscheinungsbild Überlingens gerecht werden.	Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Private Stellungnahme III, Schreiben vom 19.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Als Nachbar der Buchinger Klinik auf dem Grundstück Säntisstr. 80 sind wir von den derzeitigen Überlegungen und Beratungen zu einem überarbeiteten Bebauungsplan für das Gelände Buchinger Klinik direkt betroffen. Wir möchten darum bitten, diese Beratungen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der legitimen Interessen der Nachbarschaft durchzuführen. Sie treffen hier weitreichende und tief in die Stadt- und Landschaftsentwicklung eingreifende und für Jahrzehnte wegweisende Entscheidungen.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Wir sind vor ca. 10 Jahren in die Säntisstr. 80 gezogen und haben uns damals bewusst für das „Kurviertel“ entschieden, da uns bei Vorgesprächen mit dem damaligen Baubürgermeister Brettien mitgeteilt wurde, daß es seitens der Stadt Überlingen gesetzt sei, die lockere Villenbebauung mit hohem Grünanteil, verkehrsberuhigter Infrastruktur und gefälliger Gesamterscheinung bei hoher Bedeutung der gesamten Landschaftsgestaltung zu erhalten und auch zukünftig zu pflegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch das Vorhaben wird an der Struktur der lockeren Villenbebauung grundsätzlich nichts geändert. Durch die Bebauung wird auf dem Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi eine Neuplanung und Verdichtung stattfinden. Die Planung ist so gestaltet, dass diese sich besonders im Hangbereich durch eine Terrassierung in diesen einfügt. Die einzelnen Terrassen werden begrünt und dienen als Aufenthaltsbereiche für die Besucher der Kliniken. Durch die Planung wird somit das Erscheinungsbild des Klinikgeländes zwar verändert, es kommt aber zu keiner massiven städtebaulichen Veränderung und Überplanung der bisher bestehenden Villenbebauung und der Strukturen im Kurviertel. Auch entstehen keine neuen verkehrlichen Erschließungen und zusätzliche Verkehrswege.</p>
<p>Dies vorausgeschickt haben wir auch die sich hieraus resultierenden Restriktionen in Bezug auf unsern Neubau, insbesondere Höhenrestriktionen und Kubaturrestriktionen hingenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wir haben die Nachbarschaft als überwiegend rücksichtsvoll und zurückhaltend erfahren was einhergeht mit der Wertschätzung des eingangs Gesagten. Wir denken, dass die gleichen Attribute auch fuer Gäste der Klinik Buchinger von Bedeutung sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Buchinger Klinik ist bereits jetzt eine das Bild sowohl vom See als auch von der Umgebung her gesehen prägende und dominierende Struktur. Obwohl die Einzelheiten der neuen Bebauung nicht bekannt sind, drängt sich der Verdacht auf, dass eine hochverdichtete und massive Riegelwirkung durch das möglicherweise deutlich vergrößerte Hauptgebäude aber auch durch die neu zu errichtenden Baukörper entstehen wird. Hinzu kommt, dass die Erhöhung der Villa Larix in Kombination mit der nicht in diesem Bebauungsplan behandelten aber bereits unabhängig hiervon bereits früher behandelten Erhöhung der Parkvilla ebenfalls eine deutliche Erhöhung von Höhe und Kubatur bedeuten würde, so daß in Summe eine Dominanz der Gebäudegruppe zu befürchten ist, welche der eingangs genannte Erhaltung der lockeren Villenbebauung entgegen läuft und bestehende Sichtachsen dauerhaft zerstört.</p>	<p>Die aktuell geplanten Gebäudehöhen von 15 m entsprechen bereits jetzt den im Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhen mit ebenfalls 15 m und überschreiten diese nicht. Lediglich die im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Wandhöhen von 11 m werden bei der Umsetzung der Planung mit einem geplanten Flachdach überschritten. Städtebaulich wird das neue Haupthaus dennoch in seiner Höhe nicht höher wie eine jetzt schon mögliche Bebauung. Des Weiteren wird das Gebäude in seiner Breite nicht verbreitert. Auch das Baufenster im Bebauungsplan wird in seiner Breite im Vergleich zum aktuell bestehenden Baufenster nicht verbreitert.</p> <p>Das Gebäude der Parkvilla ist nicht Bestandteil der aktuellen Planung und des Bebauungsplanes. Bei einer Neuplanung der Parkvilla muss sich der Bauherr zukünftig an die Vorgaben des hier bereits bestehenden Bebauungsplanes halten</p>
<p>Aus diesem Grunde bitten wir, in die Gesamtplanung auch das Thema der möglichen Neugestaltung der Parkvilla nach Höhe und Kubatur mit aufzunehmen. Seinerzeit lag die Begründung auf der mit anderen Maßnahmen nicht zu realisierenden Erweiterung in der Buchinger Klinik – ein Argument, dem mit der nun geplanten Bebauungsplanung die Grundlage entzogen wird.</p>	<p>Das Gebäude der Parkvilla ist nicht Bestandteil der aktuellen Planung und des Bebauungsplanes. Bei einer Neuplanung der Parkvilla muss sich der Bauherr zukünftig an die Vorgaben des hier bereits bestehenden Bebauungsplanes halten.</p>
<p>Der in der Gemeinderatssitzung gezeigte Entwurf zeigte zudem ausschließlich begrünte Fassaden und Dächer. Wir bitten hier auch einen Entwurf zur Beurteilung erstellen zu lassen, der einer Wintersituation Rechnung trägt, eventuell verpflichtende Solaranlagen auf den Dächern zeigt und damit die Dominanz des Bauvorhabens darstellt. Das der Plan, begrünte Dächer zu realisieren nicht unbedingt im Sinne der Buchinge Klinik liegt wird an der Villa Belgrano evident, welche nach Umbau nicht nur mit nicht genehmigten Klimaanlageaufbauten (zwischenzeitlich nach Anliegerintervention teilweise rückgebaut) versehen, sondern auch mit glänzendem Metalldach ausgestattet wurde.</p>	<p>Über den Bebauungsplan wird eine Fassadenbegrünung als verpflichtend festgesetzt. Auch werden über eine Pflanzliste Pflanzen festgesetzt, die eine entsprechende Begrünung auch im Winter garantieren. Wie genau der Neubau und die Begrünung aussieht, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenfalls wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dächer</p>

	<p>verpflichtend zu begrünen sind. Dies ist auch mit einer Solaranlage auf den Dächern vorzusehen. Im Bebauungsplan wird für die Solarmodule auf den Dächern eine maximale Aufständerrhöhe festgesetzt, so dass diese nicht massiv in Erscheinung treten können. Die Bebauung der Villa Belgrano ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p>Ein Erhalt der heutigen Gesamtanmutung ist u.E. nur mit einer Gesamtbebauung mit moderater Größe (Höhe und Kubatur), Fassadengestaltung, Strukturierung des/der Baukörper, Begrünung, Landschaftsgestaltung sowie dem Schaffen von Sichtachsen möglich. Dies sollte der Bebauungsplan regeln – auch durch eine konservative Gestaltung um bei möglicher maximaler Ausreizung noch immer des Intendierten zu erreichen.</p>	<p>Die aktuelle Planung berücksichtigt die maximal bereits jetzt möglichen Firsthöhen des bestehenden Bebauungsplanes und überschreitet diese auch zukünftig nicht. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung getroffen, die dazu beitragen, dass sich die Gebäude in die Lage am Hang mit einer hohen Begrünung einfügen.</p>
<p>Ein konstruktiver Dialog zwischen Bauherr, Bauamt und Nachbarschaft ist hier wünschenswert.</p> <p>Der Bebauungsplan ist von zentraler Bedeutung für das künftige Erscheinungsbild des Kurviertels, und damit einem das gesamte Stadtbild prägenden Wohngebiets.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Unsere Bereitschaft zum konstruktiven Dialog bei der Suche nach einer allseits zufriedenstellenden Lösung ist vorhanden und wir bieten Ihnen gemeinsam mit den Nachbarn an, diese wahrzunehmen und zu erwidern.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Private Stellungnahme IV, Schreiben vom 17.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Die geplanten Erweiterungen im Süden des Areals werden positiv gesehen, sollen doch hier unter anderem auch Mitarbeiterparkplätze und eine Anlieferung entstehen. Dies würde die sehr angespannte Park- und Verkehrssituation im Umfeld der Wilhelm-Beck-Straße / Säntisstraße hoffentlich deutlich entlasten können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im nördlichen Bereich soll das Haupthaus neu gebaut werden. Laut Sitzungsvorlage für den Bauausschuss und dem Gemeinderat handelt es sich dabei um eine „städtebaulich vertretbare“ und an den bestehenden Gebäuden orientierte Höhenentwicklung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus den Unterlagen des Rahmenplans ist jedoch ersichtlich, dass das bereits bestehende sehr große Hauptgebäude mit dem geplanten Neubau noch einmal massiv vergrößert werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wandhöhe soll um ca. 3,5 m erhöht werden, von derzeit ca. 11,50 m auf ca. 15,00 m. Laut dem bestehenden Bebauungsplan sind bei einem 4-geschossigen Gebäude Wandhöhen von max. 11,00 m zugelassen! • Die Gebäudelänge des Haupthauses soll in Richtung Osten 4-geschossig bis fast an den idyllischen Spaemann Steig verlängert werden. Der vorhandene, abgetreppte Gebäudebestand soll mit vollen 4 Geschossen bis an die Grenze zum Spaemann Steig gebaut werden • Durch notwendige Solaranlagen auf dem Flachdach wird dann die sichtbare Gebäudehöhe noch einmal vergrößert werden. • Der bisher eingeschossige Anbau auf der Nordseite soll ebenfalls 4-geschossig werden und fast direkt bis an die Straße gebaut werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wäre für den eingeschossigen Anbau an der Nordseite bereits heute ein viergeschossiger Bau möglich. Im Bebauungsplan wird für die Solaranlage eine maximale Aufständigung von 50 cm über der Maximalhöhe des Gebäudes festgesetzt, so dass diese nicht massiv in Erscheinung treten können. Somit ist die aktuelle Planung wie beschrieben den bisher möglichen Ge-</p>

	<p>bäudehöhen angepasst und fügt sich auch in die Umgebung ein mit Gebäudehöhen, die im Bestand teilweise bereits 15 m überschreiten.</p>
<p>Bereits jetzt schon ist das Hauptgebäude deutlich über dem Maß der baulichen Umgebung. Durch den geplanten Neubau würde ein Gebäudekomplex entstehen, der sowohl von der Seeseite als auch von der Rückseite mit einer extrem massiven Riegelwirkung in Erscheinung treten würde.</p>	<p>Das bestehende Hauptgebäude und seine Technik sowie die Zimmer der Gäste entsprechen nicht dem aktuellen Standard und es bedarf zukünftig einer Neuplanung des Gebäudes. Der bisherige Bebauungsplan soll eine zukünftige Bebauung ermöglichen, welche den Ansprüchen der Klinik sowie auch der neuesten Technik entspricht unabhängig vom bereits bestehenden Bebauungsplan und dem Bestand. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Bebauung mit einem neuen Gebäude, welches die maximale Firsthöhe des bereits bestehenden Bebauungsplanes aufnimmt und auch in seiner Breite nicht den Bestand und das bisher mögliche Baufenster überschreitet. Somit fügt sich eine zukünftige Bebauung auch weiterhin in das Umfeld ein.</p>
<p>Von einer städtebaulich vertretbaren und an den bestehenden Gebäuden orientierten Höhenentwicklung, wie auch einer Eingliederung in die Stadt- und Kulturlandschaft laut der Sitzungsvorlage, kann daher im nördlichen Bereich überhaupt nicht die Rede sein. Auch werden, entgegen der Darstellung im Rahmenplan, die Höhen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans im nördlichen Bereich massiv überschritten.</p>	<p>Die maximal zulässige Firsthöhe im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan von 15 m wird auch im neuen Bebauungsplan und der Planung nicht überschritten. Die aktuell festgesetzte Wandhöhe wird durch die Planung wie angemerkt überschritten.</p>
<p>Daher möchten wir bei der Änderung des Bebauungsplans darauf hinweisen, dass eine Lösung gefunden werden sollte, die sowohl dem lebenswerten Umfeld, der Klinik Buchinger-Wilhelmi, der Nachbarschaft und insbesondere auch dem städtebaulichen Erscheinungsbild von der See- und Landseite gerecht werden kann.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p>In der Sitzungsvorlage für den Bauausschuss und dem Gemeinderat stand der Hinweis, dass im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung, „ein Augenmerk auf die künftig zulässigen Höhen zu richten“ ist.</p> <p>Daher möchten wir Sie bitten, dies nun auch sehr genau zu prüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	------------------------------------

Private Stellungnahme V, Schreiben vom 20.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Zu den Unterlagen der amtlichen Bekanntmachung vom 29.02.2024: Die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Rahmenplan „Erweiterung Buchinger-Wilhelmi“) beinhalten u.a. eine farblich, schematische Darstellung von Neubauf Flächen in einem Art Übersichts-Lageplan und verschiedene Schnitte, sowie zwei Stadtansichten, die einen Blick von Süden auf die Gebäude der Klinik und der Umgebung zeigen. Hierbei ist anzumerken, dass im Rahmenplan, bei dem es als Grundzug um die Erweiterung der bebaubaren Flächen geht, für die geplanten Flächen keine Vermassung oder Flächenangaben angegeben waren. Die Vermassung der Höhen in den Schnitten in der pdf-Datei, die auf der Homepage der Stadt Überlingen zum Download bereitgestellt wurde, war so unscharf (in der bereitgestellten Auflösung), dass die angegebenen NHN-Höhen nicht lesbar waren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden die Unterlagen in einer lesbaren Qualität zur Verfügung gestellt.</p>

<p>Zur Stadtentwicklung</p> <p>Das Stadtbild im Bereich der Klinik ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung im Grünen, von dem Miteinander von Wohnen und Klinik. Das Gebiet ist geprägt durch steile Böschungen und Molassefelsen, durch schmale Wege, die Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und durch den Blickbezug zum Bodensee. Dieses Zusammenspiel trägt zum Wohlbefinden vieler Menschen, auch von Gästen und über das Gelände der Buchinger Klinik hinaus, bei. Die Hangbebauung ist vom Bodensee aus gut sichtbar. Diese über die Jahrzehnte gewachsene Struktur, die Durchmischung von Sondergebiet Klinik und Wohngebiet, mit all ihren Konfliktsituationen wie Erschließung, Verkehr, Emissionen, Parksituation, Expansionsbedarf etc. bedürfen einer behutsamen, städtebaulichen Weiterentwicklung, mit dem Ziel die Belange aller dort lebenden (wohnenden und arbeitenden) Menschen im Blick hat. Die historisch gewachsenen und geographisch gegebenen städtebaulich gelungenen Aspekte sollten verstärkt werden, die ebenfalls im Laufe der Jahre entstanden Reibungspunkte sollten neu gedacht und zukünftig gelöst werden, um eine für alle Beteiligten gelungene und nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen. Letztendlich sichert dies nicht nur die Lebensqualität aller, sondern auch den Wirtschaftsstandort Überlingen für alle hier lebenden und arbeitenden Menschen. Das übergeordnete Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Überlingen ist die Sicherung einer ausgewogenen sozialen, ökonomischen, ökologischen und städtebaulichen Entwicklung. Ausgewogenheit ist hier das Schlüsselwort.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-</p>	<p>Die Kliniken Buchinger Wilhelmi planen auf Ihrem Grundstück im Innenbereich eine Erweiterung und Nachverdichtung. Somit entspricht dieses Vorhaben der hier genannten städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung und nicht der Neuplanung einer Klinik im Außenbereich und einer weiter Versiegelung. Auch die hier aufgeführten Punkte an die nachhaltige Wärme und Energieversorgung von Gebäuden werden durch das Vorhaben erfüllt. Das bestehende Hauptgebäude wurde im Jahr 1954 errichtet entsprechend sind hier die technischen Anlagen</p>

<p>Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die im Rahmenplan dargestellten massiv erweiterten Gebäudevolumen und Flächen werden diese Grundsätze außer Acht gelassen. Sie einhalten erfordert eine Gesamtbetrachtung im Planungsprozess gemäß einer ausgewogenen Stadtentwicklung und Rücksichtnahme und Verantwortung -auch für die Umgebung.</p>	<p>und die Wärmedämmung nicht auf dem hier geforderten Standard. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden diese Mängel behoben und ein Beitrag zu treibhausgasneutralen Gebäuden geleistet.</p> <p>Zum Schutz der Natur und Umwelt sind im Bebauungsplanverfahren gesetzliche Untersuchungen vorgeschrieben und es müssen auf dieser Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die eine Verschlechterung der Situation verhindern.</p>
<p>In den Stadtansichten stellen die geplanten Gebäudekörper aufgrund ihrer Kubatur, ihrer Baumasse und ihrer herausstechenden Höhe und Breite eine das Orts- und Landschaftsbild erheblich und nicht nur unwesentlich beeinträchtigende Baumaßnahme dar. Die blockartigen Gebäude besitzen eine städtebauliche Qualität, sprich Wirkung, die sich negativ auf die Umgebung auswirkt. Beim Beeinträchtigen des Ortsbildes kommt es nicht -wie beim Einfügegebot- auf (fehlende) Übereinstimmung in den einzelnen Merkmalen der Bebauung an, sondern darauf, ob ein Gesamtbild, das durch unterschiedliche Elemente geprägt sein kann, gestört wird. Da von den Gebäuden der Klinik grossteils der See zu sehen sein soll, werden auch vom See aus große Teile -der aus dem Gesamtbild herausstechenden Gebäude zu sehen sein. Die Beeinträchtigung ist hier auch nach dem ästhetischen Empfinden von für Fragen der Ortsbildgestaltung aufgeschlossenen Betrachtern- wie beispielsweise Bürger und Gäste- zu beurteilen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und auch bereits im Vorfeld wurden Ansichten vom See zu dem geplanten Vorhaben geliefert und dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass der südliche terrasierte Anbau durch den Baumbestand so gut wie nicht in Erscheinung tritt. Das Haupthaus und der Neubau der Villa Larix verändern die Ansicht vom See aus, fügen sich aber dennoch in das Gesamtbild ein.</p>
<p>Bisher ist im Quartier 24 eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,2 zulässig. Die farblich dargestellten Flächen im Lageplan lassen eine deutliche Vergrößerung der überbauten Grundflächen erkennen, sowohl in dem Bereich der Planaufstellung, wie auch im -mit dargestellten- Bereich der Parkvilla. Angaben zum Maß der Erweiterung würden im Rahmenplan keine gemacht.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren die Baufenster und die zulässige Grundflächenzahl dargestellt.</p>

<p>Für den Bereich Parkvilla ist anzumerken, dass gemäß der rechtskräftigen 2. Teiländerung des Bebauungsplans eine Grundfläche von maximal 580 m² zulässig ist. Im Rahmenplan ist die Fläche der Parkvilla (in hellgrün) mit einer geschätzten Grundfläche des Gebäudes von ca. 670 m² dargestellt. Das sind ca. 90 m² mehr Grundfläche, wie der Bebauungsplan zulässt und dies noch ohne den nun zusätzlich geplanten Verbindungsbau (hellblau). Dieser Bereich des Rahmenplans überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich der 2. Teiländerung. Für die Parkvilla ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Diese wird durch den im Rahmenplan hellblau dargestellten Verbindungsbau mit einer geschätzten Breite von 8 m abweichend geplant. Die Höhen im rechtsgültigen Bebauungsplan der Parkvilla sind durch maximale NHN-Höhen für die First- und die Wandhöhe geregelt. Die maximale Firsthöhe darf auch nicht durch technische Aufbauten überschritten werden. Im Schnitt EE des Rahmenplans werden diese maximalen Höhen in blau wiedergegeben. Die Darstellung der Geschosshöhen in diesem Schnitt (in schwarz) überschreitet die zulässige Wandhöhe für Flachdächer. Zudem wurden bei den geplanten Höhen keine technischen Aufbauten berücksichtigt. Diese würden bei den im Schnitt dargestellten Geschosshöhen ebenfalls die zulässigen Maße überschreiten.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p>
<p>Für den im Rahmenplan (ausserhalb des derzeitigen Geltungsbereiches der geplanten 3. Teiländerung) mit dargestellten Neubau der Parkvilla sind u.a. folgende Vorgaben der rechtskräftigen 2. Teiländerung Neuaufstellung Parkvilla wie die maximal zulässige Grundfläche von 580 m², die maximale Wandhöhe 450,75 über NHN, die maximale Firsthöhe (Hochpunkt Pultdach) 451,75 m über NHN und die Höhe von Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zur maximal zulässigen Firsthöhe einzuhalten, es sei denn es erfolgt eine entsprechende Abwägung zu Gunsten einer nun grösser geplanten Grundfläche (wie im Rahmenplan dargestellt) mit entsprechender Höhenreduzierung, zur Wahrung der Ausgewogenheit des Gebäudevolumens.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p>
<p>Bei der Aufstellung und Abwägung der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes wurde laut Begründung das erweiterte Maß der baulichen Nutzung zugelassen, da „letztlich der Stadt Überlingen plausibel dargelegt wurde, dass bei dem vorhandenen Gebäudebestand im gesamten Klinikareal eine Erweiterung mittelfristig lediglich auf dem Grundstück der „Parkvilla“ in Betracht kommt“. Der nun vorgelegte Rahmenplan widerlegt diese Beschränkung. Es werden auf dem gesamten Klinikgelände großflächige Erweiterungen geplant. Zudem werden Grundzüge der Planung im Bereich der Parkvilla wie beispielsweise die Grundfläche abweichend geplant.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan</p>

	soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu Erweitern.
Aus dem oben dargelegten ergibt sich zwingend, dass der B-Plan Parkvilla in die Gesamtplanung einbezogen werden muss. Ein Betrachtung des Gesamtgeländes, ein großräumigeres und ausgewogeneres Planen, über den gesamten Bereich der Klinik und nicht nur für jeweils einzelne Teilbereiche, die dann isoliert betrachtet und isoliert abgewogen werden, ist sinnvoll und notwendig.	Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.

Der zukünftige Bebauungsplan/die Teiländerung sollte u.a. enthalten:

- die Abwägung von zukünftig deutlich größer geplanten Grundflächen zu entsprechend niedrigeren Gebäudehöhen (im Vergleich zu den derzeitigen Höhenfestlegungen im Bebauungsplan)
- die Wahrung von Sichtachsen, bei einer Erweiterung der Grundflächen
- Festlegungen der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, von Gebäudehöhen, Wandhöhen, Bezugshöhen in Höhen über NHN (entsprechend der oben getroffenen Abwägung)
- Festlegung der maximalen Höhe von technischen Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie etc. in Höhen über NHN und bis maximal zur Oberkante der zulässigen First- oder Wandhöhen (bei Flachdächern)
- Ausweisung und Aussagen von bzw. zu Flächen für Küche/n, Lagerhaltung, Raucherbereiche (für Gäste und Mitarbeitende), Lüftungsanlagen, Standflächen für Abfallbehältnisse, Lager, Zufahrten etc. unter Berücksichtigung und Begrenzung der Schall- und Geruchsemissionen, auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzungen zur Klima-Anpassung (wie z.B. Fassadenhöhen, -Gestaltung und -Materialien, das Verhältnis bebauter und unbebauter Flächen, als Einflussfaktor auf die Bildung städtischer Wärmeinseln und Resilienz gegenüber Starkregenereignissen, Herstellung und Sicherung von Frisch- und Kaltluftschneisen)
- Sicherung eines hohen Grünanteils, konkrete Festlegungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Aussagen zu Lage, Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen
- Aussagen zur Begrenzung von Licht, Lichtverschmutzung
- Ein qualifiziertes Erschließungs- und Verkehrskonzept

Eine Vergrößerung der Grundflächen zur Reduzierung der Gebäudehöhen entspricht nicht den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Erhalt von unversiegelten Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhe an der bisher zulässigen maximalen Firsthöhe von 15 m. Das festgesetzte Baufenster ist in seiner Grundfläche nur geringfügig größer als das bisher bestehende Baufenster und garantiert somit keine weiter großflächige Versiegelung.

Die Ausweisung von Vollgeschossen und Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan vorgenommen.

Eine Ausweisung von Flächen für die Küche und Lagerhaltung, Raucherbereiche sowie Lüftungsanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes rechtlich nicht möglich und vorgesehen. Standflächen für Abfallbehältnisse und Nebenanlagen für Lagerflächen sind innerhalb des Sondergebietes grundsätzlich zulässig. Die Zufahrten werden im Bebauungsplan ebenfalls dargestellt. Da durch die Neuplanung keine Änderung der Nutzung sowie der verkehrlichen Erschließung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sind bezüglich des Geruchs und Schallemissionen keine Veränderungen zu erwarten. Auf Ebene der Baugenehmigung müssen die entsprechenden Vorgaben nachgewiesen und eingehalten werden.

	<p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung getroffen und entsprechend dem im Umweltreport aufgelisteten Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich durch den Eingriff.</p> <p>Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen.</p> <p>Die Erschließung wird wie bisher über die Hauptzufahrt im Norden am Haupthaus sowie im Süden durch das Tor im unteren Hangbereich stattfinden. Es werden hier keine Änderungen an der Verkehrsführung vorgenommen. Des Weiteren wird auch das Verkehrsaufkommen nicht erhöht, da durch die Planung keine zusätzlichen Zimmer entstehen sollen. Somit ist von einer Erschließung und Verkehrskonzept abzusehen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Erschließung und aktuelle Verkehrsführung dargestellt.</p>
<p>Sollte die im Rahmenplan vorgestellte Erweiterung, ohne entsprechende Anpassungen in eine 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ übernommen werden, hat dies umfangreiche und nachteilige Auswirkungen auf die Anlieger und das Stadtbild. Wir halten stattdessen eine Gesamtbetrachtung des Klinikgeländes, bei der alle Baumassen/Gebäude und Flächen berücksichtigt werden und die entsprechend dem Rücksichtnahmegebot und einer ausgewogenen Stadtentwicklung erfolgt, für unerlässlich. Zu einem Dialog hierzu sind wir gerne bereit.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>

Private Stellungnahme VI, Schreiben vom 17.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p><u>§ 13 a BauGB</u> In der Ankündigung im Amtsblatt vom 29.2.2024 wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine B-Planverfahren nach § 13 a BauGB handelt. Allerdings lässt sich aus der Veröffentlichung nicht ersehen, welchen Fall des § 13 a BauGB die Stadt Überlingen hier anwenden möchte. Insoweit ist es nicht möglich, präzise zu den Voraussetzungen Stellung zu nehmen. Die Größe der Fläche des B-Plan oder seiner Versiegelung lässt sich aus der Veröffentlichung ebenfalls nicht ersehen. Darüber hinaus wird in der Ankündigung darauf hingewiesen, dass gem § 13 a Abs. 2 Nr.1 von einem Umweltbericht und einer Umweltprüfung abgesehen wird, dies mit der Begründung, dass nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sei. Je nach Verfahren verweist § 13a Abs 3 Nr. 1 allerdings darauf, dass die entsprechenden Gründe dazustellen sind. Da das Verfahren nicht präzise benannt wurde, kann nicht festgestellt werden, ob eine ausdrückliche Begründung hier erfolgen muss. Erfolgt ist sie allerdings nicht, es wurde lediglich festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erfolgen muss. Hier fehlt eine Begründung für diese Feststellung. Zudem sollte gerade in der heutigen Zeit aus klimatischen Aspekten jede zusätzliche Versiegelung auch durch entsprechende Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.</p>	<p>Bei der aktuell durchgeführten Beteiligung handelt es sich um eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wird die förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch durchgeführt. In dieser werden Planteil und Textteil des Bebauungsplanes mit Begründung und der Umweltreport mit dem Fachbeitrag Artenschutz zur Verfügung gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB dargestellt.</p> <p>§ 13a BauGB findet für Vorhaben der Innenentwicklung Anwendung. Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist das Plangebiet rechtlich als Innenbereich definiert. Weitere Vorgaben sind, dass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB nur eine Grundfläche von maximal 20.000 m² überplant werden darf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei 16.000 m² und somit unter dieser Fläche. Die Vorgaben für die Durchführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.</p>
<p><u>B-Plan Aufstellung</u> Vorgestellt wurde der Rahmenplan, der eine Erweiterung eines Großteils der Buchinger Klinik in einem B-Plan vorsieht. Als Grund für die deutliche Vergrößerung der Bebauung führt der Rahmenplan auf, dass sich die Klinik im jetzigen B-Plan aufgrund der bestehenden Baugrenzen nicht erweitern kann. Die Erweiterung sei allerdings notwendig – so die Rahmenplanung – weil sich der deutschlandweite Konkurrenzmarkt verändert habe und die Zimmer und die Klinikanlage an die modernen Anforderungen angepasst werden solle, die auch anderweitig angeboten</p>	<p>Durch die Kliniken Buchinger wurde wie beschrieben, die Notwendigkeit einer Erweiterung dargelegt und der Stadt Überlingen vorgestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgrund wirtschaftlicher Interessen/Notwendigkeiten ist ein normales Vorgehen. Eine fachgutachterliche Prüfung oder Aussage ist nicht erfolgt und auch nicht vorgesehen.</p>

<p>werden. Damit handelt es sich um den wirtschaftlichen Belang eines einzelnen, wenn auch wichtigen, Gewerbebetriebes der Stadt Überlingen, der hier eine rein betriebswirtschaftliche These für die Erweiterungsnotwendigkeit aufstellt. Ist diese von der Stadt Überlingen, z.B. durch eine fachgutachterliche Aussage, geprüft worden?</p>	
<p>Für eine B-Plan Änderung ist gem. § 1 BauGB eine städtebauliche Notwendigkeit darzulegen und ebenfalls zu erläutern, wie denn die wirtschaftliche Weiterentwicklung als Einzelinteresse mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Überlingen im Gesamtinteresse in Übereinstimmung gebracht werden kann. Hierzu ist es erforderlich das gesamte Klinikgelände im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu betrachten.</p>	<p>Durch den Wunsch der Erweiterung durch die Kliniken Buchinger ist eine städtebauliche Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes gegeben. Ziel der Stadt Überlingen ist es, den ortsansässigen Betrieben auch langfristig Möglichkeiten zur Entwicklung zu geben. Der Rahmenplan berücksichtigt das Gesamtgelände der Kliniken. Da sich aber nur in einem Teilbereich des Geländes städtebauliche Änderungen ergeben, wird der bestehende Bebauungsplan auch nur in diesem Bereich geändert.</p>
<p>Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die ungewöhnliche Integration einer Kliniklandschaft mit diversen Einzelgebäuden in ein reines Wohngebiet. Dies wurde im Rahmen eine Ausweisung als Sondergebiet umgesetzt, die wahrscheinlich erhalten bleiben soll. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass hier wechselseitig die Interessen des Gewerbebetriebes und die Interessen der umliegenden reinen Wohnbebauung zu beachten und abzuwägen sind. So sind Erweiterungsoptionen so zu ermöglichen, dass daraus resultierende Nachteile primär „intern“, also bei dem Begünstigten entstehen und nur im Ausnahmefall zu Einschränkungen für die Umgebungsbebauung führen. Dies ist im weiteren Verfahren dezidiert zu prüfen und die ggf. entstehende Unvermeidbarkeit darzulegen.</p>	<p>Die Erweiterung findet auf den Flächen der Kliniken Buchinger Wilhelmi statt. Durch die Planung erfolgt keine Änderung der bisherigen Nutzung sowie Änderungen in der Verkehrsführung und Erschließung. Auch die Anzahl der Gäste und Zimmer wird zukünftig nicht erhöht. Somit sind keine nachteiligen Entwicklungen bezüglich des Verkehrs und Lärms zu erwarten.</p>
<p>Dies beginnt bei der Kubatur der Gebäude, die sich auch in einem ausgewiesenen Sondergebiet in der vorhandene Bebauung so einfügen muss, dass sie zwar als Fremdkörper hinsichtlich der Art der Nutzung nicht jedoch als eine Störung der umliegenden Bebauung durch ein überbordendes Maß der Nutzung angesehen werden. Sieht man sich die bisherigen Planungen des Rahmenplans in der Masse und Massivität der Gebäude an, ist eine ortsbildbeeinträchtigen Wirkung gegeben.</p>	<p>Das bestehende Hauptgebäude und seine Technik sowie die Zimmer der Gäste entsprechen nicht dem aktuellen Standard und es Bedarf zukünftig einer Neuplanung des Gebäudes. Der bisherige Bebauungsplan soll eine zukünftige Bebauung ermöglichen, welche den Ansprüchen der Klinik sowie auch der neuesten Technik entspricht unabhängig vom bereits bestehenden Bebauungsplan und dem Be-</p>

	<p>stand. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Bebauung mit einem neuen Gebäude, welches die maximale Firsthöhe des bereits bestehenden Bebauungsplanes aufnimmt und auch in seiner Breite nicht den Bestand und das bisher mögliche Baufenster überschreitet. Somit fügt sich eine zukünftige Bebauung auch weiterhin in das Umfeld ein.</p>
<p>Dies setzt sich fort, mit einer <u>Erschließungssituation</u>, die bereits heute für einen Klinikbetrieb dieser Größenordnung vollständig ungeeignet ist. So ist die Wilhelm-Beck Straße für den regelmäßigen LKW und den Busbetrieb der Klinik nicht ausgelegt. Die einseitige Fußgängeranlage ist vergleichsweise schmal und wird zudem, durch den niedrigen Bordstein begünstigt, regelmäßig und rechtswidrig mit erheblichem Gefährdungspotential befahren.</p>	<p>Die Erweiterung findet auf den Flächen der Kliniken Buchinger Wilhelmi statt. Durch die Planung erfolgt keine Änderung der bisherigen Nutzung sowie Änderungen in der Verkehrsführung und Erschließung. Auch die Anzahl der Gäste und Zimmer wird zukünftig nicht erhöht. Somit sind keine nachteiligen Entwicklungen bezüglich des Verkehrs und Lärms zu erwarten.</p>
<p>Dem Rahmenplan ist nicht zu entnehmen, wie die Erschließung <u>zukünftig</u> genau geplant ist. Aus der neuen Organisation der Gebäude und den Darstellungen in den politischen Gremien kann geschlossen werden, dass die gewerbliche Erschließung (Zulieferung, Busverkehr, und auch Mitarbeiterparkplätze) und zumindest ein Teil der Gäste, die die Tiefgarage nutzen über die Straße Auf dem Stein stattfinden soll. Der Grundstückszugang befindet sich dort in einer Kurvenlage.</p> <p>Die Straße „Auf dem Stein“ hat im Zuge des neuen Verkehrskonzeptes der Stadt bereits heute eine neue Bedeutung erfahren, in dem sie von einer eher gering genutzten Quartierserschließung zu einer Hauptumfahrung der Innenstadt Überlingens geworden ist. Sie hat zwar weiterhin eine Ausweisung als 30er Zone, ist aber weder für diese Art der Nutzung noch die hohe Verkehrsbelastung adäquat ausgebaut worden. Auch hier gibt es lediglich eine einseitige Fußweganlage, die ebenfalls sehr schmal ist und einen Fußgängerbegegnungsverkehr ohne Betreten der Fahrbahn nicht ermöglicht. Von der im Umfeld eines solchen Klinikbetriebes zu erwartenden inklusiven Art einer Fußgängeranlage ganz zu schweigen.</p> <p>Verschärfend kommt hinzu, dass die Goldbacher Straße, ohnehin durch die Durchfahrtschließung der Altstadt hoch mit MIV sowie dem Linienbusverkehr belastet, im Bereich</p>	<p>Die Erweiterung findet auf den Flächen der Kliniken Buchinger Wilhelmi statt. Durch die Planung erfolgt keine Änderung der bisherigen Nutzung sowie Änderungen in der Verkehrsführung und Erschließung. Auch die Anzahl der Gäste und Zimmer wird zukünftig nicht erhöht. Somit sind keine nachteiligen Entwicklungen bezüglich des Verkehrs und Lärms zu erwarten. Die südliche Zufahrt auf das Gelände der Kliniken besteht ebenfalls bereits und ist bereits so dimensioniert, dass auch der zukünftig hier anfallende Verkehr diese nutzen kann. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die zuständige Verkehrsbehörde Stellungnahme bezüglich der Vorgaben zur Verkehrssicherheit abgeben. Diese werden geprüft und finden, wenn notwendig, Eingang in den Bebauungsplan oder müssen auf Ebene der Baugenehmigung eingehalten werden.</p>

<p>zwischen dem Bahnübergang sowie der Straße „Auf dem Stein“ überhaupt keine Fußgängeranlagen aufweist! Beide Straßen „Auf dem Stein“ sowie die „Goldbacher Straße“ stellen die Verbindung zu dem Bahnhof „Überlingen-Therme“ dar und weisen bereits heute relevante Fußgängerverkehre auf, ohne dass hier bislang verbessernde Maßnahmen erkennbar sind. Ein Ausbau ist bisher auch im Rahmen des Rahmenplans nicht aufgegriffen worden. Zumindest in dem anliegenden Bereich der Buchinger-Klinik an der Straße „Auf dem Stein“ ist angesichts der erheblichen Aufwertungszielsetzung für die Klinik eine Straßenverbreiterung mit Anlage von ausreichenden Gehwegen, sinnvoller Weise zusätzlich mit einer normgerechten Bushaltestelle für den Linienbetrieb und für den Klinikbetreiber bzw. dessen „Wanderbusse“ geboten. Die Erschließung in die Tiefgarage scheint hier darüber hinaus in dem Kurvenbereich zu erfolgen. Wenn zukünftig, was durchaus aus Sicht der Anlieger der Wilhelm-Beck-Straße zu begrüßen ist, die Erschließung in wesentlichen Umfang über die Zufahrt im Kurvenbereich der Straße „Auf dem Stein“ abgewickelt wird, entsteht somit im Rahmen der B-Planung eine Notwendigkeit, den Straßenausbau anzupassen, insbesondere wenn, wie im Rahmenplan ausgeführt, der östlich am Gelände von Buchinger vorbeilaufende Tobel eine wichtige fußläufige Verbindung ist. Dies könnte gerade in der Planungsphase auch im Hinblick auf die Flächennotwendigkeiten mit der Buchinger Klinik besprochen werden und muss als Auswirkung eines Planvorhabens auf die Umwelt im Rahmen des neuen B-Plan aufgegriffen werden.</p>	
<p>In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, was mit dem <u>vorhandenen Parkdeck</u> geschieht? Es erschließt sich weder aus dem sachlichen noch aus dem räumlichen Zusammenhang, warum das heutige Parkdeck insbesondere nicht Gegenstand der Rahmenplanung sowie nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des B-Plans ist. Das Parkdeck ist ausschließlich der Kliniknutzung zugeordnet, erzeugt damit Klinikverkehre und muss damit auch in die B-Planfläche einbezogen werden.</p>	<p>Das bestehende Parkdeck soll weiterhin genutzt werden und widerspricht nicht dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan, somit ist eine Einbeziehung in das aktuelle Bebauungsplanverfahren nicht notwendig und vorgesehen.</p>
<p>Die vorgenommene <u>Abgrenzung des Bebauungsplangebietes</u> ist auch an anderer Stelle nicht nachvollziehbar begründet: So gibt es vor dem Hintergrund der getroffenen Erläuterungen eine Einbeziehungsnotwendigkeit des vor einigen Jahren aufgestellten B-Plans „Neuaufstellung Parkvilla“. Wie dem vorliegenden Rahmenplan und auch der Begründung für die Aufstellung eines B-Plan zu entnehmen ist, ist Grund für die Änderung, dass eine Erweiterung der Buchingerklinik im bestehenden B-Plan nicht möglich ist. Mit diesem neuen B-Plan werden jetzt massive Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan</p>

	<p>und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Der B-Plan „Goldbacher Straße“ <u>Neuaufstellung Parkvilla</u> vom 7.3.2012 wurde ebenfalls mit massiven Vergrößerungen und Erweiterungen / Verbreiterungen für das Einzelvorhaben „Parkvilla“ beschlossen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter 7.3.3. der Begründung zum B-Plan wird ausgeführt, „ das im B-Plan (neu) festgesetzte Maß der Nutzung (hinsichtlich Grund- und Geschossfläche sowie Höhenentwicklung) ist erforderlich, um den Bedürfnissen der Klinik nach angemessener Erweiterung Rechnung zu tragen. Möglichkeiten, das Nutzungsmaß im Vergleich zu den Festsetzungen der 1. Teiländerung zu reduzieren, wurden in weiteren Gesprächen mit der Klinikleitung erörtert. Letztlich wurde aber der Stadt Überlingen plausibel dargelegt, dass beim dem vorhanden Gebäudebestand im gesamten Klinikareal eine Erweiterung mittelfristig lediglich auf dem Grundstück der „Parkvilla“ in Betracht bekommt.“ Mit dieser Begründung wurde die privaten Belange der Anlieger gegenüber den wirtschaftlichen Interessen der Buchingerklinik zurückgestellt. In der Deutlichkeit dieser Ausführung und der großen Zugeständnisse im folgenden B-Plan handelt es sich um einen Grundzug der Planung. Auf dieser Basis wurde die Abwägung durchgeführt und traten die privaten Belangen zurück.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Diese Sachlage hat sich allerdings mit diesem Aufstellungsbeschluss zu dem B-Plan „3. Teiländerung“ grundlegend und vollständig geändert! Die Buchingerklinik erhält mit der Neuaufstellung, wenn sie die Rahmenplanung aufnimmt, eine sehr große und umfassende Erweiterungsmöglichkeit, wie sie in den letzten Jahrzehnten nicht gewährt wurde. Offensichtlich hat sich auch die Einschätzung der Klinikleitung aus 2012 geändert, dass es mittelfristig lediglich auf dem Grundstück der Parkvilla zu einer Erweiterung kommen kann. Die Erweiterung der Klinik in diesem Rahmenplan bezieht sich jetzt auf ein großes Areal im östlichen Bereich und eröffnet dort noch umfangreichere Möglichkeiten einer Erweiterung und Neuorganisation.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan</p>

	<p>soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Da der Grundzug der Planung und die Abwägungswertigkeit der Argumente der Briefmarkenplanung „Änderung Parkvilla“ sich damit vollständig geändert haben bzw. ändern sollen, muss dieses Plangebiet in den neuen B-Plan mit aufgenommen werden und vor allem in die Abwägung aller Belange einfließen. In diesem Zusammenhang muss die umfangreichen Erweiterungen der Parkvilla und ihre Auswirkungen auf die Anlieger im Licht der neuen Möglichkeiten der Buchingerkinik neu geprüft und abgewogen werden! Die damals ermöglichte räumliche Ausweitung des Baufeldes ist nur dann zu tolerieren, wenn die Höhenentwicklung des B-Plans vor dem Hintergrund der jetzt angestrebten erheblichen Ausnutzungserhöhung zurückgenommen und der aktuelle Höhenbestand als Maßstab der zukünftigen Entwicklung festgelegt wird.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Eine Einbeziehung dieses Flurstückes in die B-Plan Aufstellung ist daher im Rahmen der Neuaufstellung und der daraus entstehenden städtebaulichen Spannungen unumgänglich. Wenn man sich die Möglichkeiten der Erweiterung anschaut, sind die Höhen der Parkvilla im Gegenzug zu reduzieren. Die Auswirkungen auf die umliegenden Anlieger beziehen sich nicht nur – wie die Stadt Überlingen erkannt hat – auf die schöne Aussicht, sondern hat Auswirkungen auf die Wertigkeit der Grundstücke. Diese Einschränkung muss bei einer dann deutlichen anderen Ausgangslage der Firma Buchinger neu bewertet werden.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>

<p>Dies gilt umso mehr, als die Darstellungen im Rahmenplan vermuten lassen, dass noch über den bestehenden B-Plan hinaus eine Erweiterung der Parkvilla vorgesehen ist, was zumindest bei uns als den Anliegern deutliches Befremden und Widerstand auslöst. Um es bereits jetzt darzulegen: Der Hinweis im Rahmenplan, „dass durch den umfangreichen Neubau keine neuen Zimmer geschaffen werden sollen, sondern nur neue Therapie-räume“ stellen keine ausreichende Begründung für den weiteren Ausbau der Parkvilla dar.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p><u>Auswirkungen auf Natur und Umwelt</u> Die Planaufstellung erfolgt nach § 13 a und damit ohne Umweltbericht, weil diese – wie bereits oben in Frage gestellt – „nicht notwendig sei“.</p> <p>Davon unabhängig ist allerdings die artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.</p> <p>Die Bebauung soll in den Hang und die Tiefgarage soll ebenfalls in Hanglage entstehen. Hier ist bisher unklar, wie mit den im Bestand geschützten Molassefelsen umgegangen wird. Dies gilt sowohl bezüglich der bestehenden Fels- und Böschungsformationen wie auch der räumlichen Nähe zur Hangkante nördlich der Oberen Bahnhofstraße und dem Bereich der Stollenanlage. Hier erwarten wir Aussagen, wie mit diesen schutzwürdigen Formationen (s. Ausführungen im B-Plan „Goldbacher Straße“) umgegangen wird. In den direkten baulichen Auswirkungen erwarten wir Aussagen zu den ggf. möglichen statischen Auswirkungen auf unser Grundstück und die daraus möglicherweise resultierenden Einschränkungen der Bebaubarkeit unseres Grundstücks im unteren Bereich.</p>	<p>Bei der aktuell durchgeführten Beteiligung handelt es sich um eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wird die förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch durchgeführt. In dieser werden Planteil und Textteil des Bebauungsplanes mit Begründung und der Umweltreport mit dem Fachbeitrag Artenschutz zur Verfügung gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB dargestellt.</p>
<p>Es erscheint erstaunlich, dass die mit dem Rahmenplan geplante Versiegelung keiner Betrachtung und vor allem Wertung im Rahmen des Klimawandels bedarf.</p>	<p>Bei der aktuell durchgeführten Beteiligung handelt es sich um eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wird die förmliche Beteiligung</p>

	<p>nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch durchgeführt. In dieser werden Planteil und Textteil des Bebauungsplanes mit Begründung und der Umweltreport mit dem Fachbeitrag Artenschutz zur Verfügung gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB dargestellt.</p>
<p>Im Zuge der Aufstellung des B-Plans und der daraus resultierenden Verdichtung des Klinikgeländes, auch was die Verdichtung seeseitig angeht, könnten auch darüber nachgedacht werden, im Zuge der B-Plan Änderung auch für unser Grundstück eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Dies werden wir im Zuge des Verfahrens ggf. konkretisieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zu den Planungen im Einzelnen:</u></p> <p>Generell sei angemerkt, dass die mit der Offenlage veröffentlichten Pläne für heutige Zeiten einen erstaunlich schlechten technischen Standard haben. Konkrete Maße oder die potentielle räumliche Erweiterung von Bauteilen sind den zugrundeliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen! Wir hoffen, dass die Stadt Überlingen, entgegen ihrer Aussage, nicht auf diesen Skizzen den Beschluss gefasst hat und ihre Planungen umsetzen muss. Für eine sinnvolle Einschätzung fehlt ein vermasster Lageplan auf der die Gebäude in ihrem neuen und alten Umfang als Grundriss ersichtlich sind. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass für die Aufstellung des B-Plans eine 3-D-Darstellung erfolgt, wie sie heute technisch üblich ist.</p>	<p>Bei den zur Verfügung gestellten Unterlagen handelt es sich um einen Rahmenplan, der die vorgesehen Erweiterung in den Grundzügen darstellt. Eine Detailplanung und ein 3D-Modell ist auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht vorzulegen. Die bisher dargestellten Pläne basieren auf einer aktuellen Vermessungsgrundlage. In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Darstellung mit der Überlagerung des bisherigen Bestandes, mit den bisher gültigen Baufenstern und den neuen Baufenstern im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes enthalten.</p>
<p>Aus den Skizzen für den Rahmenplan ist zu sehen, dass der derzeit geltende B-Plan zum einen in der Höhe scheinbar nicht immer ausgenutzt wurde, zum anderen allerdings bei den derzeitigen Klinikgebäuden auch eine Bebauung vorliegt, die nicht den Festsetzungen des B-Plans entspricht.</p> <p>Damit erscheinen die in den Gremien getätigten und im Rahmenplan dargestellten Aussagen „die Gebäudehöhen des aktuell rechtskräftigen B-Plans werden nicht überschritten“ in einem neuen Licht.</p>	<p>Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan gibt den Rahmen für eine Bebauung vor. Inwieweit der Bestand den Vorgaben des aktuell gültigen Bebauungsplanes entspricht, ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes zur 3. Teiländerung.</p>

<p>Die Firma Buchinger soll mit diesem B-Plan eine umfassende Möglichkeit zur Erweiterung und Neuorganisation ihrer Klink erhalten. Dafür müssen allerdings in dem neuen B-Plan für alle derzeitigen Gebäude, die nur angepasst werden, also ausdrücklich für die bestehende und die Neuplanungen der Villa Larix und der Villa Bellvue in jedem Falle die derzeitigen Höhen festgeschrieben werden. Eine weitere Aufstockungsmöglichkeit von Höhen auf die Bestandsfestsetzungen des heutigen B-Plan stellt eine unangemessene Beeinträchtigung der Anlieger dar und steht in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, die die Klink jetzt erhält. Erhebliche Erweiterungsoptionen für die Klinik sind auch ohne diese nachbarbeeinträchtigenden Erweiterungen möglich. Es ist für den Nutznießer dieses Bauverfahrens zumutbar, dass alle Optionen zum Nachbarschutz berücksichtigt werden, gerade auch wenn dadurch „eigene“ Sichtbeziehungen für einzelne Klinikgebäude beeinträchtigt werden. Dies ist darzulegen!</p> <p>Dabei ist auch festzulegen, dass die Aufbauten die absoluten Höhen nicht überschreiten dürfen. Zwar sind Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien notwendig, aufgrund der umliegenden Wohnbebauung darf die höchstmögliche Firsthöhe, die im derzeitigen Bestand festgeschrieben wird, aber nicht überschritten werden. Eine Dachbedeckung mit reflektierendem Material muss auch hier unzulässig sein. Eine Dachbegrünung sollte den üblichen Standard darstellen.</p>	<p>Im Bauverfahren werden die Gebäudehöhen festgesetzt. Gemäß dem Rahmenplan halten sich die geplanten Gebäude bezüglich der Höhen an die bereits nach aktuell gültigem Bauverfahren zulässigen maximal Firsthöhen und überschreiten diese nicht.</p> <p>Ein Recht auf Seesicht und den Erhalt vorhandener Sichtbeziehungen besteht nicht. Dennoch berücksichtigt der Bauverfahren mit seinen Festsetzungen zu Baufenstern und Gebäudehöhen die bisher vorhandenen Gegebenheiten.</p>
<p>Nicht abschließend ist - angesichts der technischen Unzulänglichkeiten - aus den bestehenden Plänen erkenntlich, ob eine Verbreiterung der Villa Larix nach Westen erfolgen soll. Es scheint so, als würde die bisher bestehende Terrasse zurückgebaut und dort stattdessen in der Bestandshöhe ein kompaktes Gebäude entstehen.</p> <p>Die Überbauung der Terrasse ist abzulehnen, die Notwendigkeit einer Erweiterung „genau an dieser Stelle ohne Alternative“ wäre darzulegen.</p>	<p>Im Rahmenplan wurden die Gründe für eine Erweiterung dargelegt. Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist räumlich begrenzt. Eine Überbauung der vorhandenen Gärten und Freianlagen und somit weitere Versiegelung von Flächen sowie den Verlust von Grün- und Aufenthaltsflächen auf dem Gelände stellt keine Alternative dar und ist auch nicht im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung. Somit bilden die bereits bebauten Flächen sowie der Hangbereich südlich der Villa Larix die optimale Möglichkeit einer Erweiterung und Nachverdichtung</p>

<p>Allerdings sprechen wir uns bereits jetzt ausdrücklich gegen eine Verbreiterung des Gebäudes der Villa Larix nach Westen aus, falls diese geplant sind. Für diesen Fall werden die Sichtachsen unseres Grundstücks deutlich negativ beeinträchtigt und es kommt zu einer erheblichen Wertermittlung. Auch wenn es kein uneingeschränktes Recht auf Seesicht gibt, wäre nicht nachvollziehbar, warum eine derartige Verbreiterung an dieser Stelle notwendig (wünschenswert reicht hier nicht aus) ist und nicht anderweitig auf dem Klinikgelände so dargestellt werden kann, dass zumindest diese massive Einschränkung unseres Grundstücks vermieden wird.</p>	<p>Im Rahmenplan wurden die Gründe für eine Erweiterung dargelegt. Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist räumlich begrenzt. Eine Überbauung der vorhandenen Gärten und Freianlagen und somit weitere Versiegelung von Flächen sowie den</p> <p>Verlust von Grün- und Aufenthaltsflächen auf dem Gelände stellt keine Alternative dar und ist auch</p> <p>nicht im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung. Somit bilden die bereits bebauten Flächen sowie der Hangbereich südlich der Villa Larix die optimale Möglichkeit einer Erweiterung und Nachverdichtung.</p>
<p>Die Höhen des Neubaus Süd sind der Umgebung so anzupassen, dass die umliegende Bebauung davon nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind auch hier absolute Höhen mit dem oben dargelegten Regelungen für Aufbauten und dem Verbot reflektierende Materialien festzulegen</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.</p>
<p>Das Haupthaus ist in seinem Neubau im Verhältnis zu der der Gesamtplanung überdimensioniert. Die weitere Erhöhung des Hauptgebäudes sprengt jeden Maßstab aus der prägenden Umgebungsbebauung. Zudem soll das Gebäude nicht nur in der Höhenentwicklung, sondern auch in der Grundrissgröße sowie der Gebäudestellung zu dem schmalen Gehwegsbereich zur Säntisstraße übermäßig vergrößert werden.</p> <p>Bei der Erweiterung ist zu beachten, dass die Säntisstraße für die Nr 86 und Nr. 82 eine Feuerwehrezufahrt darstellt und die dafür notwendige Breite behalten muss.</p> <p>Die konkrete Lage ist aufgrund eines fehlenden vermassten Lageplans mit einer nachvollziehbaren Gegenüberstellung der Veränderungen derzeit nicht exakt nachvollziehbar. Aus der Planung scheint das Hauptgebäude sowohl an unser Grundstück heranzurücken, wie auch weiter in die Tiefe Richtung Süden zu gehen. Da die Schnitte diese Situation nicht ausreichend darstellen, muss hier mit dem Hauptgebäude auch eine Abstimmung gefordert werden, die nicht zu einer „Einmauerung“ unseres Grundstücks an der Seite zur Buchingerklinik führt. Wir befürchten negative Auswirkungen auf die Belichtung des zurückgesetzten Teils des Hauses.</p>	<p>Für das Hauptgebäude ist eine maximale Höhe von 15 m vorgesehen. Diese Höhe entspricht der bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhe. Das neue Baufenster behält die westliche Grenze des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters bei. Auch die geplante westliche Gebäudekante nimmt den Bestand auf und das Gebäude rückt nicht weiter nach Westen. Auch rückt das Baufenster nicht weiter an den Säntisweg heran. Die Säntisstraße ist des Weiteren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird nicht geändert.</p>

	<p>Eine geringfügige Erweiterung des Haupthauses nach Süden soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird eine Überlagerung des bisher gültigen Baufensters mit den neuen Baufenster aufgenommen und dargestellt.</p>
<p>Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass diese Rahmenplanung umfangreiche Auswirkungen auf die Anlieger hat und aus unsere Sicht im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans umfangreiche Prüfungen, Anpassungen und Abwägungen zu erfolgen haben. Diese haben wir in Hauptpunkten und soweit diese Rahmenplanung, der entscheidende Pläne fehlen, es ermöglicht, dargelegt und bitten um entsprechende Beachtung bei der Aufstellung des B-Plans.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens findet eine Abwägung und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen statt.</p>

Private Stellungnahme VII, Schreiben vom 21.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Zunächst ist es uns wichtig klarzustellen, dass wir keineswegs gegen eine Modernisierung des Anwesens sind. Uns ist klar, dass ein Unternehmen wie Buchinger Wilhelmi investieren muss, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir möchten jedoch zu Bedenken geben, dass diese Modernisierung nicht zu Lasten der Nachbarn, des Kurviertels und des gesamten Erscheinungsbildes der Stadt Überlingen gehen darf.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus den veröffentlichten Plänen ist eine deutliche Vergrößerung des Hauptgebäudes sowie der Nebengebäude zu erkennen. Da sich die bestehenden Gebäude in Ihrer bisherigen Größe schon deutlich von der Bebauung des Kurviertels abheben, sehen wir eine weitere Vergrößerung dieser Gebäude äußerst kritisch. Allein durch den geplanten Neubau des Hauptgebäudes würde ein gut 15 m hoher „Klotz“ entstehen, der sowohl von der Land- als auch von der Seeseite die Dimensionen einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung sprengen würde.</p>	<p>Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits eine maximale Firsthöhe von 15 m zulässig. Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt und somit die bisherig mögliche Höhe nicht überschritten. Vorgesehen ist eine Planung, die sich an den bereits jetzt durch den Bebauungsplan möglichen Höhen orientiert und sich durch</p>

	eine Terrassierung und Begrünung in das Gesamtbild einfügt.
Leider scheint es von Seiten des Bauherren kein Interesse zu geben, mit den Bürgern in Kontakt zu treten, um einen konstruktiven Dialog zu starten. Umso wichtiger ist es, dass Sie die anstehenden Beratungen zur Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der betroffenen Nachbarn und im Interesse aller Überlinger Bürger führen. Die daraus resultierenden Entscheidungen werden das Erscheinungsbild unserer Stadt in der Zukunft prägen.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.
Wir hoffen, dass unsere Bereitschaft zum Dialog bei der Suche nach einer für alle Seiten akzeptablen Lösung wahrgenommen wird.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.

Private Stellungnahme VIII, Schreiben vom 22.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Wir wohnen seit vielen Jahren in der Wilhelm-Beck-Straße 25. Vor vielen Jahren gab es eine Anfrage zur Baugenehmigung am 27. September 2010 Bautagebuch Nr. 10/A034 zur Sanierung des Daches des Hauptgebäudes der Buchingerklinik. Durch eine massive Erhöhung der First- und Traufhöhen um mehrere Meter und der Überlegung große Zimmer/Penthouses dort zu bauen. Diese Dachsanierung mit der geplanten Anhebung der Höhen sprengte unserer Meinung nach mit einem wuchtig entstehenden Baukörper massiv die bereits locker vorhandene Villenbebauung im Kurviertel mit den bestehenden Sichtachsen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die hier genannte Planung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Die damalige Planung war im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanes von 2008 geplant, wurde aber nicht vollzogen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die hier genannte Planung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Stattdessen plant man nun eine weitaus massivere Bebauung, Erhöhung, Erweiterung und Verbreiterung, Vertiefung und dafür wird der erst 2008 aufgestellte Bebauungsplan ersetzt und nochmals passend gemacht, um eine überdimensionale Variante der "Nachverdichtung" zu ermöglichen. Wir sehen hier eine einseitige Planung zu Lasten der Anwohner und des Stadtbildes, sowohl von Seeseite als auch im Kurgebiet selbst.</p>	<p>Für das Hauptgebäude ist eine maximale Höhe von 15 m vorgesehen. Diese Höhe entspricht der bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhe. Das neue Baufenster behält die westliche Grenze des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters bei. Auch die geplante westliche Gebäudekante nimmt den Bestand auf und das Gebäude rückt nicht weiter nach Westen. Auch rückt das Baufenster nicht weiter an den Sämtisweg heran. Die Sämtisstraße ist des Weiteren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird nicht geändert.</p> <p>Eine geringfügige Erweiterung des Haupthauses nach Süden soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird eine Überlagerung des bisher gültigen Baufensters mit den neuen Baufenster aufgenommen und dargestellt.</p>

Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger-Wilhelmi“

<p>Diese Planung erfolgt zudem noch in einem Wahljahr, so dass man sich nach der Wahl für gemachte Fehler nicht zu rechtfertigen braucht.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird durch den neu gewählten Gemeinderat zur Rechtskraft gebracht.</p>
<p>Wir bitten Sie, mit Ihren weitreichenden Entscheidungen auch die Anwohner und alle Bewohner der Stadt und deren Interessen zu hören und zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.</p>
<p>Es liegt in den Händen der Stadt, die Planung für alle Anwohner, Bewohner und Besucher weitsichtig zu planen und nicht einseitig wirtschaftlichen Interessen zu folgen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.</p>
<p>In den mehr als 70 Jahren seit die Klinik besteht werden Anwohner viel zu selten angehört oder nur beschwichtigt.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.</p>
<p>Bereits meinem Großvater wurden Versprechen gemacht mit der Planung des Parkhauses beispielsweise. Kein einziger Mitarbeiter stellt dort allerdings sein Auto ab wenn er zur Arbeit geht - diese Parkplätze sind nur für Gäste oder dienen eher noch als Materiallager (ein Blick ins Parkhaus zeigt dies seit vielen Jahren).</p>	<p>Im Zuge der Planung soll eine Tiefgarage entstehen, die weitere Stellplätze für Mitarbeiter zur Verfügung stellt und somit zu einer Verbesserung der Situation beiträgt.</p>
<p>Die Parksituation hat sich mit dem Parkhaus nicht gelöst wie anfangs versprochen sondern seither über Jahre immer weiter verschärft (bis hin zu den Feldern unterhalb des Eglisbohls befinden sich mittlerweile auch die Parkplätze der Mitarbeiter der Klinik Buchinger).</p>	<p>Im Zuge der Planung soll eine Tiefgarage entstehen die weitere Stellplätze für Mitarbeiter zur Verfügung stellt und somit zu einer Verbesserung der Situation beiträgt.</p>

Dies ist nur eines von vielen Beispielen, die zu großem Ärger der Anwohner führen.

Bei einem neu aufzustellenden Bebauungsplan bitten wir folgende Punkte zu beachten:

- bei einer Nachverdichtung in die Breite und Tiefe, sollte im Gegensatz dazu die Geschosshöhen verringert oder die Geschossanzahl herabgesetzt werden.

- die vorhandenen Sichtachsen sind beizubehalten - das Hauptbaus kann nicht ohne Abstufungen massiv bis an die Grenzen der Baufenster mit 4 Vollgeschossen und Flachdach gebaut werden. Hier entstünde ein massiver Riegel!

- alle Bezugshöhen müssen klar festgelegt werden. Auch die der zusätzlichen Aufbauten (Antennen, Fotovoltaik auf Flachdach, Solarthermieanlagen,...)

- die Raucher werden auf dem Klinikgelände nicht geduldet - nur auf dem Parkdeck in direkter Nachbarschaft zu Anwohnern haben diese eine Überdachung. Dies stört die Anwohner, aber nicht die Gäste der Klinik. Ein Raucherplatz auf dem Klinikgelände sollte klar geregelt werden - aber nicht zum Nachteil von Anwohnern (besser ein klimatisierter gut gelüfteter Raum -wie an Flughäfen- im neu geplanten Gebäude).

- Schall und Geruchsemissionen sollten im neuen Bebauungsplan ebenso beachtet werden. Insbesondere bei der Planung der Küche, der Abfalleimer, der Zufahrt der Müllabfuhr, der lauten Klimaanlage, der piepsenden Tore die Öffnen und Schließen,...

- Darf es laut Bebauungsplan Werbeanlagen (dazu beleuchtet) im Kurgebiet geben, Fahnen die beleuchtet sind und wenn ja wo - und werden die Nachbarn dazu angehört und gehört und beachtet?!

- Aussagen zu Lichtverschmutzung (an Weihnachten und in der Vorweihnachtszeit)

- Aussagen zu Mitarbeiterparkplätzen, Verkehrskonzept, Anlieferung und Entsorgungskonzepte, Taxi und Busanfahrten festlegen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster für das Haupthaus behält die Grenzen nach Westen und Osten bei. Somit ist keine Verbreiterung des Haupthauses möglich. Nach Süden soll zukünftig eine geringe Erweiterung möglich sein und das Baufenster lässt dies entsprechend zu und bildet eine gerade Kante zum See. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits jetzt eine Bebauung, die weiter nach Süden reicht, durch das vorhandene Baufenster möglich. Hier wird das Baufenster sogar nochmals zurückgenommen und verkleinert. Die Planung sieht vor vorhandene Sichtachsen nur in möglichst geringem Umfang zu beeinträchtigen. Dennoch besteht kein Recht auf die Freihaltung von Sichtbeziehungen. Gebäudehöhen und Bezugshöhen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Festsetzungen zu Raucherplätzen auf dem Klinikgelände sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Da durch die Planung sich die bisher zulässige Nutzung sowie die Anzahl der Zimmer und somit auch der Gäste nicht verändert, ist von keiner zusätzlichen Schall- und Geruchsemission auszugehen. Die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Schall- und Geruchsemissionen müssen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eingehalten werden. Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im Bebauungsplan getroffen.

	In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Erschließung und Anlieferung auf Grundlage der Planung erläutert und dargestellt.
<p>Wir erbitten uns ebenfalls Rücksichtnahme für unsere berechtigten Anliegen und wünschen uns einen Dialog.</p> <p>Seinerzeit als wir 2005 unser Haus bauten hatten wir Gespräche mit Herrn Meschenmoser vom Bauamt und wir sind auf die Einwände und Hinweise der Anwohner eingegangen und haben einvernehmliche Lösungen gefunden, die für alle Seiten tragbar waren und für die weitere Zukunft Gewinn bringend waren.</p> <p>Diese Dialogbereitschaft ist von unserer Seite vorhanden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens findet eine Abwägung und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen statt.