



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Alte Straßenmeisterei"

Inhalte in der Fassung vom 04.11.2024

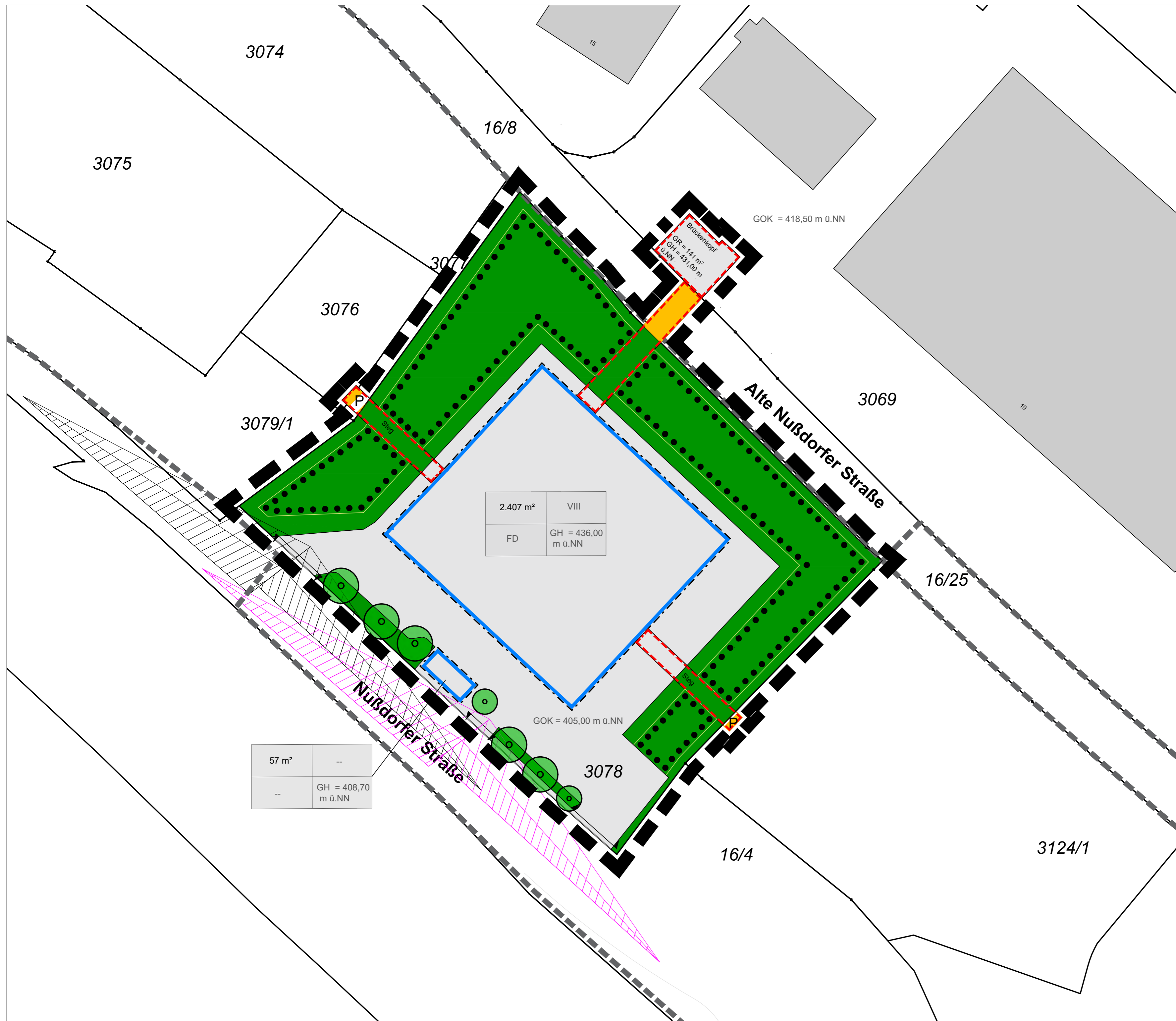
1. Planteil
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
4. Begründungen
5. Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
7. Regenwasserkonzeption / Entwässerungskonzept



Offenlage-Exemplar

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

TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	bis 21.02.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13.01.2025 bis 21.02.2025



Legende


- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB § 1 Abs.1 und Abs.2 BauNVO)
- Vorhabenfläche**
 (§ 9 (1) Nr. 2 und § 12 (3a) BauGB)
- Nutzungsschablone**
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- | | | |
|----|----|------------------------------------|
| a) | b) | a) Max. zulässig Grundfläche (GR) |
| b) | c) | b) Max. Zahl der Vollgeschosse (Z) |
| c) | d) | c) Zulässige Dachform |
| d) | | d) Max. Gebäudehöhe in m ü.NN (GH) |
- Baugrenzen**
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze**
 (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Straßenverkehrsfläche**
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 Parkplatz
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Grünflächen**
 (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche**
 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Anzupflanzende Bäume**
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Fläche für den Erhalt der Gehölzstrukturen**
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Nebenanlagen**
 (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stege, Brücke**
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:**
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten**
 (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
- Sichtdreieck**
- Hinweise**
- Rechtskräftige Bebauungspläne "Alte Nußdorfer Straße" und Rengoldshäuser Straße Süd**
- GOK** Bezugshöhe Geländeoberkante in m ü.NN.



Entwurf

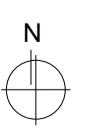
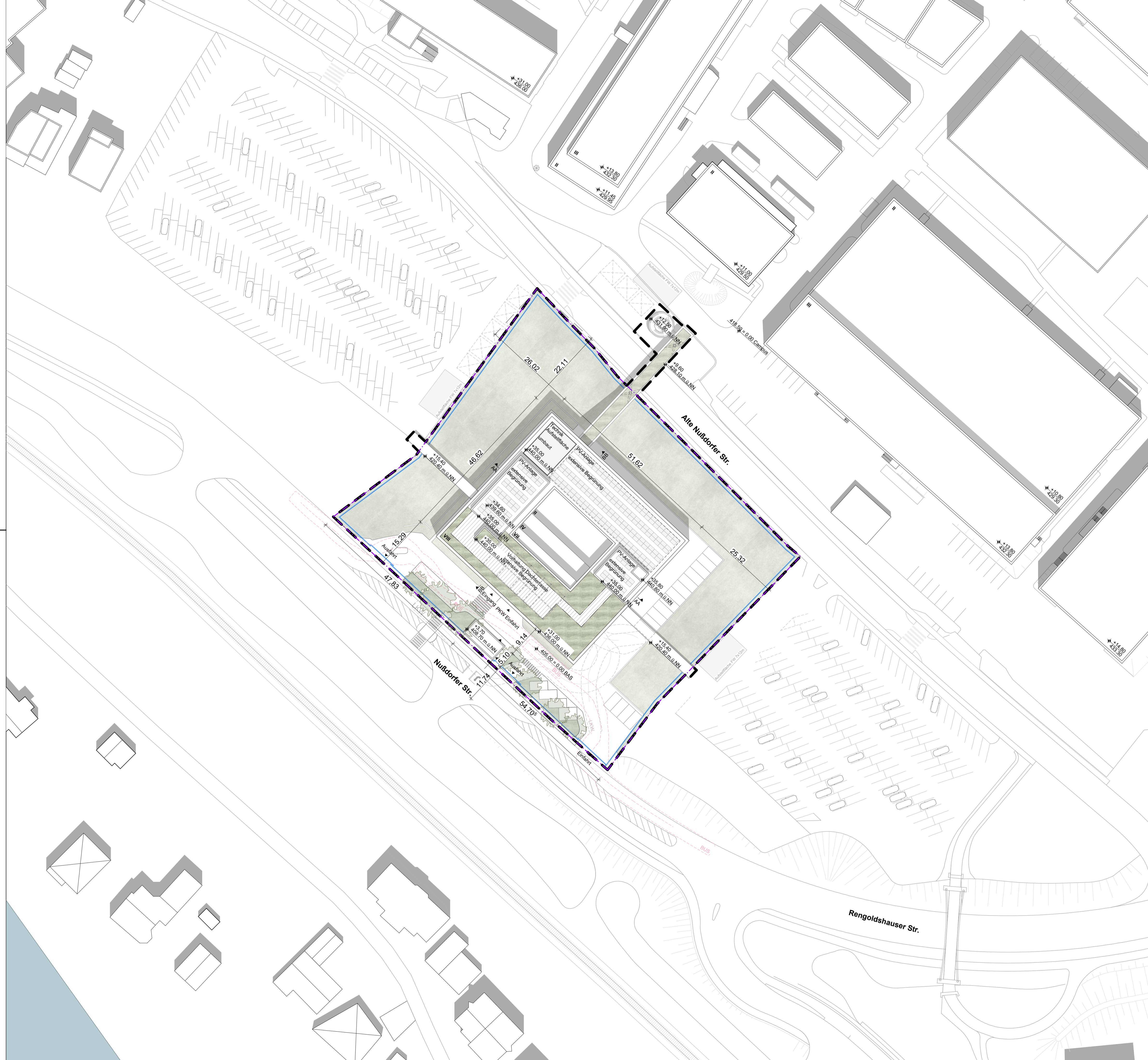
Planinhalt: Planteil
 Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Straßenmeisterei"
 Ort: Stadt Überlingen
 Bauherr: Diehl Defence GmbH & Co. KG

Datum:	04.11.2024	Maßstab:	1:500
Projekt-Nr.:	5715	Blatt-Nr.:	
PlanerIn:	B. Müller	Blattgröße:	A2 quer
Geprüft:		Dateiname:	

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

 Grundstücksgrenze

 Zaun





BAUHERR:

Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen



Ansicht Süd-West

PN: BAS_BAS_BLP_AB_BLP_SW_BB_1_V_

FORMAT: 420 x 594 DIN A2

GEZ: 04.11.2024 MH

GEPR: 04.11.2024 KA

1:200
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ankner buchholz architekten

Römerstraße 21
D 89077 Ulm
www.ab-architekten.com

T:+49 731 141 159 80



BAUHERR:

Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen



Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Ansicht Nord-Ost

PN: BAS_BLP_AB_BLP_NO_BB_1_V_
FORMAT: 420 x 594 DIN A2
GEZ: 04.11.2024 MH
GEPR: 04.11.2024 KA

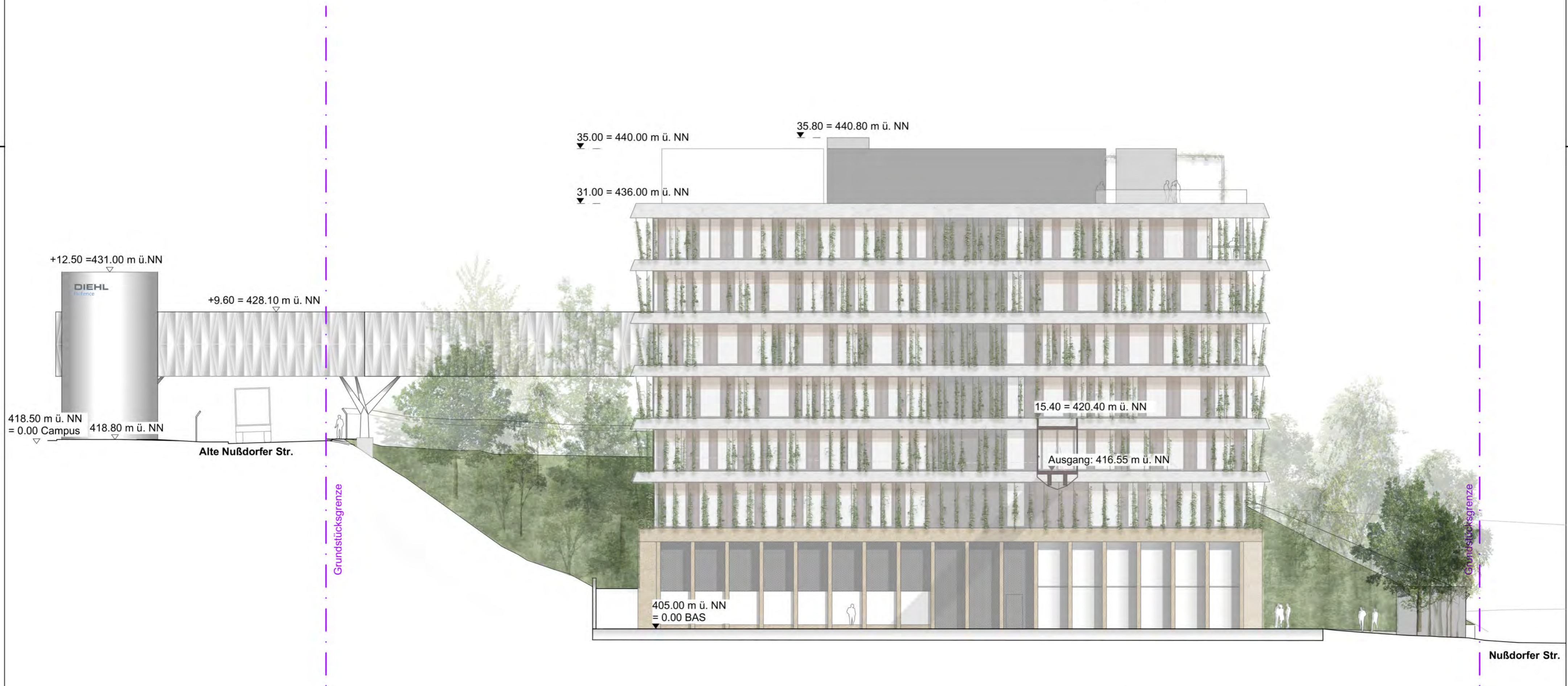
1:200
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ankner buchholz architekten
Römerstraße 21
D 89077 Ulm
www.ab-architekten.com
T:+49 731 141 159 80



BAUHERR:

Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen



Ansicht Nord-West

PN: BAS_BLP_AB_BLP_NW_BB_1_V_

FORMAT: 420 x 594 DIN A2

GEZ: 04.11.2024 MH

GEPR: 04.11.2024 KA

1:200
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ankner buchholz architekten

Römerstraße 21

D 89077 Ulm

www.ab-architekten.com

T.+49 731 141 159 80



BAUHERR:

Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen



Ansicht Süd-Ost

PN: BAS_BLP_AB_BLP_SO_BB_1_V_

FORMAT: 420 x 594 DIN A2

GEZ: 04.11.2024 MH

GEPR: 04.11.2024 KA

1:200
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ankner buchholz architekten

Römerstraße 21
D 89077 Ulm
www.ab-architekten.com

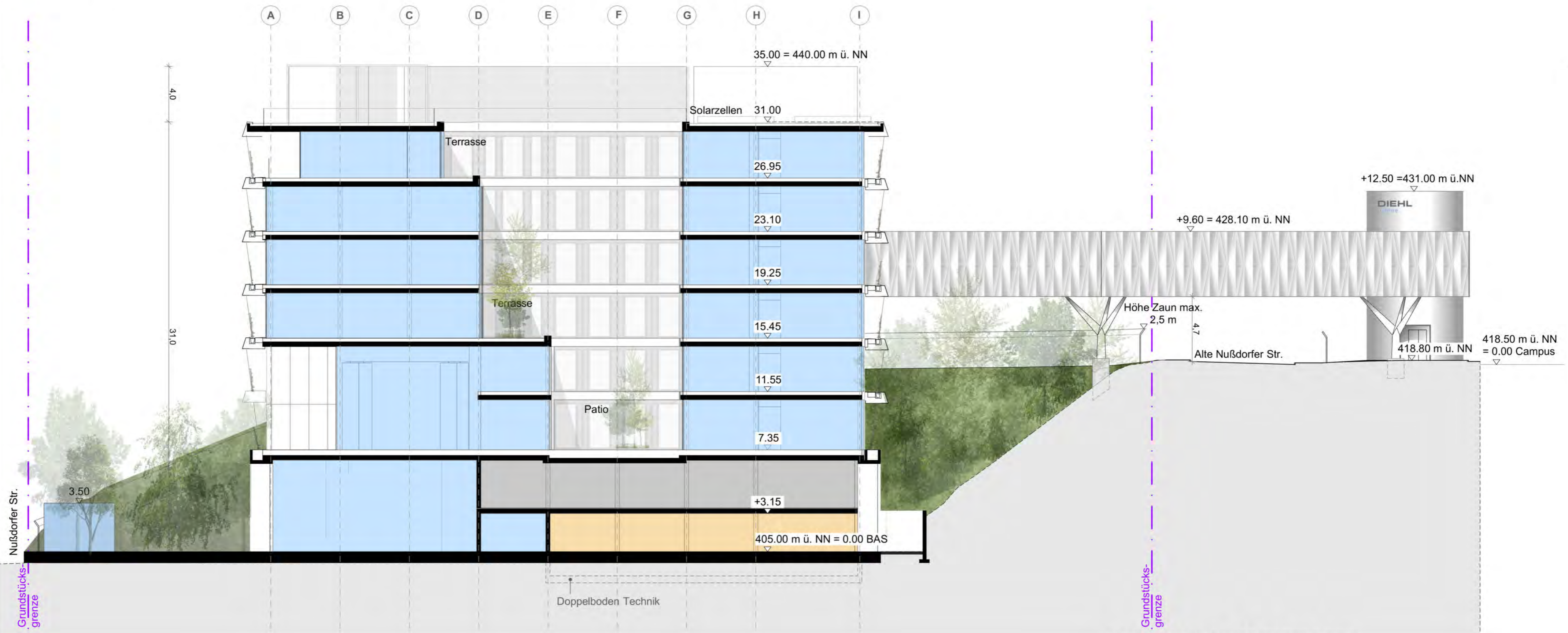
T.+49 731 141 159 80



BAUHERR:

Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen

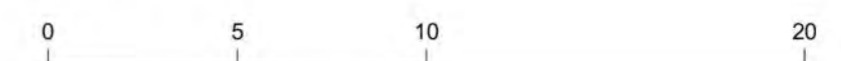
- Büronutzung
- Parken
- Technik



Schnitt B-B - Nutzungen

PN: BAS_BLP_AB_BLP_BB_BB_1_V_ 1:200
 FORMAT: 420 x 594 DIN A2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
 GEZ: 04.11.2024 MH
 GEPR: 04.11.2024 KA

ankner buchholz architekten
 Römerstraße 21
 D 89077 Ulm
 www.ab-architekten.com
 T:+49 731 141 159 80



BAUHERR:

Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen

- Büronutzung
- Parken
- Technik



Schnitt A-A - Nutzungen

PN: BAS_BLP_AB_BLP_AA_BB_1_V_
FORMAT: 420 x 594 DIN A2

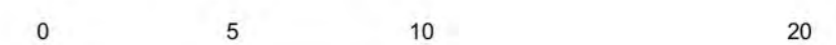
1:200

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

GEZ: 04.11.2024 MH
GEPR: 04.11.2024 KA

ankner buchholz architekten
Römerstraße 21
D 89077 Ulm
www.ab-architekten.com

T.+49 731 141 159 80



Stadt Überlingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Straßenmeisterei“**



Entwurf
04.11.2024

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER
GmbH



Auftraggeber:

Diehl Defence GmbH & Co. KG Überlingen
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen
Tel. 07551/8901

Projektbearbeitung:

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

Benedikt Müller, Stadtplanung
Aliena Döll, Landschaftsökologie

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

Projektnummer: 5715

INHALTSVERZEICHNIS

1. Satzung	5
2. Verfahrensvermerke	6
3. Rechtsgrundlagen	7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2. Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP).....	8
4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.3.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	9
4.3.5. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrt	10
4.3.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB 10	
4.3.7. Regenwasserbeseitigung.....	10
4.3.8. Grünflächen	10
4.3.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
4.3.10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5. Hinweise	14
5.1. Denkmalschutz	14
5.2. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	14
5.3. Umgang mit Grundwasser	15
5.4. Schutz des Grundwassers	15
5.5. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen.....	15
5.6. Sicherung von Bodenfunden	16
6. Örtliche Bauvorschriften	17
6.1. Räumlicher Geltungsbereich	17
6.2. Örtliche Bauvorschriften.....	17
6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
6.2.2. Einfriedungen.....	18
6.2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	18
6.2.4. Freileitungen	18
6.2.5. Werbeanlagen	18

- 6.3. Ordnungswidrigkeiten 18
- 7. Anhang 19
 - 7.1. Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Plangebiets 19

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ in Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

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

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom ...

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

Überlingen, den

Jan Zeitler Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom __.__.__ überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt: Überlingen, __.__.__

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

2. VERFAHRENSVERMERKE

1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	
2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
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

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

4.2. Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)

§ 12 Abs. 3 BauGB, sowie § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Architekturbüros Ankner Buchholz Architekten Partnerschaft vom 04.11.2024 ist gem. § 12 (3) BauGB rechtskräftiger Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.3.1. Art der baulichen Nutzung

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

Vorhabenfläche

Gemäß Planzeichnung ist eine Vorhabenfläche festgesetzt.

Auf der Vorhabenfläche sind allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Pfortengebäude
- Brückenbauwerke (Brückenkopf)
- Stellplätze
- Zaun und Toranlagen
- Nebenanlagen

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

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässige Grundflächen (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Hauptbaukörper, das Pfortengebäude und den Brückenkopf durch die maximale Grundfläche (GR) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt und entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Eine Überschreitung der zulässigen GR innerhalb der Vorhabenfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO mit Zufahrt und den Ausfahrten und für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen sowie weiterer versiegelter Flächen wie Stellplätze und Zuwegung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Hauptbaukörpers, der Pforte und des Brückenkopfs ist durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) Oberkante Attika bezogen auf Normalnull (NN) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt und entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Werden Flachdächer als Dachterrassen genutzt, darf die maximale Gebäudehöhe mit Umwehrungen / Absturzsicherungen um maximal 1,20 m und mit Aufbauten (wie Pergolen, Technikräumen, Aufzugsüberfahrten und ähnlichem) um maximal 4,80 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe mit Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie von max. 0,50 m ist zulässig.

Sollten auf den geplanten Pergolen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien umgesetzt werden, dürfen diese die maximale Höhe für Aufbauten nicht überschreiten.

4.3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4.3.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, BauNVO

Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen (Parkierungsflächen, Fahrradstellplätze, überdachte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stege und Brücken sind in den im Planteil vorgesehenen Flächen zulässig.

4.3.5. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Private Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung sind zwei private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Ein – und Ausfahrten

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

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

Sichtfelder

Gemäß Planzeichnung sind an den Ausfahrten Sichtfelder festgesetzt. Das Sichtfeld ist von jeglichen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4.3.7. Regenwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser ist zurückzuhalten und/oder zu versickern. (vgl. Umweltreport M9).

4.3.8. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß der Planzeichnung sind private Grünflächen festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen sind Rettungswege und Wege zur Pflege der Grünflächen und der Einfriedungen zulässig.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung (vgl. Umweltreport V1)

Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung (vgl. Umweltreport V2)

Eingriffe in den Gehölzbestand sind durch eine Fachperson ökologisch zu begleiten. Hierbei sind folgende Sachverhalte zu prüfen:

Rodungsbereiche

Im Plangebiet entfallen Gehölzbestände im Bereich westlich, nördlich und östlich in einem 2 m breiten Streifen sowie ggf. an der jeweils bewachsenen unteren Hangkante. Zudem sind Gehölze im Bereich der Brücke und der Stege zu roden. Die jeweiligen Rodungsbereiche sind im Spätsommer durch einen Vermesser sichtbar zu kennzeichnen. Die ökologische Baubegleitung hat diese Bereiche auf Habitatbäume (Bäume mit Baumhöhlen oder Spalten) zu prüfen. Die Habitatbäume sind durch die ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen und sind zu erhalten. Drei Habitatbäume liegen in Bereichen, in denen ein Baumerhalt geprüft werden muss (siehe Abbildung 4).

Sollte ein Baumerhalt oder eine Kappung der oberen Äste ohne Baumhöhlen nicht möglich sein, ist ein plangebietsinterner Ersatz innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) erforderlich. Zudem sind Baumhöhlen, die als Winterquartier genutzt werden könnten, an Bäumen, die gerodet werden müssen, durch einen Einwegeverschluss zu verschließen. Der Ersatz der Habitatfunktion ist als CEF-Maßnahme durchzuführen. Hierbei handelt es sich um vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die unter fachkundiger Begleitung vor Beginn der Bauarbeiten / Rodungen durchzuführen sind, sodass durchgehend eine ökologische Funktionalität gegeben ist. Vogelnistkästen könnten auch bis Februar des Folgejahres angebracht werden, damit diese für das Frühjahr funktionsfähig sind, dies ist allerdings nur bei vorheriger Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen.

Für den Wegfall von Habitatbäumen sind mindestens zwei Vogelnistkästen pro entfallendem Habitatbaum innerhalb der zu erhaltenden, plangebietsinternen Grünflächen als vorgezogene Maßnahme anzubringen. Pro entfallendem Habitatbaum müssen folgende Nisthilfen verwendet werden:

1 Nisthilfe mit einer Fluglochweite von 32 mm

1 Nisthilfe mit einer Fluglochweite von 26 mm

Die Nisthilfen sind in 3 bis 5 m Höhe mit einer Süd-Ost-Exponierung anzubringen. Ein freier An- und Abflug ist sicherzustellen. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Zudem sind pro entfallenen Habitatbaum zwei Fledermaushöhlenkästen im räumlich-funktionalen Umfeld als vorgezogene Maßnahme zu montieren. Die Fledermauskästen sind in etwa 4 - 5 Metern Höhe an der Süd- bis Ostseite von Gebäuden/Bäumen anzubringen. Ein freier An- und Abflug ist sicherzustellen.

Alternativ kann der Habitatbaum als Totholztorso plangebietsintern innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) angebracht werden.

Sind die Zeiträume der Bauzeitenregelung nicht möglich, müssen die Vegetationsstrukturen unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch eine ÖBB auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Im Falle einer Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen kann keine Rodung stattfinden.

Der UNB sind die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung mitzuteilen und soweit Betroffenheiten von Habitatbäumen bestehen, sind die Maßnahmen und die Standorte der Nisthilfen und Fledermaushöhlenkästen abzustimmen. Erst anschließend kann eine Rodungsfreigabe erfolgen.

Bei einer Entnahme von nach der Baumschutzsatzung Überlingen geschützten Bäume ist der entsprechende Antrag bei der Abteilung Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen zu stellen.

Zäune

Nach den Rodungen sollen um die Gehölzstrukturen Zäune errichtet werden, die im Boden verankert werden. Hinsichtlich der Durchführung ist darauf zu achten/hinzuweisen, dass die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen durch diese Arbeiten nicht beschädigt werden und dass die Zäune die Vorgaben hinsichtlich der Maschenweite (Kleintierdurchlässigkeit) einhalten. Zudem ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine Tiere innerhalb der Umzäunung befinden, für die der Zaun unüberwindbar ist.

Zum Erhalt festgesetzte Gehölzstrukturen

Durch die ökologische Baubegleitung ist vor Ort auf die Maßnahmen zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume aufmerksam zu machen und während der Bauphase zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere den Wurzelbereich und den Kronenbereich durch Schutz vor Bodenarbeiten und Lagerung von Baumaschinen und Material, aber auch der Schutz vor Beschädigungen durch Schwenkbereiche von Kränen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten. Sollte die Kappung von Wurzelbereichen notwendig werden, ist diese ausschließlich durch Fachpersonal durchzuführen.

Vermeidung von Vogelschlag (vgl. Umweltreport V4)

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben sind wirksame Vogelschutzmaßnahmen in Anlehnung an entsprechende Fachgutachten zum Beispiel der Vogelwarte Sempach umzusetzen (vgl. LAG VSW 2021, VOGELWARTE SEMPACH 2022).

Begrünung baulicher Anlagen – Fassadenbegrünung (vgl. Umweltreport M3)

An der Süd -, Ost - und Westfassade des Gebäudes ist ab dem zweiten Obergeschoss bis einschließlich des siebten Obergeschosses im Durchschnitt pro zwei Laufmeter, mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung zu pflanzen.

An der Nordfassade ist ab dem zweiten Obergeschoss bis einschließlich des siebten Obergeschosses im Durchschnitt pro drei Laufmeter mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung zu pflanzen.

Die Angabe der Laufmeter bezieht sich dabei auf den äußeren Umfang der Geschosse zwei bis Sieben.

Die Pflege und Bewässerung ist sicherzustellen.

Artenfreundliches Beleuchtungskonzept (vgl. Umweltreport M2)

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Vermeidung der Anstrahlung von Naturobjekten (z.B. Bäume, Gehölze, Gewässer, etc.) oder Quartieren von Vögeln und Fledermäusen (z.B. Nistkästen)
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen abstrahlen
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

Für Sicherheitsbeleuchtungen und Gefahrenmeldeanlagen sind Abweichungen zulässig, sofern diese Anlagen nur im Bedarfsfall betrieben werden.

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

§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen (vgl. Umweltreport V3)

Gemäß Planzeichnung sind die zu erhaltenden Gehölzstrukturen festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzstrukturen sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten.

Pflanzgebot (vgl. Umweltreport M1)

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb des Geltungsbereichs sieben ortstypische Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der tatsächliche Standort der Bäume darf bis zu 3 m von der Darstellung im Planteil abweichen.

Dachbegrünung (vgl. Umweltreport M4)

Dachflächen, die nicht als Dachterrassen und für Wege genutzt werden, sind gemäß Pflanzliste 3 mindestens extensiv zu begrünen.

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

5. HINWEISE

5.1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Überlingen zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen (vgl. Umweltreport M6).

5.2. 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 unter Beachtung von DIN 19731 wiederverwertet werden. 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 V7 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 zu erhaltenden und bestehenden Grünflächen im Hangbereich sind zum Schutz vor Verdichtungen (durch Befahren oder Lagern von Boden und Baumaterialien) während der Bauphase abzusperren.

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).

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 V7).

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. (vgl. Umweltreport V5).

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.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ 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 der Nutzungsschablone als Flachdach festgesetzt. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.

Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser und über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern (s. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) (vgl. Umweltreport M8).

Fassadengestaltung

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien wie PV – Anlagen sind blendfrei auszuführen.

6.2.2. Einfriedungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Einfriedungen sind mit einer Maximalhöhe von 2,50 m gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Um eine Kleintierdurchlässigkeit berücksichtigen zu können, ist der Zaun entlang des Bodens mit einer Stabweite von 10 cm zu errichten (vgl. Umweltreport V5). Die Umsetzung notwendiger Sicherheitssysteme (z.B. Perimeter Schutzsysteme nach DIN VDE V 0826-20) ,an oder in die Einfriedungen integriert, sind zulässig.

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 M5). Soweit betriebliche Bedürfnisse oder Vorgaben aufgrund des Bodengutachten dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Zur Hangsicherung sind Stützmauern gemäß Eintragung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

6.2.4. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

6.2.5. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung 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

Die gesamte Auflistung für die Stadt Überlingen kann der Liste gebietseheimischer Gehölze in Baden-Württemberg (LUBW, 2002) entnommen werden. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen.

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)
- *Fraxinus ornus* 'Rotterdamm' (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:

- *Actinidia kolomikta* – Rosa Strahlengriffel
- *Akebia quinata* – Fünfblättrige Akebie
- *Humulus lupulus* – Hopfen
- *Lonicera henryi* – Immergrünes Geißblatt

- *Lonicera japonica* i.S. – Japanisches Geißblatt
- *Aristolochia tomentosa* – Wollige/Filzige Pfeifenwinde
- *Periploca graeca* – Orientalische Baumschlinge
- *Clematis armandii* – Immergrüne-Waldrebe
- *Clematis tangutica* – Gold-Waldrebe
- *Menispermum canadense* – Mondsame
- *Clematis viticella* ‚Kermesina‘ und ‚Royal Velours‘ – Italienische Waldrebe
- *Vitis amurensis* – Amur-Rebe
- *Ipomoea* i.A. und S. – Prunkwinde
- *Phaseolus coccinea* Feuerbohne
- *Thunbergia alata* – Schwarzäugige Susanne
- *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 3:

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* Blaugrüne Segge
- *Festuca cinerea* Blauschwengel
- *Festuca rupicola* Furchenschwengel
- *Koeleria glauca* Blaugrünes Schillergras
- *Melica transsilvanica* Siebenbürgener Perlgras
- *Phleum phleoides* Steppen-Lieschgras
- o.ä.

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“



Stand
04.11.2024

Auftraggeber:

Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen
Tel. 07551/8901

Projektbearbeitung:

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

Benedikt Müller, Stadtplanung
Aliena Döll, Landschaftsökologie

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

Projektnummer: 5715

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 Bebauungsplanverfahren	8
4. Begründung der textlichen Festsetzungen	9
5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
6. Flächenbilanz	15
7. Anlagen	15

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Überlingen und westlich des Teilorts Nußdorf oberhalb des Bodensees. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 0,82 ha groß.

Nördlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen. Südlich des Plangebietes liegt der Wohnmobilstellplatz Überlingen Ost sowie die Bahnlinie und die Wohnbebauung am Strandweg. Östlich und westlich des Plangebietes liegen oberhalb der Geländestufe die Mitarbeiterstellplätze der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen. Östlich grenzt der Bahnhof Nußdorf und der Ortsteil Nußdorf in fußläufiger Entfernung an das Plangebiet.



Abb. 1: Lage Plangebiet (rot), (Kartengrundlage: Geoportal Raumordnung Baden – Württemberg 2024)

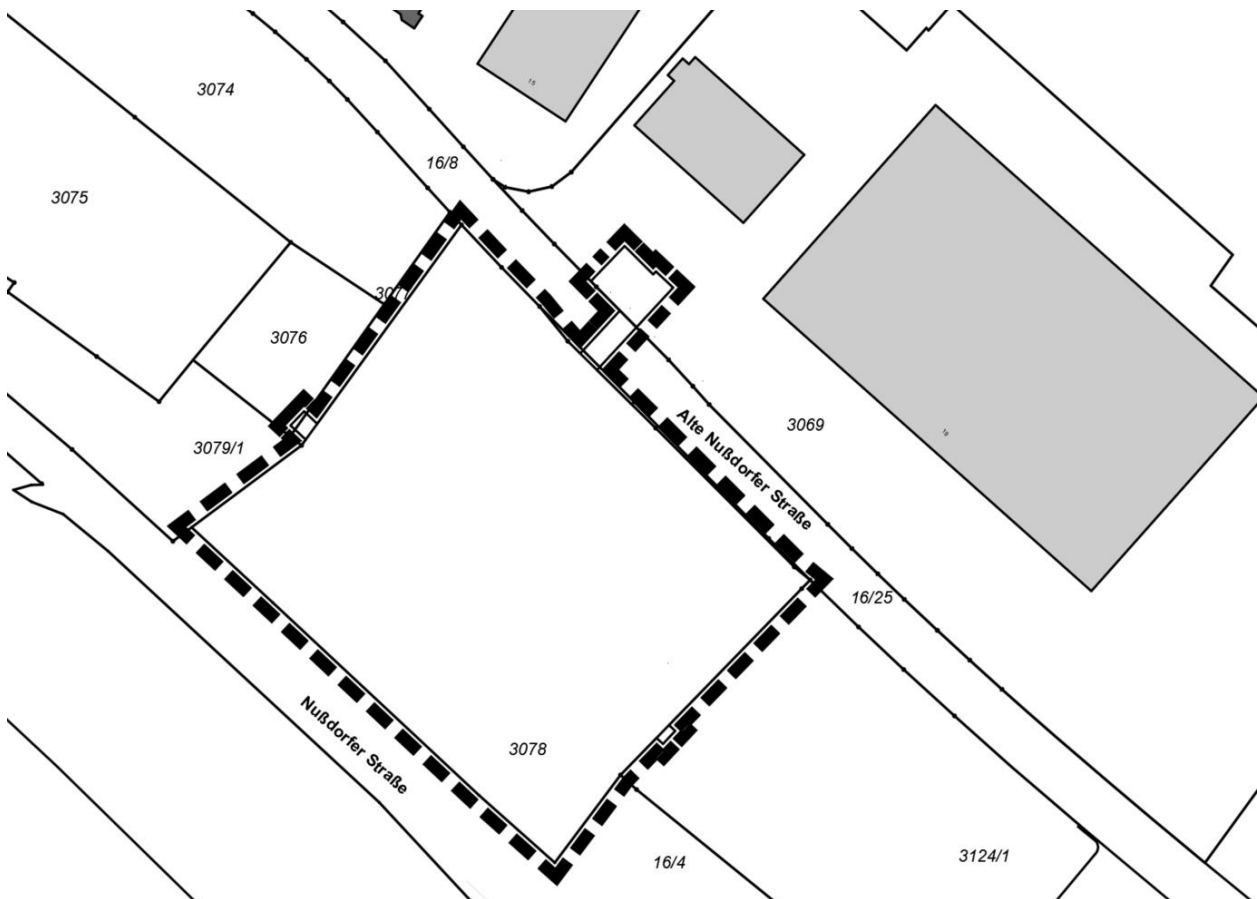


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 0,82 ha (schwarze Linie) (Planstatt Senner)

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,82 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 16/8, 3069, 3076, 3077 und 3124/1 teilweise, sowie 3078 vollumfänglich.

2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Die Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen benötigt aufgrund des starken Wachstums am Standort Überlingen eine Fläche, um den Bedarf von weiteren ca. 500 Arbeitsplätze zu decken. Auf den Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei soll deshalb ein Neubau für ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude am Standort Überlingen entstehen. Die Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei ist im Besitz der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen und soll für die benötigten Nutzungen bebaut werden. Neben der Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude sollen in dem entstehenden Gebäude auch weitere Stellplätze umgesetzt werden sowie zukünftig der Haupteingang und die Pforte liegen. Die Anbindung an des bestehende Betriebsgelände sowie die Mitarbeiterparkplätze oberhalb des Hanges an der Alten Nußdorfer Straße soll über zwei offene Stegverbindungen an der Ost – und Westseite sowie über eine geschlossene Brückenanlage an der Nordseite des Neubaus erfolgen.

Für das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Rengoldshauer Straße Süd“ aus dem Jahr 2009 sowie im Bereich des auf der Hangstufe gelegenen Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG der Bebauungsplan „Alte Nußdorfer Straße“ aus dem Jahr 1982. Die beiden Bebauungspläne lassen keine Möglichkeit für die Umsetzung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Brückenbauten als Anschluss

an das bestehende Betriebsgelände zu, so dass die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planung

Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee -Oberschwaben hat seit dem 24.11.2023 Rechtskraft. Der Regionalplan macht für die Fläche keine raumplanerischen Vorgaben, die einer gewerblichen Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude entgegenstehen.

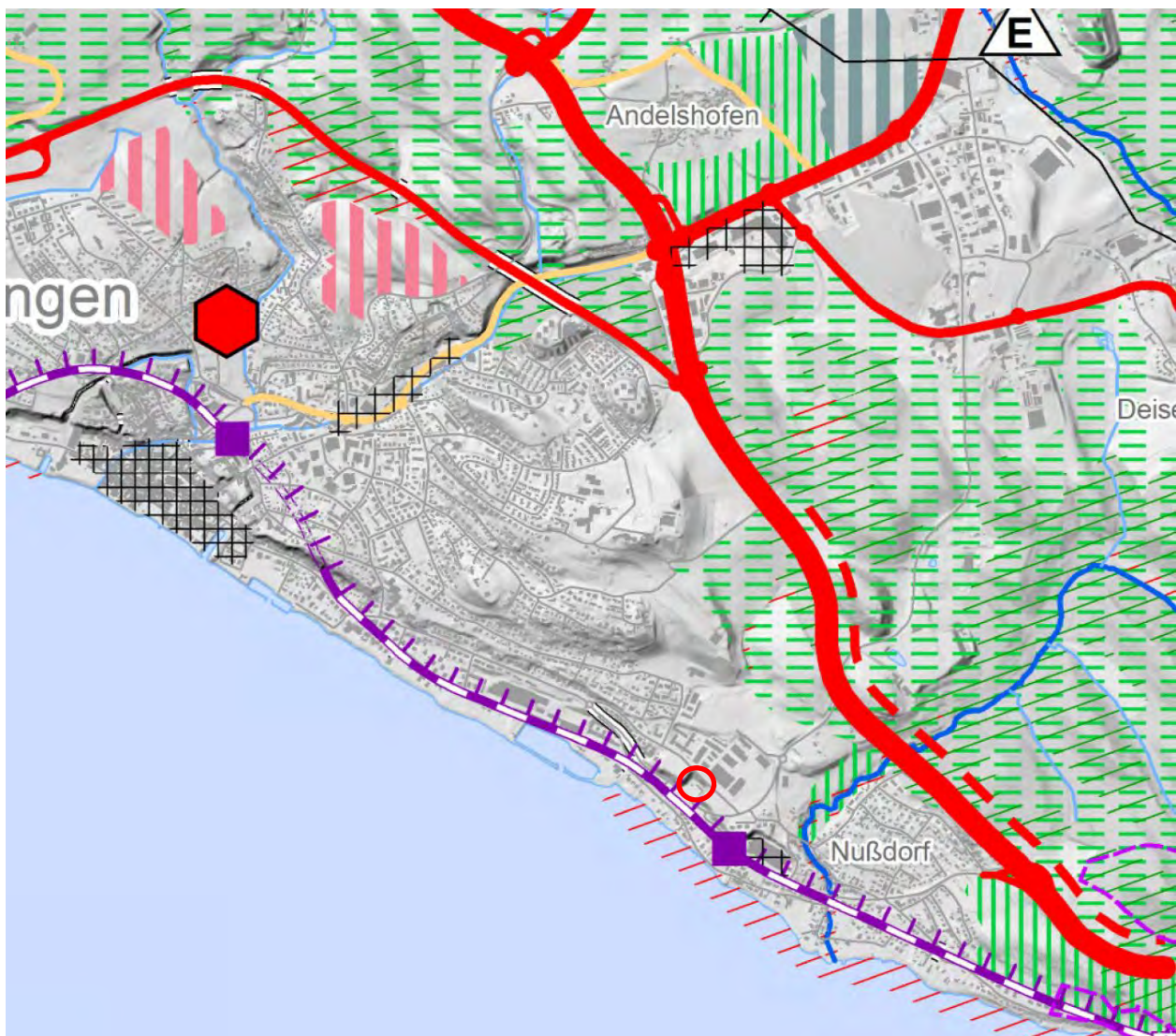


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Bodensee Oberschwaben mit ungefährender Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (Rechtskraft: 24.11.2023)

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 im Bereich des Flurstücks 3078 als Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen ausgewiesen. Im Bereich des Flurstücks 3069 ist für das Plangebiet eine Gewerbefläche Bestand ausgewiesen.

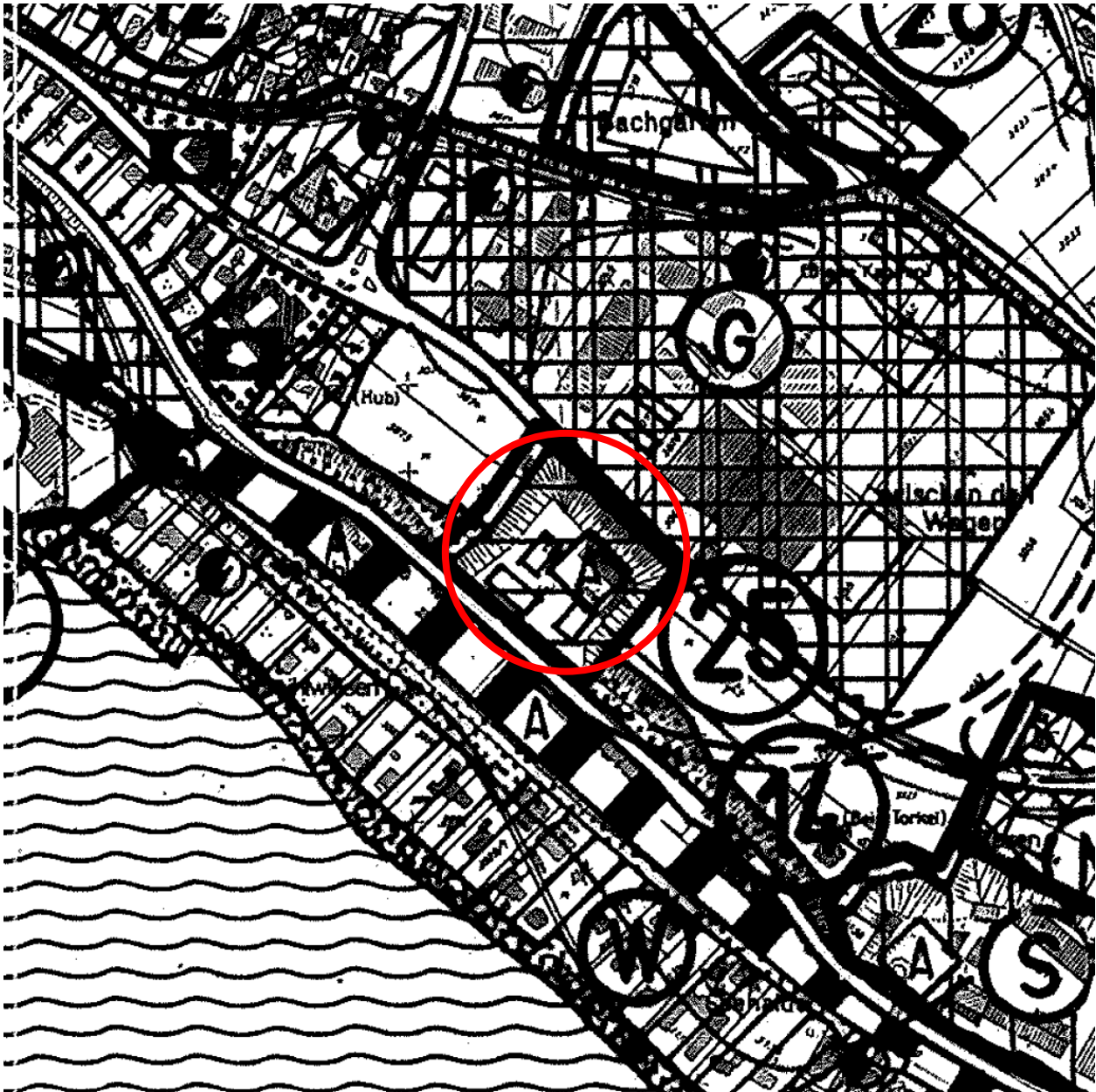
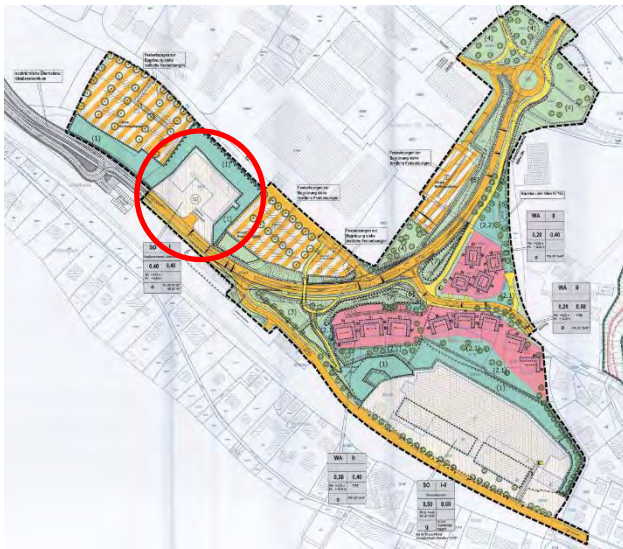


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 1998 (Stadt Überlingen)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Vorhabenfläche mit gewerblichen Nutzungen als Büro - und Verwaltungsgebäude ausgewiesen werden. Die Flächendarstellung ist für den Bereich des Flurstücks 3078 im Wege der Berichtigung an den im beschleunigten Verfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bebauungspläne



„Rengoldshauer Straße Süd“ (2009)



„Alte Nußdorfer Straße“ (1982)

Abb. 5: Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rengoldshauer Straße Süd“ und in geringem Umfang innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alte Nußdorfer Straße“.

3.2 Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Straßenmeisterei“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan will die Stadt Überlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma Diehl Defence GmbH und Co. KG am Standort Überlingen schaffen.

Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB abzuschließende Durchführungsvertrag mit der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und entsprechend der gemäß § 12 (1) BauGB geltenden Regelungen vor dem Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB rechtsverbindlich beschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u.a. festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen i.V.m. § 9 (2) BauGB ausschließlich das im Durchführungsvertrag benannte Vorhaben zulässig ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz.

Der vorhabenbezogene 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

4. Begründung der textlichen Festsetzungen

Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB. Die Stadt Überlingen ist deshalb im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Art und Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Auf dieser Grundlage wird für das Gebiet auf die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. (2) BauNVO verzichtet. Innerhalb der Vorhabenflächen wird festgesetzt, dass Büro- und Verwaltungsgebäude, Pfortengebäude, Brückenbauwerke wie der Brückenkopf, Zaun – und Toranlagen sowie Stellplätze und die notwendigen Nebenanlagen zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Planung des Architekturbüros Ankner Buchholz Architekten Partnerschaft zugrunde liegt und diese umgesetzt werden soll, wird als Maß der baulichen Nutzung in der Vorhabenfläche keine GRZ und GFZ festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich hier über die maximale Grundfläche (GR).

Eine Überschreitung der zulässigen GR ist gemäß § 19 (4) BauNVO durch Flächen für Stellplätze, Zuwegung und die Zufahrt zur Parkgarage im Erdgeschoss des Gebäudes bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Überschreitung dient der Umsetzung der Erschließung mit den hier notwendigen baulichen Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planzeichnung ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse für das Gebäude festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und garantiert eine optimale Raumhöhe, besonders auch für das geplante Foyer mit repräsentativen Deckenhöhen bei einer in die Umgebung passenden Höhengestaltung des Gebäudes.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Planung des Architekturbüros Ankner Buchholz Architekten Partnerschaft in m über NN an der Oberkante Attika des Hauptgebäudes sowie des Pfortengebäudes und dem Brückenkopf gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Dies garantiert eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Neubaus in die Bestandsbebauung in der Umgebung.

Da ein Teil der Dachfläche als Dachterrasse genutzt werden soll, wird für die Herstellung von Brüstungen oder Geländern als Anlagen zur Absturzsicherung eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 1,20 m festgesetzt. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sollen Pergolen auf der Dachterrasse im Sommer Schatten spenden und vor Regen schützen. Um dies zu ermöglichen, darf die maximale Gebäudehöhe mit Pergolen und Technikräumen sowie Aufzugsüberfahrten um maximal 4,80 m überschritten werden.

Um die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 0,50 m zulässig.

Auch auf den geplanten Pergolen und dem Technikraum soll eine Umsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien möglich sein. Um auf diesen Flächen keine weitere Aufständigung und damit verbunden eine zusätzliche visuelle Erhöhung des Gebäudes zu erhalten, dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien auf den Pergolen und Technikräumen die zulässige Höhe nicht überschreiten und müssen ohne Aufständigung umgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Hauptgebäude und dem Pfortengebäude mit An- und Vorbauten und ermöglicht eine angemessene Überbauung des Grundstücks.

Nebenanlagen und Stellplätze

Im Plangebiet sind für den Betrieb untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie überdachte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter vorgesehen. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die geplanten Anschlüsse an das Betriebsgelände an der Alten Nußdorfer Straße und die Mitarbeiterparkplätze sind für die zwei überdachten Stege und die Brücke, sowie den Brückenkopf Flächen für Nebenanlagen auf Grundlage der Planung festgesetzt.

Verkehrsflächen, Ein – und Ausfahrten

Unterhalb der Brücke, die den Neubau mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebsgeländes der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen verbindet, verläuft die Alte Nußdorfer Straße. In der Planzeichnung ist deshalb für diesen Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die zwei Stege, die den Zugang vom Neubau zu den Mitarbeiterstellplätzen an der Alten Nußdorfer Straße herstellen, enden direkt auf den Flächen der Mitarbeiterparkplätze. In der Planzeichnung sind deshalb für die Anschlusspunkte der Stege auf den Flächen der Parkplätze private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Die Erschließung und Zufahrt des Plangebietes soll über eine Zufahrt von Süden über die Nußdorfer Straße erfolgen. Entsprechend ist die Zufahrt auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

Aus betrieblichen Gründen sind zukünftig zwei Ausfahrten aus dem Betriebsgelände auf die Nußdorfer Straße erforderlich. Eine Ausfahrt soll vor dem geplanten Tor liegen, um Personen und Fahrzeugen, die nicht auf das Betriebsgelände einfahren dürfen, das Ausfahren ohne Wenden

zu ermöglichen. Eine zweite Ausfahrt muss sich hinter dem Tor befinden. Über diese Ausfahrt wird der Abfahrtsverkehr von Fahrzeugen geregelt, die innerhalb des Betriebsgeländes parken und eine Zufahrtsberechtigung haben. Entsprechend dieser Planung werden die Flächen für die beiden Ausfahrten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtfenster)

Um die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten auf die Nußdorfer Straße gewährleisten zu können, muss die Sicht auf die Nußdorfer Straße für ein ausfahrendes Auto frei von Hindernissen im Blickfeld sein. Im Bebauungsplan werden hierfür gemäß der RaSt 06 Sichtfenster festgesetzt. Die Bereiche der Sichtfenster müssen ab einer Höhe von 0,8 m frei von Sichthindernissen gehalten werden.

Regenwasserbeseitigung

Für das Vorhaben wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt. Diese berücksichtigt die am Scopingtermin vom 15.05.2024 mit den Behörden und der Stadt abgestimmte Vorgabe, dass das anfallende Regenwasser möglichst auf der Fläche zurückzuhalten und zu verarbeiten ist. Die Entwässerungskonzeption hat durch eine dezentrale Rückhaltung und einen Bewässerungskreislauf sowie punktuelle Versickerungen im Plangebiet das Ziel, die natürliche Wasserhaushaltsbilanz zu stärken.

Im Gegensatz zu konventionellen Methoden, die oft eine direkte Ableitung des Regenwassers in die zentrale Kanalisation vorsehen, strebt dieses Konzept an, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Das gesammelte Regenwasser wird in erster Linie weitestgehend den Pflanzen zur Verfügung gestellt. Überschüssiges Regenwasser soll gedrosselt abgeleitet oder, wo möglich, gezielt versickert werden.

Folgender Konzeptplan stellt die vorgesehenen Entwässerung schematisch dar:

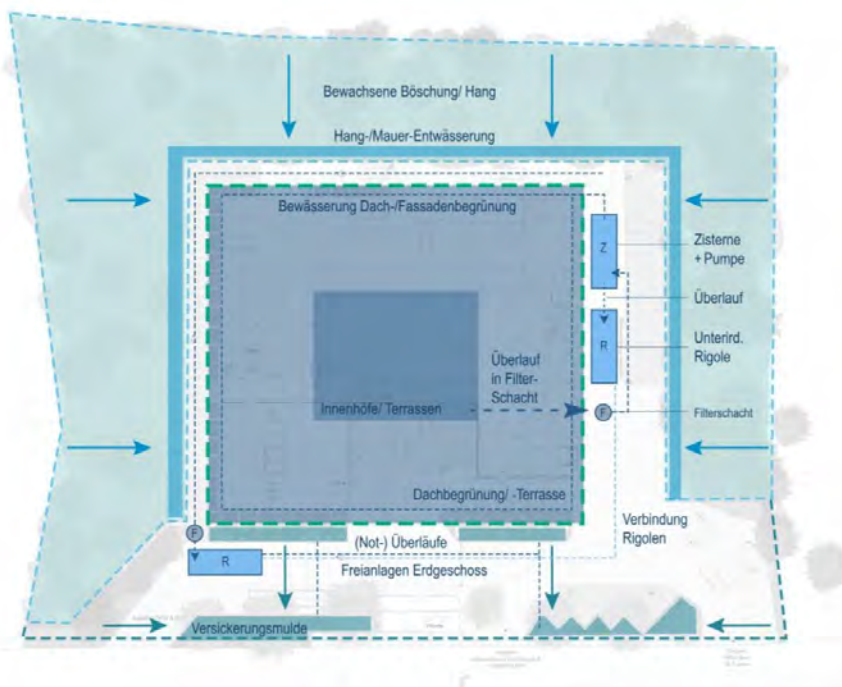


Abb. 6: Entwässerungskonzeption Planstatt Senner – Stand 04.11.2024

Auf Grundlage der Entwässerungskonzeption ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser zurückzuhalten und/oder zu versickern ist. Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Entwässerungskonzeption mit einer genaueren Beschreibung beigelegt.

Grünflächen

Zur Eingrünung entlang der Nußdorfer Straße und der Hangbereiche, die das Gebäude auf drei Seiten umgeben sind, innerhalb des Plangebietes private Grünflächen festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, 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 der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung

Die Hangbereiche mit dem bestehenden Gehölzbestand müssen aus artenschutzrechtlichen Gründen, sowie zur Eingrünung und Einbindung des geplanten Gebäudes erhalten bleiben. Um hier während der Bauarbeiten und der Umsetzung des Vorhabens den Eingriff möglichst gering zu halten und weitere Beschädigungen zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die ökologische Baubegleitung betrachtet dabei besonders Bereiche, in die aufgrund der Herstellung einer Zaunanlage und der Brücken ein Eingriff stattfindet, und macht Vorgaben wie der Eingriff und der Verlust von Gehölzstrukturen auszugleichen ist.

Vermeidung von Vogelschlag

Da durch die Planung Fensterfronten entstehen, die das Risiko für Vogelschlag erhöhen, sind wirksame Vogelschutzmaßnahmen in Anlehnung an Vogelschutzgutachten, wie zum Beispiel der Vogelwarte Sempach, umzusetzen.

Begrünung baulicher Anlagen - Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und zur Umsetzung einer begrünten sich in das Landschaftsbild verträglich einfügenden Bebauung ist für die Südfassade und die Ost- und Westfassaden des Gebäudes pro zwei Laufmeter mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung ab dem zweiten Obergeschoss einschließlich des siebten Obergeschoss zu pflanzen. Da die Nordfassade nur bedingt von der Alten Nußdorfer Straße aus einsehbar ist und diese Fassade durch den begrünten Hangbereich geringer in Erscheinung tritt, ist an den Nordfassade

pro drei Laufmeter mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung ab dem zweiten Obergeschoss einschließlich des siebten Obergeschoss zu pflanzen. Um die Fassadenbegrünung dauerhaft zu erhalten, ist die Pflege und Bewässerung der Bepflanzung sicherzustellen.

Die Angabe der Laufmeter bezieht sich dabei auf den äußeren Umfang der Geschosse Zwei bis Sieben.

Artenfreundliches Beleuchtungskonzept

Da sich auf den Flächen 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. Aus Sicherheitsgründen sind für Sicherheitsbeleuchtungen und Gefahrenabwehranlagen die nicht dauerhaft in Betrieb sind Abweichungen zu den Festsetzungen zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt und Schutz von Gehölzen.

Die Hangbereiche, die den Neubau auf der Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei umgeben, prägen die Hangkante und sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Im Bebauungsplan sind deshalb für diese Bereiche zum Erhalt der Gehölzbestände entsprechende Flächen festgesetzt.

Pflanzgebot

Das Plangebiet bildet mit der markanten und durch Gehölze begrünten Hangkante nach Süden ein das Landschaftsbild prägendes Element. Um den Neubau verträglich in das Landschaftsbild einzubetten, soll der Bereich entlang der Nußdorfer Straße mit Bäumen eingerahmt und begrünt werden. Im Bebauungsplan sind deshalb sieben zu pflanzende Bäume entlang der Nußdorfer Straße festgesetzt. Um bei der Pflanzung eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf der tatsächliche Standort der Bäume um bis zu 3 m von der Darstellung im Planteil abweichen.

Dachbegrünung

Für den Rückhalt von Regenwasser und aus gestalterischen Gründen sind die Dachflächen des Neubaus, der Brücke und der Aufbauten wie Pergolen, Technikraum und Aufzugsüberfahrt, die nicht als Dachterrasse und für Wartungswege der Anlagen für erneuerbare Energien genutzt werden mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 15,00 cm zu begrünen.

5. 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 Einbindung des Neubaus in das Landschaftsbild vor der Hangkante und ermöglicht die Nutzung der Dachflächen als Dachterrasse.

Dacheindeckungen

Um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser und Gewässer zu vermeiden, sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten metallischen Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Fassadengestaltung

Um sicherzustellen, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt und keine negative Blendeffekte durch Fassadenmaterialien wie polierte Metalloberflächen entstehen, sind reflektierende Materialien zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen muss das Gelände mit einem Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,50 m eingezäunt werden. Die Einzäunung ist gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind im Bodenbereich Stababstände von 10 cm umzusetzen.

Da aus Sicherheitsgründen verschiedene Sicherheitssysteme wie zum Beispiel Perimeter Schutzsystem nach DIN VDE V 0826-20 zum Einsatz kommen müssen, sind solche Systeme an den Einfriedungen oder integriert in die Einfriedungen zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind unbebaute Flächen, Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Sollten betriebliche Gründe die Herstellung wasserdurchlässiger Beläge in Teilbereichen nicht ermöglichen, kann in Ausnahmefällen auf wasserdurchlässige Beläge verzichtet werden.

Freileitungen

Oberirdische Freileitungen sind aufgrund der Gestaltung des Gebietes nicht zulässig.

Werbeanlagen

Um eine sich in das Umfeld angebrachte Gestaltung des Gebäudes zu erhalten, wird die Anbringung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung beschränkt und Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung ausgeschlossen.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
Vorhabenfläche	4.546,33 m ²	55,1 %
Private Grünfläche	3.614,21 m ²	43,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche „Straßenverkehrsfläche“	59,34 m ²	0,7 %
Private Verkehrsfläche „Parkplatz“	22,8 m ²	0,3 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	8.242,68 m²	100 %

7. Anlagen

- Umweltreport „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 04.11.2024)
- Fachbeitrag Artenschutz „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 04.11.2024)
- Regenwasserkonzeption „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 04.11.2024)

Überlingen

Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Straßenmeisterei“



Stand
04.11.2024

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER
GmbH



Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Projekt: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“

Auftraggeber: Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen

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

Marc Vorrath, B.Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz
Aliena Döll, B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Projekt-Nummer: 5715

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

Stand: Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	4
2	Gebietsbeschreibung	6
2.1	Geltungsbereich	6
2.2	Schutzgebiete	6
2.3	Hydrologie, Geologie und Boden	7
2.4	Klima	7
3	Regelung und geltendes Recht	7
3.1	Baugesetzbuch	7
3.2	Artenschutzrecht im Bundesnaturschutzgesetz	8
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
5	Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	9
6	Bewertung und Konfliktanalyse	10
6.1	Schutzgut Mensch	10
6.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	10
6.3	Schutzgut Boden und Fläche	12
6.4	Schutzgut Wasser	12
6.5	Schutzgut Klima, Luft und erneuerbare Energien	13
6.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	13
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
6.8	Risiken für die menschliche Gesundheit und Umwelt	14
6.9	Emissionen und Abfall	14
7	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	15
7.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
7.2	Minimierungsmaßnahmen	18
8	Grünordnung	20
9	Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen	21
10	Literatur und Quellen	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verortung des Geltungsbereichs	4
Abbildung 2:	Darstellung des Bebauungsplans, Stand Vorentwurf, Planstatt Senner 09/2024	5
Abbildung 3:	Übersichtskarte mit Schutzgebieten	6
Abbildung 4:	Darstellung der Habitatbäume im Geltungsbereich und angrenzend	11

1 Anlass und Zielsetzung

Am Hauptsitz der Diehl Defence GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fa. Diehl“) in Überlingen am Bodensee soll auf dem innerstädtischen Flurstück 3078 zwischen Nußdorfer Straße und Alter Nußdorfer Straße ein neues Bürogebäude entstehen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,82 ha. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bürogebäude zu schaffen ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Fa. Diehl benötigt aufgrund des starken Wachstums am Standort Überlingen weitere Flächen, um den Bedarf von weiteren ca. 500 Arbeitsplätzen zu decken. Auf den Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei soll deshalb ein Neubau für ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Zudem sollen auf dem Grundstück zukünftig der Haupteingang und die Pforte für das Betriebsgelände liegen und Stellplätze für die Firma errichtet werden. Die Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei ist im Besitz der Diehl Defence GmbH. Die Anbindung an das bestehende Betriebsgelände sowie die Mitarbeiterparkplätze oberhalb des Hanges an der Alten Nußdorfer Straße soll über zwei offene Stegverbindungen an der Ost- und Westseite sowie über eine geschlossene Brückenanlage an der Nordseite des Neubaus erfolgen.



Abbildung 1: Verortung des Geltungsbereichs (schwarz) im Luftbild, LUBW 2024, modifiziert

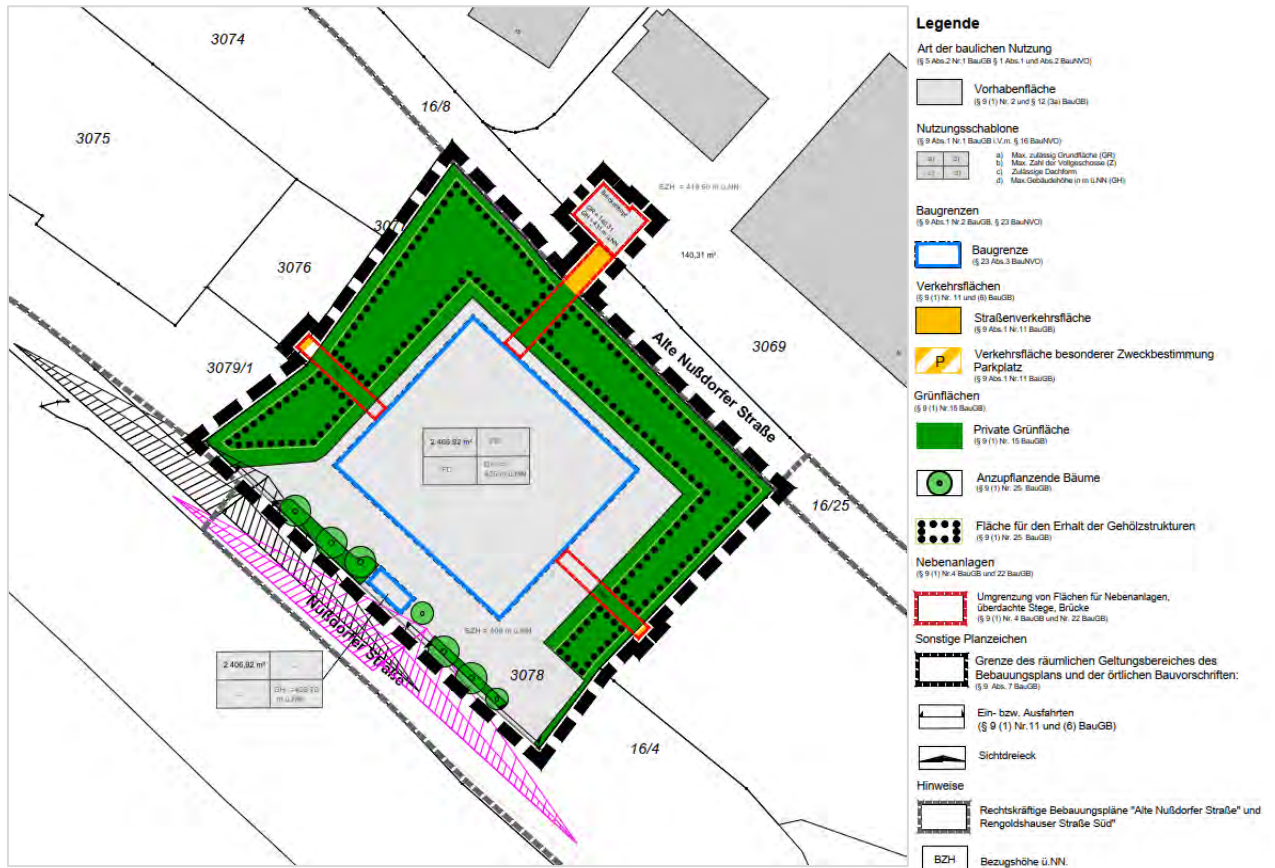


Abbildung 2: Darstellung des Bebauungsplans, Stand Entwurf, Planstatt Senner 11/2024

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Kernstadt Überlingen und dem Ortsteil Nußdorf (vgl. Abbildung 1). Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 16/8 (Alte Nußdorfer Straße), 3069 (Werksgelände Fa. Diehl), 3076, 3077 und 3124/1 sowie vollumfänglich das Flurstück Nr. 3078 der Gemarkung Überlingen. Nordwestlich und südöstlich grenzen Parkplatzflächen für die Angestellten der Fa. Diehl an. Nördlich der Alten Nußdorfer Straße liegt das eigentliche Werksgelände der Fa. Diehl. Der Geltungsbereich liegt etwa 140 m vom Bodenseeufer entfernt.

Derzeit wird der Geltungsbereich als Kiesparkplatz und Lagerfläche genutzt. Nach Nordwesten, Nordosten und Südosten weist der Geltungsbereich etwa 13 m hohe Böschungen auf, die von Gehölzen bewachsen sind.

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

2.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Im Umfeld befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“ (Nr. 4.35.031), das Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Nr. 8220404) sowie das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Nr. 8220342) jeweils in ca. 140 m Entfernung (vgl. Abbildung 3).

Eine nennenswerte Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bahnlinie, Straßen und Gebäude ausgeschlossen werden.



Abbildung 3: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (schwarz) und Schutzgebieten

2.3 Hydrologie, Geologie und Boden

Die hydrogeologische Einheit im Geltungsbereich wird als „Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)“ angegeben. Die geologische Einheit ist „Würm-Moränensediment“. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Siedlungskörpers sind keine detaillierten Daten zu den bodenkundlichen Einheiten vorhanden (LGRB-Kartenviewer).

Der Geltungsbereich liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „WSG Überlingen-Nussdorf“. Quellenschutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich nicht, ebenso keine Überflutungsflächen und kein Bereich mit Hochwassergefahr.

2.4 Klima

Der Jahresniederschlag im Geltungsbereich liegt bei ca. 901-950 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur bei ca. 8,6 - 9,0°C, die mittlere Zahl der Frosttage bei 81 - 85. Die Temperaturveränderungen im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung können für den Geltungsbereich nicht exakt ermittelt werden und sind in den oben angegebenen Mittelwerten nicht dargestellt. In Baden-Württemberg setzt sich die Veränderung des Klimas weiter fort. Die Jahresmitteltemperatur ist, gemittelt über das ganze Land, im Zeitraum 1881 bis 2021 um 1,5 °C gestiegen (vgl. LUBW online). Die Fläche des Geltungsbereichs hat aufgrund der geringen Größe sowie starken Versiegelung und innerstädtischen Lage keine nennenswerte Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsfläche.

3 Regelung und geltendes Recht

3.1 Baugesetzbuch

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Straßenmeisterei“ nach § 13a BauGB soll die rechtlichen Voraussetzungen für ein Bürogebäude schaffen.

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

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

Es entfällt somit die Erforderlichkeit eines Umweltberichts und eines naturschutzfachlichen Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft. Bebauungspläne nach § 13a BauGB dürfen allerdings gesetzlichen Erfordernissen nicht entgegenstehen, u.a. gelten:

- Minimierungsgebot gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG
- allgemeiner und besonderer Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG), Schutz gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) und geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Der gegenständliche Umweltreport stellt deshalb folgende, auch im vereinfachten Verfahren zu beachtende Belange dar:

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Grünordnung
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Ergebnis des Umweltreports ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2 Artenschutzrecht im Bundesnaturschutzgesetz

Besonderer Artenschutz

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

Ausnahmen Artenschutz

Laut § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Zudem liegt laut § 44 Abs. 5 bei Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn sich durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht. Zudem liegt das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgelegt werden, um den Erhalt der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen. Für andere besonders und streng geschützte Arten, die von Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens betroffen sind, gelten nur Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

In der Fortschreibung des „Regionalplans Bodensee-Oberschwaben“ 2023 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche ausgewiesen. Südlich befindet sich eine Freihaltetrasse für den Schienenverkehr.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Areal (Fl. Nr. 3078) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998 als Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

5 Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planstatt Senner, Oktober 2024

Der Eingriffsbereich besteht hauptsächlich aus einer teilversiegelten Fläche, welche dreiseitig an den Hängen durch verschiedene Laubgehölze, meist Gebüsch und Efeu umgeben ist. Außerdem wird das Vorhabengebiet durch eine Straße abgegrenzt. Die teilversiegelte Fläche ist unbewachsen. An den Rändern der teilversiegelten Fläche befindet sich eine Ruderalvegetation. Das Gebüsch dient lediglich einigen ubiquitären und störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten als Habitat.

Es wurde eine Relevanzbegehung des Plangebietes im Juni 2023 durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kam, dass Habitatpotenziale vorliegen. Deshalb wurden diese im Jahr 2024 im Rahmen von sechs Kartierterminen untersucht. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Nähere Angaben zu Methodik, Untersuchungsumfang sowie Ergebnissen und deren Bewertung sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (Planstatt Senner, Oktober 2024).

Die Randbereiche weisen stellenweise Habitatpotenziale für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) auf, es konnten jedoch keine Zauneidechsen im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Grund hierfür kann die stark frequentierte Nußdorfer Straße sein, die den Geltungsbereich von den nächstgelegenen möglichen Habitaten abgrenzt. Die Vegetation der Gehölzfläche bietet einigen Vogelarten eine Fortpflanzungsstätte, allerdings befinden sich hier überwiegend ubiquitäre Arten, die in direkter Umgebung ausreichend Habitate finden können. Um Verluste an Vegetation und somit Lebensstätten für Brutvögel auszugleichen, soll der Geltungsbereich durchgrünt werden. Höhlenstrukturen an Bäumen bieten zudem baumhöhlenbrütenden Vogelarten eine Lebensstätte. Bei einer baubedingten Entnahme eines Habitatbaums ist der Verlust durch das Anbringen von Nisthilfen oder stehendem Totholz zu ersetzen. Auch Fledermausarten finden in den vorhandenen Habitatbäumen mit ihren Höhlenstrukturen potenzielle Tagesquartiere und Wochenstubenquartiere. Ein Verlust dieser Habitate ist bei Entnahme der Höhlenbäume ebenfalls durch das Anbringen von Quartierhilfen auszugleichen. Bei einer Entnahme von nach der Baumschutzsatzung Überlingen geschützten Bäumen ist der entsprechende Antrag bei der Abteilung Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen zu stellen.

Es bleibt zu erwähnen, dass eine Nachverdichtung im Innenbereich generell einer Neuerschließung im Außenbereich vorzuziehen ist. Arten im Innenbereich sind oftmals angepasster und flexibler als Arten im Außenbereich, wodurch eine Nachverdichtung pauschal gesehen meist aus Sicht des Artenschutzes und vor allem aus Sicht des Flächenverbrauches zu bevorzugen ist.

Die negativen Auswirkungen aller Faktoren können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß verringert werden (siehe Kapitel 7). Unter Einhaltung aller Maßnahmen können somit Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als zulässig im Sinne des Gesetzgebers zu bewerten.

6 Bewertung und Konfliktanalyse

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

Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, welche über die Auswirkungen der einzelnen Belange nennenswert hinausgehen, werden aufgrund der geringen Plangebietsgröße und eines bereits hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes nicht gesehen.

6.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Derzeit wird der Geltungsbereich als Kiesparkplatz und Lagerfläche genutzt. Angrenzend befinden sich die Nußdorfer Straße und die Alte Nußdorfer Straße. Nördlich der Alten Nußdorfer Straße befindet sich das Werksgelände der Fa. Diehl.

Vorbelastung

Vorbelastungen ergeben sich aus der bestehenden Nutzung als Parkierungs- und Lagerfläche, sowie den angrenzenden Straßen. Die Beeinträchtigungen zeigen sich insbesondere durch Emissionen in Form von Lärm und Schadstoffen (Stickoxide, Reifenabrieb etc). Auch aufgrund des angrenzenden Werksgeländes der Fa. Diehl ist von Vorbelastungen auszugehen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Als ortsnahe Erholungsmöglichkeit ist der Geltungsbereich nicht geeignet. Die nächstgelegene Möglichkeit zur Naherholung befindet sich südlich der Bahnlinie am Osthafen und Ostbad. Die Entwicklung des Areals wird diesen Bereich aufgrund der Entfernung nicht beeinflussen.

Mit der Errichtung des Bürogebäudes ist mit temporären Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch durch die Bauarbeiten (Lärm, Schadstoffe etc.) zu rechnen.

- ➔ Das Vorhaben hat aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der bereits bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

6.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand

Eine Eignung des Geltungsbereichs als Lebensstätte für Flora und Fauna ist aufgrund der stark anthropogen überprägten Nutzung, der dadurch gegebenen Strukturarmut und der Zerschneidung durch die angrenzenden Straßen und Gebäude nur bedingt gegeben. Die Gehölzstrukturen auf einer Fläche von ca. 3.600 m² mit acht innerhalb des Geltungsbereichs aufgenommenen Habitatbäumen an den Böschungen sind aus verschiedenen Laubgehölzen, meist Gebüsch und weniger Bäumen zusammengesetzt und dienen lediglich einigen ubiquitären und störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten als Habitat. Eine gewisse Funktion besitzen die Gehölzstrukturen als linienhaftes Trittsteinbiotop im innerstädtischen Raum und sind in dieser Funktion auch grundsätzlich zu erhalten. Die Gehölze sind nicht als kartierte Biotopverbundflächen verzeichnet. Die nächstgelegenen Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse mit einer höheren Qualität bieten sich am Bodenseeufer sowie nördlich außerhalb des Siedlungsbereichs.

Vorbelastung

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

Konfliktanalyse und Bewertung

Durch die Planung kommt es zu einer Entfernung von Vegetation im Geltungsbereich, wodurch eine Beeinträchtigung für das Schutzgut entsteht. Diese befindet sich insbesondere an der oberen und unteren Böschungskante. Durch grünordnerische Maßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Pflanzgebote mit gebietsheimischen Arten sowie Baumerhalt) können negative Auswirkungen minimiert werden. Eine Zunahme an Störung der Fauna im Geltungsbereich durch Lärm, Licht und Menschen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden, da es sich um eine Fläche handelt, die bereits durch eben diese Vorbelastungen geprägt ist.

Von den Rodungsbereichen voraussichtlich betroffen sind drei Höhlenbäume. Hierbei handelt es sich um einen Totholzbaum und zwei Traubeneichen mit Fäulnishöhlen (siehe Abbildung 4, Kennzeichnungen A, D und G). Ein Erhalt ist durch die Ökologische Baubegleitung vor Ort zu prüfen. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen durch die Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen oder alternativ die Einbringung des Baumes als stehendes Totholz plangebietsintern innerhalb der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Grünflächen durchzuführen (siehe Kapitel 7).



Abbildung 4: Darstellung der Habitatbäume (Höhlenbäume) im Geltungsbereich und angrenzend

- Bei Eingriffen in Habitatbäume sind diese durch Nisthilfen und Fledermauskästen oder durch das Einbringen der Habitatbäume als stehendes Totholz auszugleichen.
- Eine Ökologische Baubegleitung hat die Umsetzung der Maßnahmen zu prüfen.
- Das Vorhaben hat bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen in Kapitel 7 negative, aber nicht erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Siehe Kapitel 2.3 Hydrologie, Geologie und Boden

Vorbelastung

Vorbelastungen der Fläche ergeben sich durch die bestehende Teilversiegelung der Fläche sowie die Verdichtung des innerstädtischen Bodens, welche das Ausführen der natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verhindert. Es ist mit einer Vorbelastung des Bodens durch Immissionen (Stickoxide, Reifenabrieb etc.) aus der Nutzung der angrenzenden Straßen zu rechnen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Der Wert des Schutzguts Boden im Geltungsbereich ist aufgrund der Vorbelastungen bereits sehr gering. Durch das Vorhaben steigt der Anteil versiegelter Flächen höchstens geringfügig an. Auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist zu achten. Durch die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche entfällt die Notwendigkeit einer zusätzlichen Erschließung und Versiegelung von Flächen am Siedlungsrand, welche häufig landwirtschaftlich genutzt werden. Auswirkungen können sich durch Hangrutschungen ergeben, sollten Eingriffe in den Hangfuß notwendig sein. In diesem Fall ist der Hangfuß entsprechend zu sichern (z.B. durch Stützmauern).

- Das Vorhaben hat aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der bereits bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf Boden und Fläche.

6.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Siehe Kapitel 2.3 Hydrologie, Geologie und Boden

Vorbelastung

Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der Versiegelung und Bodenverdichtung stark beeinträchtigt. Die hohe Versiegelung bedingt einen hohen Oberflächenabfluss. Ebenfalls als Vorbelastung zu erwähnen ist die hohe Versiegelung der den Geltungsbereich umgebenden Flächen (z.B. Straßen).

Konfliktanalyse und Bewertung

Durch das Vorhaben steigt der Anteil versiegelter Flächen höchstens geringfügig an. Aufgrund des geplanten Gründaches (Substrathöhe mindestens 15 cm) kann jedoch eine gewisse Menge an Regenwasser zurückgehalten werden. Gering belastetes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu sammeln und über die belebte Bodenschicht zu versickern (flächig oder in Mulden) oder als Brauchwasser zu nutzen. Dies ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde und unter Be-

rücksichtigung der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes „WSG Überlingen-Nussdorf“ umzusetzen. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind soweit möglich aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- Das Vorhaben hat aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der bereits bestehenden Vorbelastungen bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen (hinsichtlich Versickerung von Niederschlagswasser und Versiegelungsgrad) keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

6.5 Schutzgut Klima, Luft und erneuerbare Energien

Bestand

Siehe Kapitel 2.4 Klima

Vorbelastung

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

Konfliktanalyse und Bewertung

Der Geltungsbereich hat aufgrund der geringen Größe und des hohen Versiegelungsgrades keine nennenswerte Relevanz für die Kalt- und Frischluftproduktion. Lediglich die bewachsenen Böschungsbereiche besitzen eine Funktion für die kleinklimatische Situation. Für die Aufrechterhaltung der mikroklimatischen Verhältnisse werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgelegt. Photovoltaikflächen sind auf Dachflächen, wo möglich in Verbindung mit Dachbegrünung zu installieren.

- Das Vorhaben hat aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der bereits bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

6.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand

Der Geltungsbereich liegt weder in einem regionalen Grünzug noch in einem Vorrangbereich für Naturschutz und Landschaftspflege oder einem Landschaftsschutzgebiet. Es besteht keine Eignung zur Naherholung. Die Gehölze an den Böschungen prägen das Landschaftsbild kleinflächig.

Vorbelastung

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

Konfliktanalyse und Bewertung

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs für die Naherholung und das Naturerleben ist nicht gegeben. Der Geltungsbereich ist durch Versiegelung vorbelastet. Von Norden, Westen und Osten her ist das Plangebiet kaum einsehbar, von Süden allerdings schon. Auswirkungen auf das Landschaftsbild

können durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie weitere Grünordnungsmaßnahmen reduziert werden.

- Durch Minimierungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzbindung, Pflanzgebote) werden negative Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Denkmalgeschützte Elemente und Sachgüter sind nicht bekannt.

Vorbelastung

Keine relevanten Vorbelastungen bekannt.

Konfliktanalyse und Bewertung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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

6.8 Risiken für die menschliche Gesundheit und Umwelt

Bestand

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

Vorbelastung

Laut derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Vorbelastungen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Durch die Errichtung eines Bürogebäudes ist nur von einem sehr geringen Risikograd für die menschliche Gesundheit auszugehen. Hangbereiche sind bei Gefährdungspotential durch Stützmauern oder ähnliche Hangsicherungsmaßnahmen zu sichern.

- Das Vorhaben hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Umwelt.

6.9 Emissionen und Abfall

Bestand

Durch die bestehende Nutzung entstehen insbesondere verkehrsbedingte Emissionen auf der Parkierungs- und Lagerfläche.

Vorbelastung

Vorbelastungen ergeben sich durch die angrenzenden Straßen und das Werksgelände der Fa. Diehl. Die Beeinträchtigungen zeigen sich beispielsweise in Form von Stäuben, Gasen, Lärm, Schadstoffausstoß, Erschütterungen oder Reifenabrieb sowie potenziellen Ölen der Kfz. Des Weiteren sind geringe Lärm- und Lichtemissionen der umliegenden Gebäude zu erwähnen.

Konfliktanalyse und Bewertung

Durch die Errichtung eines Bürogebäudes ist nicht mit einem erhöhten Aufkommen von Abfall zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht notwendig. Allerdings müssen ggf. kleinflächig Bodenarbeiten stattfinden oder bestehende Materialien (insb. Kies) aus dem Vorhabengebiet entsorgt werden. Boden ist grundsätzlich nicht abzufahren, sondern im Plangebiet wieder einzubauen. Soweit die Entsorgung des Abfalls und Abwassers fachgemäß stattfindet, ist nicht mit erheblich negativen Wirkungen zu rechnen.

Da sich die Emissionen durch das Vorhaben nur leicht erhöhen und die Vorbelastungen aus der Umgebung bestehen bleiben, ist bezüglich der Emissionen nicht mit signifikant erhöhten negativen Wirkungen zu rechnen.

- ➔ Das Vorhaben hat aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der bereits bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Belang Emissionen und Abfall.

7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

§ 15 Abs. 1 BNatSchG:

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

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

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

V1 Bauzeitenregelung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Gehölzrodungen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren.

V2 Ökologische Baubegleitung

Eingriffe in den Gehölzbestand sind durch eine Fachperson ökologisch zu begleiten. Hierbei sind folgende Sachverhalte zu prüfen:

Rodungsbereiche

Im Plangebiet entfallen Gehölzbestände im Bereich westlich, nördlich und östlich in einem zwei Meter breiten Streifen sowie ggf. an der jeweils bewachsenen unteren Hangkante. Zudem sind Gehölze im Bereich der Brücke und der Stege zu roden oder zu kappen. Die jeweiligen Rodungsbereiche sind im Spätsommer durch einen Vermesser sichtbar zu kennzeichnen. Die Ökologische Baubegleitung hat diese Bereiche auf Habitatbäume (Bäume mit Baumhöhlen oder Spalten) zu prüfen. Die Habitatbäume sind durch die Ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen und sind zu erhalten. Drei Habitatbäume liegen in Bereichen, in denen ein Baumerhalt geprüft werden muss (siehe Abbildung 4).

Sollte ein Baumerhalt oder eine Kappung der oberen Äste ohne Baumhöhlen nicht möglich sein, ist ein plangebietsinterner Ersatz innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) erforderlich. Zudem sind Baumhöhlen, die als Winterquartier genutzt werden könnten, an Bäumen, die gerodet werden müssen, durch einen Einwegeverschluss zu verschließen. Der Ersatz der Habitatfunktion ist als CEF-Maßnahme durchzuführen. Hierbei handelt es sich um vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die unter fachkundiger Begleitung vor Beginn der Bauarbeiten / Rodungen durchzuführen sind, sodass durchgehend eine ökologische Funktionalität gegeben ist. Vogelnistkästen könnten auch bis Februar des Folgejahres angebracht werden, damit diese für das Frühjahr funktionsfähig sind, dies ist allerdings nur bei vorheriger Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen.

Für den Wegfall von Habitatbäumen sind mindestens zwei Vogelnistkästen pro entfallendem Habitatbaum innerhalb der zu erhaltenden, plangebietsinternen Grünflächen anzubringen. Pro entfallendem Habitatbaum müssen folgende Nisthilfen verwendet werden:

- 1 Nisthilfe mit einer Fluglochweite von 32 mm
- 1 Nisthilfe mit einer Fluglochweite von 26 mm

Die Nisthilfen sind in 3 bis 5 m Höhe mit einer Süd-Ost-Exponierung anzubringen. Ein freier An- und Abflug ist sicherzustellen. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Zudem sind pro entfallenen Habitatbaum zwei Fledermaushöhlenkästen im räumlich-funktionalen Umfeld als vorgezogene Maßnahme zu montieren. Die Fledermauskästen sind in etwa 4 - 5 Metern Höhe an der Süd- bis Ostseite von Gebäuden/Bäumen anzubringen. Ein freier An- und Abflug ist sicherzustellen.

Alternativ kann der Habitatbaum als Totholztorso plangebietsintern innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) angebracht werden.

Sind die Zeiträume der Bauzeitenregelung nicht möglich, müssen die Vegetationsstrukturen unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch eine ÖBB auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Im Falle einer Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen kann keine Rodung und kein Versatz als Totholzbaum stattfinden.

Der UNB sind die Ergebnisse der Ökologischen Baubegleitung mitzuteilen und soweit Betroffenheiten von Habitatbäumen bestehen sind die Maßnahmen und die Standorte der Nisthilfen und Fledermaushöhlenkästen abzustimmen. Erst anschließend kann eine Rodungsfreigabe erfolgen.

Bei einer Entnahme von nach der Baumschutzsatzung Überlingen geschützten Bäume ist der entsprechende Antrag bei der Abteilung Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen zu stellen.

Zäune

Nach den Rodungen sollen um die Gehölzstrukturen Zäune errichtet werden, die im Boden verankert werden. Hinsichtlich der Durchführung ist darauf zu achten/hinzuweisen, dass die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen durch diese Arbeiten nicht beschädigt werden und dass die Zäune die Vorgaben hinsichtlich der Stabweite am Boden (Kleintierdurchlässigkeit) einhalten. Zudem ist durch die Ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine Tiere innerhalb der Umzäunung befinden, für die der Zaun unüberwindbar ist.

Zum Erhalt festgesetzte Gehölzstrukturen

Durch die Ökologische Baubegleitung ist vor Ort auf die Maßnahmen zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume aufmerksam zu machen und während der Bauphase zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere den Wurzelbereich und den Kronenbereich durch Schutz vor Bodenarbeiten und Lagerung von Baumaschinen und Material, aber auch der Schutz vor Beschädigungen durch Schwenkbereiche von Kränen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten. Sollte die Kappung von Wurzelbereichen notwendig werden, ist diese ausschließlich durch Fachpersonal durchzuführen.

V3 Baumerhalt

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten.

V4 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben sind wirksame Vogelschutzmaßnahmen in Anlehnung an entsprechende Fachgutachten zum Beispiel der Vogelwarte Sempach umzusetzen (vgl. LAG VSW 2021, VOGELWARTE SEMPACH 2022).

V5 Vermeidung von Barriere- und Falleneffekten

Aus Sicherheitsgründen wird ein Zaun um das Plangebiet errichtet, welcher auch in der Erde verlegt wird. Um dennoch eine Kleintierdurchlässigkeit berücksichtigen zu können, ist der Zaun entlang des Bodens mit einer Stabweite von 10 cm zu errichten.

V6 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. Werden Altlasten während den Bodenarbeiten gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

V7 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte soweit möglich von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

V8 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 § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

7.2 Minimierungsmaßnahmen

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 Durchgrünung, Pflanzgebote

Als Minimierungsmaßnahme des Habitatverlustes für Fledermäuse und Vögel, zur Begrünung sowie als Schaffung von Nahrungsflächen hinsichtlich des Artenschutzes ist der Geltungsbereich zu begrünen. Auf der Vorhabenfläche sind entsprechend der Planzeichnung des Freianlagen-Konzepts sieben Bäume gem. Pflanzliste Nr. 1 im Anhang der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen. Alle Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

M2 Artenfreundliche Beleuchtung

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Vermeidung der Anstrahlung von Naturobjekten (z.B. Bäume, Gehölze, Gewässer, etc.) oder Quartieren von Vögeln und Fledermäusen (z.B. Nistkästen)
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen

- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

Für Sicherheitsbeleuchtungen und Gefahrenmeldeanlagen sind Abweichungen zulässig, sofern diese Anlagen nur im Bedarfsfall betrieben werden.

M3 Begrünung baulicher Anlagen – Fassadenbegrünung

An der Süd -, Ost - und Westfassade des Gebäudes ist ab dem zweiten Obergeschoss bis einschließlich des siebten Obergeschosses im Durchschnitt pro zwei Laufmeter, mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung zu pflanzen.

An der Nordfassade ist ab dem zweiten Obergeschoss bis einschließlich des siebten Obergeschosses im Durchschnitt pro drei Laufmeter mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung zu pflanzen.

Die Angabe der Laufmeter bezieht sich dabei auf den äußeren Umfang der Geschosse zwei bis Sieben.

M4 Begrünung baulicher Anlagen – Dachbegrünung

Dachflächen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind gemäß Pflanzliste Nr. 3 im Anhang der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften überwiegend gebietsheimisch und mindestens extensiv zu begrünen. Auf den Dachflächen ist eine Substratschicht von mindestens 15 cm umzusetzen. Die Dachbegrünung dient zudem der Regenwasserrückhaltung.

M5 Bodenarbeiten

Beim Aufgraben ist der Boden getrennt zu lagern und wieder zu verwenden. Dies erfolgt im Sinne der DIN 19639. Weiterhin findet die DIN 19731 Anwendung. Diese besagt, wie der Boden aufzutrennen und zu lagern ist, und wie eine optimale Rückverdichtung des Bodens nach Einbau durchzuführen ist.

M6 Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten 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.

M7 Verwendung offenerporiger Beläge

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit breiten unvermörtelten

Fugen). Dies senkt den Versiegelungsgrad und Bodenfunktionen können z.T. erhalten bleiben. Insgesamt wird die Nettofläche an Versiegelung verringert. Soweit betriebliche Bedürfnisse oder Vorgaben aufgrund des Bodengutachten dies erfordern kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

M8 Regenwasser, Dacheindeckung

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. (Kupfer, Zink oder Blei) sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser und über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern (s. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

M9 Umgang mit Niederschlagswasser

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und/oder über die belebte Bodenschicht zu versickern (flächig oder in Mulden) oder als Brauchwasser zu nutzen. Dies ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde und unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes „WSG Überlingen-Nussdorf“ umzusetzen.

8 Grünordnung

Die Planung verfolgt nachhaltige Ziele, welche sich insbesondere in den grünordnerischen Maßnahmen zeigen. Die Kombination aus Dach- und Fassadenbegrünung bei weitgehendem Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet vermindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den Gebäudeneubau, auf die Habitatqualitäten sowie den Rückhalt von Niederschlagswasser.

Beschränkungen hinsichtlich weiterer grünordnerischer Maßnahmen ergeben sich durch die Sicherheitsanforderungen, die mit dem Firmenstandort verbunden sind. So ist das Gelände vollständig einzuzäunen und der Zaun ist von Gehölzstrukturen weitgehend freizuhalten. Aus diesem Grund können die flächenhaften Bereiche für den Pflanzerschutz nicht bis an die Flurstücksgrenze erweitert werden. Die Auswirkungen des kleinflächigen Verlusts von Gehölzstrukturen können durch Pflanzgebote, Dach- und Fassadenbegrünung vermindert werden.

Photovoltaik ist auf den Dachflächen zu installieren und kann mit Dachbegrünung kombiniert werden. Hinsichtlich der Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm umzusetzen, die Anlage eines sog. „Biodiversitäts(grün)dachs“ wird empfohlen. Dieses kann sich durch unterschiedliche Substratstärken, kleinere Bereiche mit Sandlinsen, Grobkiesbeeten oder temporäre Wasserflächen, die Pflanzung von gebietsheimischen Stauden und die Anbringung von Insekten-Nisthilfen oder wertvollen Strukturelementen wie Totholz auszeichnen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind insbesondere dann erforderlich, wenn Habitatbäume gefällt werden müssen. Dies ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung zu bewerten und bei Betroffenheiten von Habitatstrukturen sind weitere Maßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind zudem im Bebauungsplan, dem Freiflächengestaltungsplan sowie den Ansichten der Architekturplanung ersichtlich.

9 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Am Hauptsitz der Diehl Defence GmbH & Co. KG in Überlingen am Bodensee soll auf dem innerstädtischen Flurstück 3078 zwischen Nußdorfer Straße und Alter Nußdorfer Straße ein neues Bürogebäude entstehen. Aufgrund der Vorbelastungen in Form von Versiegelungen und Straßenverkehr besteht eher untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt und die Belange des Umweltschutzes. Der Geltungsbereich hat momentan auch für den Menschen in Bezug auf die Erholung keine Bedeutung. Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf ermittelt. Als naturschutzfachlich hochwertiger können im Plangebiet die Grünstrukturen bezeichnet werden, die weitgehend erhalten bleiben.

Durch das geplante Vorhaben sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete direkt betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Avifauna, Fledermäuse und sonstiger Arten ist bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Insbesondere die Maßnahmen in Kapitel 7 sowie die Grünordnung in Kapitel 8 sind bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

10 Literatur und Quellen

Literatur

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2013): Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (Bundesebene)
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2021): Arten | Anhang IV FFH-Richtlinie. <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, abgerufen 2021.
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA) (1996): Teil III - Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG. Stuttgart.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg. Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst. CD-ROM. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Bodenschutz 23 – Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2012): Bodenschutz 24 – Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW, ehem. LfU) (2002): Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, BADEN-WÜRTTEMBERG (MfU); LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2018): Umweltdaten 2018 Baden-Württemberg, Karlsruhe
- REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE (2023): Regionalplan, Raumnutzungskarte Blatt Süd
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung.

Online-Quellen

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (online): Begriffserläuterung Biologische Vielfalt, online abgerufen im März 2023 auf: <https://www.bfn.de/begriffserlaeuterungen>
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT (BMU) (online): FLÄCHENVERBRAUCH – WORUM GEHT ES? Online abgerufen im März 2023 unter: <https://www.bmu.de/themen/europa-internationales-nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (online): „Rote Listen und Artenverzeichnisse“, online abgerufen im März 2023 auf: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/rote-listen>
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (online): „Klimawandel und Anpassung“, online abgerufen im März 2023 auf: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/klimawandel-und-anpassung>

Kartendienste

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Kartenviewer
LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst

Gesetze und Verordnungen

Jeweils in der aktuell gültigen Fassung

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

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

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)

BUNDES-KLIMASCHUTZGESETZ (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

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

KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023, 26)

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, LBodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)

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 Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie)

PHOTOVOLTAIK-PFLICHT-VERORDNUNG (Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen – PVPf-VO) vom 11.10.2021

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

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

Überlingen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“



Stand
04.11.2024



Fachbeitrag Artenschutz

Projekt: Bebauungsplan „Büroneubau an der Alten Straßenmeisterei“ in Überlingen

Auftraggeber: Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen

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

Maria Elsässer, M.Sc. Naturschutz & Biodiversitätsmanagement

Projekt-Nummer: 5715A

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: +49 7551 / 9199-0
Fax: +49 7551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Stand: Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen	5
1.1	Anlass und Zielsetzung	5
2	Rechtliche Grundlagen Artenschutz	6
3	Gebietsbeschreibung	8
4	Methodik und Untersuchungsumfang	12
4.1	Brutvögel.....	12
4.2	Fledermäuse	12
4.3	Reptilien.....	13
4.4	Habitatbäume	14
5	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen	15
5.1	Brutvögel.....	15
5.2	Fledermäuse	17
5.3	Reptilien.....	18
5.4	Weitere Arten	18
5.5	Habitatbäume	18
6	Bewertung der Kartierungsergebnisse	22
6.1	Brutvögel.....	22
6.2	Fledermäuse	24
6.3	Reptilien.....	25
6.4	Weitere Arten	26
6.5	Habitatbäume	26
7	Maßnahmenkonzept	27
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.....	27
7.2	Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen.....	29
8	Zusammenfassung und Fazit	31
9	Literatur und Quellen	32
10	Anhang	34
10.1	Artenlisten.....	34
10.1.1.	Artenliste Brutvögel	35
10.1.2.	Artenliste Fledermäuse	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Bebauungsplans, Stand Entwurf, Planstatt Senner 10/2024.....	5
Abbildung 2: Vorhabenfläche: Zum Großteil versiegelte Fläche mit Böschung	8
Abbildung 3: Vorhabenfläche: Gehölzflächen Westseite und Ostseite.....	9
Abbildung 4: Übersichtskarte mit Lage der Schutzgebiete	10
Abbildung 5: Leit- und Verbundstrukturen im räumlichen Zusammenhang	11
Abbildung 6: Untersuchungsraum der Reptilienuntersuchung, Lage der ausgebrachten Reptilienbretter	14
Abbildung 7: Brutvogelkartierung im Untersuchungsraum	16
Abbildung 8: Heatmap zur Darstellung der Fledermausvorkommen	18
Abbildung 9: Totholzbäume auf der Gehölzfläche und Höhlenstruktur.....	19
Abbildung 10: Habitatbäume	20
Abbildung 11: Darstellung der Habitatbäume (Höhlenbäume) im Geltungsbereich und angrenzend	21

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Zielsetzung

Am Hauptsitz der Diehl Defence GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fa. Diehl“) in Überlingen am Bodensee soll auf dem innerstädtischen Flurstück 3078 zwischen Nußdorfer Straße und Alter Nußdorfer Straße ein neues Bürogebäude entstehen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,82 ha. Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Bürogebäudes im Bereich der aktuell zum Teil versiegelten Freifläche mit Zugängen zur Alten Nußdorfer Straße sowie zu den Parkplätzen im Südosten und Nordwesten vor.

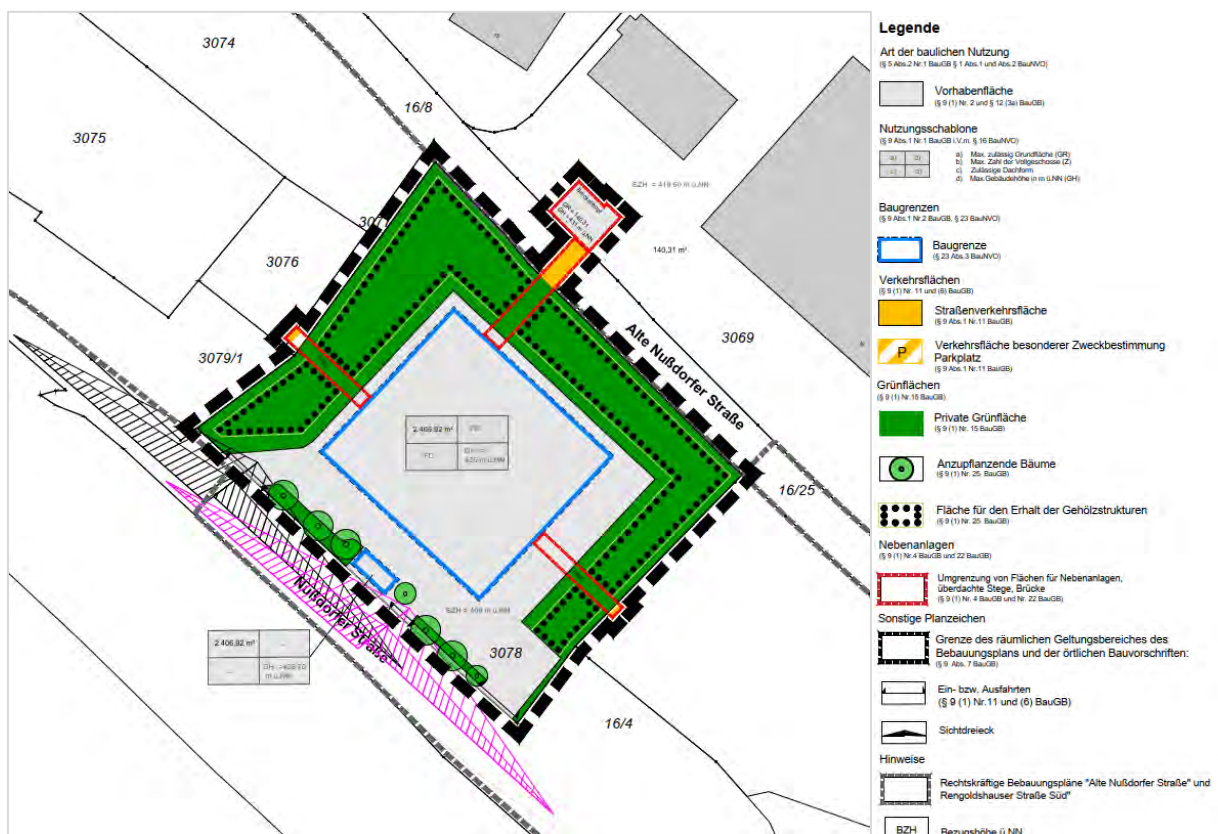


Abbildung 1: Darstellung des Bebauungsplans, Stand Entwurf, Planstatt Senner 11/2024

Da es durch das Vorhaben zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kommen kann, sind die artenschutzrechtlichen Belange in einem Fachbeitrag Artenschutz abzuhandeln. Dazu wurden im Vorfeld im Jahr 2024 artenschutzrechtliche Kartierungen zu den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

2 Rechtliche Grundlagen Artenschutz

Allgemeiner Artenschutz

Alle wild lebenden Tiere und Pflanzen unterliegen in Deutschland nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem allgemeinen Schutz. Es ist unter anderem verboten, wild lebende Pflanzen- und Tierarten ohne vernünftigen Grund ihrem Standort zu entnehmen, sie zu schädigen, zu fangen, zu töten oder ihre Lebensstätten ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. In Baden-Württemberg finden sich die Schutzbestimmungen sowie die Ausnahme zum allgemeinen Artenschutz in § 40 NatSchG BW.

Besonderer Artenschutz

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

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Darüber hinaus streng geschützt sind:

- Arten des Anhang A der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Grundsätzlich gilt hierbei, dass die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten sind.

Die Artenschutzvorschriften nach Art. 12 ff. der FFH-RL greifen auch unabhängig davon, ob sich das Vorkommen in einem Natura2000-Schutzgebiet befindet oder nicht. Neben anderen Schutzvorschriften verbietet Art. 12 FFH-RL unter Punkt a) den absichtlichen Fang und die absichtliche Tötung von Tieren und unter b) jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ausnahmen von diesen Verboten können nur erteilt werden, wenn einer der Ausnahmetatbestände nach Art. 16 FFH-RL zutrifft. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass keine zufriedenstellende Alternative zu dem beeinträchtigenden Vorhaben gegeben ist und die Population der betroffenen Art trotz der Ausnahmegenehmigung in ihrem Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt.

Anhang II

„Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.“

Für diese Arten werden sogenannte „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ (FFH-Gebiete) ausgewiesen. In Anhang II werden darüber hinaus einzelne Arten als „Prioritäre Art“ gekennzeichnet. Für ihre Erhaltung kommt der Gemeinschaft eine besondere Verantwortung zu. Unter anderem sieht die Richtlinie eine besondere Behandlung vor, wenn sich ein Vorhaben, das zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnte, auf Gebiete mit prioritären Arten bezieht. Bestimmte zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bedürfen dann einer vorherigen Stellungnahme der Kommission.

Anhang IV

„Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.“

Für diese Arten gelten gemäß Art. 12 und 13 FFH-RL bestimmte artenschutzrechtliche Verbote, unabhängig davon, ob die Arten innerhalb oder außerhalb eines Schutzgebiets vorkommen. Die Umsetzung dieser Verbote in nationales Recht erfolgt durch das Bundesnaturschutzgesetz. In § 7 BNatSchG werden die Arten des Anhangs IV als besonders und streng geschützte Arten definiert. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften, die für sie gelten, finden sich in § 44 BNatSchG.

Alle in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-RL geführt und unterliegen somit den Schutzvorschriften nach Art. 12 ff. der FFH-RL sowie in der Folge auch den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Anhang V

Art von gemeinschaftlichem Interesse, die Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein kann.

Die Schutzregelungen der Flora und Fauna geschehen in Form von internationalen Gesetzen und den Roten Listen sowie durch Bundes- und Landesgesetze.

3 Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Kernstadt Überlingen und dem Ortsteil Nußdorf (s. Abbildung 1). Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 16/25 (Alte Nußdorfer Straße), 3069 (Werksgelände Fa. Diehl), 3076, 3077 und 3124/1 sowie vollumfänglich das Flurstück Nr. 3078 der Gemarkung Überlingen. Die Fläche beläuft sich insgesamt auf ca. 0,82 ha. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Nußdorfer Straße und der Alten Nußdorfer Straße. Nordwestlich und südöstlich grenzen Parkplatzflächen für die Angestellten der Fa. Diehl an. Nördlich der Alten Nußdorfer Straße liegt das bestehende Werksgelände der Fa. Diehl. Der Geltungsbereich liegt etwa 140 m entfernt vom Bodenseeufer und liegt nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg innerhalb der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Großlandschaft-Nr. 3) im Naturraum „Hegau“ (Naturraum-Nr. 30).

Derzeit wird der Geltungsbereich als Kiesparkplatz und Lagerfläche genutzt. Die Fläche besteht hauptsächlich aus einer teils vollversiegelten, teils unversiegelten Fläche (s. Abbildung 2). Nach Nordwesten, Nordosten und Südosten weist der Geltungsbereich eine etwa 13 m hohe Böschung auf, die von verschiedenen Laubgehölzen, meist Gebüsch und Efeu bewachsen ist (s. Abbildung 3). Zwischen Böschung und Freifläche befinden sich sandige, erdige Offenbodenbereiche. Teilweise befinden sich hier auch Mauerabschnitte (s. Abbildung 3). In der Böschung befinden sich junge und mittelalte sowie bereits abgestorbene Bäume, vereinzelt stehen jedoch auch alte Bäume innerhalb der Böschung. In den Randbereichen der zentralen Fläche wächst Ruderalvegetation. Südlich verläuft die Nußdorfer Straße, die an ihrer Südseite von Bäumen gesäumt ist. Angrenzend zwischen der Nußdorfer Straße und den Bahngleisen befindet sich ein Parkplatz, welcher als Wohnmobilstellplatz genutzt wird.



Abbildung 2: Vorhabenfläche: Zum Großteil versiegelte Fläche mit Böschung



Abbildung 3: Vorhabenfläche: Gehölzfläche Westseite (links); Gehölzfläche Ostseite (rechts)

Schutzgebietskulisse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Im Umfeld befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“ (Nr. 4.35.031), das Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Nr. 8220404) sowie das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Nr. 8220342) jeweils in ca. 140 m Entfernung (s. Abbildung 4).

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bahnlinie, Straßen und Gebäude ausgeschlossen werden.

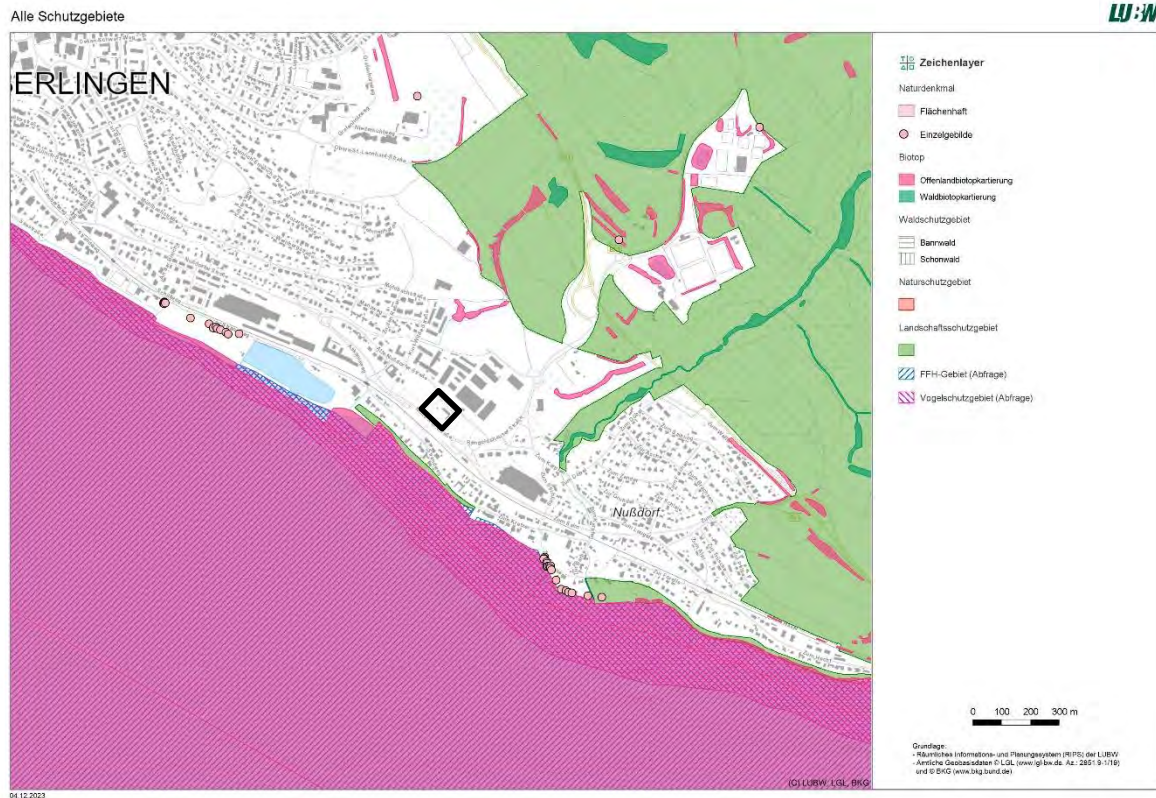


Abbildung 4: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (schwarz umrahmt) und Schutzgebieten (Karte: LUBW)

Biotopverbund

Das Vorhabengebiet liegt in keiner ausgewiesenen Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds. Die nächstgelegenen geschützten Kernflächen (mittlerer Standorte) befinden sich in ca. 260 m nordöstlicher Entfernung. Des Weiteren befinden sich Kernflächen trockener Standorte in ca. 590 m nordöstlicher Entfernung vom Vorhabengebiet. Kernflächen feuchter Standorte befinden sich in ca. 500 m nördlicher Richtung.

Verbundstrukturen

Wie in der folgenden Abbildung aufgezeigt, befinden sich kleinflächige Leit- und Verbundstrukturen angrenzend an das Vorhabengebiet. Ca. 400 m östlich des Vorhabengebiets fließt der Nussbach (Gewässer-ID: 5338), welcher mit seiner Begleitvegetation ein wichtiges Leitelement darstellt, um Tiere im Siedlungsgebiet mit der nordöstlich anschließenden Waldfläche zu verbinden. Auch in der näheren Umgebung des Vorhabengebiets entlang des Seeufers finden sich Richtung Stadtgebiet immer wieder kleinere Trittsteinbiotope, welche eine relativ hohe Vegetationsdichte aufweisen. Das Ostbad bietet mit zum Teil alter, ökologisch hochwertiger Vegetation eine Lebensstätte für viele Arten. Solche Trittsteinbiotope können im urbanen Bereich vor allem durch ubiquitäre Arten genutzt werden. Die Vegetation des Vorhabengebiets ist Teil der Leit- und Verbundstrukturen, welche sich entlang der Nußdorfer Straße ziehen.



Abbildung 5: Leit- und Verbundstrukturen im räumlichen Zusammenhang des Vorhabengebiets (rote Umrandung)

4 Methodik und Untersuchungsumfang

Bei einer Relevanzbegehung, durchgeführt durch Artenexperte Manfred Sindt, am

❖ 16.06.2023 | 10:30 - 11:45 Uhr | 19 - 22 °C | sonnig

wurde die Notwendigkeit einer genaueren Betrachtung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen festgestellt. Alle weiteren Erfassungen wurden von Maria Elsässer und Corinna Poy (Planstatt Senner GmbH) im Jahr 2024 durchgeführt. Die Rufauswertung der Fledermausaufnahmen wurde von Manfred Sindt (Planstatt Senner GmbH) durchgeführt. Die Kartierungen wurden derart gelegt, dass eine Detektorbegehung (Fledermäuse) innerhalb der Zeit des Flugs in das Sommerquartier der Fledermäuse lag (April/Mai) sowie ein weiterer Termin während der Wochenstubezeit (Juni/Juli) und ein Termin zur Paarungszeit (September). Für die avifaunistischen Begehungen wurden sechs Begehungen zwischen März und Juli durchgeführt.

4.1 Brutvögel

Von März bis Juli 2024 wurden insgesamt sechs morgendliche Begehungen zur Bestimmung von Brutvogelvorkommen durchgeführt. Die durchgeführten Untersuchungstermine mit Angaben zu Zeitraum und Witterung sind im Folgenden aufgeführt:

- ❖ 08.03.2024 | 06:30 - 07:45 Uhr | 2 °C | bewölkt
- ❖ 12.04.2024 | 06:40 - 08:00 Uhr | 4 bis 6 °C | sonnig
- ❖ 08.05.2024 | 06:00 - 07:15 Uhr | 11 °C | bewölkt
- ❖ 24.05.2024 | 07:30 - 08:30 Uhr | 11 bis 12 °C | bewölkt
- ❖ 19.06.2024 | 05:20 - 06:20 Uhr | 18 °C | sonnig
- ❖ 24.07.2024 | 06:45 - 07:20 Uhr | 15 bis 17 °C | sonnig

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. Neben Brutvögeln wurden auch potenzielle Durchzügler und Nahrungsgäste aufgenommen.

4.2 Fledermäuse

Von Mai bis August 2024 wurden insgesamt drei Detektorbegehungen zur Erfassung von Fledermäusen durchgeführt. Durch die Detektoraufnahmen konnten Artzusammensetzung und Artenverteilung der Fledermäuse ausreichend untersucht werden, sodass weitere Untersuchungen nicht notwendig wurden. Die durchgeführten Untersuchungstermine mit Angaben zu Zeitraum und Witterung sind im Folgenden aufgeführt:

- ❖ 26.05.2024 | 21:00-00:20 Uhr | 18 bis 14 °C | bewölkt
- ❖ 27.07.2024 | 20:50-06:50 Uhr | 25 bis 22 °C | leicht bewölkt, dann klar
- ❖ 28.08.2024 | 20:30-23:40 Uhr | 25 bis 20 °C | klar

Zur Artbestimmung wurden bei den Begehungen laufend Detektoraufnahmen (Elekon-Bat-Logger M) gemacht, wobei ein Gerät im Untersuchungsraum positioniert wurde, mit einem zweiten Gerät wurde die Fläche abgegangen. 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.

4.3 Reptilien

Im Rahmen der ersten Brutvogelbegehung im März 2024 wurden im Untersuchungsraum zwei Reptilienbretter an geeigneten Stellen ausgebracht (Standorte siehe Abbildung 6). Diese wurden bei den folgenden Begehungen kontrolliert. Zudem wurde der Untersuchungsraum auf Vorkommen von Reptilien abgesucht. Die Kartierung erfolgte hierbei durch langsames Begehen der Untersuchungsfläche, schwerpunktmäßig entlang der Randbereiche. Strukturen, die sich zur Thermoregulation eignen (Übergang Vegetation zur Fläche, offene Bodenbereiche) wurden gezielt abgesucht. Geeignete Versteckstrukturen (z.B. Holz, Steine, Müll) wurden angehoben bzw. umgedreht, um nach versteckten Tieren zu suchen. Die Kontrolle der Reptilienbretter erfolgte nach der Durchführung der Brutvogelbegehungen. Zusätzlich wurde an drei weiteren Terminen eine Reptilienbegehung durchgeführt.

- ❖ 08.03.2024 | 06:30 - 07:45 Uhr | 2 °C | bewölkt
- ❖ 12.04.2024 | 06:40 - 08:00 Uhr | 4 bis 6 °C | sonnig
- ❖ 08.05.2024 | 06:00 - 07:15 Uhr | 11 °C | bewölkt
- ❖ 24.05.2024 | 07:30 - 08:30 Uhr | 11 bis 12 °C | bewölkt
- ❖ 05.06.2024 | 09:00 - 09:30 Uhr | 19 bis 20 °C | sonnig
- ❖ 19.06.2024 | 05:20 - 06:20 Uhr | 18 °C | sonnig
- ❖ 23.07.2024 | 12:30 - 13:00 Uhr | 22 °C | sonnig
- ❖ 24.07.2024 | 06:45 - 07:20 Uhr | 15 bis 17 °C | sonnig
- ❖ 16.08.2024 | 10:10 - 10:50 Uhr | 23 °C | sonnig



Abbildung 6: Untersuchungsraum der Reptilienuntersuchung (gelb), Lage der ausgebrachten Reptilienbretter (blau) (Luftbild: ESRI)

4.4 Habitatbäume

Am 28.02.2024 wurden alle im Vorhabengebiet vorhandenen Bäume auf ihre Habitatqualität hin untersucht. Hierbei wurde vorwiegend auf Spalten- und Höhlenstrukturen geachtet.

❖ 28.02.2024 | 08:45 - 10:15 Uhr | 6 °C | bewölkt

Die Gehölzfläche um die zentrale Fläche besteht größtenteils aus dichtem Gestrüpp, Bäume befinden sich nur vereinzelt auf der Fläche, hauptsächlich im östlichen Bereich.

5 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der in Kapitel 4 aufgeführten Untersuchungen dargestellt. Zugehörige Artenlisten und Tabellen sind im Anhang in Kapitel 10.1 beigefügt.

Habitatstrukturen

Das Vorhabengebiet liegt zwischen der stark frequentierten Nußdorfer Straße und dem Firmengelände der Fa. Diehl. Die zentrale, versiegelte Fläche bietet kein Habitatpotenzial. Lediglich Zauneidechsen können die randlichen Bereiche der versiegelten Fläche als Sonnenplatz nutzen. Die unversiegelten, offenbodigen Randbereiche mit ihrer lichten Ruderalvegetation bieten höhere Lebensstättenqualität. Durch die nahegelegene Bahntrasse ist eine Einwanderung der Tiere ins Vorhabengebiet denkbar. Die umrandende Vegetation ist stellenweise sehr dicht und beinhaltet zum Teil Bäume mit Höhlenstrukturen. Hier befinden sich Habitatstrukturen für zweigbrütende Vogelarten wie beispielsweise Amsel (*Turdus merula*) oder Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Durch die Höhlenstrukturen befinden sich hier auch Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten wie Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) oder Kohlmeise (*Parus major*). Auch Fledermäuse können hier Quartiermöglichkeiten vorfinden. Größere Höhlen bieten zudem potentielle Habitat- bzw. Überwinterungsquartiere für baumhöhlenbewohnende Kleinsäuger. Auf der Fläche finden in unregelmäßigen Abständen Ablagerungen von Baumaterialien statt. Durch die angrenzenden Straßen südlich und nördlich und die stark frequentierten Parkplätze östlich, westlich und südlich ist eine hohe Störung vorhanden. Das Vorhabengebiet eignet sich daher nur für störungstolerante, ubiquitäre Arten des Siedlungsbereichs.

5.1 Brutvögel

Brutnachweis und hinreichender Brutverdacht

Bei der Brutvogelkartierung 2024 wurden 25 Vogelarten erfasst, davon wurden sechs Vogelarten als Brutvogel auf der Vorhabenfläche nachgewiesen, vier weitere Vogelarten wurden als Brutvogel außerhalb der Vorhabenfläche festgestellt (s. Abbildung 7). Es konnten keine streng geschützten Brutvögel innerhalb der Vorhabenfläche nachgewiesen werden. Die 13 Brutvorkommen innerhalb des Vorhabengebiets stammen von ubiquitären, weit verbreiteten Arten: Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*).

Als Art der Roten Liste¹ konnte der gefährdete Star (*Sturnus vulgaris*, RL D 3) außerhalb des Vorhabengebietes in Nisthilfen an Bäumen des östlichen Parkplatzes als Brutvogel nachgewiesen werden. Der Haussperling (*Passer domesticus*, RL BW V) als Art der Vorwarnliste wurde außerhalb des Vorhabengebiets an einem Gebäude südlich der Bahntrasse als Brutvogel nachgewiesen.

Die vollständige Auflistung der Brutvogelarten ist der Tabelle im Anhang (s. Kapitel 10.1.1) zu entnehmen.

¹ RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg (2021); RL D = Rote Liste Deutschland (2021)

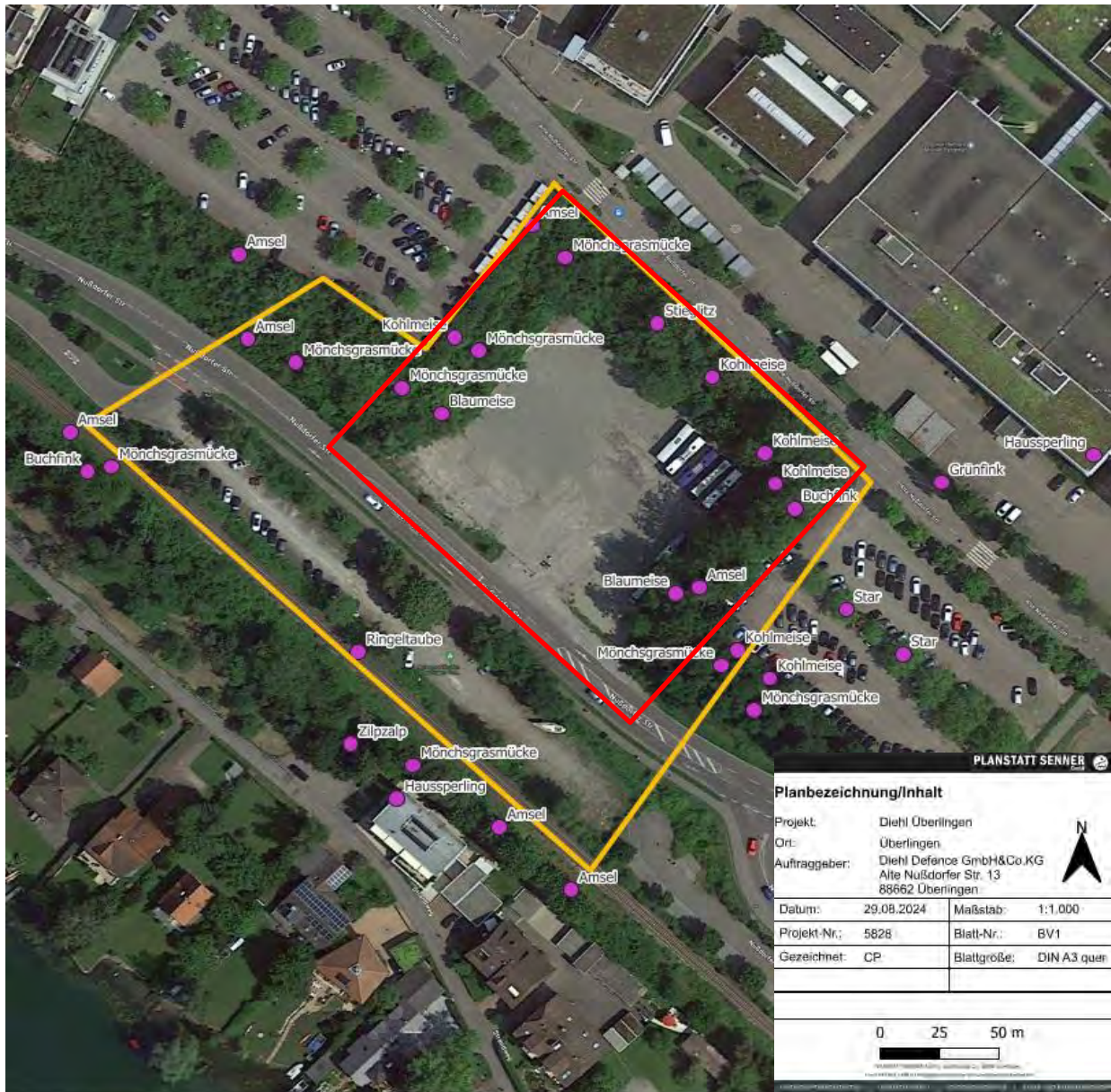


Abbildung 7: Brutvogelkartierung im Untersuchungsraum (orange Umrandung) mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) (Luftbild: ESRI)

Nahrungsgäste und Durchzügler

Als Nahrungsgäste wurden als Arten der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs Mauersegler (*Apus apus*) und Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) nachgewiesen. Weitere Nahrungsgäste waren ubiquitäre, weit verbreitete Arten wie Bachstelze (*Motacilla alba*), Elster (*Pica pica*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Kleiber (*Sitta europaea*), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*).

Als Durchzügler wurden, für die nahe Seelage typische Arten, Kormoran (*Phalacrocorax carbo*) und Graureiher (*Ardea cinerea*) im Untersuchungsraum nachgewiesen. Als streng geschützte Art wurde der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) als Durchzügler beobachtet.

Die vollständige Artenliste ist der Tabelle im Anhang (s. Kapitel 10.1.1) zu entnehmen.

5.2 Fledermäuse

Bei den Detektorbegehungen konnten im Untersuchungsraum Rufe von mindestens sechs verschiedenen Fledermausarten bestimmt werden. Die meisten Rufe stammten von Weißrand- (*Pipistrellus kuhlii*) oder Rauhaufledermaus (*P. nathusii*). Diese konnten aufgrund der ähnlichen Rufeigenschaften nicht genau bestimmt werden. Nur bei wenigen aufgenommen Sequenzen handelte es sich um Sozialrufe, bei denen beide Arten sicher bis zur Art bestimmt werden konnten. Daneben stammen viele Rufe von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermäusen (*Pipistrellus pygmaeus*). Es wurden einzelne Rufe von Großem Mausohr (*Myotis myotis*) und Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Arten der Gattung *Plecotus* registriert. Zudem wurden einige Rufe von nyctaloiden Arten aufgezeichnet, die zu undeutlich waren, um sie genauer bestimmen zu können. Diese stammen vermutlich von der Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*). Die genaue Anzahl der bei den Detektorbegehungen aufgezeichneten Sequenzen ist der Artenliste in Anhang 10.1.2 zu entnehmen.

Die höchste Dichte an aufgezeichneten Rufen findet sich im Bereich der Bäume mit größeren Höhlenstrukturen und auf der Offenfläche (s. Abbildung 8).

Die Weißrandfledermaus bevorzugt als Jagdhabitat innerstädtische bzw. stadtnahe Grünflächen und Gewässer und bewohnt vorwiegend Gebäude, während die Rauhaufledermaus eher in strukturreichen Wäldern im Tiefland lebt und Quartiere in Baumhöhlen und Rindenspalten bezieht. (BFN, ONLINE)

Die Zwergfledermaus zählt zu den häufigsten Fledermausarten Deutschlands sowie der Welt. Sie bewohnt eine Vielzahl von Lebensräumen und jagt bevorzugt an Waldrändern und Gewässern. Quartiere können neben Gebäude vereinzelt auch in Nistkästen, Baumhöhlen oder Rindenspalten bezogen werden. (BFN, ONLINE)

Die Mückenfledermaus bevorzugt als Lebensraum Auwald. Sie jagt gerne in baumreichen Gebieten. Als Quartiere beziehen sie gerne Spaltenquartiere an Gebäuden oder Baumhöhlen. (BFN, ONLINE)

Von den anderen Fledermausarten gab es lediglich wenige Aufnahmen, wobei vermutlich zumindest das Große Mausohr und nyctaloiden Arten wie vermutlich die Zweifarbfledermaus regelmäßig den Geltungsbereich als Nahrungshabitat nutzen.

Die Breitflügelfledermaus jagt insbesondere in halboffenen Landschaften, die durch Gehölzbestände gegliedert sind mit Grünland, Baumreihen und -gruppen. Als Quartiere werden fast ausschließlich Gebäude besiedelt. (BFN, ONLINE)

Große Mausohren jagen in unterwuchersarmen Wäldern, teils auch im Offenland. Quartiere beziehen sie überwiegend in Gebäuden. (BFN, ONLINE)

Die Zweifarbflügelmaus jagt größtenteils über Gewässer und Uferbereichen. Als Quartiere nutzt sie überwiegend Spaltenquartiere an Gebäuden. (BFN, ONLINE)

Der Große Abendsegler gilt als Waldfledermaus. Er ist eng an höhlenreiche Altholzbestände gebunden und jagt auch überwiegend in Wäldern bzw. an Waldrändern und an Gewässern. (BFN, ONLINE)

Die Habitatbäume weisen ein Habitatpotenzial für Fledermäuse auf. Zu erwarten sind hauptsächlich Zwischenquartiere, insbesondere von der recht häufigen Zwergfledermaus. In den größeren Höhlenstrukturen kann eine Nutzung als Wochenstubenquartier nicht ausgeschlossen werden. Die Freifläche wird von den Fledermäusen zur Jagd genutzt.



Abbildung 8: Heatmap zur Darstellung der Fledermausvorkommen

5.3 Reptilien

Im Rahmen der Begehungen konnten keine Reptilien innerhalb des Untersuchungsraums nachgewiesen werden. Die nach BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte nicht nachgewiesen werden. Die nächsten potenziellen Lebensstätten befinden sich entlang der Bahntrasse. Ein Ausbleiben der Tiere im Vorhabengebiet kann mit hohen Einwanderungsschwierigkeiten über die stark frequentierte Nußdorfer Straße sowie den vorhandenen Störungen durch die Nutzung als Lagerfläche auf der Fläche erklärt werden.

5.4 Weitere Arten

Über die genannten Ergebnisse hinaus wurden keine weiteren nach §7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten nachgewiesen.

5.5 Habitatbäume

Im Zuge der Habitatbaumkartierung konnten zehn Bäume mit Höhlenstrukturen vorgefunden werden (s. Abbildung 9, Abbildung 10). Davon sind sechs Totholzbäume. Drei kleinere Höhlenstrukturen konnten an Traubeneichen (*Quercus petraea*) und eine an einer Birke (*Betula*

pendula) festgestellt werden. Bei allen Höhlenstrukturen handelt es sich um Fäulnishöhlen. Bei drei Habitatbäumen handelt es sich um Höhlen mit einem Höhleneingangsdurchmesser größer als 5 cm bzw. große Hohlräume im Stamm. Die vorgefundenen Höhlenstrukturen bieten potenziellen Nistquartiere für baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die drei großen Höhlenstrukturen können Kleinsäugetern als Winterquartier dienen und auch Fledermäuse können hier Wochenstubenquartiere beziehen.



Abbildung 9: Links: Totholzbäume auf der Gehölzfläche. Rechts: Höhlenstruktur

Neben den Höhlenbäumen spielt das Vorhabengebiet für baumhöhlenbewohnende Tiere keine essenzielle Rolle. Die meisten Gehölze weisen einen strauchartigen Wuchs auf. Stämme mit beginnender Höhlenbildung befinden sich nicht auf der Fläche. Für zweignistende Vogelarten stellen die Jungbäume und Büsche eine Lebensstätte dar.

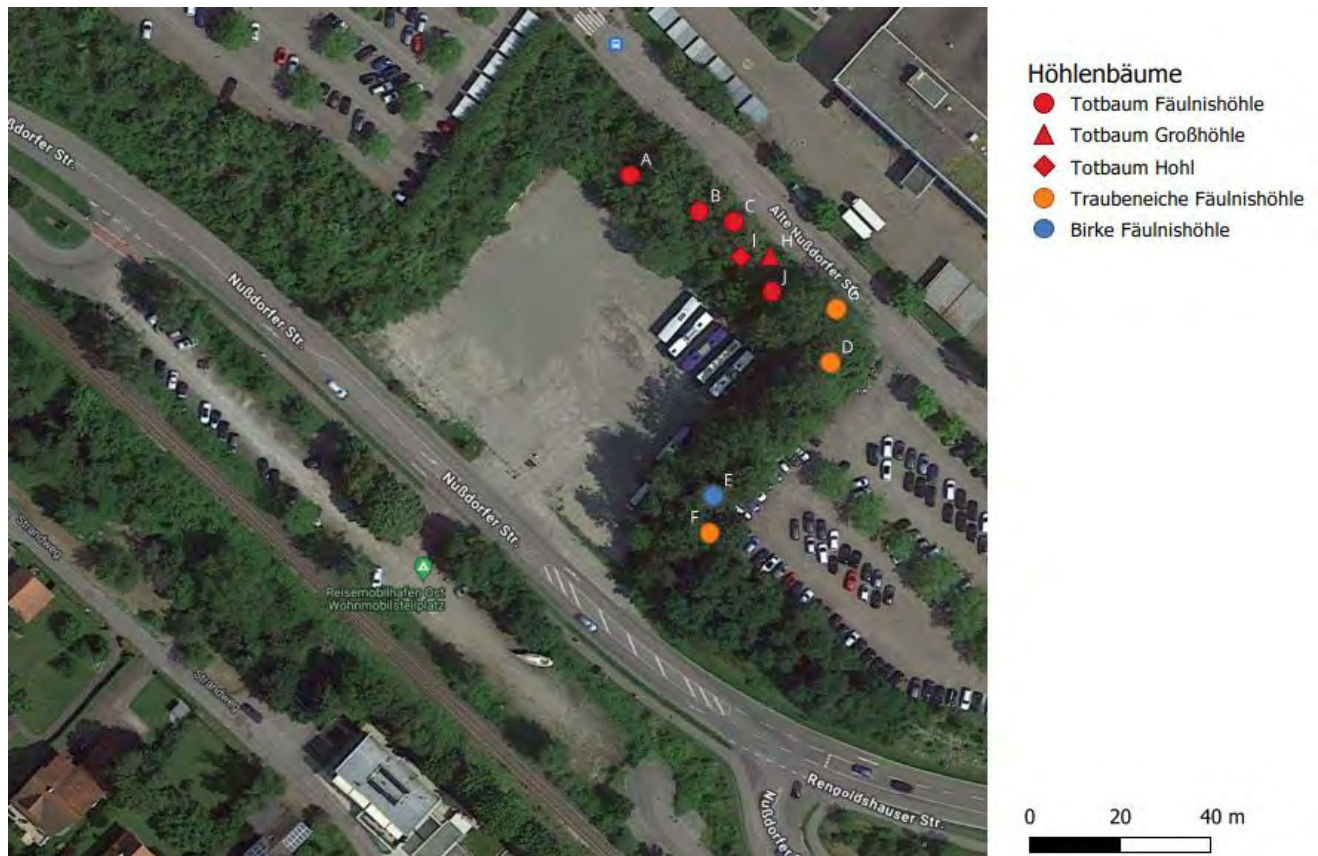


Abbildung 10: Habitatbäume im Vorhabengebiet und angrenzend

Im Plangebiet entfallen Gehölzbestände im Bereich westlich, nördlich und östlich in einem 2 m breiten Streifen sowie ggf. an der jeweils bewachsenen unteren Hangkante. Zudem sind Gehölze im Bereich der Brücke und der Stege zu roden oder zu kappen. Die jeweiligen Rodungsbereiche sind im Spätsommer durch einen Vermesser sichtbar zu kennzeichnen. Die Ökologische Baubegleitung hat diese Bereiche auf Habitatbäume (Bäume mit Baumhöhlen oder Spalten) zu prüfen. Die Habitatbäume sind durch die Ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen und sind zu erhalten. Drei Habitatbäume liegen in Bereichen, in denen ein Baumerhalt geprüft werden muss (siehe Abb. 11, als A, D und G gekennzeichnete Bäume). Sollte ein Baumerhalt oder eine Kappung oder oberen Äste ohne Baumhöhlen nicht möglich sein, ist ein plangebietsinterner Ersatz innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) erforderlich. Zudem sind Baumhöhlen, die als Winterquartier genutzt werden könnten, an Bäumen, die gerodet werden müssen, durch einen Einwegeverschluss zu verschließen. Der Ersatz der Habitatfunktion ist als CEF-Maßnahme durchzuführen. Sieben Bäume sollen zudem entlang der Nußdorfer Straße neu gepflanzt werden.



Abbildung 11: Darstellung der Habitatbäume (Höhlenbäume) im Geltungsbereich und angrenzend

Des Weiteren befinden sich im Vorhabengebiet Bäume mit einem Stammumfang (BHD) größer als 100 cm. Diese sind nach der Baumschutzsatzung der Großen Kreisstadt Überlingen geschützt. Bäume mit einem BHD größer 100 cm befinden sich hauptsächlich im östlichen Teil der Gehölzreihe und bleiben voraussichtlich erhalten. Dies ist durch die Ökologische Bauleitung zu prüfen, wenn die Rodungsbereiche vor Ort abgesteckt sind.

6 Bewertung der Kartierungsergebnisse

Im Folgenden werden die in Kapitel 5 aufgeführten Kartierungsergebnisse hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG geprüft.

6.1 Brutvögel

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

Durch die Baufeldfreimachung kann es zur Tötung und Verletzung von Individuen kommen. Hierbei sind insbesondere die Gelege und nicht flügge Jungvögel betroffen. Dies kann durch eine Zeitenregelung, die die Vegetationsentfernung außerhalb der Vegetationsperiode festlegt (**V1**), auf ein unerhebliches Maß reduziert werden, da die Vögel in dieser Zeit nicht brüten und somit keine Eier beschädigt oder Juvenile verletzt oder getötet werden können. Die adulten Tiere können bei Bedrohungen wegfliegen.

Falls dieser Zeitraum nicht einzuhalten ist, muss die Vegetation direkt vor der Entfernung durch eine Ökologische Baubegleitung (**V2**) auf potenziell anwesende Individuen überprüft werden. Jedoch werden auch nächstes Jahr mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder Vögel in der Vegetation brüten, sodass eine Fällung nicht möglich ist, deshalb wird das Einhalten der Zeitenregelung dringendst empfohlen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen (**V4**).

Potenziell betroffene Arten: alle vorkommenden Vogelarten

Maßnahmen: Bauzeitenregelung (**V1**), Ökologische Baubegleitung (**V2**), Vermeidung von Vogelschlag (**V4**)

Verbotstatbestand: Nein

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

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 Untersuchungsraum erfassten Brutvogelarten sind vorwiegend ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten und können im Untersuchungsraum und dessen direkter Umgebung auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin vorkommen und eine Lebensstätte finden. Der Anteil an Vegetation im Untersuchungsraum wird temporär abnehmen, es sind aber in der direkten Umgebung diverse und qualitativ hochwertige Ausweichhabitate vorhanden. Das Vorhabengebiet ist im Bestand bereits vorbelastet: Verkehr der umliegenden Straßen und im Vorhabengebiet, sichtbare Menschen sowie Licht- und Lärmbelastung durch die angrenzende Nutzung haben eine erhöhte Störung der Avifauna zur Folge.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen, erheblichen Störungen der Avifauna durch Lärm- und Staubemissionen sowie optischen Störreizen kommen. Die Vegetationsstrukturen und die Gebäude in der näheren Umgebung bieten den betroffenen Arten während der Bauphase ausreichend Ausweichmöglichkeiten und Rückzugshabitate.

Eine potenzielle Erhöhung der Störeinwirkung auf die Avifauna des Vorhabengebiets durch die geplante Nutzung des Gebiets (Lärm, Licht und sichtbare Menschen) wird durch den Erhalt eines Großteils der Vegetation (**V3**) sowie die artenfreundlichen Beleuchtungsanlagen (**M2**) minimiert. Da ausschließlich ubiquitäre, störungstolerante Vögel nachgewiesen wurden, wird die zusätzliche Erhöhung der Nutzung nicht als erheblich eingestuft. Dies bedeutet es wird zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der vorkommenden Vogelarten kommen. Dies ist vor allem durch die hohen Randeffekte der bereits bestehenden und angrenzenden Straßen und Bürogebäude und der hohen Störungstoleranz der kartierten Vogelarten zu erklären.

Potenziell betroffene Arten: insbes. Brutvögel im Geltungsbereich bzw. direkt angrenzend

Maßnahmen: Erhalt der Bestandvegetation (**V3**), artenfreundliche Beleuchtung (**M2**)

Verbotstatbestand: Nein

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

Generell kann für alle Vogelarten, die den Untersuchungsraum als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen, eine Beeinträchtigung entstehen. Im Besonderen entsteht diese durch das Wegfallen bzw. die Zerstörung von möglichen Bruthabitaten im Zuge der Baufeldfreimachung (Rodung). Die Habitatbäume sollen nach Möglichkeit auf der Fläche verbleiben, somit werden Höhlen oder Spalten, die als Brutplatz für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter in Frage kommen, erhalten. Sollten dennoch Habitatbäume im Zuge der Baumaßnahmen entnommen werden, sind als vorgezogene Maßnahme zur Kompensation des Habitatverlusts im räumlich-funktionalen Umfeld mindestens zwei Nisthilfen pro entfallenem Habitatbaum anzubringen (**V2**). Dies ist im Vorfeld durch eine Ökologische Baubegleitung festzustellen. Gehölze werden punktuell in den Bereichen der Durchgänge im Nordwesten, Norden und Südosten und im Bereich der Einfahrt entnommen, sowie innerhalb eines zwei Meter breiten Streifens an der Außenseite der Gehölzstruktur und ggf. an der Hangunterkante. Der Wegfall dieser Gehölze betrifft insbesondere Frei- und Zweigbrüter. Diese finden in der direkten Umgebung und in den zu erhaltenden Baumbeständen (**V3**) ausreichend Gehölze zum Ausweichen, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen Arten im räumlichen Zusammenhang durch die vorhandenen und verbleibenden Strukturen weiterhin gegeben ist, sodass ein Verstoß gegen §44 Abs.1 Nr. 3 nicht vorliegt.

Die entfallenden Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch Neupflanzungen im Vorhabengebiet (**M1**) ausgeglichen.

Potenziell betroffene Arten: alle im Geltungsbereich brütenden Vogelarten

Maßnahmen: Baumerhalt (**V3**), Neupflanzungen (**M1**), Anbringen von Quartierhilfen (**V2**)

Verbotstatbestand: Nein

6.2 Fledermäuse

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

Das Vorhabengebiet ist im Bestand vorbelastet: Verkehr der umliegenden Straßen sowie Bahnverkehr haben ein erhöhtes Tötungsrisiko für die Fledermausarten zur Folge.

Durch die Baufeldfreimachung und den Baubetrieb kann es zur Tötung und Verletzung von Individuen kommen. Hierbei können insbesondere Jungtiere in den Wochenstuben sowie Tiere im Winterquartier betroffen sein. Im Vorhabengebiet befinden sich keine geeigneten Winterquartiere für Fledermäuse (ausreichend große Höhlen, welche eine Temperaturstabilität erreichen würden), wodurch die Tötung von Tieren im Winterschlaf ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Jungtieren ist die Vegetationsentnahme außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Aufzuchtzeit der Jungen (Anfang Mai bis Anfang September) durchzuführen (**V1**).

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

Potenziell betroffene Arten: insbes. Zwergfledermaus

Maßnahmen: Bauzeitenregelung (**V1**)

Verbotstatbestand: Nein

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

Das Störungsverbot kann durch Scheuchwirkung und Meideverhalten bei störungsempfindlichen Fledermausarten ausgelöst werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Aufgrund der überwiegend störungsunempfindlichen *Pipistrellus*-Arten im Vorhabengebiet, (93,1 % aller aufgenommenen Sequenzen) ist nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen. Diese Arten können im Untersuchungsraum auch nach Umsetzung des Vorhabens vorkommen, jagen sie doch bevorzugt entlang von Gehölzkanten, die hier zum Großteil erhalten bleiben. Hierbei ist anzumerken, dass die relativen und absoluten Zahlen der Fledermaussequenzen die Stärke der Nutzung eines Bereiches und nicht die Anzahl an Fledermausindividuen widerspiegelt. Somit nutzen *Pipistrellus*-Arten den Untersuchungsraum am stärksten. Andere Fledermausarten nutzen das Vorhabengebiet als Leit- und Verbundstruktur zwischen Nußbach und Ufervegetation des Bodensees.

Da die Vegetation entlang des Hanges zum größten Teil erhalten bleibt, werden Eingriffe in potenzielle Leitstrukturen, Quartiere und Nahrungshabitate auf ein Minimum begrenzt. So können Störungen, die den Erhaltungszustand lokaler Populationen beeinträchtigen, ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden Beleuchtungselemente an dem neu entstehenden Gebäude und Zugängen aufgestellt. Dadurch können nachteilige Auswirkungen für Fledermäuse entstehen. Deshalb sollte eine Beleuchtung der Vorhabenfläche nur mit artenfreundlicher Beleuchtung (**M2**) erfolgen. Bei der vorgesehenen Durchführung der Vegetationsentfernung in den Wintermonaten (**V1**) können Beunruhigungen oder sonstige Störungshandlungen mit Beeinträchtigung auf lokale Populationen ausgeschlossen werden. Vegetations-

und Gebäudestrukturen der näheren Umgebung bieten zudem während der Bauphase ausreichend störungsarme 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.

Potenziell betroffene Arten: alle erfassten Fledermausarten

Maßnahmen: Bauzeitenregelung (**V1**), Artenfreundliche Beleuchtung (**M2**)

Verbotstatbestand: Nein

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

Generell kann für alle Fledermausarten, die den Untersuchungsraum als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen, eine Beeinträchtigung entstehen. Im Besonderen entsteht diese durch das Wegfallen bzw. die Zerstörung von möglichen Quartieren oder essenziellen Nahrungshabitaten im Zuge einer Vegetationsentfernung. Randstrukturen an dem Gehölzbestand werden weiterhin bestehen. Diese Randstrukturen werden von den *Pipistrellus*-Arten bevorzugt als Jagdgebiet genutzt. Die Funktion der Randstrukturen bleibt trotz der Entnahme von Gehölzen erhalten. Die zu entfernende Vegetation besteht hauptsächlich aus Sträuchern und Unterwuchs (Efeu, Brombeere). Bäume mit potenziellen Habitatstrukturen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben (**V3**, **V2**). Durch die Entfernung der Bestandsvegetation im Zuge der Baumaßnahmen, kommt es somit zu keiner Zerstörung von Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten sowie von Nahrungshabitaten von Fledermäusen. Sollten dennoch Habitatbäume im Zuge der Baumaßnahmen entnommen werden, sind diese durch das Anbringen von mindestens zwei Fledermausquartierhilfen pro entfallendem Habitatbaum als Ersatz des Habitatverlusts im räumlich-funktionalen Umfeld anzubringen (**V2**). Dies ist im Vorfeld durch eine Ökologische Baubegleitung festzustellen. In der direkten Umgebung (v.a. Offenlandflächen nördlich und östlich des Siedlungsbereichs) finden sich Nahrungshabitate in ausreichendem Umfang, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen Arten im räumlichen Zusammenhang durch die vorhandenen und verbleibenden Strukturen weiterhin gegeben ist.

Potenziell betroffene Arten: insbes. Zwergfledermaus

Maßnahmen: Baumerhalt, Prüfung des Baumerhalts durch die Ökologische Baubegleitung (**V3**, **V2**), ansonsten Anbringen von Fledermausquartierhilfen (**V2**)

Verbotstatbestand: Nein

6.3 Reptilien

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

Es wurden keine Zauneidechsen im Rahmen der Kartierungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Potenziell betroffene Arten: Zauneidechse

Maßnahmen: --

Verbotstatbestand: Nein

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

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn durch das Vorhaben der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Störungen dieser Arten zu erwarten.

Potenziell betroffene Arten: Zauneidechse

Maßnahmen: --

Verbotstatbestand: Nein

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

Eine Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien ist nicht zu erwarten, da keine Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen wurden.

Potenziell betroffene Arten: Zauneidechse

Maßnahmen: --

Verbotstatbestand: Nein

6.4 Weitere Arten

Innerhalb des Vorhabengebiets wurden keine Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten festgestellt, wodurch nicht von einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszugehen ist.

6.5 Habitatbäume

Die Gehölze sind generell nach Möglichkeit auf Grund ihres Habitatpotenzials für europäische Vogelarten und als zukünftige Höhlenbäume mit potenzieller Habitateignung für Fledermäuse zu erhalten (**V3**). Sollten dennoch Habitatbäume entfallen, sind die Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse durch das Anbringen von Nisthilfen und Fledermausquartierhilfen (**V2**) als vorgezogene Maßnahme an Bäumen im räumlich-funktionalen Umfeld zu ersetzen. Dies ist im Vorfeld durch eine Ökologische Baubegleitung festzustellen. Zudem sind Baumhöhlen, die als Winterquartier genutzt werden könnten, durch einen Einwegeverschluss zu verschließen (**V2**).

Bäume ab einem BHD von 100 cm und mehrstämmige Bäume, bei denen ein Stamm einen BHD von mindestens 50 cm hat, sind nach § 2 der Baumschutzsatzung Überlingen geschützt. Nach § 4 ist es verboten, diese Bäume zu beseitigen oder zu beschädigen. Eine Befreiung der Verbote kann bei der Stadt Überlingen beantragt werden. Im Falle einer Befreiung ist der Entfall durch Pflanzung von Ersatzbäumen auszugleichen (§ 7).

7 Maßnahmenkonzept

7.1 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 | Bauzeitenregelung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG ist die Gehölzentfernung im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln, dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren.

V2 | Ökologische Baubegleitung

Eingriffe in den Gehölzbestand sind durch eine Fachperson ökologisch zu begleiten. Hierbei sind folgende Sachverhalte zu prüfen:

Rodungsbereiche

Im Plangebiet entfallen Gehölzbestände im Bereich westlich, nördlich und östlich in einem zwei Meter breiten Streifen sowie ggf. an der jeweils bewachsenen unteren Hangkante. Zudem sind Gehölze im Bereich der Brücke und der Stege zu roden oder zu kappen. Die jeweiligen Rodungsbereiche sind im Spätsommer durch einen Vermesser sichtbar zu kennzeichnen. Die Ökologische Baubegleitung hat diese Bereiche auf Habitatbäume (Bäume mit Baumhöhlen oder Spalten) zu prüfen. Die Habitatbäume sind durch die Ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen und sind zu erhalten. Drei Habitatbäume liegen in Bereichen, in denen ein Baumerhalt geprüft werden muss.

Sollte ein Baumerhalt oder eine Kappung der oberen Äste ohne Baumhöhlen nicht möglich sein, ist ein plangebietsinterner Ersatz innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) erforderlich. Zudem sind Baumhöhlen, die als Winterquartier genutzt werden könnten, an Bäumen, die gerodet werden müssen, durch einen Einwegeverschluss zu verschließen. Der Ersatz der Habitatfunktion ist als CEF-Maßnahme durchzuführen. Hierbei handelt es sich um vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die unter fachkundiger Begleitung vor Beginn der Bauarbeiten / Rodungen durchzuführen sind, sodass durchgehend eine Ökologische Funktionalität gegeben ist. Vogelnistkästen könnten auch bis Februar des Folgejahres angebracht werden, damit diese für das Frühjahr funktionsfähig sind, dies ist allerdings nur bei vorheriger Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen.

Für den Wegfall von Habitatbäumen sind mindestens zwei Vogelnistkästen pro entfallendem Habitatbaum innerhalb der zu erhaltenden, plangebietsinternen Grünflächen anzubringen. Pro entfallendem Habitatbaum müssen folgende Nisthilfen verwendet werden:

- 1 Nisthilfe mit einer Fluglochweite von 32 mm

- 1 Nisthilfe mit einer Fluglochweite von 26 mm

Die Nisthilfen sind in 3 bis 5 m Höhe mit einer Süd-Ost-Exponierung anzubringen. Ein freier An- und Abflug ist sicherzustellen. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Zudem sind pro entfallenen Habitatbaum zwei Fledermaushöhlenkästen im räumlich-funktionalen Umfeld als vorgezogene Maßnahme zu montieren. Die Fledermauskästen sind in etwa 4 - 5 Metern Höhe an der Süd- bis Ostseite von Gebäuden/Bäumen anzubringen. Ein freier An- und Abflug ist sicherzustellen.

Alternativ kann der Habitatbaum als Totholztorso plangebietsintern innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) angebracht werden.

Sind die Zeiträume der Bauzeitenregelung nicht möglich, müssen die Vegetationsstrukturen unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch eine ÖBB auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Im Falle einer Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen kann keine Rodung und kein Versatz als Totholzbaum stattfinden.

Der UNB sind die Ergebnisse der Ökologischen Baubegleitung mitzuteilen und soweit Betroffenheiten von Habitatbäumen bestehen sind die Maßnahmen und die Standorte der Nisthilfen und Fledermaushöhlenkästen abzustimmen. Erst anschließend kann eine Rodungsfreigabe erfolgen.

Bei einer Entnahme von nach der Baumschutzsatzung Überlingen geschützten Bäume ist der entsprechende Antrag bei der Abteilung Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen zu stellen.

Zäune

Nach den Rodungen sollen um die Gehölzstrukturen Zäune errichtet werden, die im Boden verankert werden. Hinsichtlich der Durchführung ist darauf zu achten/hinzuweisen, dass die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen durch diese Arbeiten nicht beschädigt werden und dass die Zäune die Vorgaben hinsichtlich der Stabweite am Boden (Kleintierdurchlässigkeit) einhalten. Zudem ist durch die Ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine Tiere innerhalb der Umzäunung befinden, für die der Zaun unüberwindbar ist.

Zum Erhalt festgesetzte Gehölzstrukturen

Durch die Ökologische Baubegleitung ist vor Ort auf die Maßnahmen zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume aufmerksam zu machen und während der Bauphase zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere den Wurzelbereich und den Kronenbereich durch Schutz vor Bodenarbeiten und Lagerung von Baumaschinen und Material, aber auch der Schutz vor Beschädigungen durch Schwenkbereiche von Kränen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten. Sollte die Kapung von Wurzelbereichen notwendig werden, ist diese ausschließlich durch Fachpersonal durchzuführen.

V3 | Baumerhalt

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten.

V4 | Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben sind wirksame Vogelschutzmaßnahmen in Anlehnung an entsprechende Fachgutachten zum Beispiel der Vogelwarte Sempach umzusetzen (vgl. LAG VSW 2021, VOGELWARTE SEMPACH 2022).

V5 | Vermeidung von Barriere- und Falleneffekten

Aus Sicherheitsgründen wird ein Zaun um das Plangebiet errichtet, welcher auch in der Erde verlegt wird. Um dennoch eine Kleintierdurchlässigkeit berücksichtigen zu können, ist der Zaun entlang des Bodens mit einer Stabweite von 10 cm zu errichten.

7.2 Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

Definition: Unter Minimierung 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 | Durchgrünung

Als Minimierungsmaßnahme des Habitatverlustes für Fledermäuse und Vögel, zur Begrünung sowie als Schaffung von Nahrungsflächen hinsichtlich des Artenschutzes ist der Geltungsbereich zu begrünen. Auf der Vorhabenfläche sind entsprechend der Planzeichnung des Freianlagen-Konzepts sieben Bäume gem. Pflanzliste Nr. 1 im Anhang der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen. Alle Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

M2 | Artenfreundliches Beleuchtungskonzept

Zur Verringerung von Störungen der Fauna in und um die Vorhabenfläche sind die Straßen- und sonstige Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Folgende Maßnahmen und Grenzwerte sind dabei umzusetzen und zu beachten:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Verzicht der Anstrahlung von Naturobjekten (z.B. Bäume, Gehölze, Gewässer, etc.) oder Quartieren von Vögeln und Fledermäusen (z.B. Nistkästen)
- In Bereichen, wo dies möglich ist: Vermeidung einer dauerhaften Beleuchtung nachts zwischen 23:00 und 06:00 Uhr

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

Für Sicherheitsbeleuchtungen und Gefahrenmeldeanlagen sind Abweichungen zulässig, sofern diese Anlagen nur im Bedarfsfall betrieben werden.

8 Zusammenfassung und Fazit

Am Hauptsitz der Diehl Defence GmbH & Co. KG in Überlingen am Bodensee soll auf dem innerstädtischen Flurstück 3078 zwischen der Nußdorfer Straße und der Alten Nußdorfer Straße ein neues Bürogebäude entstehen. Derzeit wird die zentrale, versiegelte Fläche, die einen Großteil des Geltungsbereichs einnimmt, als Kiesparkplatz und Lagerfläche genutzt. Im Osten, Norden und Westen ist die zentrale Fläche von einer Gehölzfläche umgeben, die stellenweise sehr dicht verbuscht ist. Das neue Bürogebäude soll auf der zentralen versiegelten Fläche, die keine Habitateignung aufweist, entstehen. In die Gehölzfläche wird nur punktuell in den Bereichen der Durchgänge zu den Parkplätzen im Nordwesten und Südosten sowie dem Durchgang zum Bestandsgebäude im Norden eingegriffen.

Die Randbereiche weisen stellenweise Habitatpotenzial für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) auf, es konnten jedoch keine Zauneidechsen im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Grund hierfür kann die stark frequentierte Nußdorfer Straße sein, die den Geltungsbereich von den nächstgelegenen möglichen Habitaten abgrenzt. Die Vegetation der Gehölzfläche bietet einigen Vogelarten eine Fortpflanzungsstätte, allerdings befinden sich hier überwiegend ubiquitäre Arten, die in direkter Umgebung ausreichend Habitate finden können. Um Verluste an Vegetation und somit Lebensstätten für Brutvögel auszugleichen, soll der Geltungsbereich durchgrünt werden. Höhlenstrukturen an Bäumen bieten zudem baumhöhlenbrütenden Vogelarten eine Lebensstätte. Bei einer baubedingten Entnahme eines Habitatbaums ist der Verlust durch das Anbringen von Nisthilfen als vorgezogene Maßnahme zu ersetzen. Auch Fledermausarten finden in den vorhandenen Habitatbäumen mit ihren Höhlenstrukturen potenzielle Tagesquartiere und Wochenstubenquartiere. Ein Verlust dieser Habitate ist bei Entnahme der Höhlenbäume ebenfalls durch das Anbringen von Quartierhilfen auszugleichen. Bei einer Entnahme von nach der Baumschutzsatzung Überlingen geschützten Bäumen ist der entsprechende Antrag bei der Abteilung Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen zu stellen.

Es bleibt zu erwähnen, dass eine Nachverdichtung im Innenbereich generell einer Neueröffnung im Außenbereich vorzuziehen ist. Arten im Innenbereich sind oftmals angepasster und flexibler als Arten im Außenbereich, wodurch eine Nachverdichtung pauschal gesehen meist aus Sicht des Artenschutzes und vor allem aus Sicht des Flächenverbrauches zu bevorzugen ist.

Die negativen Auswirkungen aller Faktoren können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß verringert werden. Unter Einhaltung aller Maßnahmen können somit Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden werden.

Das Vorhaben ist als zulässig im Sinne des Gesetzgebers zu bewerten.

9 Literatur und Quellen

Literatur

- BAUER, H.-G.; BEZZEL, E.; FIEDLER, W. (2005a): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band I Nonpasseriformes - Nichtsperlingsvögel. Aula-Verlag, Wiebelsheim. 2. Auflage.
- BAUER, H.-G.; BEZZEL, E.; FIEDLER, W. (2005b): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band II Passeriformes - Sperlingsvögel. Aula-Verlag, Wiebelsheim. 2. Auflage.
- DIETZ, C., VON HELVERSEN, O. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos, Stuttgart.
- HAMMER ET AL. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern.
- 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.
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA) (1996): Teil III - Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG. Stuttgart.
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach CH).
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die neue Brehm Bücherei, Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben.
- SÜDBECK ET. AL (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- ZINGG, P.E. (1990): Akustische Artidentifikation von Fledermäusen (Mammalia: Chiroptera) in der Schweiz. Rev. Suisse Zool. 97 (2).

Online-Quellen

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (ONLINE): „Artenportraits“, online abgerufen im September 2024 auf: <https://www.bfn.de/artenportraits>
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (online): „Rote Listen und Artenverzeichnisse“, online abgerufen im September 2024 auf: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/rote-listen>

Kartendienste

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

Gesetze

In der jeweils aktuell gültigen Fassung

- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 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 Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie)

10 Anhang

10.1 Artenlisten

Legende zu den Artenlisten

Vorkommen BV = Brutvogel
im Gebiet NG = Nahrungsgast
 DZ = Durchzügler

RL BW: Rote Liste Baden-Württemberg / RL D: Rote Liste Deutschland

0 = erloschen oder verschollen	R = extrem selten
1 = vom Erlöschen bedroht	i = gefährdete wandernde Art
2 = stark gefährdet	V = Vorwarnliste
3 = gefährdet	D = Daten defizitär
G = Gefährdung anzunehmen	* = nicht gefährdet

Schutzstatus nach BNatSchG

b = besonders geschützt	s = streng geschützt
-------------------------	----------------------

10.1.1. Artenliste Brutvögel

Art	Deutscher Name	Vorkommen im Gebiet	RL BW	RL D	Schutzstatus nach BNatSchG		Richtlinien / Verordnungen		
					bes. gesch.	str. gesch.	EG-VO Anh.	VS-RL Art. 1	BArt-SchV
<i>Turdus merula</i>	Amsel	BV	*	*	b			x	
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	NG	*	*	b			x	
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	BV	*	*	b			x	
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	BV	*	*	b			x	
<i>Pica pica</i>	Elster	NG	*	*	b			x	
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer	NG	*	*	b			x	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	NG	*	*	b			x	
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	DZ, überfliegend	*	*	b			x	
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper	NG	V	V	b			x	
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	NG	*	*	b			x	
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	BV außerhalb	V	*	b			x	
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	NG	*	*	b			x	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	BV	*	*	b			x	
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran	DZ, überfliegend	*	*	b			x	
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	NG	V	*	b			x	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	BV	*	*	b			x	
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	DZ, überfliegend	*	*	b			x	
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	BV außerhalb	*	*	b			x	
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	NG	*	*	b			x	
<i>Regulus ignicapilla</i>	Sommeregoldhähnchen	NG	*	*	b			x	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	BV außerhalb	*	3	b			x	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	BV	*	*	b			x	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	DZ, überfliegend	V	*	b	s	A	x	
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	NG	*	*	b			x	
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	BV außerhalb	*	*	b			x	

10.1.2. Artenliste Fledermäuse

Art	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Sequenzen				Anteil	RL BW	RL D	Schutzstatus
		Beg. 1 26.05.24	Beg. 2 27.07.24	Beg. 3 28.08.24	Ges.				
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	53	43	23	119	18,7 %	3	*	s
Rauhaut-/Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii/kuhlii</i>	115	157	136	408	64,3 %	i/D	*/*	s
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>			10	10	1,6 %	i	*	s
Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>			3	3	0,5 %	D	*	s
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	47	2	2	51	8,0 %	G	D	s
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	3	1		4	0,6 %	2	V	s
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>		5	3	8	1,3 %	i	V	s
	<i>Plecotus spec.</i>	1			1	0,2 %			s
	<i>Myotis spec.</i>		6	4	10	1,6 %			s
verm. <i>Vespertilio murinus</i>	<i>Nyctaloid</i>	19		2	21	3,3 %	(i)	(D)	s
Gesamt		238	214	183	635	100 %			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Alte Straßenmeisterei"
Regenwasserkonzeption



Entwurfsstand
04.11.2024



Auftraggeber: Diehl Defence GmbH & Co. KG
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN.....	4
1.1. Geologie/ Versickerungsfähigkeit	4
1.2. Natürliche Wasserhaushaltsbilanz.....	5
2. REGENWASSERGROBKONZEPT	6
2.1. Regenwasserkonzeption Allgemein.....	6
2.2. Konzeptplan: Entwässerungskonzeption	7
2.3. Zusammenfassung (Fazit)	7

1. GRUNDLAGEN

1.1. Geologie/ Versickerungsfähigkeit

Die geologischen Untersuchungen zum Projektgebiet zeigen Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-8}$ m/s, welche sich aus den unterschiedlichen Bodenschichten ergeben. Diese setzen sich aus schluffigen, sandigen Gemischen und für die Bodenseeregion typischem Moräne-Sandgestein bei etwa 5-6 m unter GOK zusammen. Die tiefergelegenen Ebenen (etwa ab 5 m unter GOK) sind weniger durchlässig, wohingegen die oberen Lagen bessere Durchlässigkeiten aufweisen. Für die Versickerungsmulden sind die oberen Schichten relevant, da das Regenwasser sich beim Versickern flächig verteilt und so bereits nach wenigen Metern eine vielfache Versickerungsfläche nutzt. Daher werden gem. der vorliegenden Baugrunduntersuchung k_f -Werte im Bereich zwischen $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s aus den oberen Bodenschichten angenommen, welche sich im Rahmen der gültigen DWA-Richtlinien für die Berechnung von Versickerungsanlagen befinden.

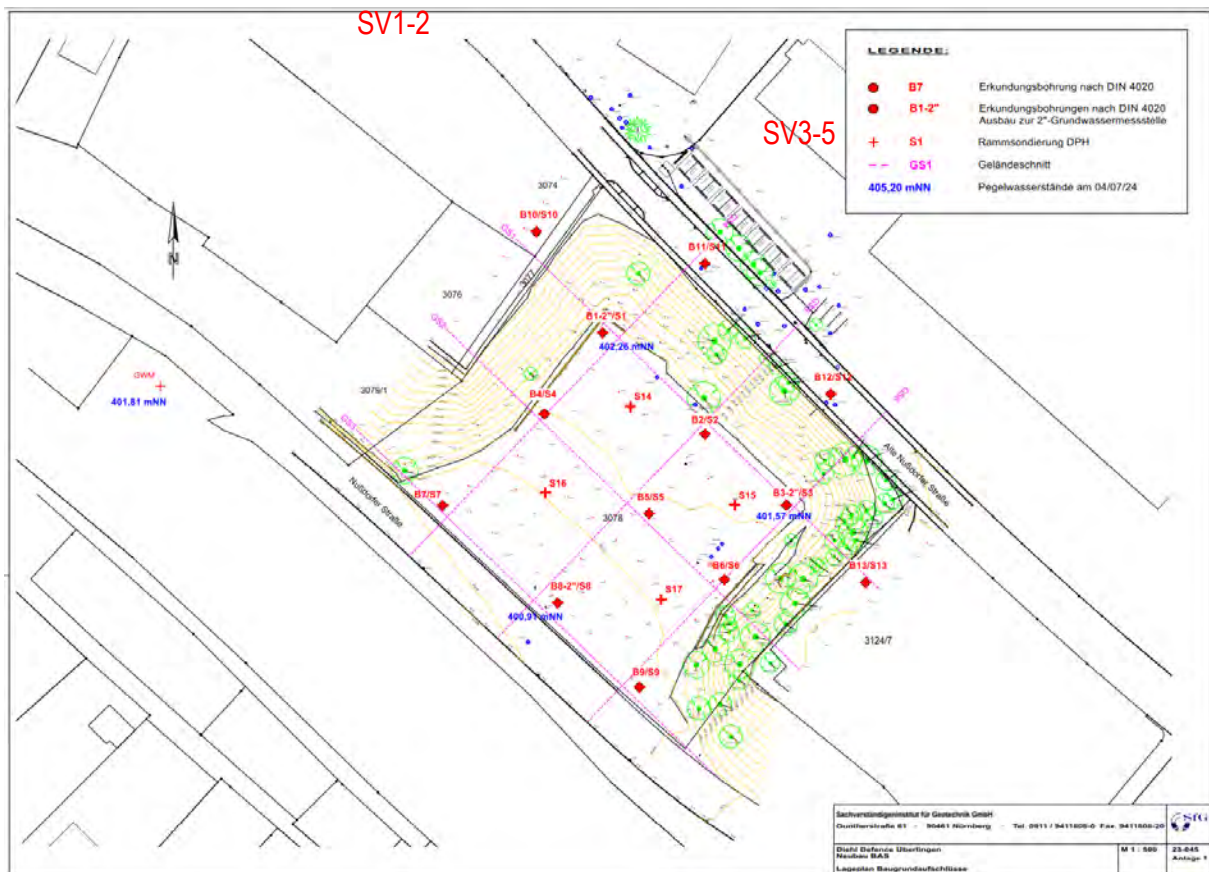


Abbildung 1: Lageplan Baugrundaufschlüsse von Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH – Stand:09/2024

Gemäß der im Baugrundgutachten dargestellten Informationen zum Grundwasser, welches in Tiefen von 5-6 m unter GOK angetroffen wurde, ist davon auszugehen, dass die Moräne-Schicht als grundwasserführende Schicht zu betrachten ist.

1.2. Natürliche Wasserhaushaltsbilanz

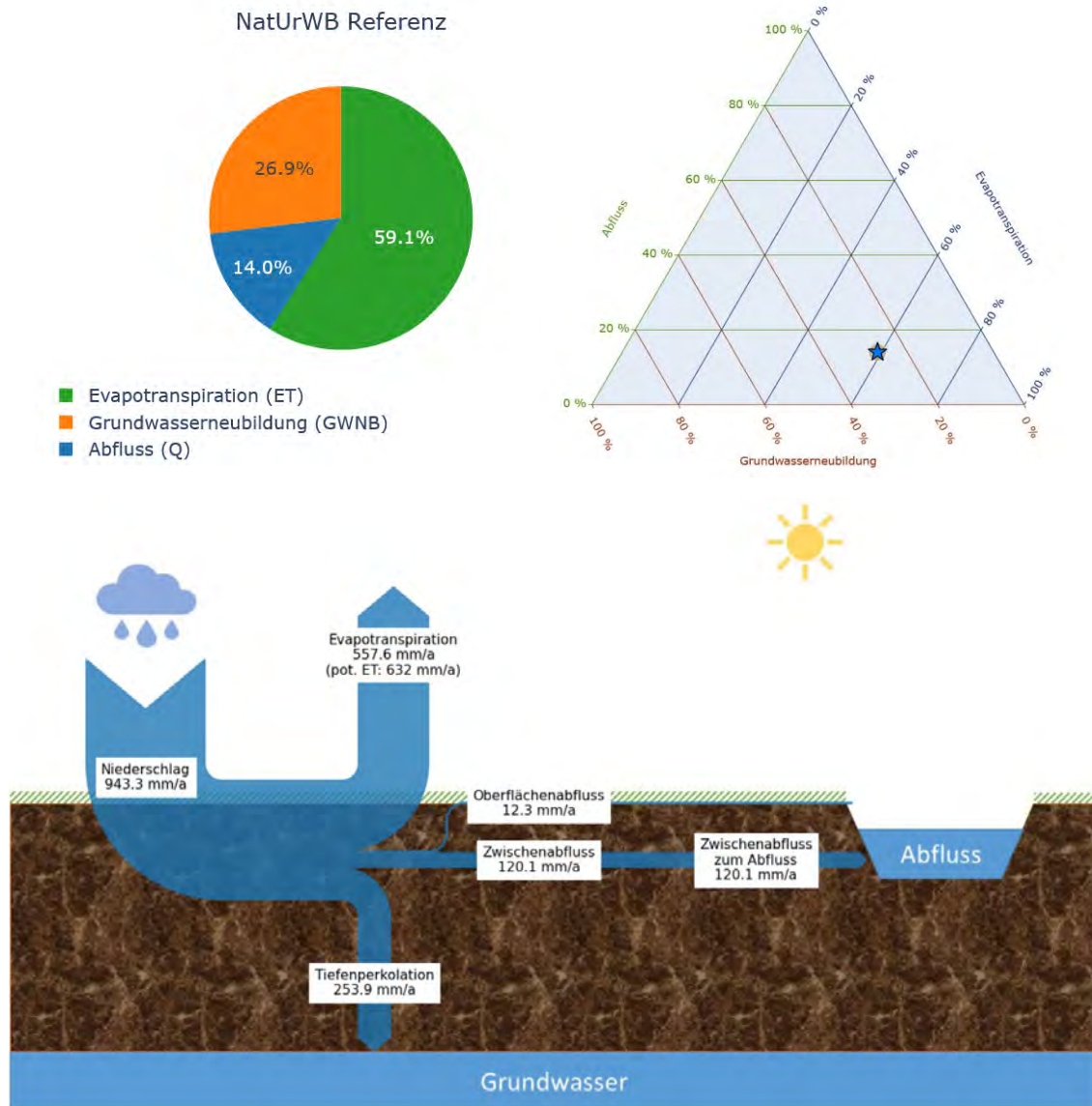


Abbildung 2: Zusammenstellung Wasserhaushaltsbilanz NatUrWB - 27.09.2024

Die hypothetische natürliche Wasserhaushaltsbilanz gemäß Naturnahe Urbane Wasserbilanz der Universität Freiburg (NatUrWB) zeigt im Spannungsdreieck eine Verdunstung von etwa 59 %, einen Abfluss von etwa 14 % und eine Versickerung/ Grundwasserneubildung von etwa 27 %.

Diese Werte dienen als grobe Zielvorgaben für das geplante Regenwasserkonzept.

2. REGENWASSERGROBKONZEPT

2.1. Regenwasserkonzeption Allgemein

Der Umgang mit dem Regenwasser gilt mehr denn je als eines der Leitthemen im Plangebiet. Durch den Einsatz eines oberflächennahen Entwässerungssystems ("blau-grüne Infrastruktur") soll die örtliche Grundwasserneubildung und Verdunstung gefördert werden. So soll eine starkregenresiliente und klimagerechte Planung entstehen.

Das Konzept zur Regenwassernutzung verfolgt einen dezentralen Ansatz zur Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers vor Ort. Im Gegensatz zu konventionellen Methoden, die oft eine direkte Ableitung des Regenwassers in die zentrale Kanalisation vorsehen, strebt dieses Konzept an, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

An einem Scoping Termin mit der Stadt Überlingen und den zuständigen Behörden des Landratsamts Bodenseekreis wurde festgehalten, dass das anfallende Regenwasser auf dem Gelände verarbeitet werden sollte.

Das gesammelte Regenwasser wird in erster Linie den Pflanzen zur Verfügung gestellt. Überschüssiges Regenwasser soll gedrosselt abgeleitet oder, wo möglich, gezielt versickert werden.

Bei der Dachbegrünung wird zwischen zwei unterschiedlichen Systemaufbauten unterschieden: Auf der nördlichen Dachfläche wird eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Auf der südlichen Dachfläche wird in Teilbereichen eine intensive Dachbegrünung mit höherem Substrataufbau und Vegetationsschichten vorgesehen. Bereits auf den Dachflächen wird das Regenwasser somit vorgereinigt, gespeichert und gedrosselt über einen Filterschacht in eine Zisterne mit Anschluss an das Bewässerungssystem der Fassadenbegrünung eingeleitet. Lediglich überschüssiges Wasser in der Zisterne wird über eine unterirdische Rigole (Retentionsraum) zur Versickerung abgeleitet. Somit wird das zugeführte Wasser bevorzugt wieder dem Kreislauf zur Bewässerung der Dach- und Fassadenbegrünung zugeführt.

Das auf den Freianlagen anfallende Wasser soll vorrangig über Versickerungsmulden/ Mulden-Rigolen-Systeme oder Straßeneinläufe mit Anschluss an einen Filterschacht entwässert werden. Auch hier könnten (Not-) Überläufe mit Anschluss an die Zisterne/ Rigole vorgesehen werden, sodass möglichst das gesamte anfallende Regenwasser dem Bewässerungskreislauf zugeführt werden kann und so ein Wasserspeicher für die sommerlichen Trockenperioden generiert wird.

Die dicht bewachsene Böschung liegt topographisch oberhalb der Freianlagen/ dem Erdgeschoss des Gebäudes. Sie wird daher mit einer Mauer (Höhe etwa 1,00m) abgefangen. Auch die Böschung soll über Versickerungsmulden mit zusätzlicher Rigole unterhalb der Mulden entwässert werden um so einerseits den Flächenbedarf zu reduzieren und andererseits einen unterirdischen Wasserspeicher zu schaffen.

Durch die o.g. Maßnahmen soll somit auch der natürliche Wasserhaushalt unterstützt werden. Das dezentrale Regenwasserkonzept basiert auf den jeweiligen lokalen Gegebenheiten und setzt sich aus örtlich spezifischen Bausteinen zusammen. Dies führt zu einem verbesserten Überflutungsschutz, bietet Vorteile für die Vegetation und fördert das lokale Mikroklima.

2.2. Konzeptplan: Entwässerungskonzeption

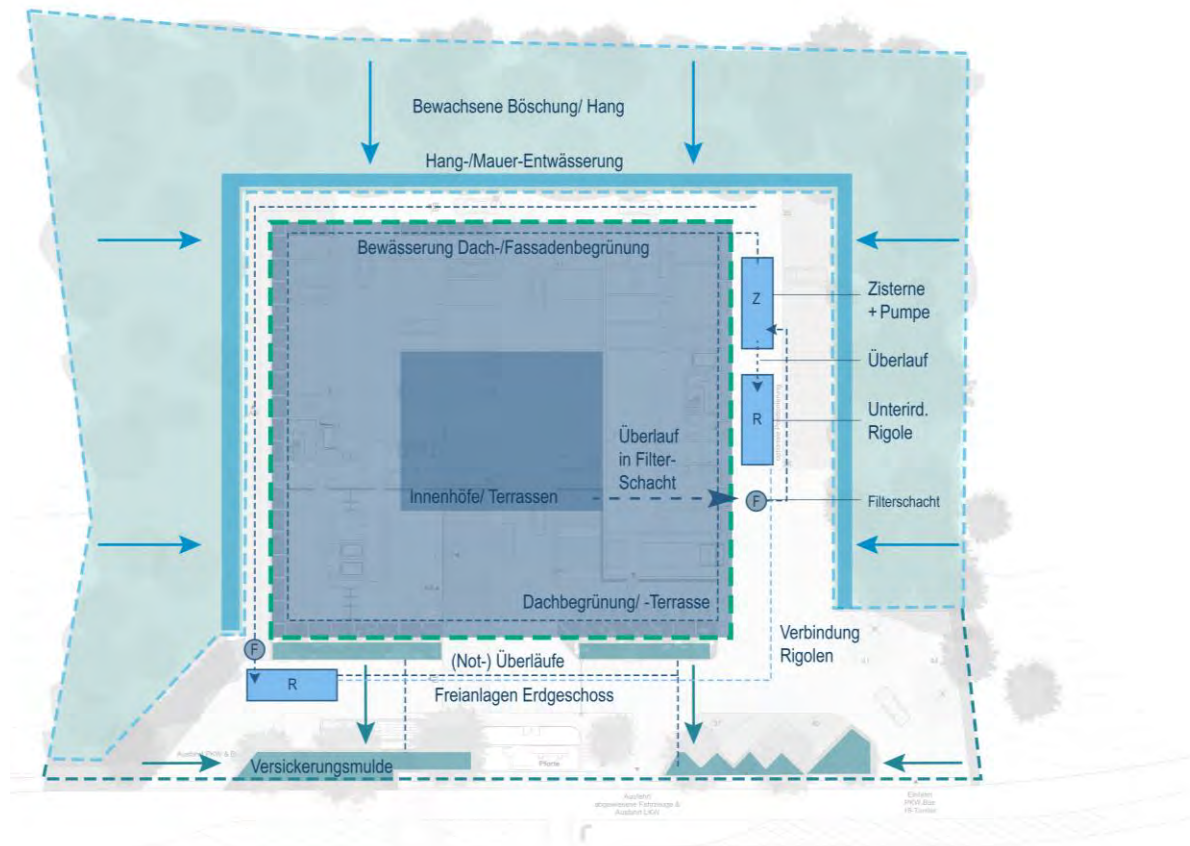


Abbildung 3: Entwässerungskonzeption Planstatt Senner – Stand 04.11.2024

2.3. Zusammenfassung (Fazit)

Selbst durch die Bebauung kann der Regenwasserabfluss in die Mischwasserkanalisation verhindert und die natürliche Wasserhaushaltsbilanz gestärkt werden. Durch die Kombination einer dezentralen Rückhaltung und dem Bewässerungskreislauf entsteht ein sehr klimaresilientes Vorhaben mit autarker Wasserversorgung der Vegetation. Starkregenereignisse werden durch zusätzliche Retentionsräume abgepuffert, teilweise über Mulden und Rigolen versickert und das Wasser wird langfristiger gespeichert, was die Verdunstung stärkt und sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet auswirkt.