



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **"Alte Straßenmeisterei"**

#### **Inhalte in der Fassung vom 31.03.2025**

1. Planteil
  - Zeichnerischer Teil / Rechtsplan
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Textteil
  - Planungsrechtliche Fessetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Umweltreport mit Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
5. Regenwasserkonzeption
6. Mobilitätskonzept (Stand Januar 2025)

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>28.05.2025</b>
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>03.07.2025</b>



### Legende

**Art der baulichen Nutzung**

Vorhabenfläche (§ 12 (3a) BauGB)

**Nutzungsschablone** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

a)	b)	a) Max. zulässig Grundfläche (GR)
c)	d)	b) Max. Zahl der Vollgeschosse (Z)
		c) Zulässige Dachform
		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.

Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Bauen, Technik und Verkehr gem. § 2 (1) BauGB	09.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	09.01.2025
Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, sowie der örtlichen Bauvorschriften und Veröffentlichungsbeschluss durch den Ausschuss für Bauen, Technik und Verkehr	09.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	09.01.2025
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 04.11.2024 gem. § 3 (2) BauGB	13.01.2025 bis 21.02.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10.01.2025 bis 21.01.2025
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat § 10 BauGB	28.05.2025
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	03.07.2025

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.05.2025 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt: Überlingen, 23.06.2025  
Jeb Zeller, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften am 03.07.2025.  
Überlingen, 04.07.2025  
Jeb Zeller, Oberbürgermeister

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN  
**PLANSTATT SENNER**

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Datum:	31.03.2025	Maßstab:	1:500
Projekts-Nr.:	5715	Blatt-Nr.:	
Planerin:	B. Müller	Blattgröße:	A2 quer
Geprüft:		Dateiname:	

Johann Senner | Peter Landwehrbach | Ulf Ina Pfeil | Landeshauptstadt | Umweltschutz | Stadtentwicklung | EDV- und Betriebswirtschaft  
Planstätt Senner | Bellstraße 21 | 88628 Überlingen | Telefon: +49(0)7551-9199-0 | Fax: +49(0)7551-9199-28 | info@planstätt-senner.de | www.planstätt-senner.de





**BAUHERR:**

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



**Ansicht Nord-Ost**

PN: BAS\_BLP\_AB\_BLP\_NO\_BB\_1\_V\_

FORMAT: 420 x 594 DIN A2

GEZ: 31.03.2025 MH

GEPR: 31.03.2025 KA

1:200  
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

**ankner buchholz architekten**

Römerstraße 21

D 89077 Ulm

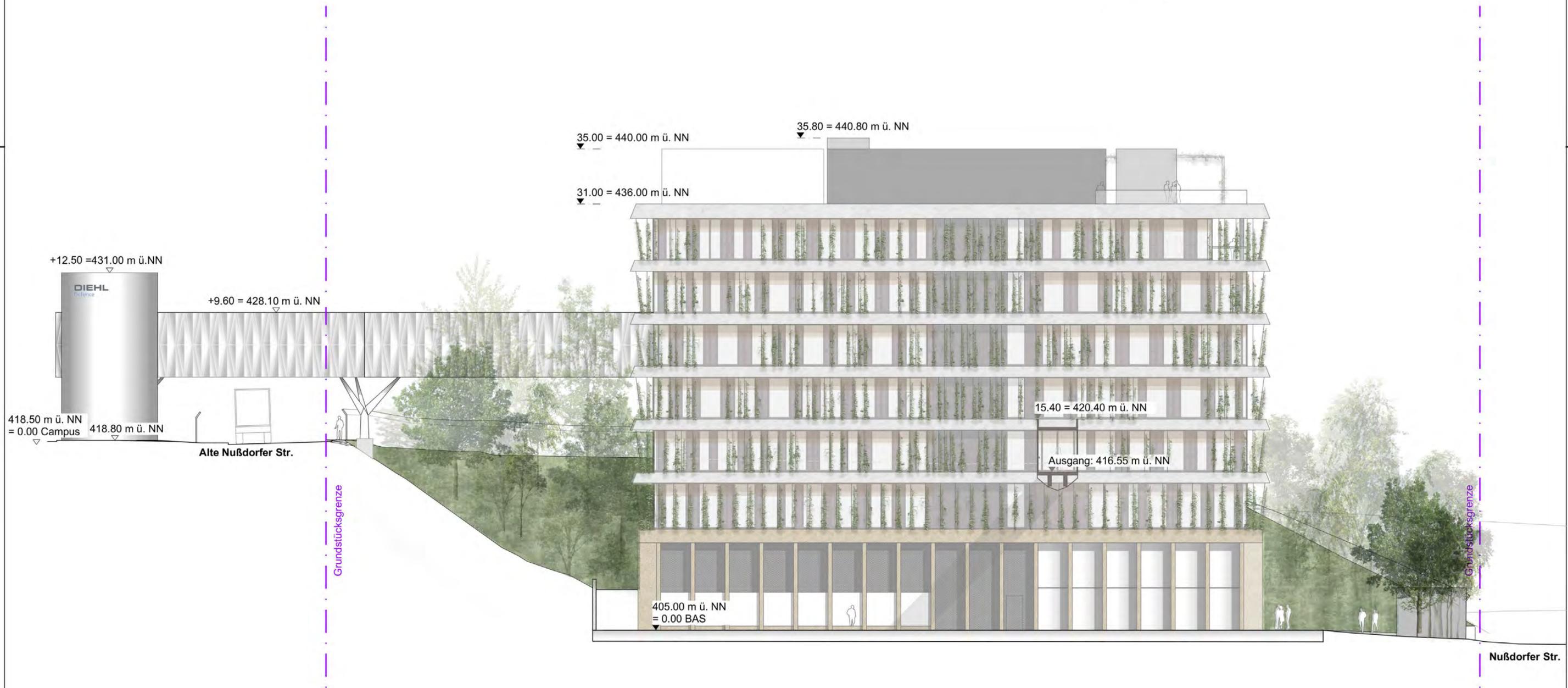
www.ab-architekten.com

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: 31.03.2025 MH

GEPR: 31.03.2025 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_	1:200
FORMAT: 420 x 594 DIN A2	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
GEZ: 31.03.2025	MH
GEPR: 31.03.2025	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



**Ansicht Süd-West**

PN: BAS\_BAS\_BLP\_AB\_BLP\_SW\_BB\_1\_V\_

FORMAT: 420 x 594 DIN A2

GEZ: 31.03.2025 MH

GEPR: 31.03.2025 KA

1:200  
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

**ankner buchholz architekten**

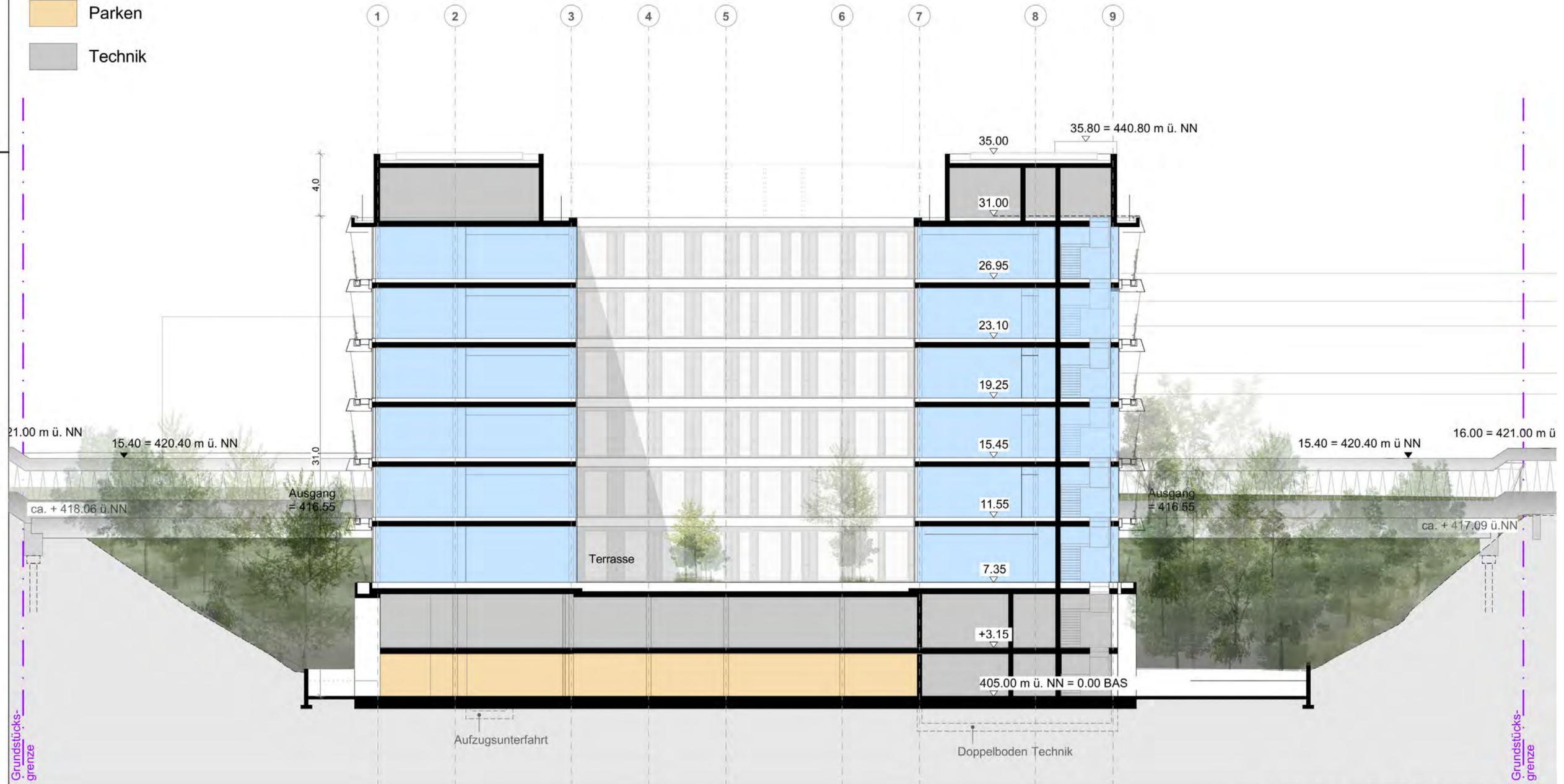
Römerstraße 21  
D 89077 Ulm  
www.ab-architekten.com

T.+49 731 141 159 80

**BAUHERR:**

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

- Büronutzung
- Parken
- Technik



**Schnitt A-A - Nutzungen**

PN: BAS\_BLP\_AB\_BLP\_AA\_BB\_1\_V\_  
FORMAT: 420 x 594 DIN A2

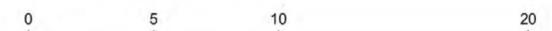
1:200

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

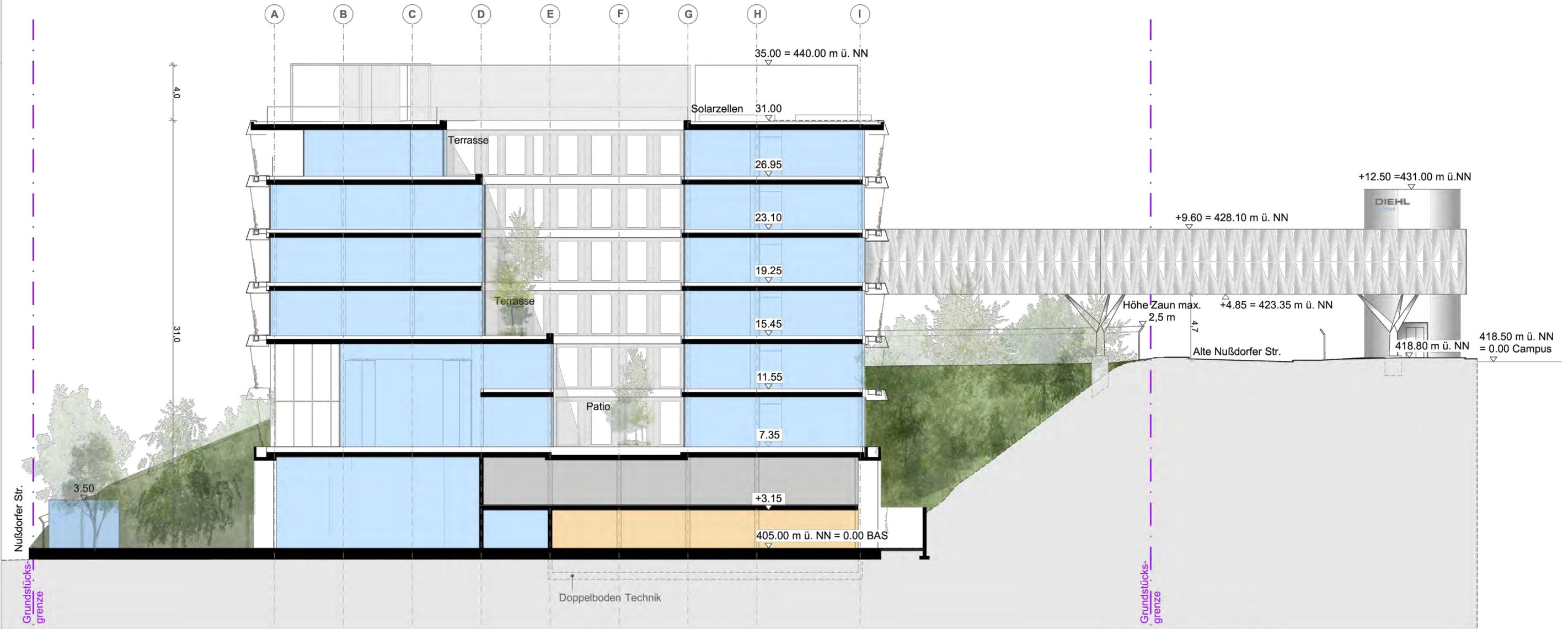
GEZ: 31.03.2025 MH  
GEPR: 31.03.2025 KA

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

T.+49 731 141 159 80



- Büronutzung
- Parken
- Technik



### Schnitt B-B - Nutzungen

PN: BAS_BLP_AB_BLP_BB_BB_1_V_4	1:200
FORMAT: 420 x 594 DIN A2	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
GEZ: 31.03.2025	MH
GEPR: 31.03.2025	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“**



Stand  
31.03.2025

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.....	11
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 .....	16
5.5. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen.....	16
5.6. Sicherung von Bodenfunden .....	16
5.7. Altlasten/Bodenschutz.....	16
5.8. Abfallverwertung .....	17
5.9. Ingenieurgeologie .....	17
6. Örtliche Bauvorschriften .....	18
6.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	18
6.2. Örtliche Bauvorschriften.....	18
6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
6.2.2. Einfriedungen.....	19

6.2.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke .....	19
6.2.4.	Freileitungen .....	19
6.2.5.	Werbeanlagen .....	19
6.3.	Ordnungswidrigkeiten .....	19
7.	Anhang .....	20
7.1.	Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Plangebiets .....	20

## 1. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ in Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.05.2025 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 31.03.2025
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 31.03.2025
3. Örtlichen Bauvorschriften vom 31.03.2025
4. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.03.2025

Beigefügt sind:

1. Begründung vom 31.03.2025
2. Umweltreport vom 31.03.2025

### § 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 am 03.07.2025 in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Überlingen, den 04.07.2025

  
Jan Zeitler Oberbürgermeister



## Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.05.2025 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt: Überlingen, 23.06.2025

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## 2. VERFAHRENSVERMERKE

1	Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr gem. § 2 (1) BauGB	09.12.2024
2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	09.01.2025
3	Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Veröffentlichungsbeschluss durch den Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr	09.12.2024
4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	09.01.2025
5	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 04.11.2024 gem. § 3 (2) BauGB	13.01.2025 – 21.02.2025
6	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10.01.2025 – 21.02.2025
7	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	28.05.2025
8	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	03.07.2025

### 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 31.03.2025 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

§ 12 Abs. 3a BauGB

##### 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, zu versickern und/oder gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. (vgl. Umweltreport M9).

Die Flächenausweisung und die Dimensionierung der Regenwasserbewirtschaftung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk zu belegen. Eine Versickerung darf nur durch nachweislich schadstofffreien Untergrund erfolgen. Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, mit dem Antrag auf Genehmigung des Bauvorhabens vorzulegen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich.

#### **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 Fachbeitrag Artenschutz).

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. Entnommene Habitatstrukturen und Habitatbäume sind im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle als stehendes Totholz aufzustellen/anzubringen. 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.

Pro entfallenen Habitatbaum sind zwei Fledermaushöhlenkästen im räumlich-funktionalen Umfeld als vorgezogene Maßnahme an bestehenden Bäumen 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.

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 entsprechend der einschlägigen 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.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist, bis auf eine unabdingbare Sicherheitsbeleuchtung, auszuschließen. Dies betrifft neben den Außenanlagen auch die Innenbeleuchtung. Die Brücke und die Stege sind nachts nicht zu beleuchten oder die Beleuchtung ist mit Bewegungsmeldern zu versehen, um nächtliche Störwirkungen insbesondere auf die Habitatbäume zu minimieren.

#### **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 Wartungswege 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, Reaktivierung, 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**

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grundwasser (Hang-/Schichtwasser) eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

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

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

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

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.

#### **5.7. Altlasten/Bodenschutz**

Die Fläche Alte Straßenmeisterei wird als Altstandort „AS Werkstatt mit Tankstelle, Nußdorfer Str. 91“ in Altlasten- und Bodenschutzkataster geführt. Im Bereich der Betankungsflächen und der Tanks wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die den ursprünglichen Gefahrverdacht nicht bestätigten. Eine vollflächige Untersuchung erfolgte nicht

## **5.8. Abfallverwertung**

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

## **5.9. Ingenieurgeologie**

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

## 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 28.05.2025 die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ als Satzung beschlossen.

### 6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 31.03.2025 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 23.06.2025

  
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* Blauschwingel
- *Festuca rupicola* Furchenschwingel
- *Koeleria glauca* Blaugrünes Schillergras
- *Melica transsilvanica* Siebenbürgener Perlgras
- *Phleum phleoides* Steppen-Lieschgras
- o.ä.



## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“



Stand  
31.03.2025

**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

<b>1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b> .....	4
<b>2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans</b> .....	5
<b>3. Städtebauliche Ausgangssituation</b> .....	6
<b>4. Mobilität und Stellplatzkonzeption</b> .....	6
<b>5. Planungsrechtliche Situation</b> .....	7
5.1 Übergeordnete Planung.....	7
5.2 Bebauungsplanverfahren.....	9
<b>6. Begründung der textlichen Festsetzungen</b> .....	10
<b>7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	15
<b>8. Flächenbilanz</b> .....	16
<b>9. Anlagen</b> .....	16

## 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)

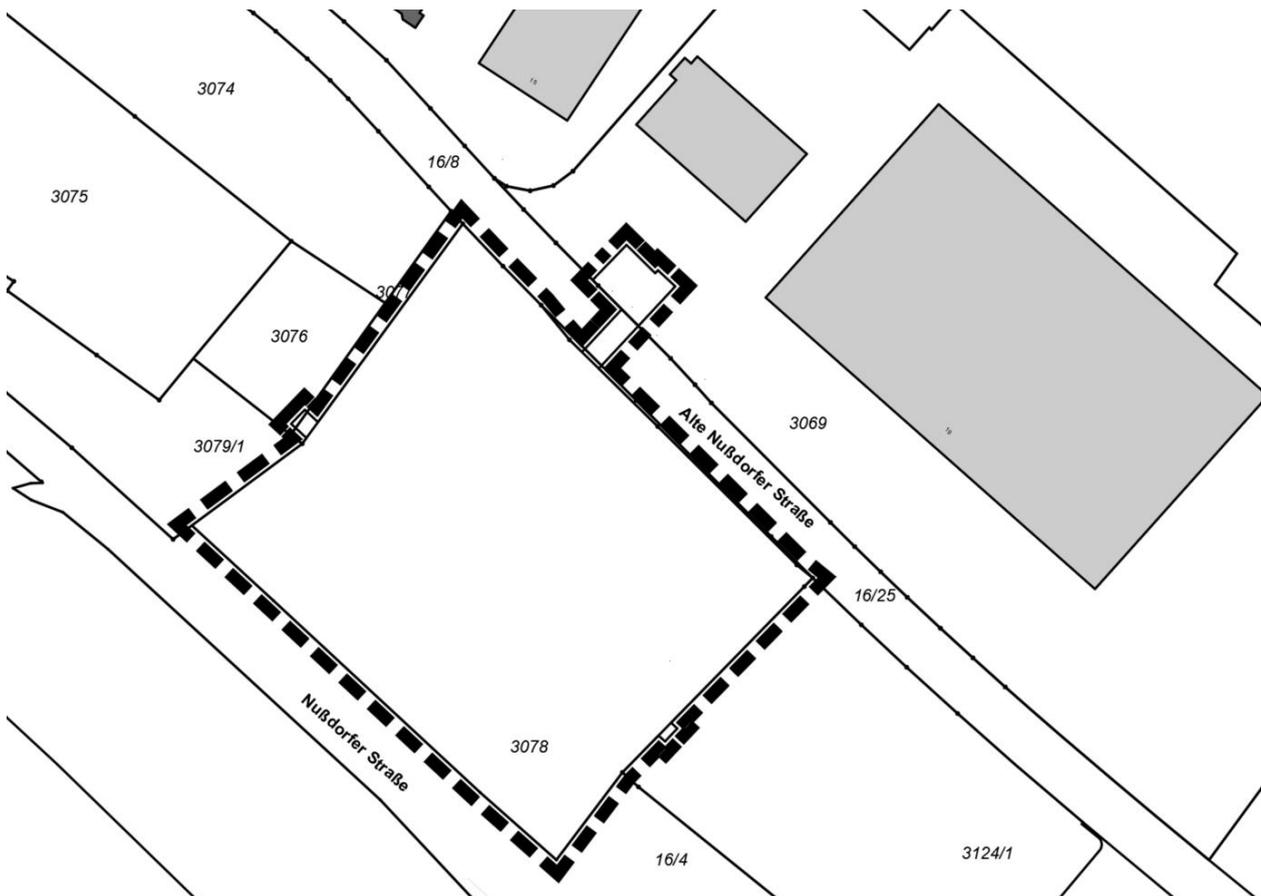


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 0,82 ha (schwarze Linie) (Planstatt Senner)

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. Städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet wird von Süden über die „Nußdorfer Straße“ erschlossen. Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes in einem Hangeinschnitt besteht entlang der „Nußdorfer Straße“ keine Bebauung direkt angrenzend an das Plangebiet. Oberhalb der Hangstufe liegt das Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG mit den Bestandsgebäuden und den Parkplätzen für die Mitarbeiter. Das Betriebsgelände mit seiner städtebaulichen Körnung ist maßgebend und prägend für das Plangebiet. Die bestehende Bebauung auf dem Bestandsgelände weist eine der gewerblichen Nutzung entsprechende Dichte und Gebäudegröße auf. Die Planung fügt sich städtebaulich hinsichtlich der Dichte und Körnung in das direkte Umfeld mit dem Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG ein.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung am Strandweg. Diese ist durch die Bahnlinie und die Nußdorfer Straße städtebaulich vom Plangebiet getrennt. Auch die Wohnbebauung an der „Alte Nußdorfer Straße“ ist städtebaulich und räumlich durch den Parkplatz des Betriebsgeländes vom Plangebiet abgegrenzt. Die Wohngebieten am Strandweg und der „Alte Nußdorfer Straße“ weisen eine deutlich geringere Dichte, sowie städtebauliche Körnung auf welche aufgrund der beschriebenen städtebaulichen und räumlichen Abgrenzung zum Plangebiet dennoch nicht beeinflusst wird.

Um zukünftig die Realisierung eines Verwaltungsgebäudes mit den notwendigen Funktionen im Plangebiet zu ermöglichen und eine direkte Anbindung an das Betriebsgeländes zu erreichen, wird für das Plangebiet mittels des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die entsprechende Voraussetzung geschaffen.

### **4. Mobilität und Stellplatzkonzeption**

Die Firma Diehl Defence GmbH und Co. KG hat für das bestehende Betriebsgelände, sowie den Neubau eines Büro - und Verwaltungsgebäudes ein Mobilitätskonzept und einen Stellplatznachweis, mit den bis in das Jahr 2027+ zu erwartenden Mitarbeitern erstellt. Aktuell stehen der Firma Diehl ca. 1.300 Pkw – Stellplätze zur Verfügung, die auf fünf bestehende Parkplätze verteilt sind. Bis in das Jahr 2027+ ergibt sich für das Betriebsgelände und den Neubau ein Stellplatzbedarf von ca. 1.200 Pkw – Stellplätzen. Diese können bereits jetzt durch die vorhandenen Stellplätzen gedeckt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatzbedarf gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze um bis zu 60 % reduziert werden kann, wenn eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist. Insofern besteht mit den bisher vorhandenen Stellplätzen sogar ein deutlicher Überschuss an Pkw-Stellplätzen.

Die detaillierten Zahlen und Berechnungen sowie die Lage der vorhandenen Pkw-Stellplätze sind dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Mobilitätskonzept zu entnehmen.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 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.

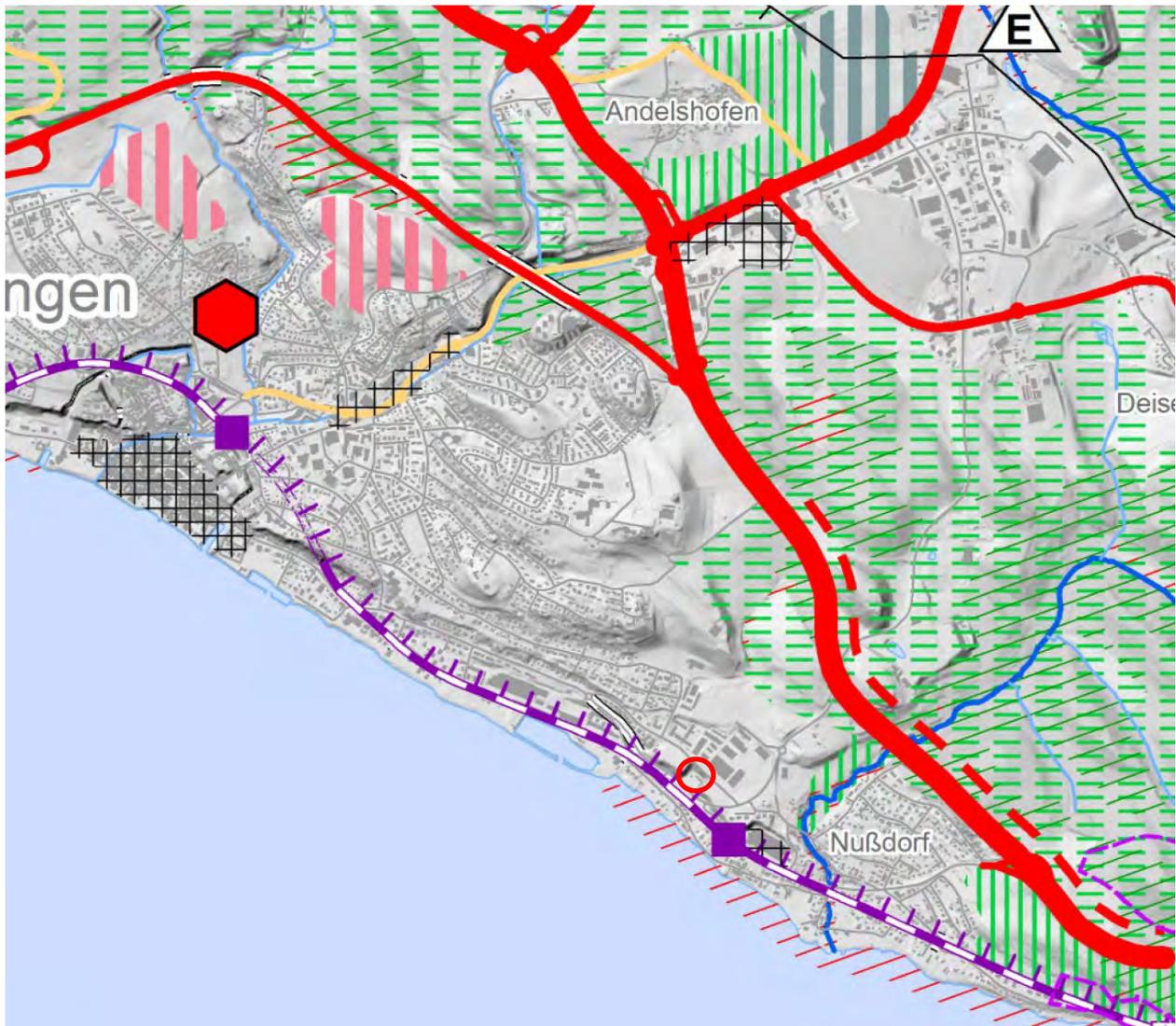


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Bodensee Oberschwaben mit ungefährender Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (Rechtskraft: 24.11.2023)

## 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.

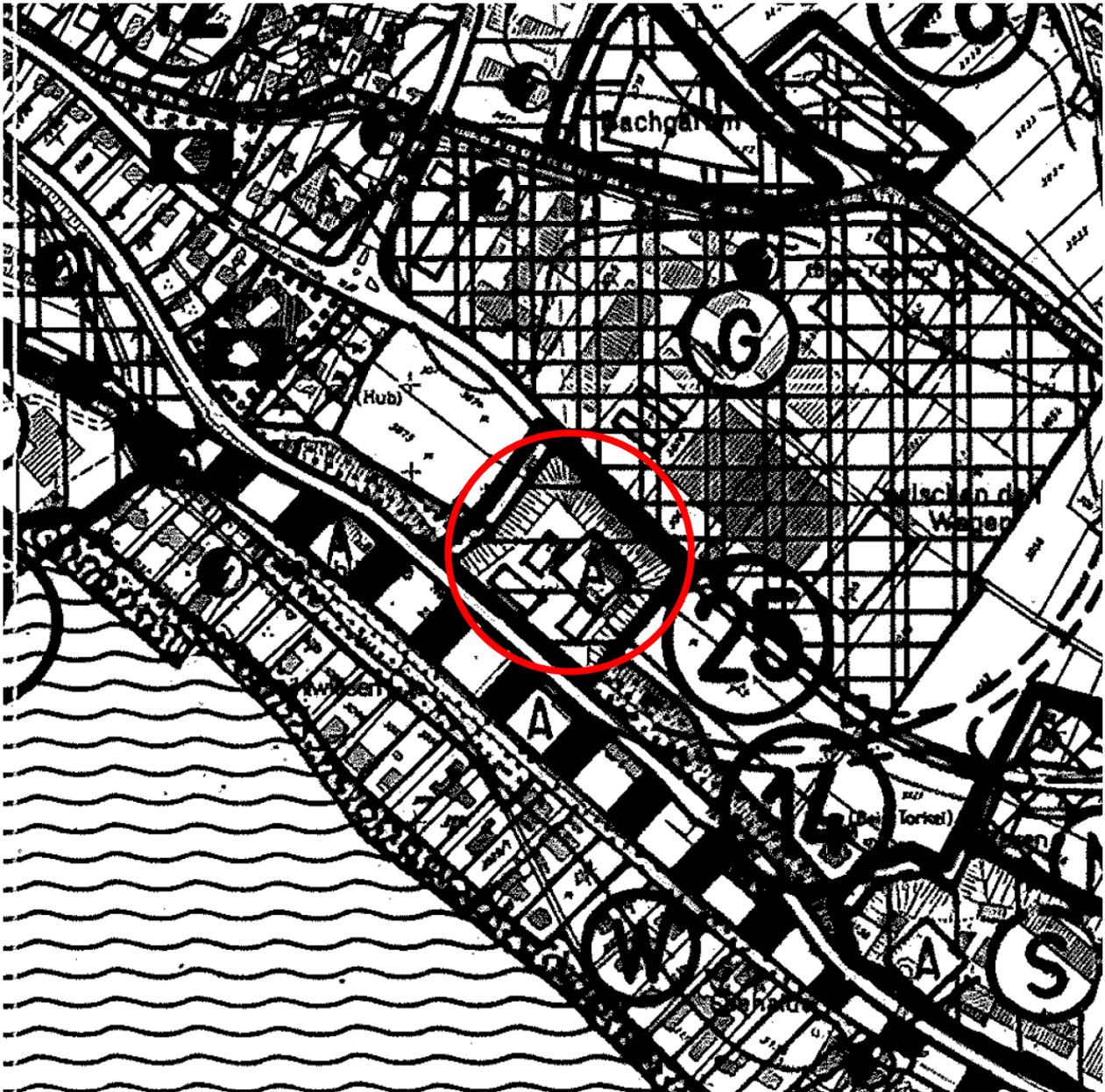
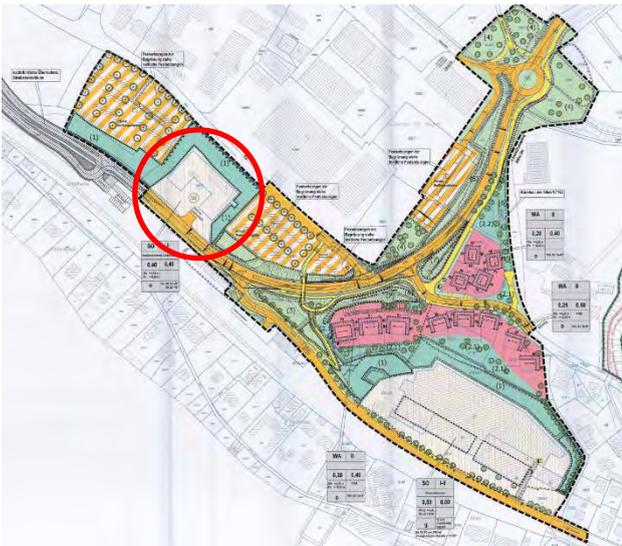


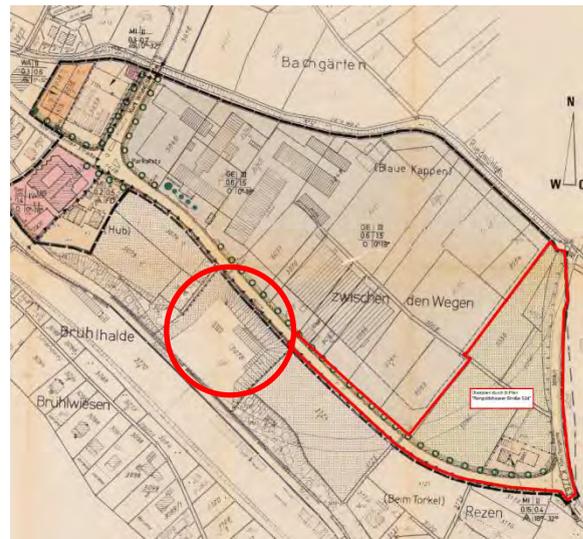
Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 1998 (Stadt Überlingen)

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“.

### **5.2 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
- Das Gebiet liegt im Siedlungsbereich am östlichen Stadtrand von Überlingen und grenzt südlich an eine Bestandsbebauung mit Gewerbebauten an.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

## **6. 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:

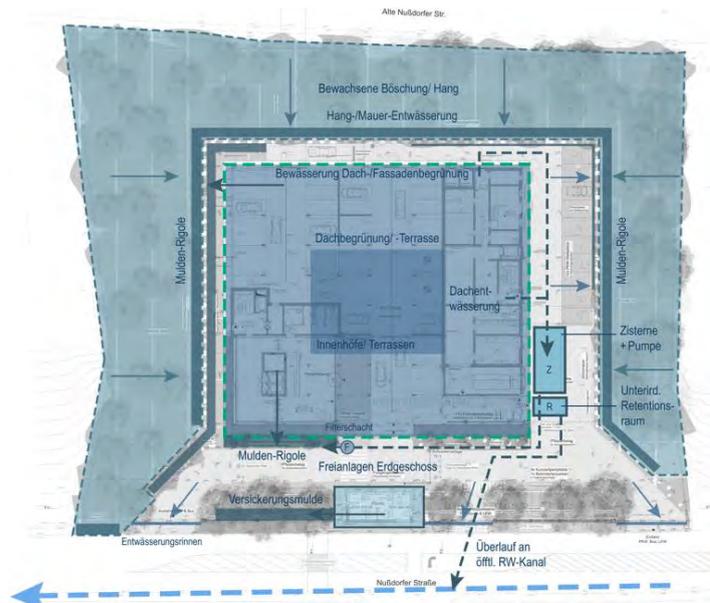


Abb. 6: Entwässerungskonzeption Planstatt Senner – Stand 31.03.2025

Auf Grundlage der Entwässerungskonzeption ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser zurückzuhalten zu versickern oder gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen 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 entsprechend der einschlägigen 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 eine 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.

## **7. 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.

## 8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

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

## 9. Anlagen

- Umweltreport „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 31.03.2025)
- Fachbeitrag Artenschutz „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 31.03.2025)
- Regenwasserkonzeption „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 31.03.2025)
- „Standorterweiterung Diehl Überlingen“ Mobilitätskonzept (Stand Januar 2025)



Überlingen

---

# **Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Alte Straßenmeisterei“**



Stand  
31.03.2025

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: März 2025*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Geltungsbereich.....	6
2.2	Schutzgebiete .....	6
2.3	Hydrologie, Geologie und Boden .....	7
2.4	Klima.....	7
<b>3</b>	<b>Regelung und geltendes Recht.....</b>	<b>7</b>
3.1	Baugesetzbuch .....	7
3.2	Artenschutzrecht im Bundesnaturschutzgesetz.....	8
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
<b>5</b>	<b>Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Bewertung und Konfliktanalyse .....</b>	<b>10</b>
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
<b>7</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>15</b>
7.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	15
7.2	Minimierungsmaßnahmen.....	18
<b>8</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Literatur und Quellen .....</b>	<b>22</b>

## 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 103/2025

## 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.

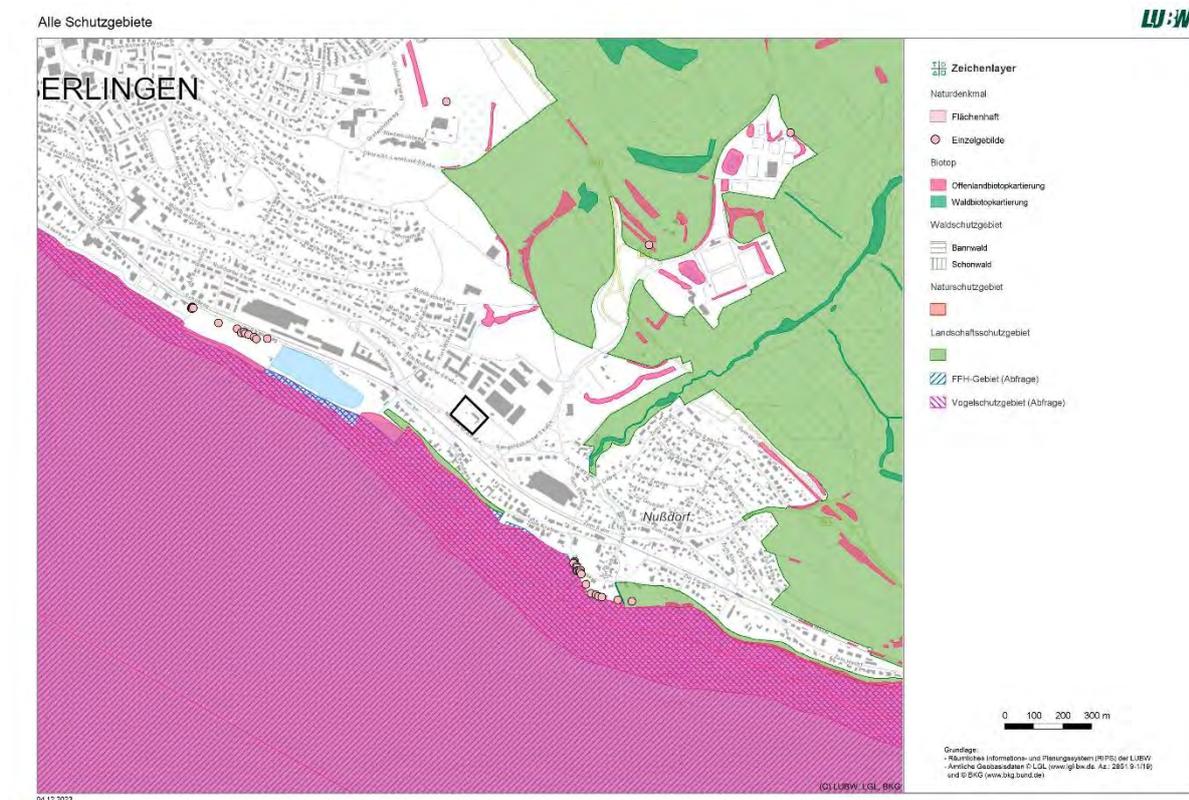


Abbildung 3: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (schwarz) und Schutzgebieten

## **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 m<sup>2</sup> 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 Fledermauskästen und zusätzlich die Einbringung des Baumes als stehendes Totholz plangebietsintern innerhalb der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Grünflächen durchzuführen (siehe Kapitel 7).

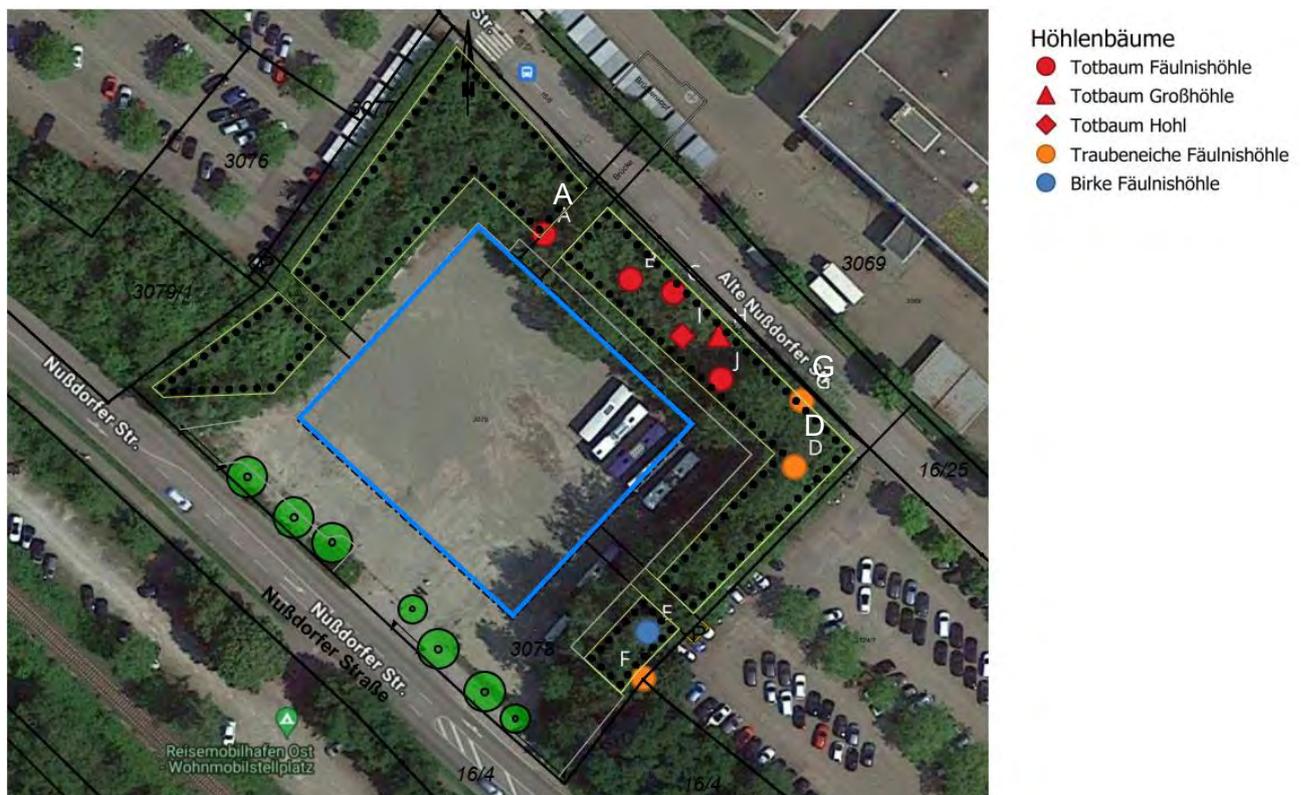


Abbildung 4: Darstellung der Habitatbäume (Höhlenbäume) im Geltungsbereich und angrenzend

- 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. Dies ist durch die Einbringung der Bäume als stehendes Totholz im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle umzusetzen. 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.

Pro entfallenem Habitatbaum sind 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.

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 entsprechend der einschlägigen Fachgutachten 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. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist, bis auf eine unabdingbare Sicherheitsbeleuchtung, auszuschließen. Dies betrifft neben den Außenanlagen auch die Innenbeleuchtung. Die Brücke und die Stege sind nachts nicht zu beleuchten oder die Beleuchtung ist mit Bewegungsmeldern zu versehen, um nächtliche Störwirkungen insbesondere auf die Habitatbäume zu minimieren.

### **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 offenporiger 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  
31.03.2025



## 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: März 2025*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung .....	5
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen Artenschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Gebietsbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Methodik und Untersuchungsumfang</b> .....	<b>12</b>
4.1	Brutvögel.....	12
4.2	Fledermäuse .....	12
4.3	Reptilien.....	13
4.4	Habitatbäume .....	14
<b>5</b>	<b>Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen</b> .....	<b>15</b>
5.1	Brutvögel.....	15
5.2	Fledermäuse .....	17
5.3	Reptilien.....	18
5.4	Weitere Arten .....	18
5.5	Habitatbäume .....	19
<b>6</b>	<b>Bewertung der Kartierungsergebnisse</b> .....	<b>27</b>
6.1	Brutvögel.....	27
6.2	Fledermäuse .....	29
6.3	Reptilien.....	30
6.4	Weitere Arten .....	31
6.5	Habitatbäume .....	31
<b>7</b>	<b>Maßnahmenkonzept</b> .....	<b>32</b>
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.....	32
7.2	Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen.....	34
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung und Fazit</b> .....	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>Literatur und Quellen</b> .....	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>39</b>
10.1	Artenlisten.....	39
10.1.1.	Artenliste Brutvögel .....	40
10.1.2.	Artenliste Fledermäuse .....	41

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Bebauungsplans, Stand Entwurf, Planstatt Senner 11/2024....	5
Abbildung 2: Vorhabenfläche: Zum Großteil versiegelte Fläche mit Böschung .....	8
Abbildung 3: Vorhabenfläche: Gehölzfläche Westseite (links); Gehölzfläche Ostseite (rechts) .....	9
Abbildung 4: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (schwarz umrahmt) und Schutzgebieten (Karte: LUBW) .....	10
Abbildung 5: Leit- und Verbundstrukturen im räumlichen Zusammenhang des Vorhabengebiets (rote Umrandung).....	11
Abbildung 6: Untersuchungsraum der Reptilienuntersuchung (gelb), Lage der ausgebrachten Reptilienbretter (blau) (Luftbild: ESRI) .....	14
Abbildung 7: Brutvogelkartierung im Untersuchungsraum (orange Umrandung) mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) (Luftbild: ESRI) .....	16
Abbildung 8: Heatmap zur Darstellung der Fledermausvorkommen .....	18
Abbildung 9: Höhlenstrukturen des Habitatbaums A.....	19
Abbildung 10: Habitatbaum B.....	20
Abbildung 11: Habitatbaum C.....	20
Abbildung 12: Habitatbaum D.....	21
Abbildung 13: Habitatbaum E.....	21
Abbildung 14: Habitatbaum F .....	22
Abbildung 15: Habitatbaum G.....	22
Abbildung 16: Habitatbaum H.....	23
Abbildung 17: Habitatbaum I im Hintergrund .....	23
Abbildung 18: Habitatbaum J.....	24
Abbildung 19: Habitatbäume im Vorhabengebiet und angrenzend .....	24
Abbildung 20: Darstellung der Habitatbäume (Höhlenbäume) im Geltungsbereich und angrenzend .....	25

# 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 03/2025

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.

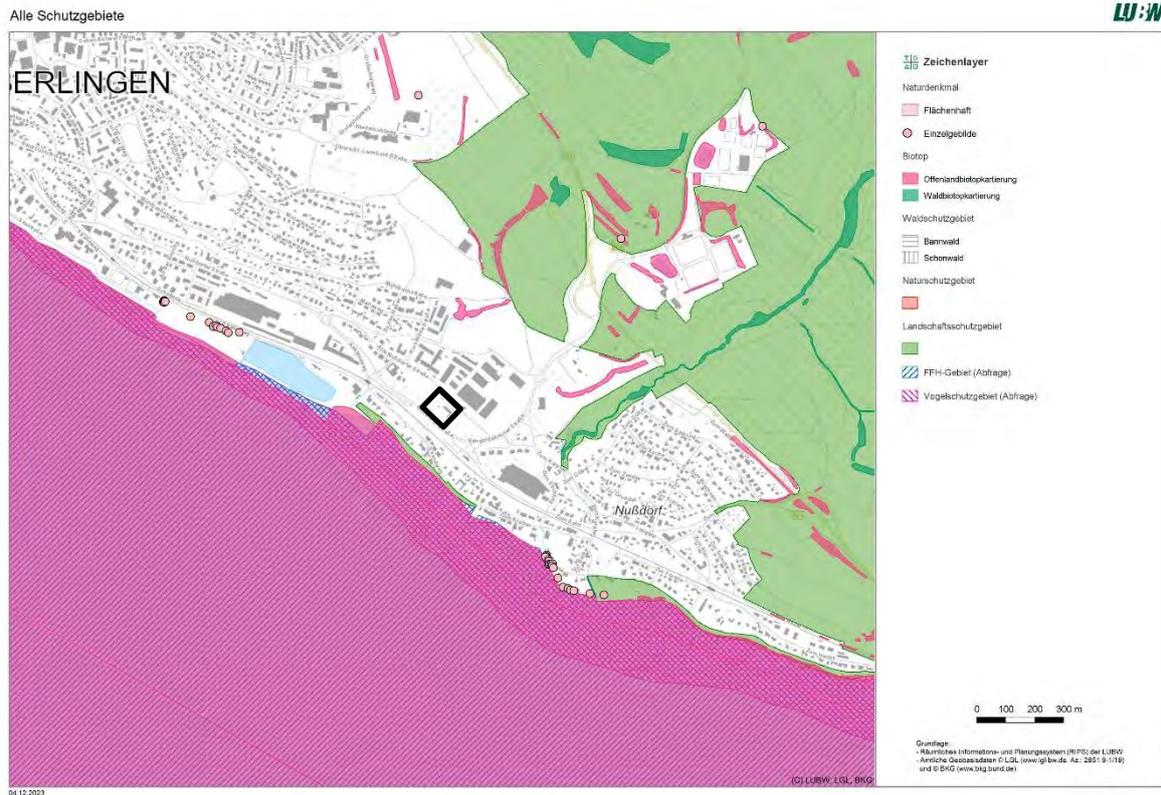


Abbildung 4: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (schwarz umrahmt) und Schutzgebieten (Karte: LUBW)

### 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 Liste<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg (2021); RL D = Rote Liste Deutschland (2021)

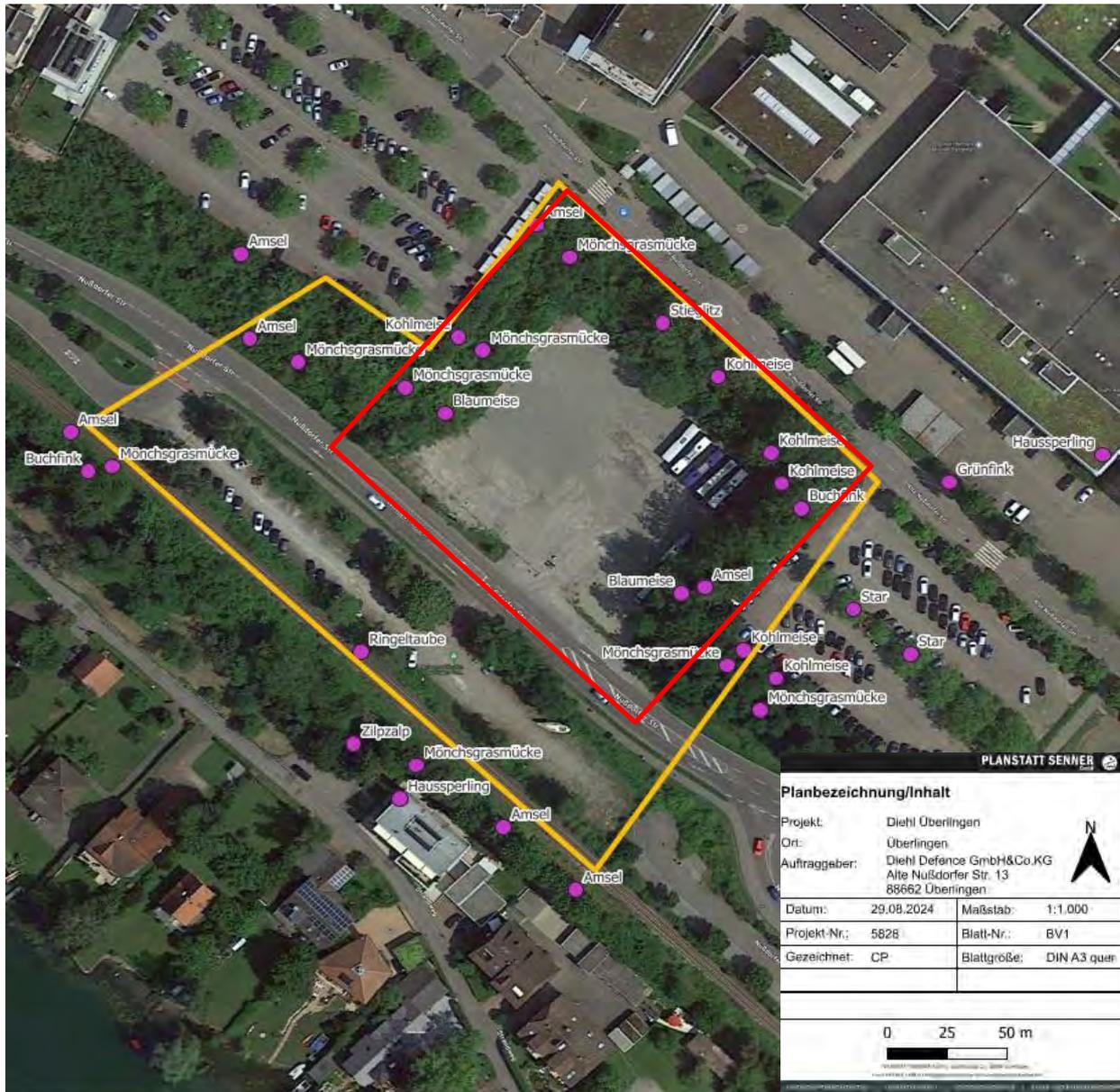


Abbildung 7: Brutvogelkartierung im Untersuchungsraum (orange Umrandung) mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) (Luftbild: ESRI)

### 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 aufgenommenen 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 Zweifarbflödermaus 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 der Habitatbäume A, H, J und E besteht potenzielle Eignung als

Wochenstubenquartier. Aufgrund der festgestellten fehlenden Aktivität im Zuge der Fledermauskartierung im Bereich des Habitatbaumes A ist eine tatsächliche Nutzung als Wochenstubenquartier hier sehr unwahrscheinlich. Die Freifläche wird von den Fledermäusen zur Jagd genutzt.

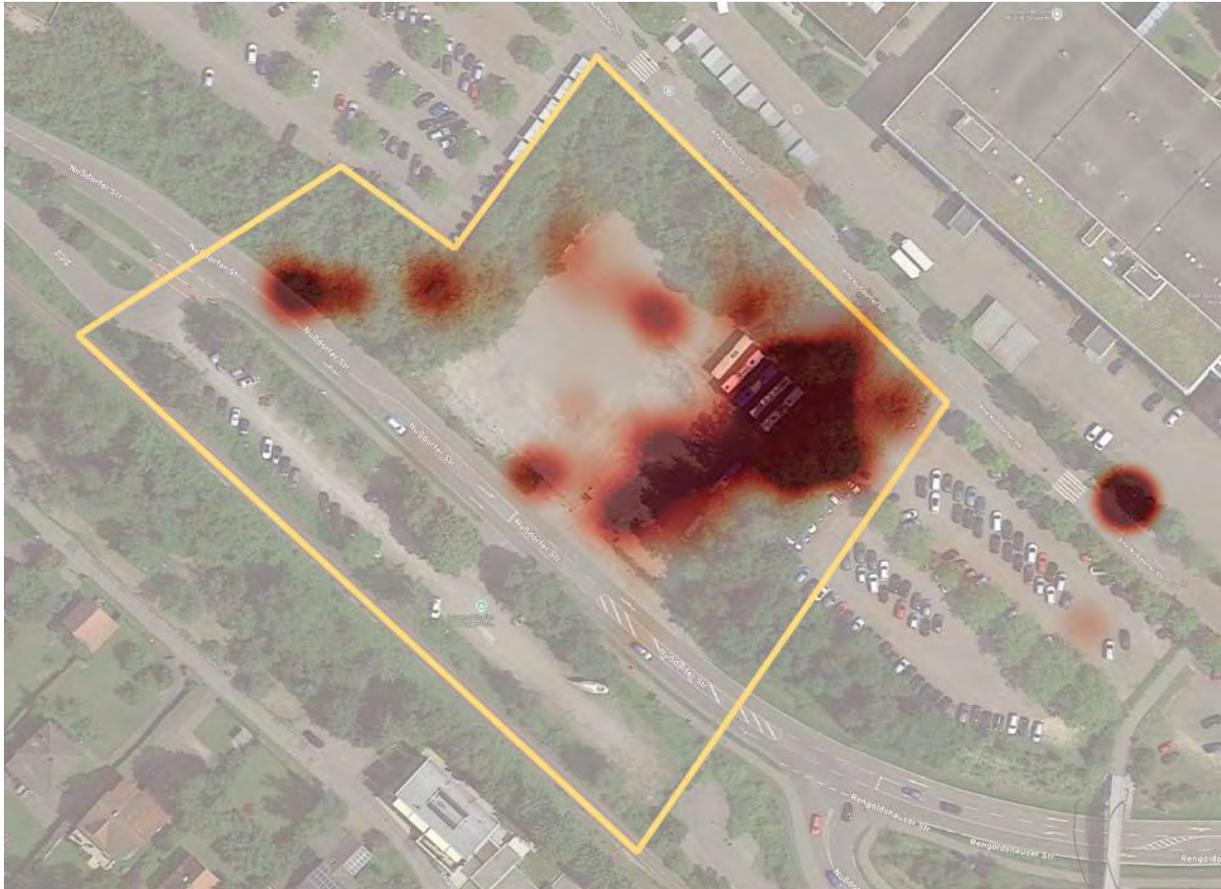


Abbildung 8: Heatmap zur Darstellung der Fledermausvorkommen

### 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 bis Abbildung 18). Aufgrund der Umzäunung konnten nicht alle Bäume und Strukturen gut fotografiert werden.

Baum A: ein Teil des Totbaumes ist abgebrochen und liegt am Boden. Am stehenden Teil befindet sich eine große Fäulnishöhle mit großer Öffnung, im liegenden Teil befindet sich eine Höhlenstruktur mit rundem Eingang. Beide Höhlen können von baumhöhlenbrütenden Vögeln als Nistplatz und von Fledermäusen als Wochenstubenquartier und Tagesquartier genutzt werden. Der hier vorkommende Große Abendsegler nutzt Baumhöhlen als Wochenstubenquartier. Ergebnisse der Fledermauskartierung weisen im Bereich um Baum A jedoch keine Aktivität auf. Die Höhle im liegenden Teil kann zudem von Kleinsäugetieren zur Überwinterung genutzt werden, die Höhle im stehenden Teil bietet dafür auf Grund der großen Öffnung und Höhlenbildung nach oben geringes Potenzial.



Abbildung 9: Höhlenstrukturen des Habitatbaums A

Baum B: An diesem Totbaum befinden sich kleinere Spaltenstrukturen. Diese können von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden, Wochenstubenquartiere können hier jedoch aufgrund der geringen Strukturgröße ausgeschlossen werden.



Abbildung 10: Habitatbaum B

Baum C: An diesem Baum befinden sich kleinere, offene Spaltenstrukturen. Diese können von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden, Wochenstubenquartiere können hier jedoch aufgrund der geringen Strukturgröße ausgeschlossen werden.



Abbildung 11: Habitatbaum C

Baum D: An diesem Baum befinden sich kleinere, offene Spaltenstrukturen durch abstehende Rinde. Diese können von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden, Wochenstubenquartiere können hier jedoch aufgrund der geringen Strukturgröße ausgeschlossen werden. Der Efeubewuchs bietet Vögeln potenziellen Nistraum sowie Nahrung.



Abbildung 12: Habitatbaum D

Baum E: An dieser Birke befindet sich eine Höhlenstruktur mit runder Öffnung mit ca. 5 cm Durchmesser in mittlerer Höhe. Diese Struktur kann von Vögeln als Nistplatz und von Fledermäusen als Tages- oder Wochenstubenquartier genutzt werden. Der hier vorkommende Große Abendsegler nutzt Baumhöhlen als Wochenstubenquartier.



Abbildung 13: Habitatbaum E

Baum F: An diesem Baum befinden sich kleinere, offene Spaltenstrukturen. Diese können von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden, Wochenstubenquartiere können hier jedoch aufgrund der geringen Strukturgröße ausgeschlossen werden.



Abbildung 14: Habitatbaum F

Baum G: An diesem Baum befinden sich kleinere, offene Spaltenstrukturen. Diese können von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden, Wochenstubenquartiere können hier jedoch aufgrund der geringen Strukturgröße ausgeschlossen werden. Der Efeu bietet Vögeln Nistraum und Nahrung.



Abbildung 15: Habitatbaum G

Baum H: An diesem Baum befindet sich eine große und tiefe Spaltenstruktur. Diese bietet Nistplatzpotenzial für baumhöhlenbrütende Vogelarten. Fledermäuse können diese Struktur als Tagesquartier und Wochenstubenquartier nutzen.



Abbildung 16: Habitatbaum H

Baum I: Der hohle Stamm bietet Fledermäusen Tagesquartierpotenzial. Eine Eignung als Wochenstubenquartier konnte aufgrund der Offenheit der Struktur ausgeschlossen werden.



Abbildung 17: Habitatbaum I im Hintergrund

Baum J: Der Stamm weist mehrere tiefere Höhlenstrukturen auf. Diese bieten Nistplätze für baumhöhlenbrütende Vogelarten. Fledermäuse können diese Strukturen als Tagesplatz und Wochenstubenquartier nutzen. Kleinsäugern bieten die Höhlenstrukturen potenzielle Überwinterungsplätze.



Abbildung 18: Habitatbaum J

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.

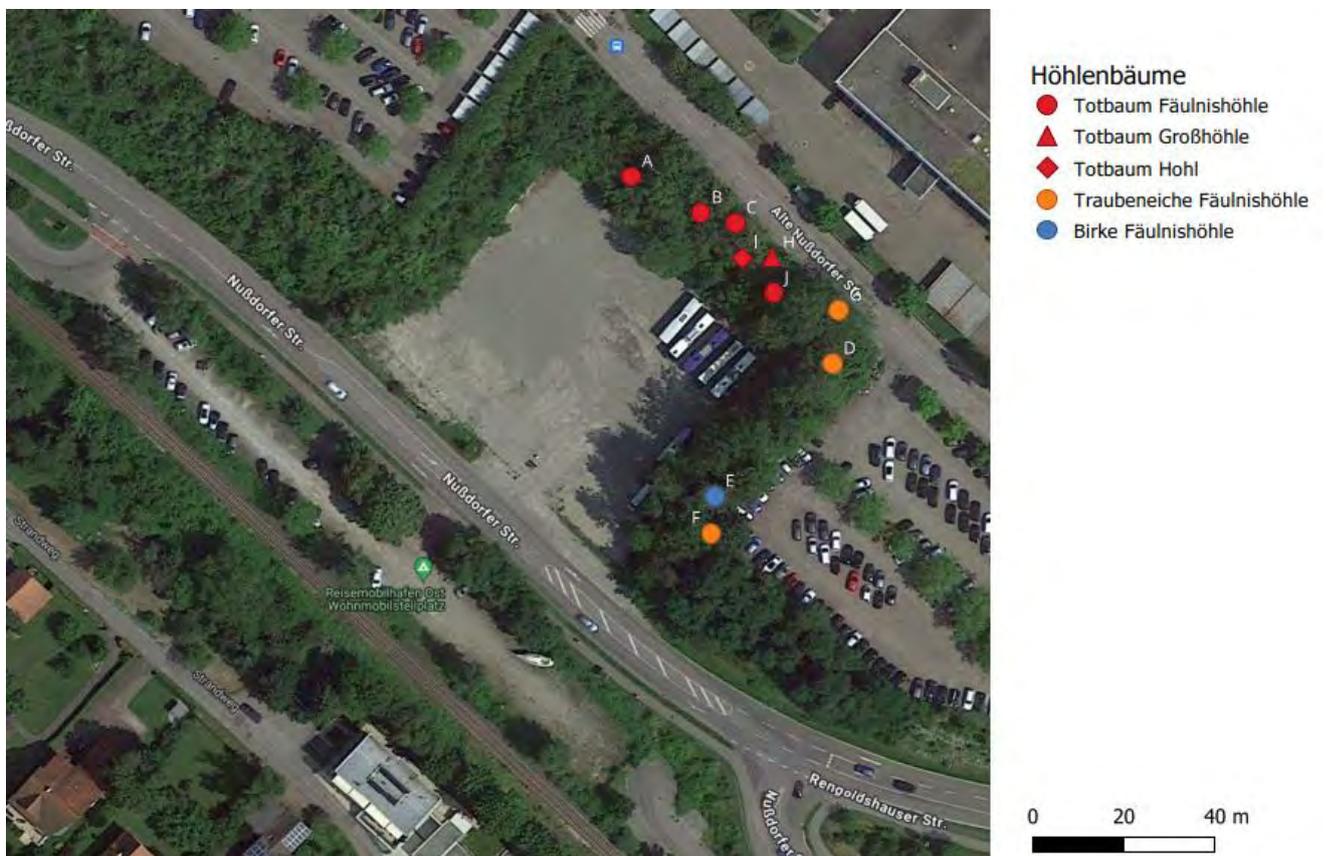


Abbildung 19: Habitatbäume im Vorhabengebiet und angrenzend

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). Sollten maßgebliche Teile mit Habitatstrukturen entfernt werden müssen, so sind diese entnommenen Teile stehend im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle anzubringen oder aufzustellen. Müssen bereits liegende Teile mit Habitatstrukturen entfernt werden, so sind diese liegend im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle zu platzieren. Auf Beibehalt der Ausrichtung der Strukturen muss geachtet werden. Zudem ist ein plangebietsinterner Ersatz von zwei Fledermausquartieren pro entfallendem Habitatbaum 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 20: 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 Ausweichhabitats 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 Rückzugshabitats.

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 diese als stehendes Totholz im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle aufzustellen (**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**), Ökologische Baubegleitung (**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. Entnommene Teile mit Habitatstrukturen sind im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle aufzustellen (**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 Fledermausquartierhilfen und den Versatz entnommener Teile mit Habitatstrukturen an ein wenig durch Licht beeinträchtigte Stelle im Plangebiet (**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 je entfallendem Habitatbaum sind zwei Fledermaushöhlenkästen im räumlich-funktionalen Umfeld als vorgezogene Maßnahme an bestehenden Bäumen 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.

Sollte einer der wenigen Habitatbäume oder maßgebliche Teile mit Habitatstrukturen entfernt werden müssen, so sind diese entnommenen Teile stehend im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle anzubringen/aufzustellen.

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 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 entsprechende der 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)

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist, bis auf eine unabdingbare Sicherheitsbeleuchtung, auszuschließen. Dies betrifft neben den Außenanlagen auch die Innenbeleuchtung. Die Brücke und die Stege sind nachts nicht zu beleuchten oder die Beleuchtung ist mit Bewegungsmeldern zu versehen, um nächtliche Störwirkungen insbesondere auf die Habitatbäume zu minimieren.

## 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 Habitatsignung 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. Auch Fledermausarten finden in den vorhandenen Habitatbäumen mit ihren Höhlenstrukturen potenzielle Tagesquartiere und teilweise Wochenstubenquartiere. Bei einer baubedingten Entnahme eines Habitatbaums sind die Teile mit Habitatstrukturen stehend im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle anzubringen oder aufzustellen. Ein Verlust dieser Habitate ist bei Entnahme der Höhlenbäume ebenfalls durch das Anbringen von 2 Fledermausquartierhilfen pro entfallendem Habitatbaum 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 Neuererschließung 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>b</b>			x	
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	BV	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	BV	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Pica pica</i>	Elster	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	DZ, überfliegend	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper	NG	V	V	<b>b</b>			x	
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling	BV außerhalb	V	*	<b>b</b>			x	
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	BV	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran	DZ, überfliegend	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	NG	V	*	<b>b</b>			x	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	BV	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	DZ, überfliegend	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	BV außerhalb	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Regulus ignicapilla</i>	Sommeregoldhähnchen	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	BV außerhalb	*	3	<b>b</b>			x	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	BV	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	DZ, überfliegend	V	*	<b>b</b>	<b>s</b>	A	x	
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	NG	*	*	<b>b</b>			x	
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	BV außerhalb	*	*	<b>b</b>			x	

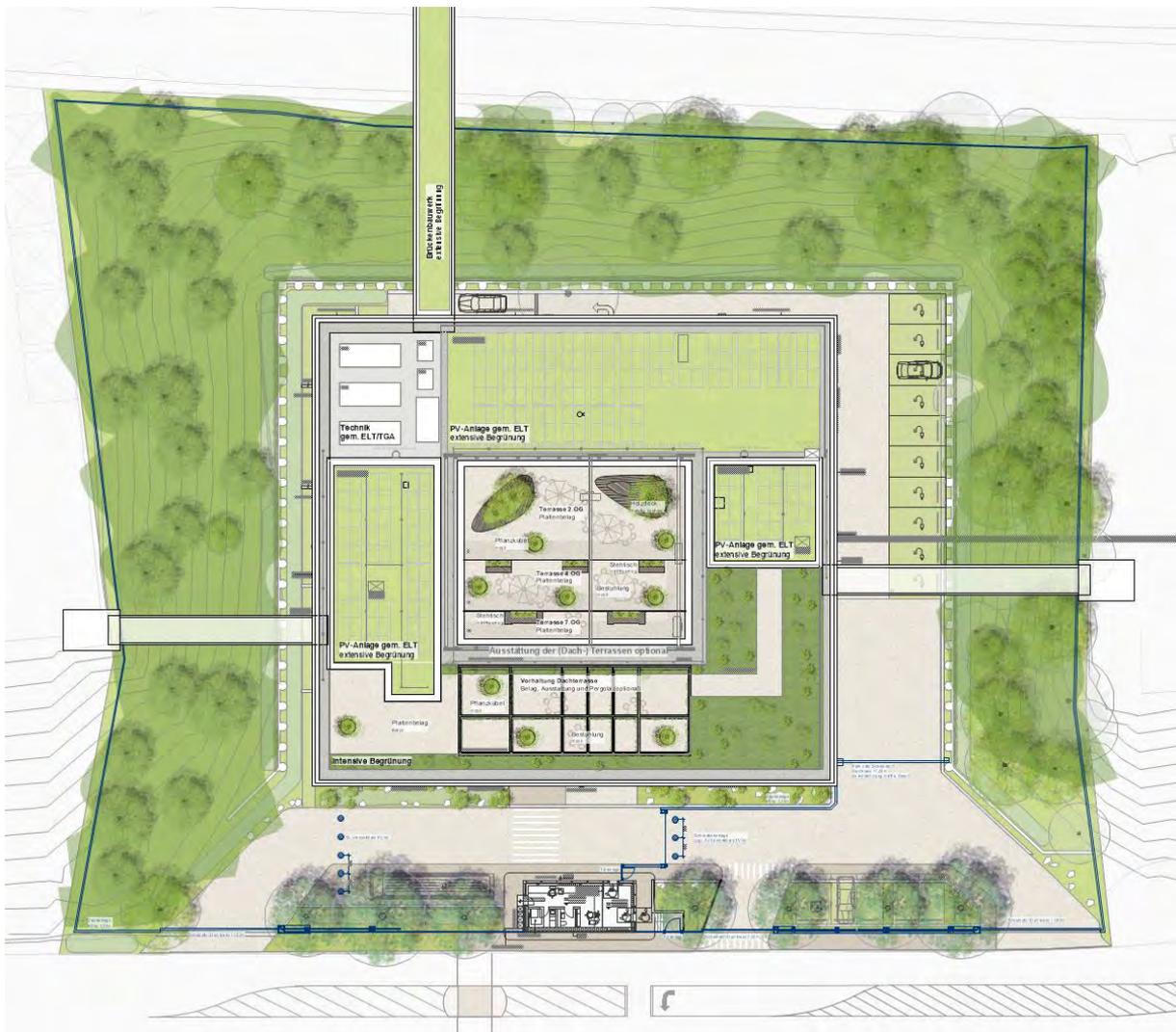
### 10.1.2. Artenliste Fledermäuse

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
<b>Gesamt</b>		<b>238</b>	<b>214</b>	<b>183</b>	<b>635</b>	100 %			





Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Alte Straßenmeisterei"  
Regenwasserkonzeption



Entwurfsstand  
31.03.2025



**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](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
1.1. Geologie/ Versickerungsfähigkeit .....	4
1.2. Natürliche Wasserhaushaltsbilanz.....	5
<b>2. REGENWASSERGROBKONZEPT .....</b>	<b>6</b>
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 etwa  $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$  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.

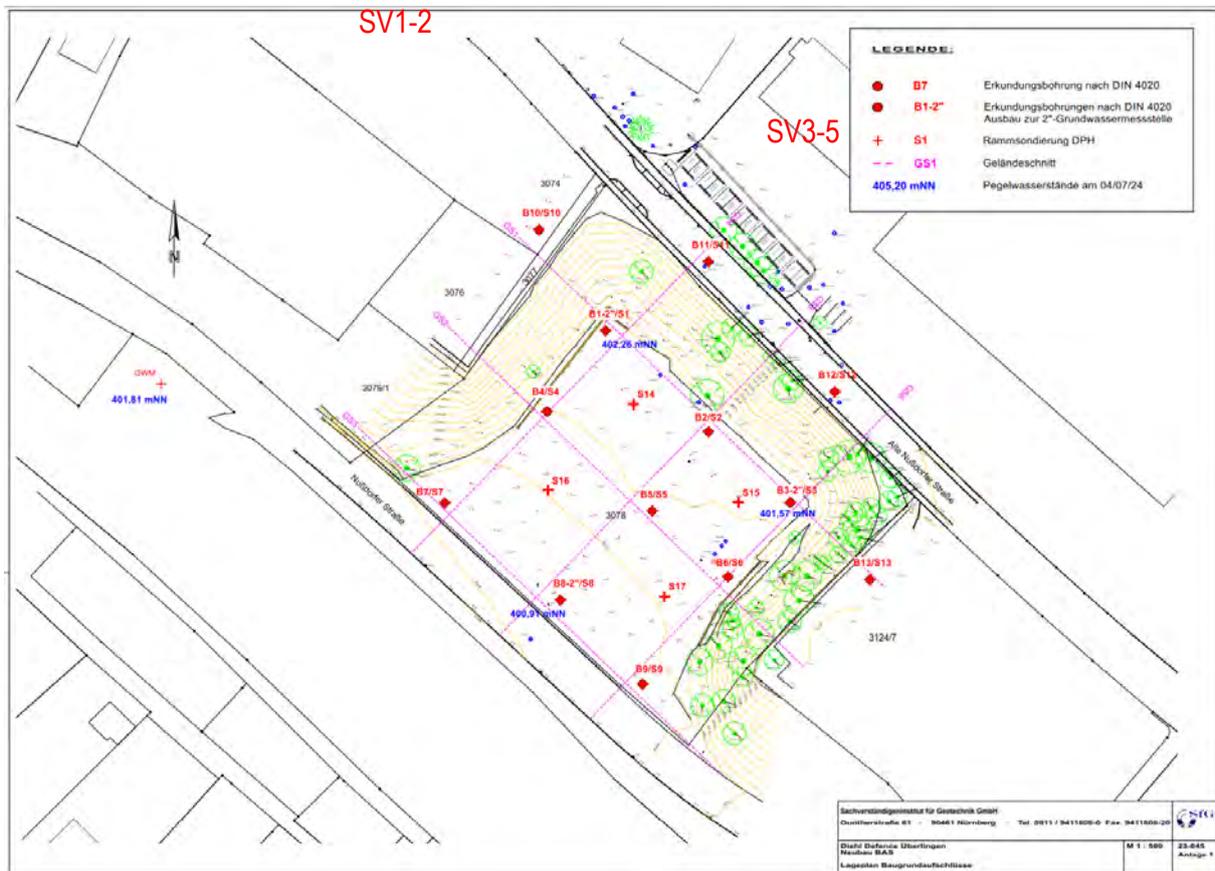


Abbildung 1: Lageplan Baugrundaufschlüsse von Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH – Stand: 09/2024

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

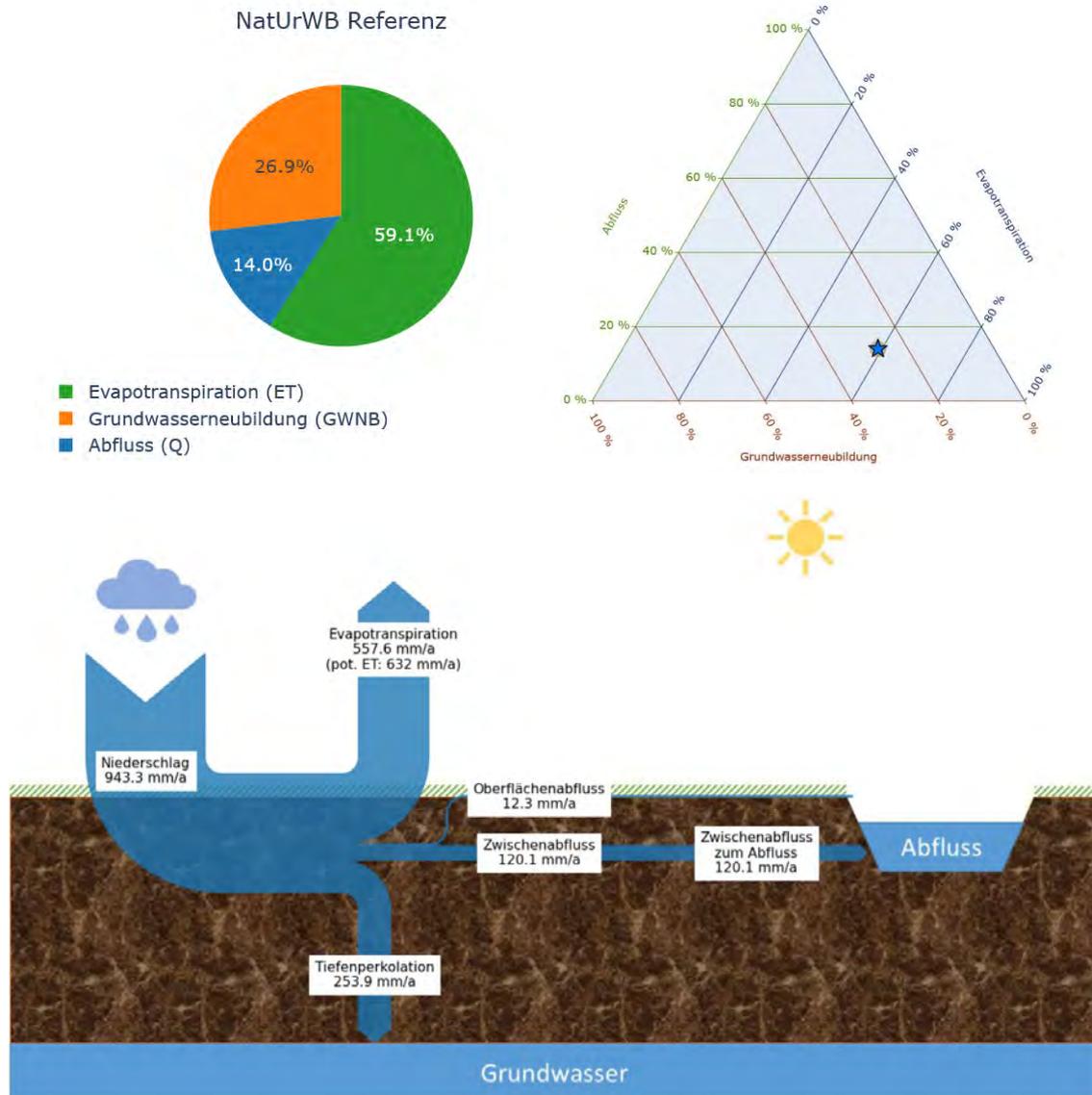


Abbildung 2: Zusammenstellung Wasserhaushaltsbilanz NatUrWB - 27.09.2024

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 möglichst 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 in eine Zisterne mit Anschluss an das Bewässerungssystem der Fassadenbegrünung eingeleitet. Lediglich überschüssiges Wasser in der Zisterne wird über einen Filterschacht in 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 die Zisterne bzw. den 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

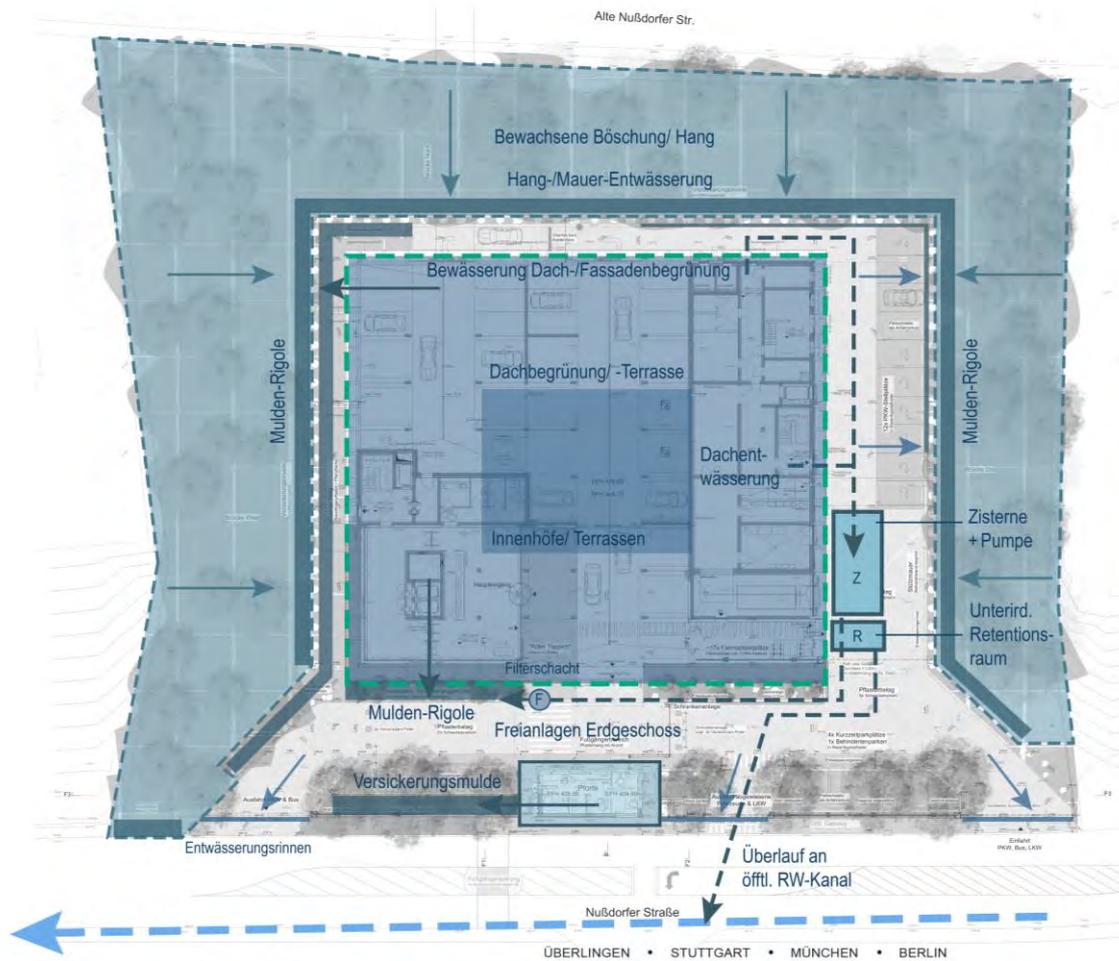


Abbildung 3: Entwässerungskonzeption Planstatt Senner – Stand 31.03.2025

## 2.3. Zusammenfassung (Fazit)

Selbst durch die Bebauung kann die natürliche Wasserhaushaltsbilanz gestärkt werden. Durch die Kombination einer dezentralen Rückhaltung und dem Bewässerungskreislauf entsteht ein sehr klimaresilientes Vorhaben mit autarker Wasserversorgung der Vegetation. Nur kleinere Teilbereiche werden aufgrund der Altlastenuntersuchungen direkt in das öfftl. RW-Netz eingespeist. 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.



**DREES &  
SOMMER**

**STANDORT-  
ERWEITERUNG  
DIEHL ÜBERLINGEN**

**THEMA MOBILITÄT**

**JANUAR 2025**

**ENTWURFSSTAND**



**01 Grundlagen der Mobilität**

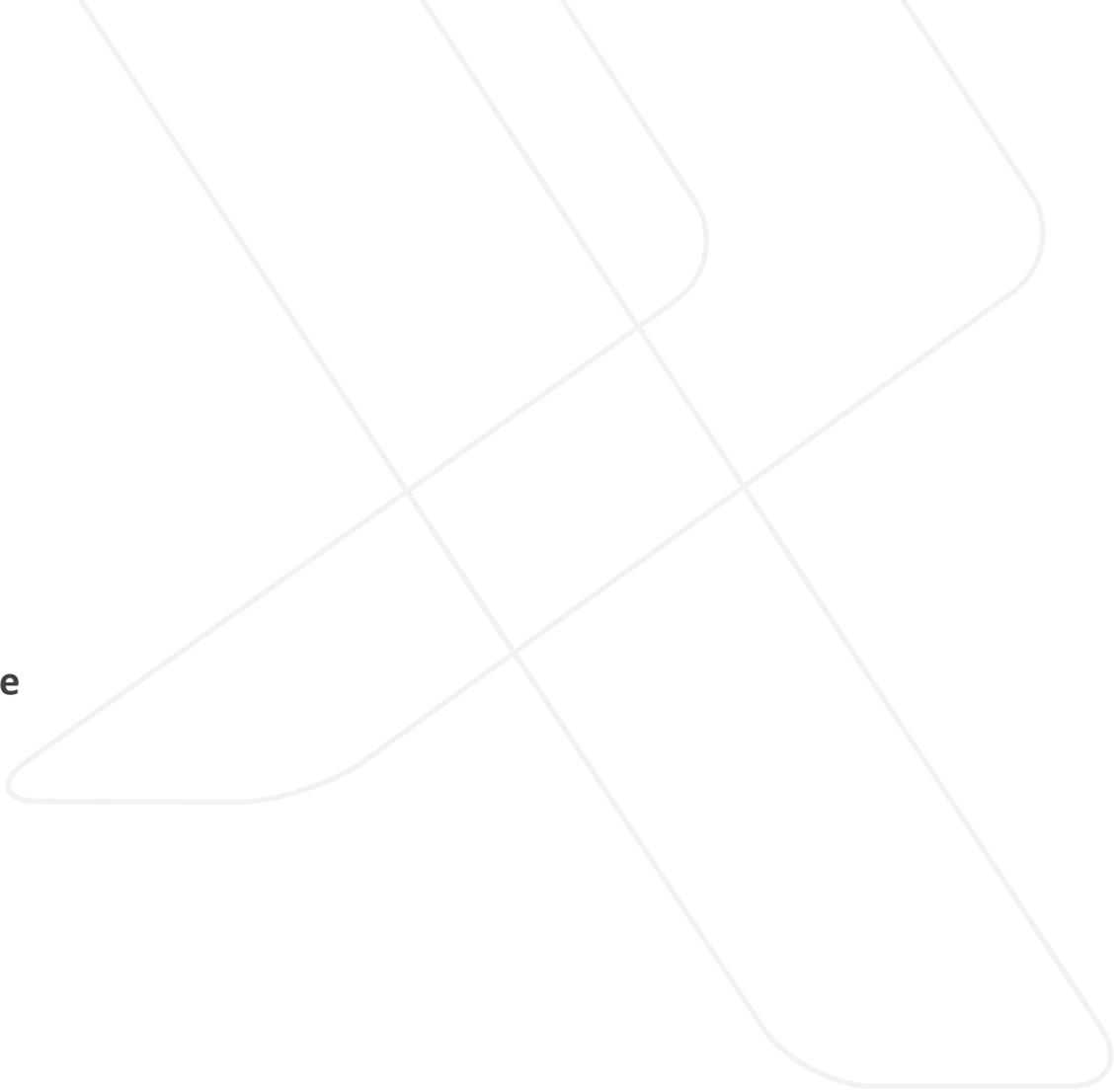
**02 Standortanalyse & Erreichbarkeit der Fa. Diehl**

**03 SWOT-Analyse**

**04 Mobilität der Fa. Diehl**

**05 Maßnahmen zur Stärkung alternativer Mobilitätsangebote**

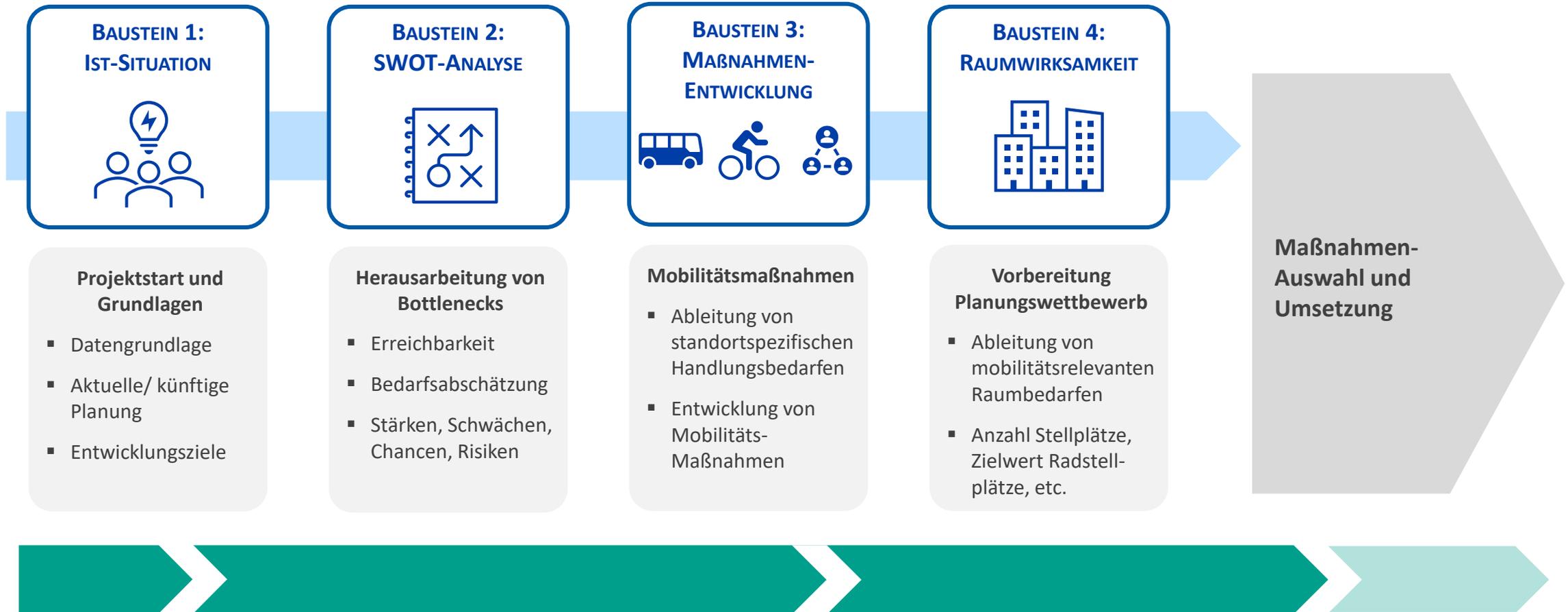
**06 Management Summary**



# AGENDA

# METHODIK UND HERANGEGEHENSWEISE

Ziel ist es konkrete Mobilitätsmaßnahmen abzuleiten, welche die Erreichbarkeit des Gebiets optimieren, den MIV-Anteil gering halten und Synergien für die Nachbarschaft schaffen



# AUSGANGSLAGE

Die Firma Diehl erweitert ihren Standort in Überlingen um den Neubau BAS und überprüft vor dem Hintergrund steigender Beschäftigtenzahlen ihre Stellplatzbedarfe

- Zur Erweiterung ihres Standortes in Überlingen plant die Firma Diehl den **Neubau BAS** auf ihrem Werksgelände.
- Durch die Soll-Arbeitsplätze für den Neubau BAS sowie die laufenden Neueinstellungen wird eine **Steigung der Beschäftigtenzahlen** gegenüber der aktuellen Belegschaft erwartet. Hierdurch wird von einem zunehmenden Stellplatzbedarf ausgegangen.
- Aktuell werden die Stellplätze auf vier dezentralen Parkflächen nachgewiesen. Für die zukünftige Werksentwicklung wird der tatsächliche Bedarf abgeschätzt.
- Mittels des Mobilitätskonzepts kann der Bedarf ggfs. reduziert werden, indem alternative Angebote das Mobilitätsverhalten beeinflussen.
- Mit dem **Mobilitätskonzept mögliche Lösungsansätze** in Form von vielseitigen Mobilitätsbausteinen aufgezeigt.





# GRUNDLAGEN ZUR MOBILITÄT

1

# GRUNDLAGEN ZUR MOBILITÄT IN BADEN-WÜRTTEMBERG

## Modal Split des Landes Baden-Württemberg / der Stadtregion Mittelstadt, städtischer Raum

### Modal Split



ÖV



MIV-Mitfahrer



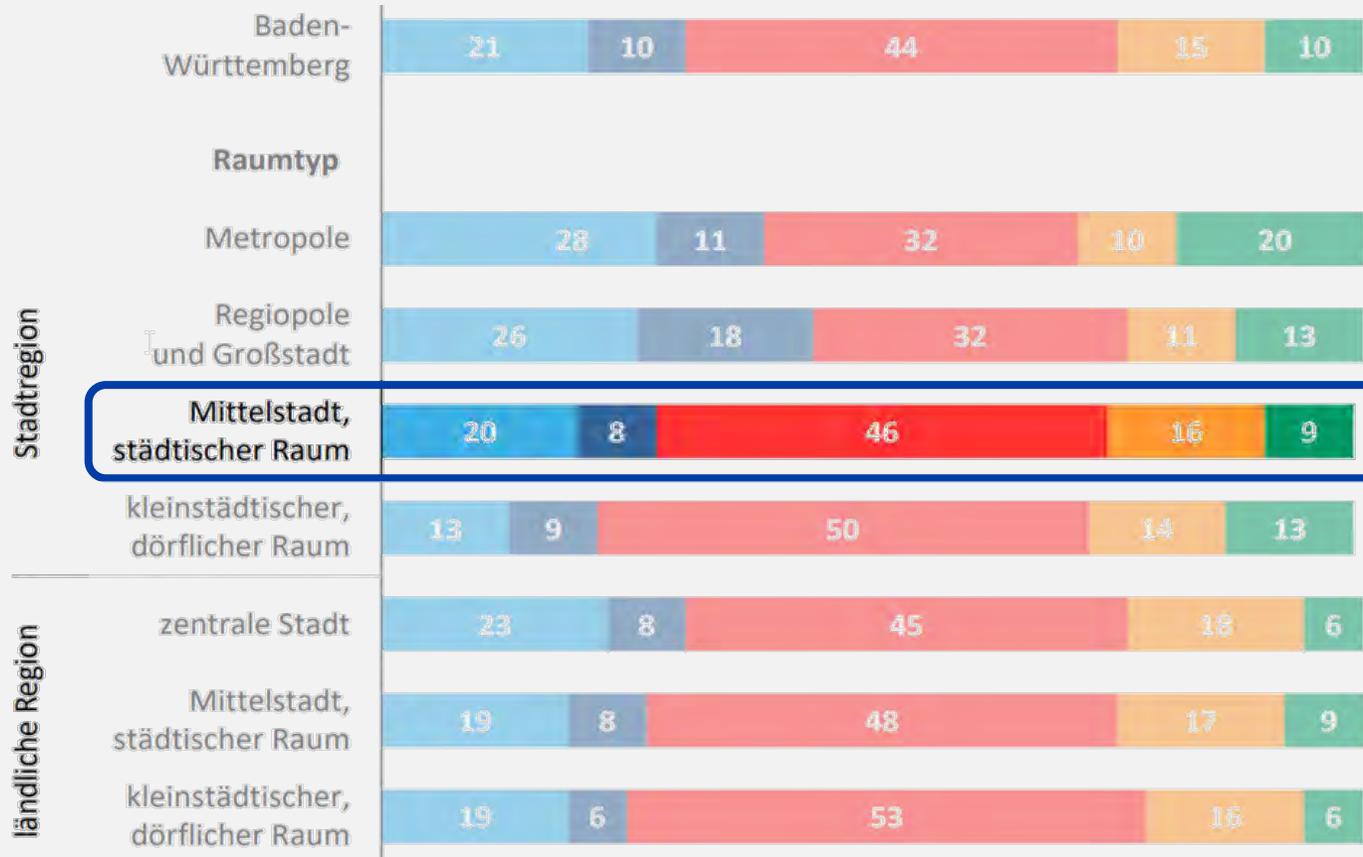
MIV-Fahrer



Fahrrad



Zu Fuß



Laut MiD (Mobilität in Deutschland) werden **in Baden-Württemberg** im Schnitt fast **60% aller Wege mit dem Pkw** zurückgelegt.

Der Anteil des **Fußverkehrs** liegt bei **21 %**. Sowohl die Nutzung des **Fahrrads** als auch des **ÖPNV** liegt landesweit bei **ca. 10%**.

**Überlingen** gilt als **Mittelstadt bzw. städtischer Raum**. Dieser Raumtyp entspricht mit einem MIV-Anteil von ca. 62 % sowie einem Anteil des Radverkehrs von 8 % und Fußverkehrs von 20 % in etwa dem Landesschnitt.

Quelle: INFAS GmbH. Personenverkehr in Stadt und Land i.A. des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg, 2017.

# GRUNDLAGEN ZUR MOBILITÄT IM LANDKREIS

## Der Modal Split des Bodenseekreis

### Modal Split



ÖV



MIV-Mitfahrer



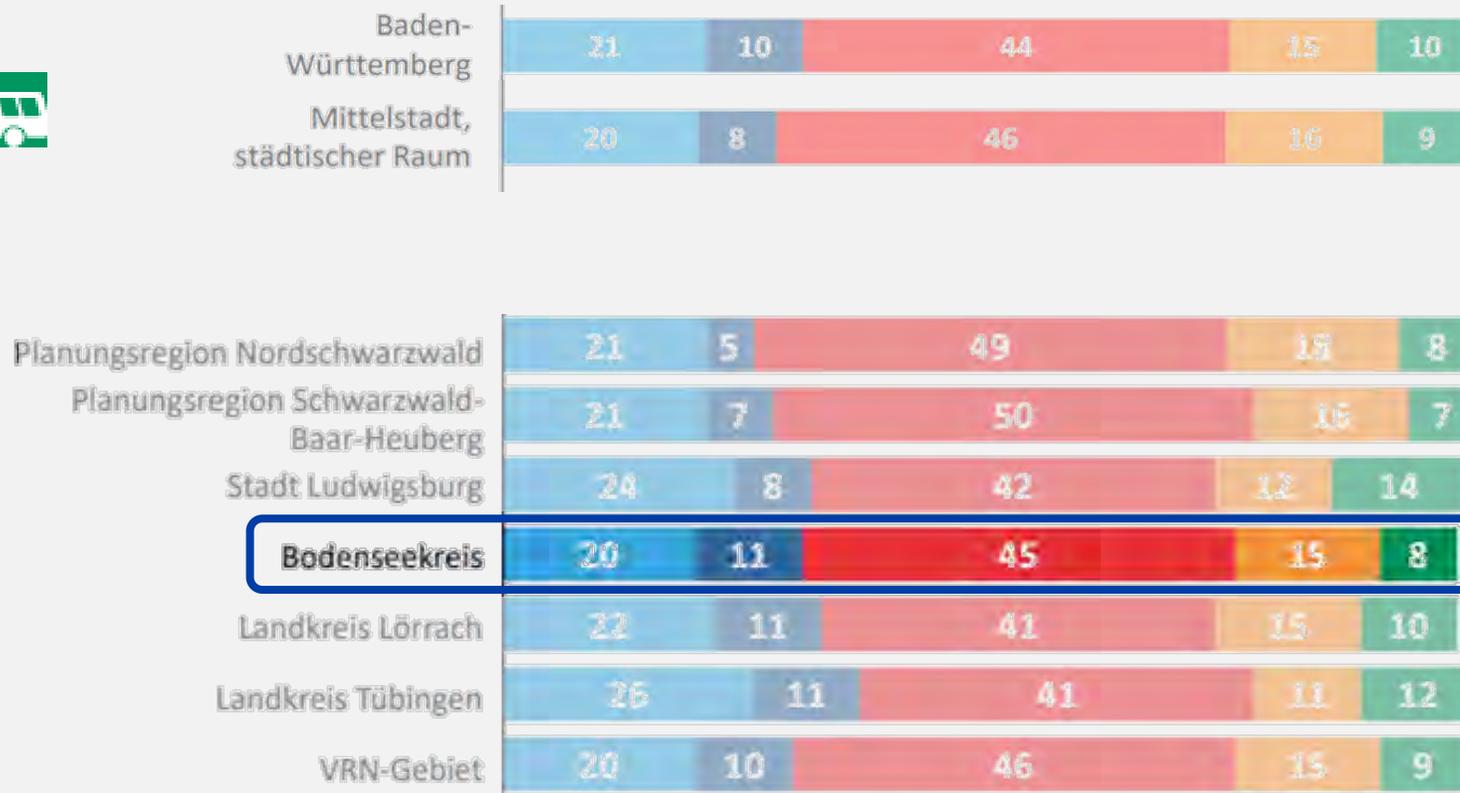
MIV-Fahrer



Fahrrad



Zu Fuß



Der MiD hat für den **Bodenseekreis** ermittelt, dass **60 % der Wege mit dem Pkw/** anderen motorisierten Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

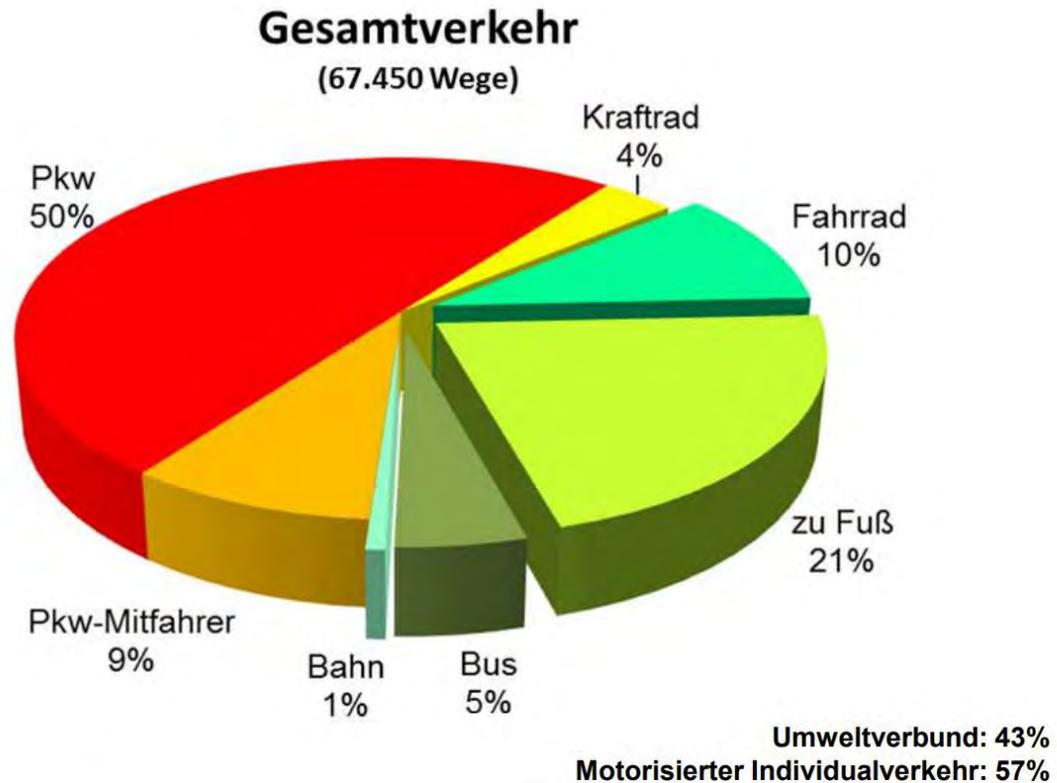
Der **Anteil des Fußverkehrs** liegt bei **einem Fünftel**, der **Anteil des Radverkehrs** bei **11 %** und der des **ÖPNV** bei **8 %**.

Der Modal Split des **Bodenseekreises** **entspricht** damit in etwa dem **Landesschnitt** sowie dem Schnitt des Raumtypen „**Mittelstadt, städtischer Raum**“, welchem die Stadt Überlingen zugeordnet ist.

Quelle: INFAS GmbH. Personenverkehr in Stadt und Land i.A. des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg, 2017.

# GRUNDLAGEN ZUR MOBILITÄT IN ÜBERLINGEN

## Der Modal Split in Überlingen



Quelle: Haushaltsbefragung 2013; in: Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsberuhigung Innenstadt Radverkehrskonzept, 2015.

Der Modal Split der Stadt Überlingen besitzt im Vergleich zum Land Baden-Württemberg, dem Bodenseekreis, und zu anderen Mittelstädten einen **leicht erhöhten** Anteil am **MIV** und einen **leicht geringeren** Anteil am **ÖPNV**, wobei die stärksten Abweichungen gegenüber den landesweiten Zahlen bestehen.

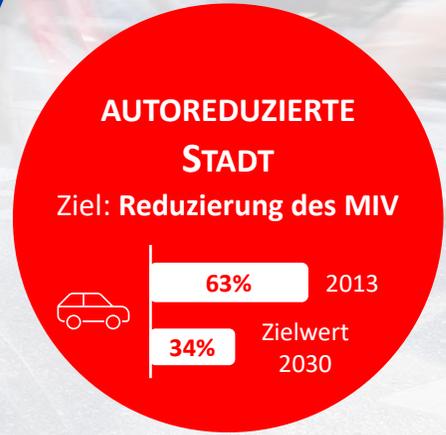
Der Anteil des **MIV** entspricht in Überlingen 63 % und liegt damit **4 Prozentpunkte über dem Landesschnitt**.

Beim **ÖPNV** liegt Überlingen mit einem Anteil von 6 % insgesamt **4 Prozentpunkte unter dem Landesschnitt**.

Die **Fußgänger- und Radfahreranteile** entsprechen dem Durchschnitt.

# EXKURS: MOBILITÄTSZIELE IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Die Stadt Überlingen bezieht sich bei der Zielsetzung zukünftiger Mobilitätsplanung auf die übergeordneten Zielen des Landes Baden-Württemberg



Quelle: Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsberuhigung Innenstadt Radverkehrskonzept, 2015.

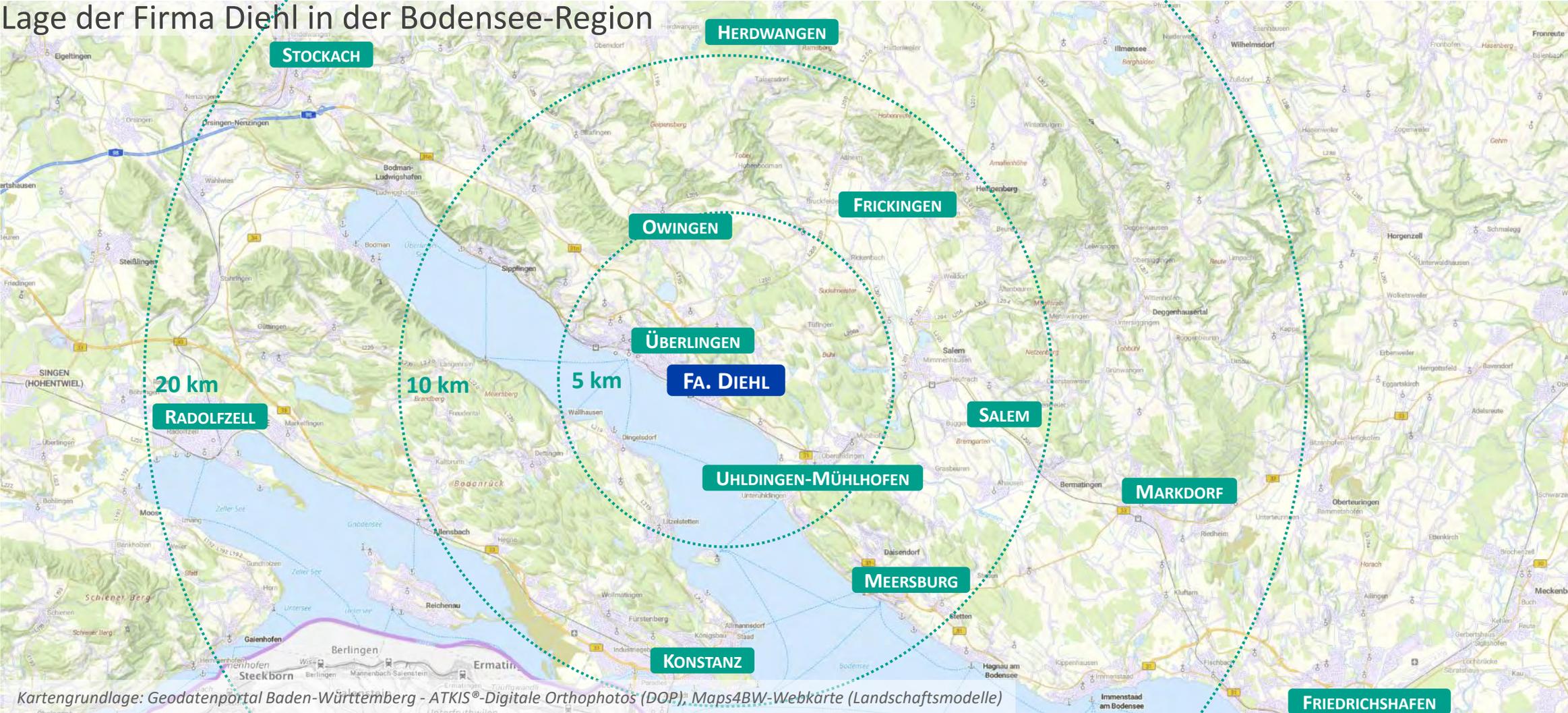


# STANDORTANALYSE & ERREICHBARKEIT DER FIRMA DIEHL

2

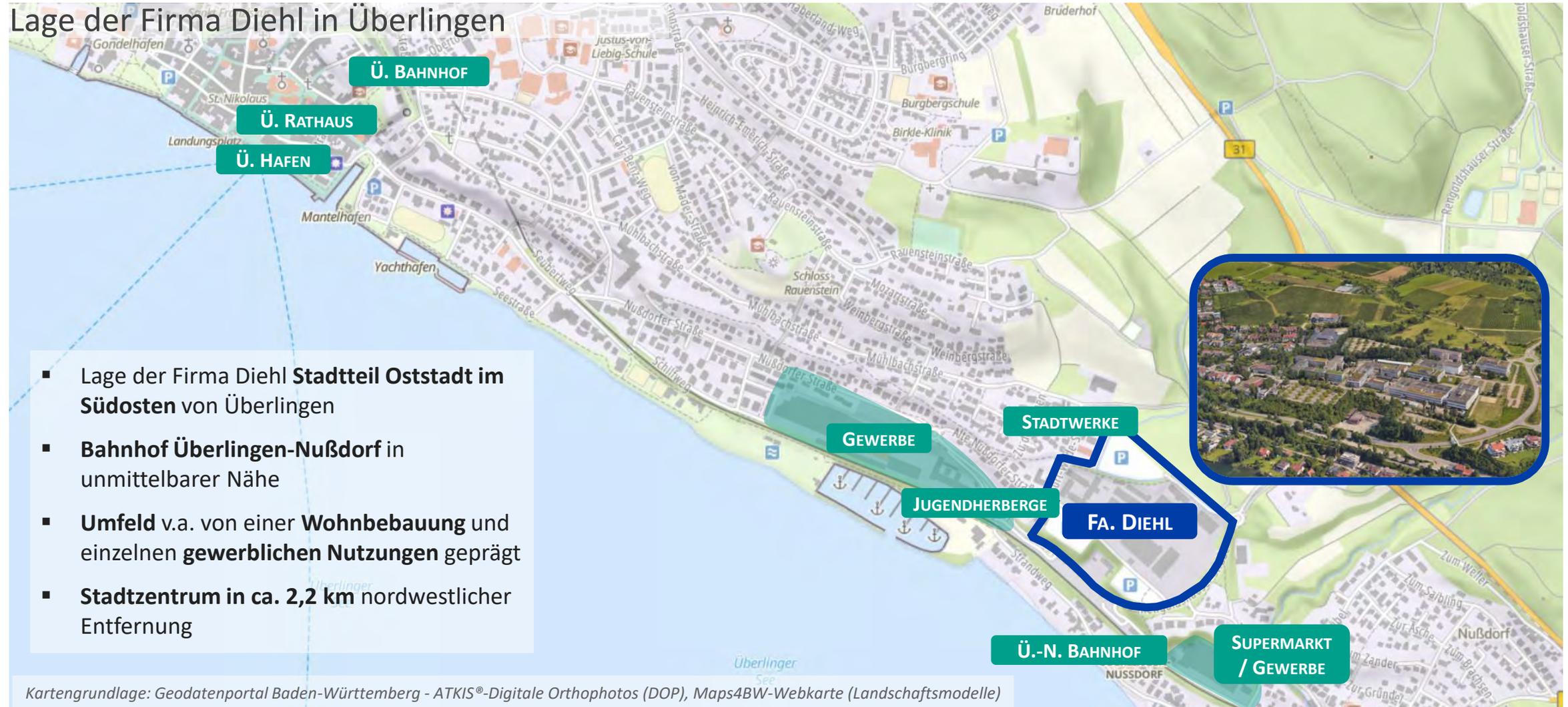
# MAKROLOGE DES FIRMENSTANDORTS

## Lage der Firma Diehl in der Bodensee-Region



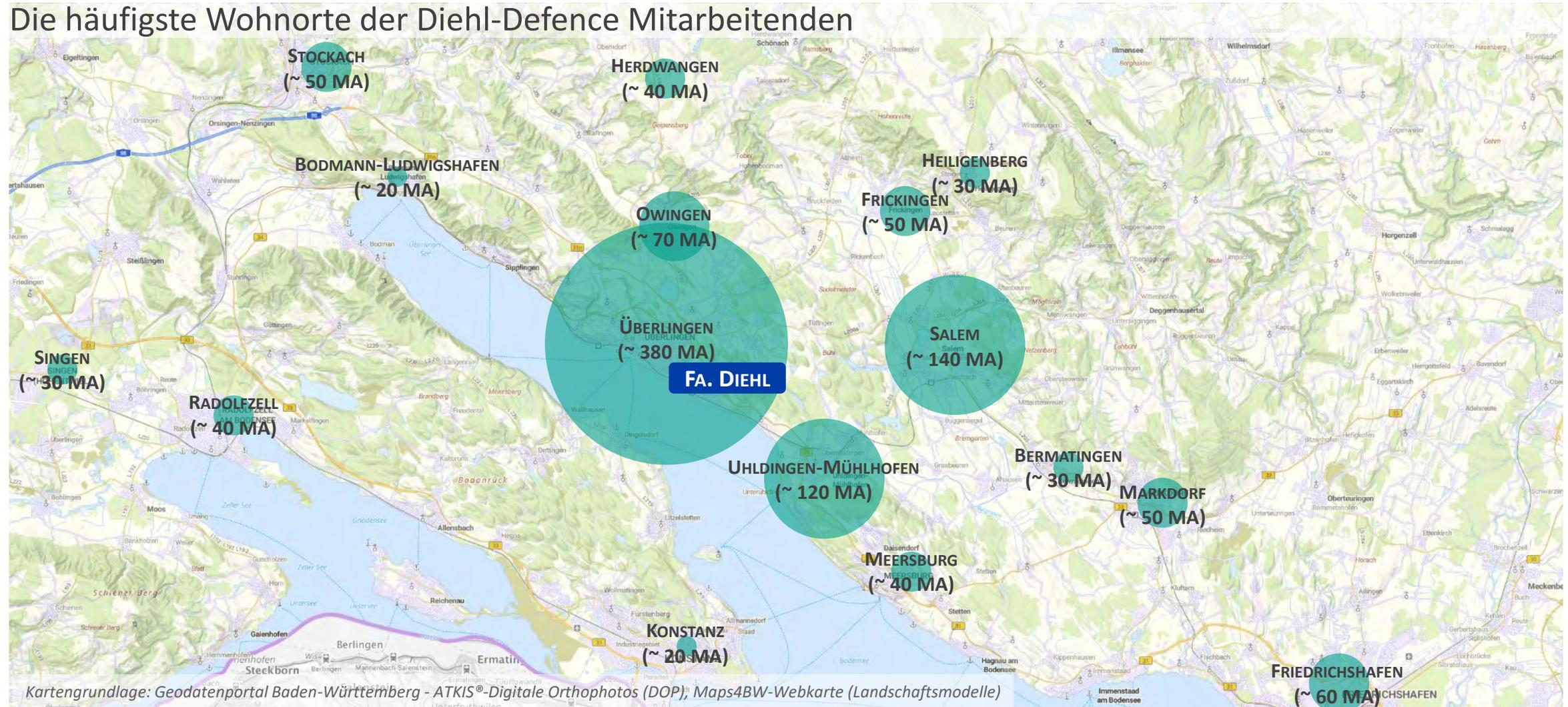
# MIKROLAGE DES FIRMENSTANDORTS

## Lage der Firma Diehl in Überlingen



# WOHNOHRTE DER MITARBEITENDEN

## Die häufigste Wohnorte der Diehl-Defence Mitarbeitenden



# DIEHL-MITARBEITENDE

## Die Arbeitswege der Mitarbeitenden\*



INSGESAMT  
**~ 1.950 MA**  
AM STANDORT  
ÜBERLINGEN

**Ø 21,6 KM**  
ARBEITSWEG

**< 15 KM**  
ARBEITSWEG FÜR  
CA. 55 % DER  
MITARBEITENDEN

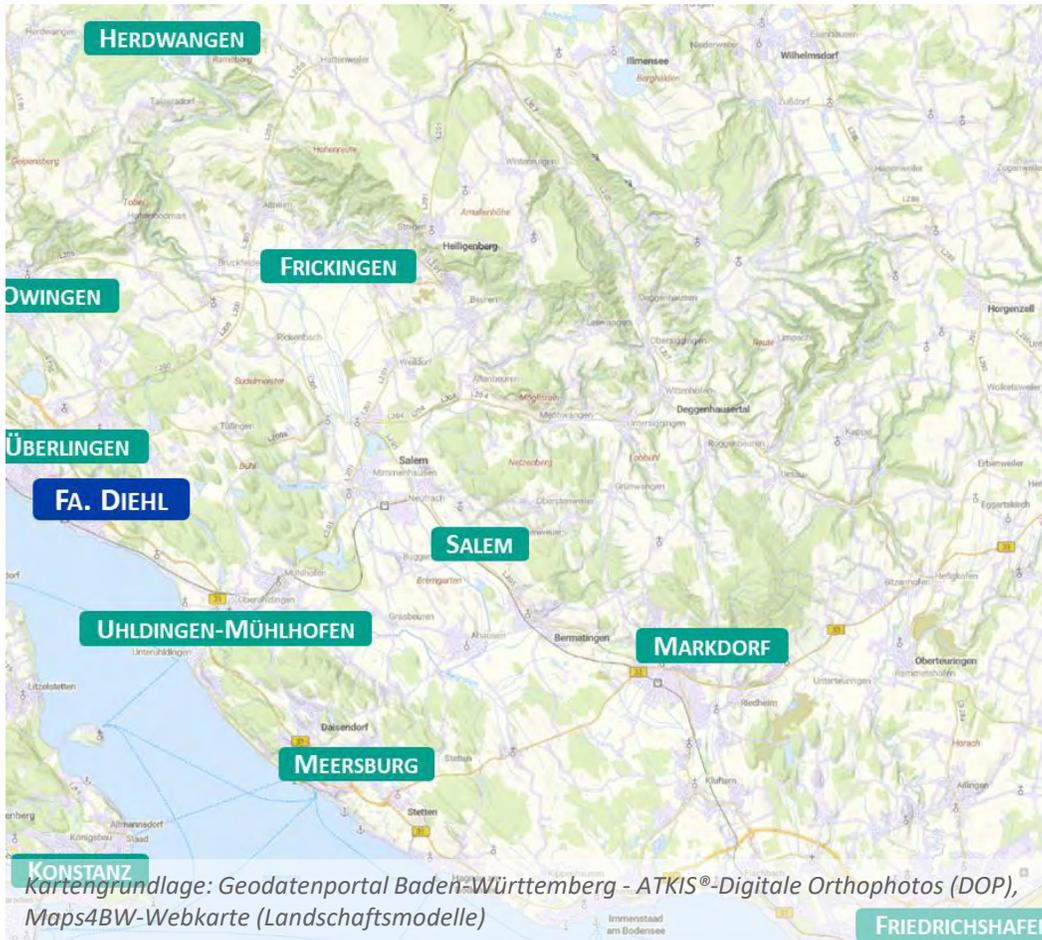
**~ 25% MA**  
AUS ÜBERLINGEN

**~ 5 % MA**  
MIT ARBEITSWEG  
> 70 KM  
(GGFS. REMOTE)

*\*Die dargestellten KPIs der wurden durch D&S auf Basis der Daten der Diehl-Defence Mitarbeitenden ermittelt und auf alle 1.950 Mitarbeitenden faktorisiert.*

# ERREICHBARKEITSANALYSE DER FIRMA DIEHL

## Erreichbarkeit Überlingens sowie der häufigsten Wohnorte



**Etwas 60 % der Diehl-Mitarbeitenden haben eine Pendeldistanz von 16 km bzw. eine Pkw-Pendelzeit von 17 Minuten\***

				
<b>Überlingen</b>	25 min	6 min	10 min	4 min
<b>Überlingen Rathaus</b>	31 min	7 min	12 min	6 min
<b>Überlingen Hafen</b>	31 min	7 min	16 min	8 min
<b>Nußdorf Bahnhof</b>	7 min	2 min	-	1 min
<b>Uhdlingen-Mühlhofen</b>	1h 9 min	18 min	11 min	8 min
<b>Salem</b>	-	36 min	17 min	16 min
<b>Friedrichshafen</b>	-	1h 30 min	44 min	30 min
<b>Pfullendorf</b>	-	1h 50 min	1h 12 min	27 min
<b>Owingen</b>	-	36 min	26 min	13 min

\* Zeiten unberücksichtigt der Staulagen.

# ERREICHBARKEIT MIV

## Gute Erreichbarkeit der Firma Diehl ÜBER DIE B31



Das Werksgelände befindet sich mit seiner südöstlichen Lage nahe der Rengoldhauser Straße und somit nahe dem Zubringer zur B31. Die BAB 98 kann über die B31 an der Anschlussstelle Stockach-Ost erreicht werden.

### ➤ Entfernungen zu den Bundes- und Landesstraßen

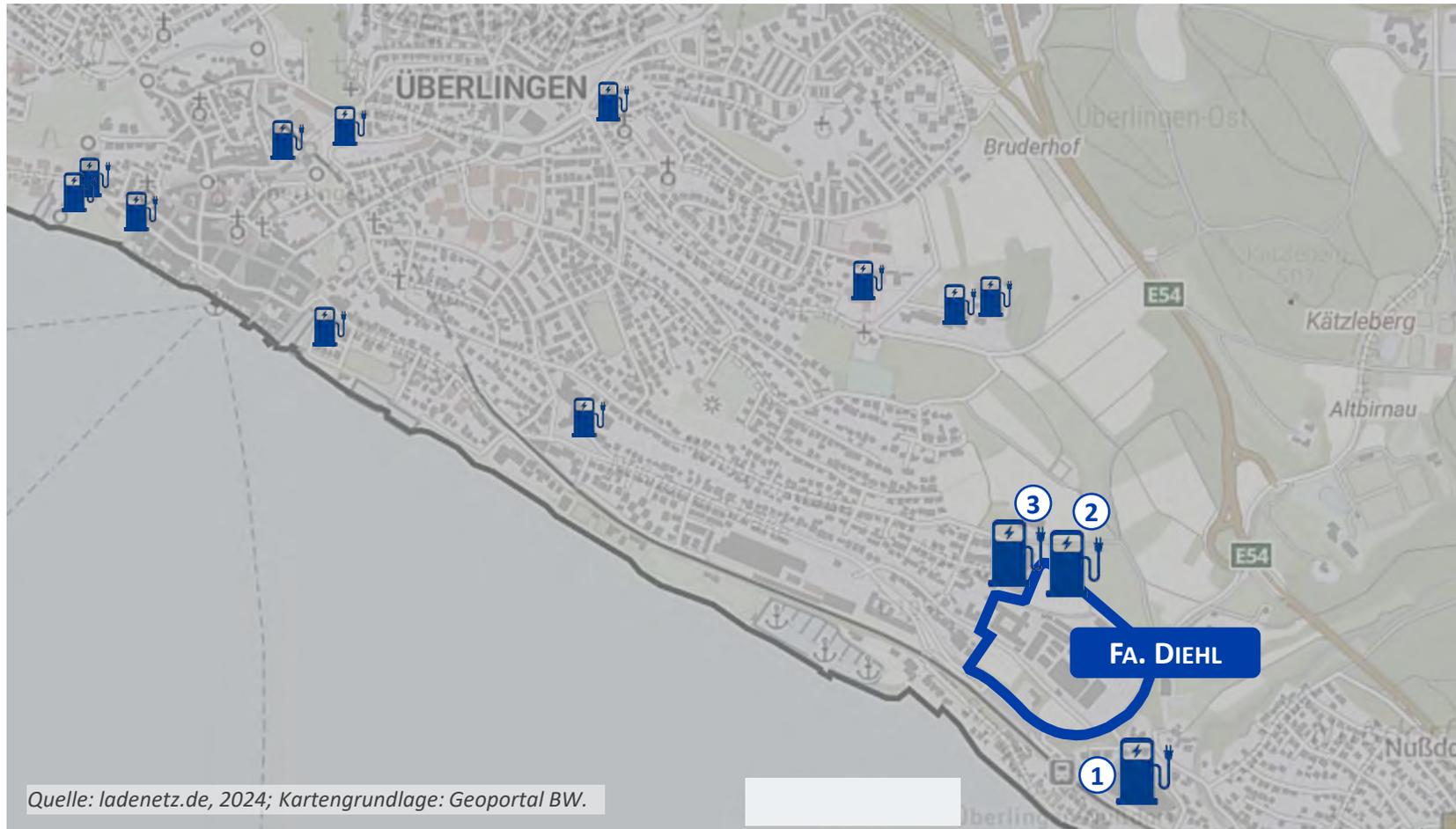
B31: ca. 6 Autominuten  
L200: ca. 7 Autominuten  
L200a: ca. 8 Autominuten

### ➤ Entfernungen zur Autobahn A98: ca. 20 Autominuten

### ➤ Entfernungen zur Stadtmitte ca. 5 Autominuten (ca. 2,4 km)

# ERREICHBARKEIT LADEINFRASTRUKTUR

Gute Erreichbarkeit mehrerer Ladestationen im direkten Umfeld



## E-Ladepunkte (MIV) im Stadtgebiet

Im Stadtgebiet von Überlingen gibt es im Bestand mehrere Ladestationen. Betreiber der meisten Ladestationen ist das Stadtwerk am See.

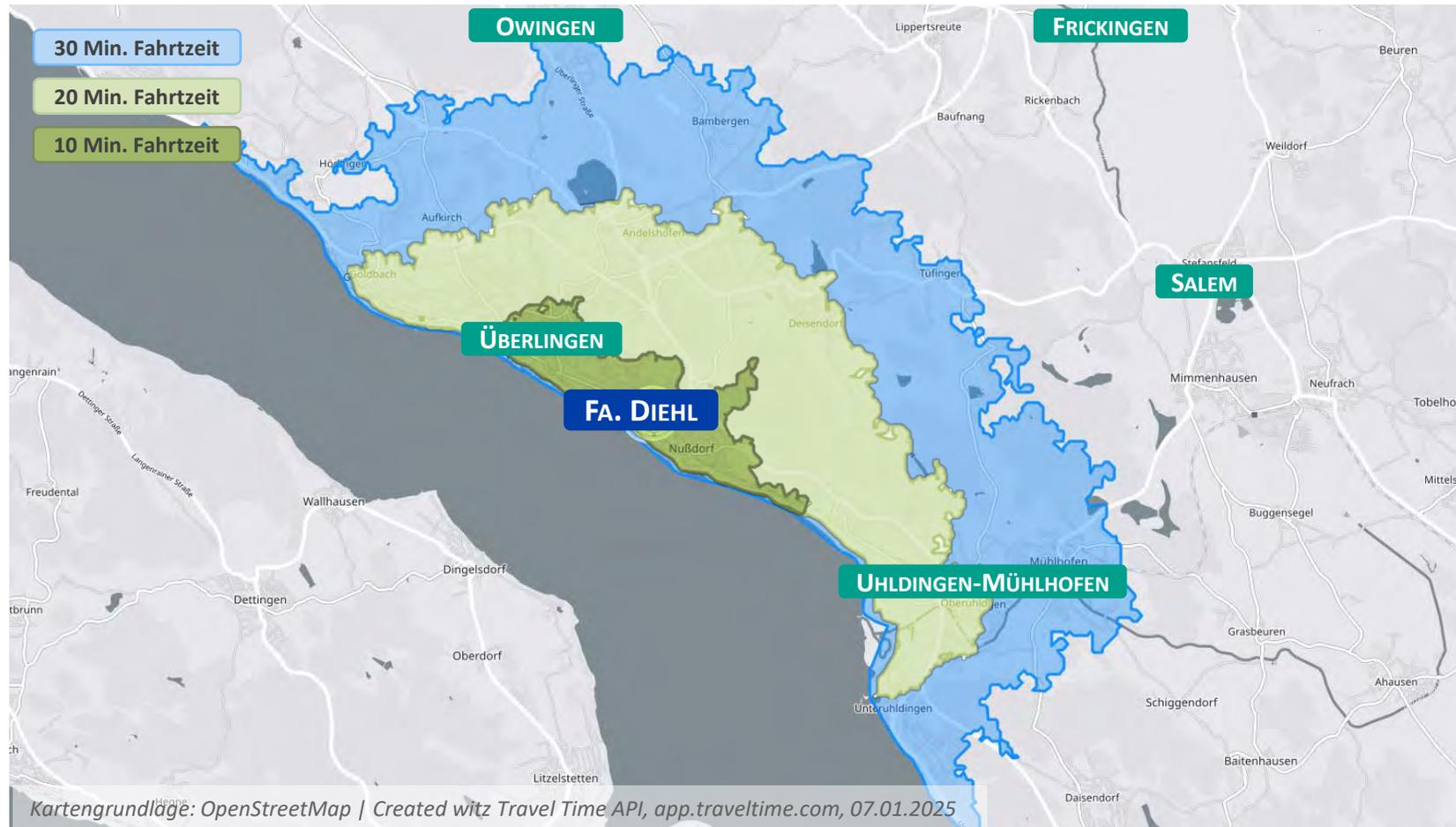
Im Umfeld der Firma Diehl sind drei Ladestationen vorhanden.

Die nächstgelegenen öffentlichen Ladepunkte sind:

- 1 **Nußdorfer Straße**, 2 Anschlüsse, Betreiber: Stadtwerk am See (3Min.)
- 2 **Alte Nußdorfer Straße**, 24 Anschlüsse, Betreiber: Stadtwerk am See (5 Min.)
- 3 **Kurt-Wilde-Straße**, 4 Anschlüsse, Betreiber: Stadtwerk am See (10 Min.)

# ERREICHBARKEIT RADVERKEHR

Erreichbare Zielorte mit dem Rad in 30 oder weniger Minuten



## Vorhandenes Radverkehrsnetz

Die Stadt Überlingen besitzt eine innerstädtische Radinfrastruktur sowie eine Anbindung an die übergeordneten Radwegeverbindungen des Landes- und Kreisnetzes. Der Bodenseeradweg ergänzt das Netz zusätzlich auf regionaler Ebene.

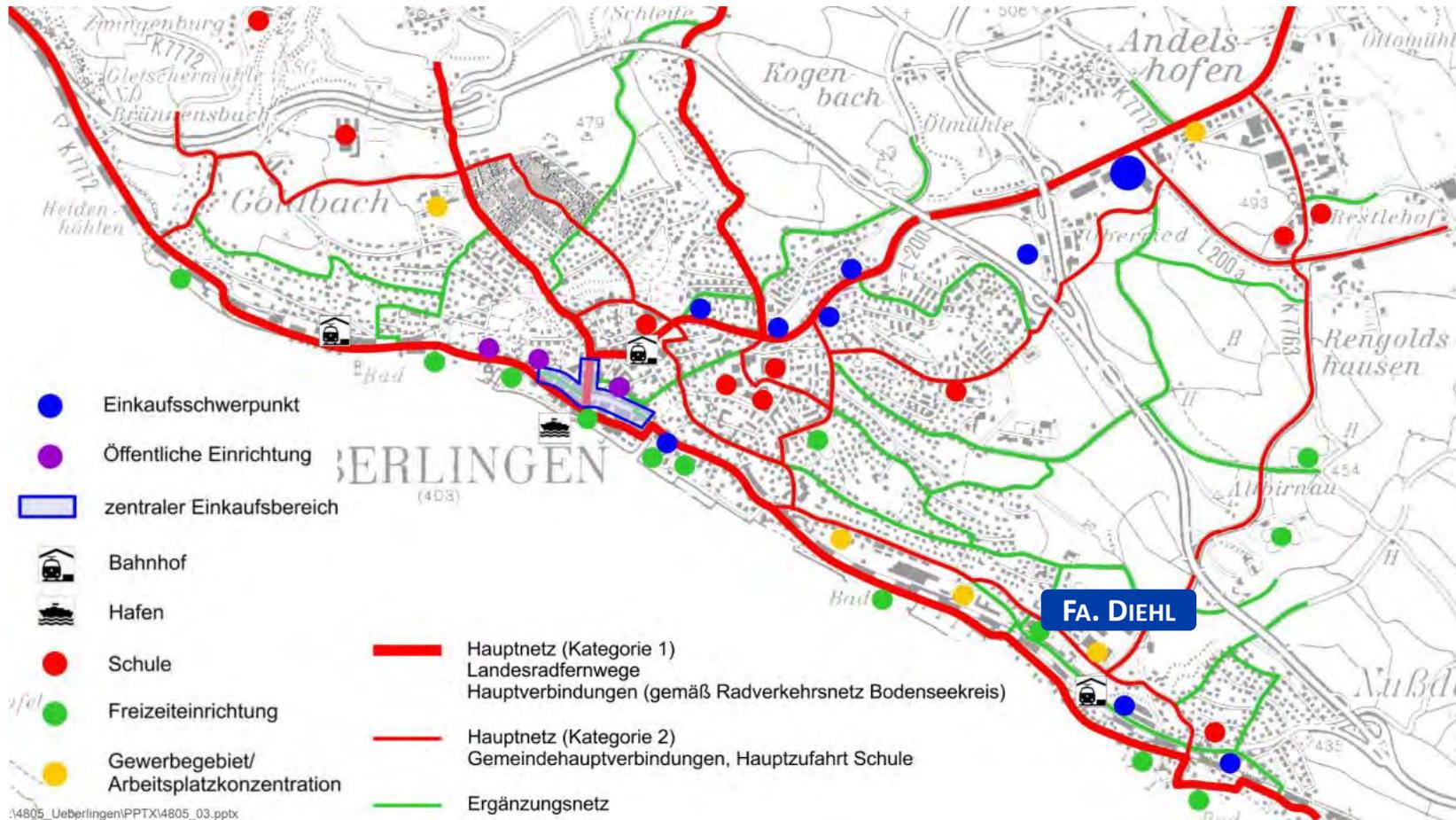
Das Werksgelände der Firma Diehl ist an das bestehende Radwegenetz angebunden.

## Ladeinfrastruktur für E-Fahrräder

Aktuell steht eine Ladestation in Überlingen in der Christophstraße zur Verfügung.

# ERREICHBARKEIT RADVERKEHR (II)

## Zielnetz des Radverkehrs-konzepts 2015 mit innerstädtischen Zielorten



### Radverkehrskonzept von Überlingen

Die Stadt Überlingen hat 2015 ein Radverkehrskonzept erarbeitet, mit dem Ziel der Vernetzung innerstädtischer Zielorte und die Anbindung an außenliegende Ortsteile (siehe auch Maßnahmenkatalog). 2023 wurde mit der Umsetzung begonnen.

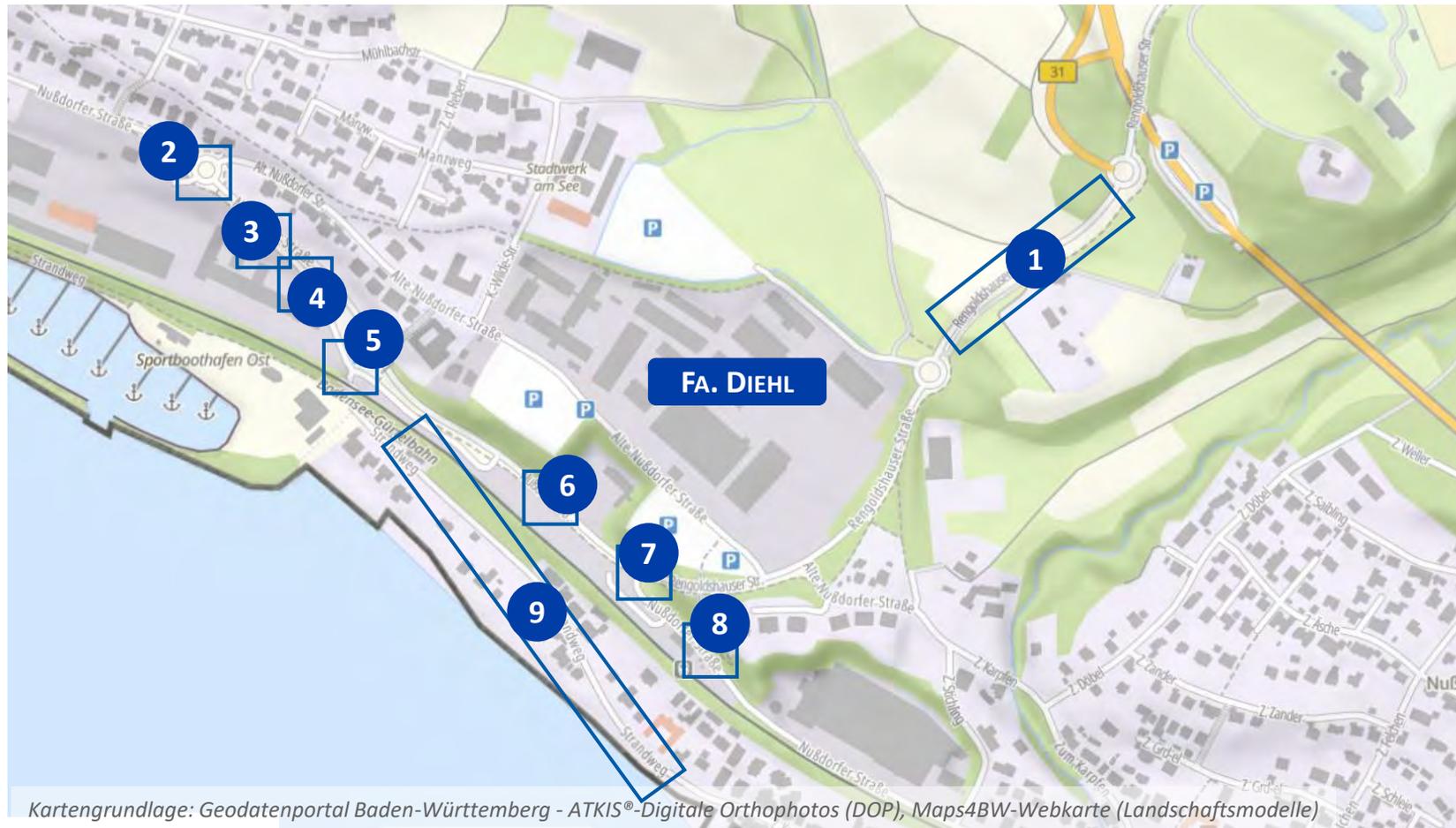
Die Firma Diehl ist im Radverkehrskonzept als innerstädtisches Ziel der Kategorie „Gewerbegebiet/Arbeitsplatzkonzentration“ ausgewiesen.

Die Erreichbarkeit über das Haupt- und Ergänzungsnetz soll zukünftig entsprechend gestärkt werden.

Quelle: Dr. Brenner Ingenieursgesellschaft mbH, Verkehrsberuhigung Innenstadt Radverkehrskonzept, 2015.

# ERREICHBARKEIT RADVERKEHR (III)

## Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept im Umfeld der Fa. Diehl



- 1 Anlage eines straßenbegleitenden Zweirichtungsgeh-/ radwegs
- 2 Querungshilfe in der Kreiszufahrt mit Radfahrfurt oder separaten Kreiszufahrt
- 3 Entfernung/ Sicherung Absperrpfostens oder Einrichtung einer Einengung
- 4 Fußweg in beide Richtungen für den Radverkehr freigeben
- 5 Entfernung/Sicherung Absperrpfostens oder Einrichtung einer Einengung
- 6 Markierung einer Radverkehrs-furt für querenden Radverkehr
- 7 Überleitung zwischen Geh- und Radweg auf die Fahrbahn
- 8 Bevorrechtigung des heute wartepflichtig geführten Radverkehrs
- 9 Erneuerung des Asphalt- bzw. Kiesbelags; ggf. erforderliche Breite von 3,50 m herstellen

# ERREICHBARKEIT ÖPNV (BAHN)

Erreichbare Zielorte mit dem ÖPNV in 30 oder weniger Minuten



## Anbindung an das ÖPNV-Netz

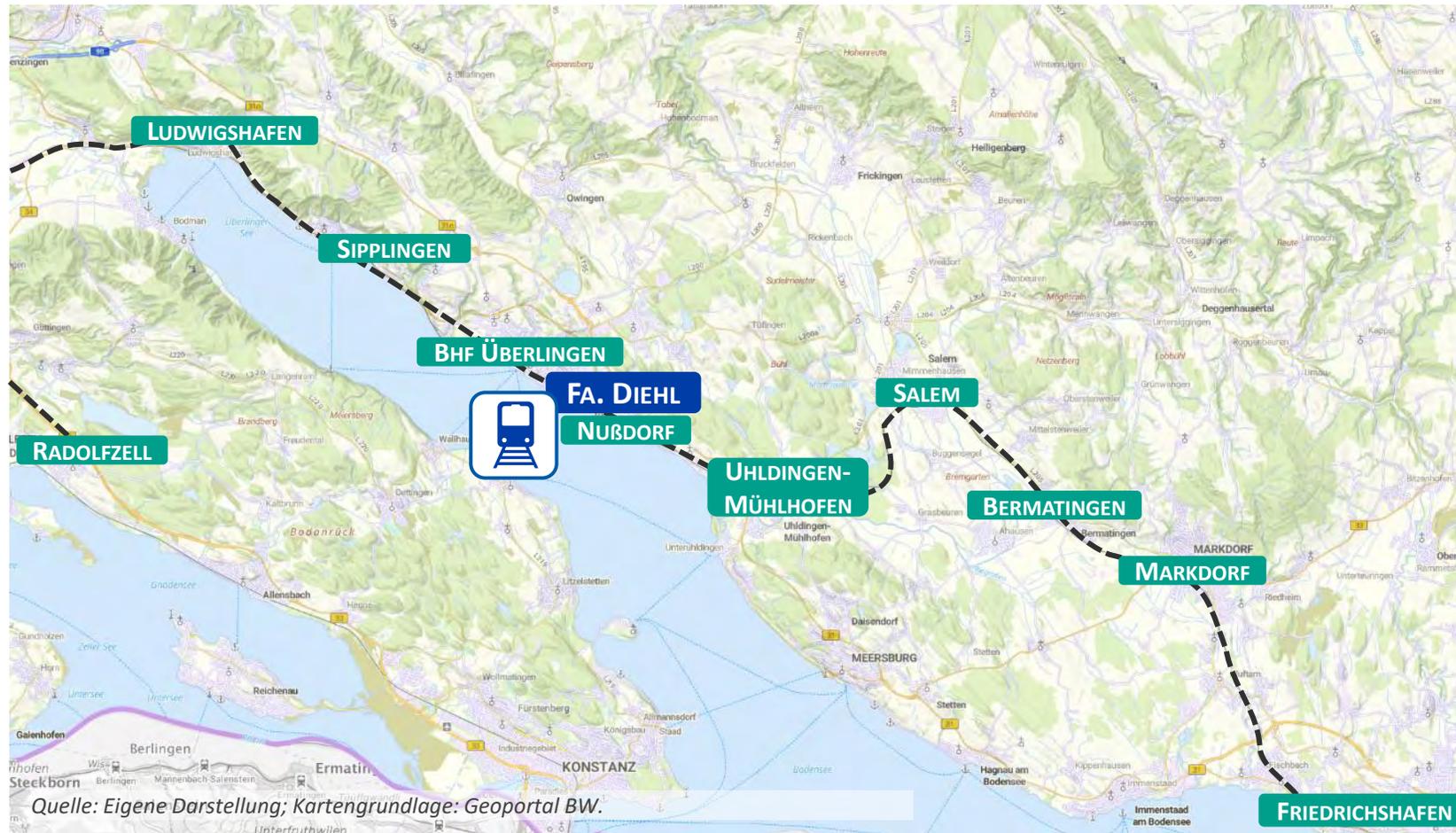
Das Unternehmensgelände der Firma Diehl liegt jeweils 33 Gehminuten vom Bahnhof Überlingen bzw. Busbahnhof und vom Landungsplatz/Hafen entfernt.

Mit der Bahnhaltestelle Überlingen-Nußdorf sowie der Bushaltestelle „Diehl“ direkt am Werksgelände ist die Firma Diehl an das ÖPNV-Netz angebunden. Zwei weitere Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

Das On-Demand-Angebot „emma“ ergänzt das ÖPNV-Angebot am Wochenende und an den Feiertagen.

# ERREICHBARKEIT ÖPNV (BAHN)

## Anbindung an das Schienennetz



### Linie RB 31 / RE 3

Die Regionalbahnen RB 31 und RE3 verkehren entlang des Bodenseeufer zwischen Singen und Friedrichshafen.

Der RE3 hält derzeit nicht an der Haltestelle Überlingen-Nußdorf.

An der Haltestelle Überlingen-Nußdorf besteht damit die folgende Taktung:

- Linie RB 31 (Radolfzell – Friedrichshafen); Taktzeit zwischen 5:00 bis 1:00 Uhr im Stunden-Takt in beide Richtungen

# ERREICHBARKEIT ÖPNV (BUS)

Erreichbare Zielorte mit dem ÖPNV in 30 oder weniger Minuten



## Anbindung an das ÖPNV-Netz

Das Unternehmensgelände der Firma Diehl liegt jeweils 33 Gehminuten vom Bahnhof Überlingen bzw. Busbahnhof und vom Landungsplatz/Hafen entfernt.

Mit der Bahnhaltestelle Überlingen-Nußdorf sowie der Bushaltestelle „Diehl“ direkt am Werksgelände ist die Firma Diehl an das ÖPNV-Netz angebunden. Zwei weitere Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

Das On-Demand-Angebot „emma“ ergänzt das ÖPNV-Angebot am Wochenende und an den Feiertagen.

# ERREICHBARKEIT ÖPNV (BUS)

## Anbindung an das Bus-Netz der Stadt Überlingen



### Stadtbus-Linien

Die Stadtbuslinie 5 verbindet das Firmengelände mit dem Busbahnhof, der Innenstadt und im Norden dem Gewerbegebiet „Oberried“.

Das Werksgelände von Diehl ist über die Bushaltestelle „Diehl“ erreichbar und wird in beide Richtungen jeweils im Stunden-Takt befahren.

Folgende Taktung verkehrt an der Bushaltestelle „Diehl“:

- Linie 5 (Busbahnhof – Bambergen Dorfstraße); Taktzeit zwischen 8:00 bis 20:00 Uhr im 2-Stunden-Takt
- Linie 5 (Busbahnhof – Deisendorf Ortsmitte); Taktzeit zwischen 7:00 bis 21:00 Uhr im 2-Stunden-Takt

# ERREICHBARKEIT ÖPNV (BUS)

## Anbindung an das regionale Busnetz



### Regionalbus Linie 7392 und 7395

Die Linien 7392 und 7395 verbinden Überlingen über die Haltestellen „Busbahnhof“ und „Landungsplatz“ mit den Städten Stockach und Friedrichshafen.

Folgende Taktung verkehrt an der Bushaltestelle „Diehl“:

- **Linie 7392** (Busbahnhof, Überlingen – Busbahnhof, Stockach); Taktzeit zwischen 7:00 bis 9:00 Uhr jeweils einmalig in beide Richtungen und zwischen 16:00 und 17:00 Uhr im 30-Minuten-Takt
- **Linie 7395** (Stadtbahnhof, Friedrichshafen – Busbahnhof o. Landungsplatz, Überlingen); Taktzeit zwischen 5:00 bis 9:00 Uhr im 15- bis 30-Minuten-Takt

Zwischen 9:00 und 16:00 Uhr besteht keine Abdeckung mit Regionalbuslinien.

# ERREICHBARKEIT ÖPNV (FÄHRE)

## Anbindung an das Fährennetz



### Fährverbindungen

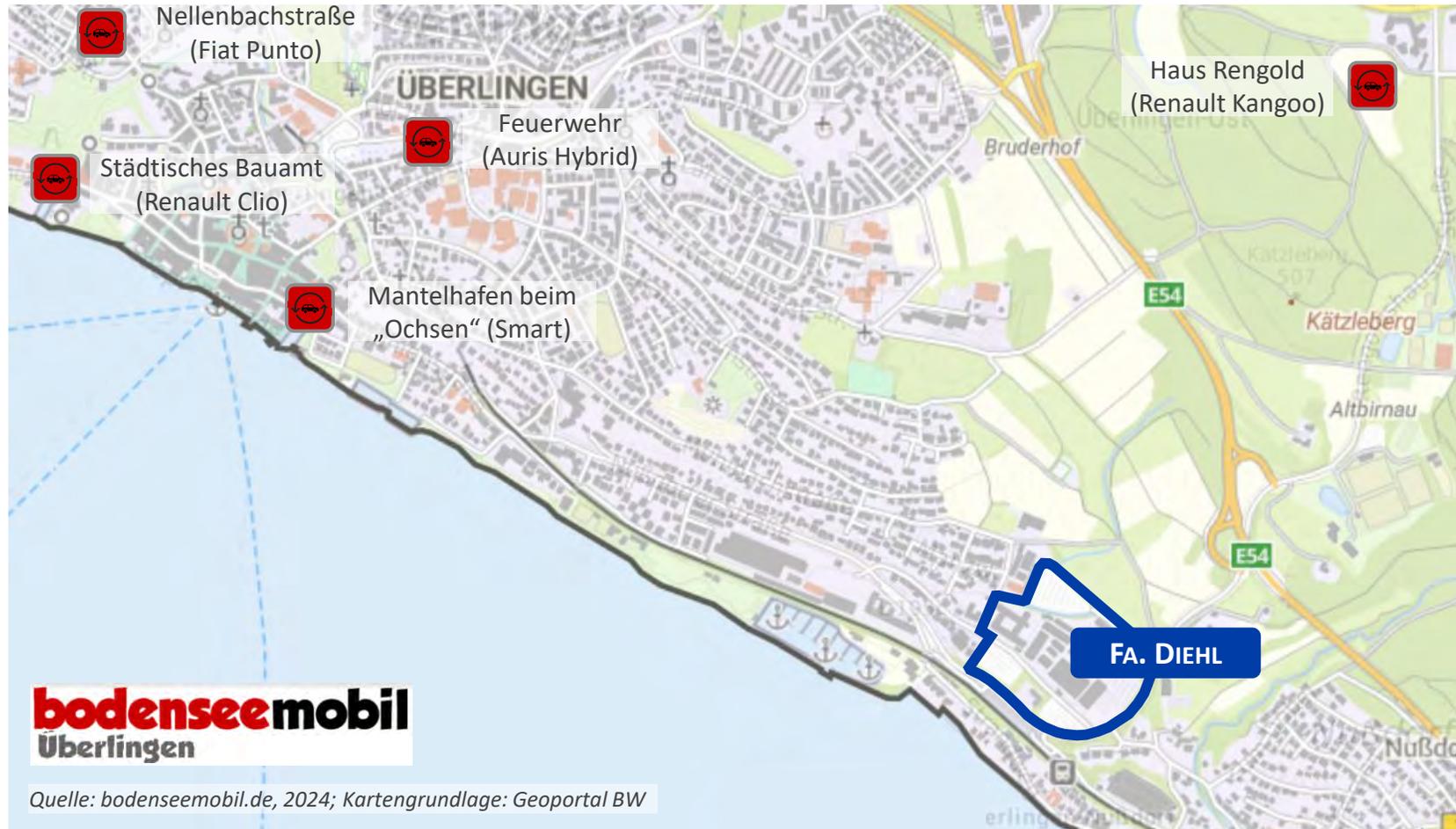
Vom Hafen in Überlingen aus verkehren Fähren in drei Richtungen (in Richtung Marienschlucht - touristisch genutzt). Der Hafen liegt in ca. 3 km Entfernung der Firma Diehl.

Folgende Taktung verkehrt am Hafen Überlingen:

- Nach Wallhausen zwischen 7:00 bis 18:00 im 1,5-Stunden-Takt in beide Richtungen
- Nach Dingelsdorf (Konstanz) zwischen 10:00 bis 18:00 bzw. 20:00 im 2-Stunden-Takt in beide Richtungen

# ERREICHBARKEIT SHARING-ANGEBOTE (I)

Keine Verfügbarkeit Car Sharing-Station im Umfeld der Firma Diehl



## Car Sharing Anbieter im Stadtgebiet

Der Car Sharing-Anbieter „Bodensee Mobil“ stellt eine Flotte mit 7 Fahrzeugen bereit (inkl. 1 Elektroauto). Die Standorte können über die App oder Webseite eingesehen werden.

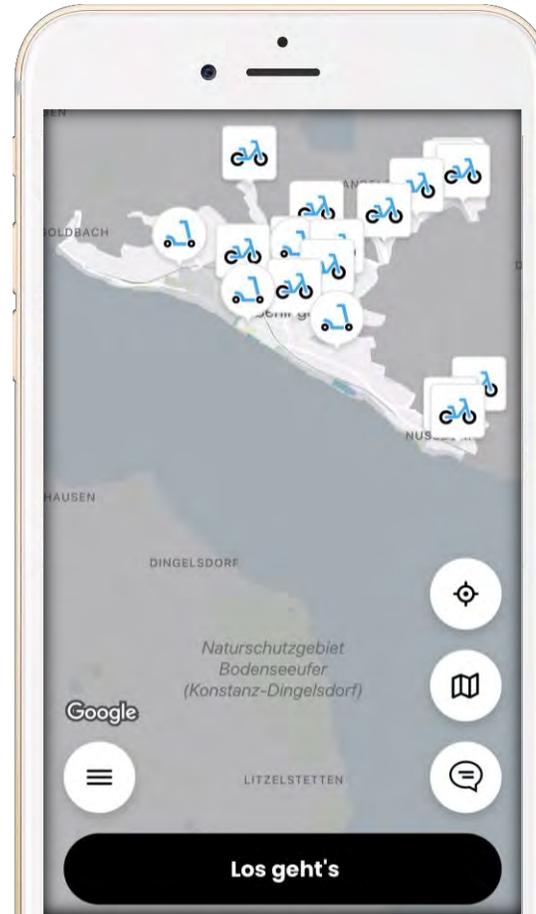
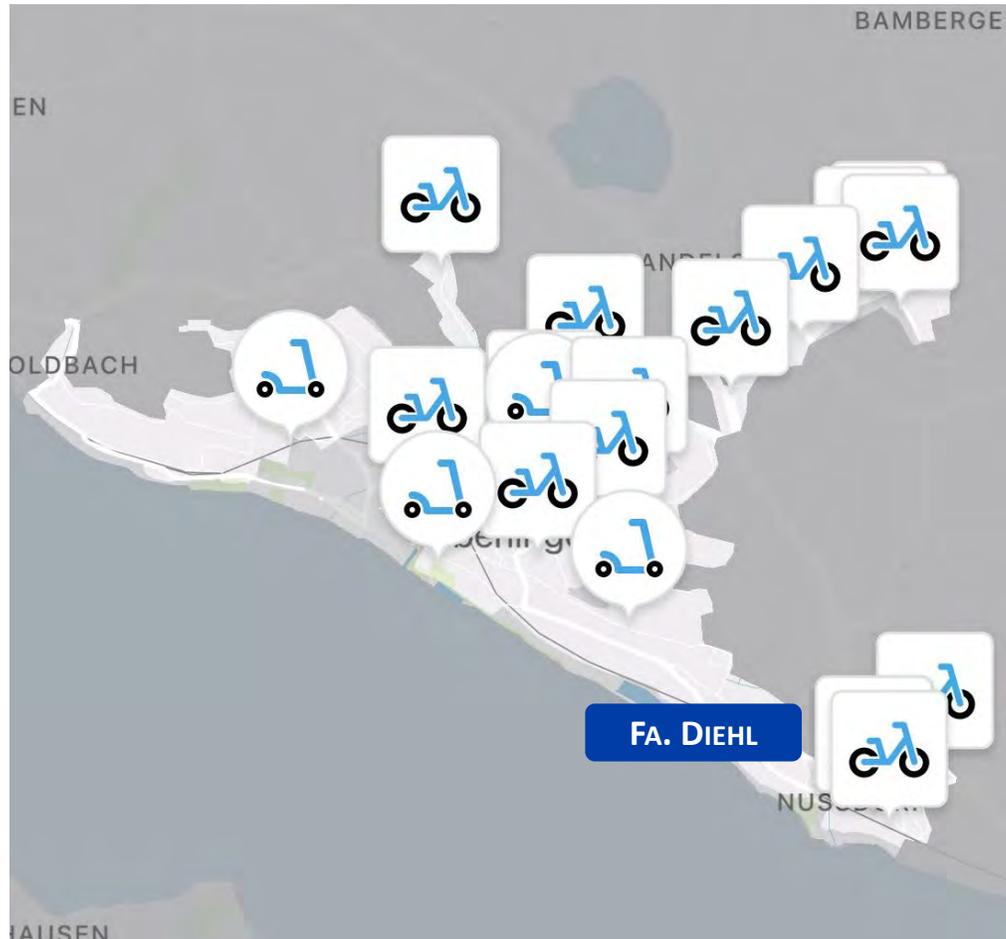
In direkter Umgebung des Standorts lässt sich zum Zeitpunkt der Analyse kein Sharing-Fahrzeug kartieren.

Die nächstgelegenen Fahrzeuge befinden sich an folgenden Orten:

- Smart: am Mantelhafen beim "Ochsen" (28 Min. zu Fuß)
- Auris Hybrid: neben der Feuerwehr (34 Min. zu Fuß)
- Renault Kangoo: am Haus Rengold (37 Min. zu Fuß)

## ERREICHBARKEIT SHARING-ANGEBOTE (II)

Schlechte Nutzbarkeit des Bike- und E-Scooter Sharing-Angebots für Diehl-Mitarbeitende



### Sharing Angebot für Pedelecs und E-Scooter (seit 2022)

Seit Juli 2023 stehen nun, nach einer vorgeschalteten Testphase, insgesamt 50 Pedelecs und 200 E-Scooter in Überlingen zur Verfügung.

Das Sharing-Angebot ist nach dem Free-floating-System organisiert und wird durch den Anbieter TIER (zukünftig Dott) bereitgestellt. Zur Regulierung der Nutzung im Stadtraum wurden u.a. Fahrverbotszonen, Abstellverbotszonen sowie Miet- und Abstellzonen von der Stadt definiert.

In der Umgebung der Firma Diehl befindet sich keine der 12 Abstellzonen.

Quelle: Dott-App, 2024



# SWOT-ANALYSE

3

# SWOT-ANALYSE

## Stärken und Schwächen des vorhandenen Mobilitätsangebots am Werksgelände der Firma Diehl

### Stärken

- Gute Anbindung des MIV an das lokale und regionale Straßennetz
- Direkte Lage am Bahnhof und der Bushaltestelle Überlingen-Nußdorf
- Gute bestehende Bus- und Bahnlinien zu zahlreichen MA-Wohnorten
- Mittlere bis schlechte Anbindung/Erreichbarkeit des südlichen Seeufers
- Anbindung an das Radverkehrsnetz der Stadt Überlingen
- Fußläufige Erreichbarkeit mehrerer Ladestationen für Pkws, jedoch keine Ladeoptionen auf dem Werksgelände

### Schwächen

- Bahn- und Buslinien-Taktung außerhalb der Stoßzeiten lückenhaft und unattraktiv
- Busanbindung zu vielen Zielorten nur mittels ein oder mehrerer Umstiege
- On-Demand-Shuttle (emma) als ÖPNV-Ergänzung nur an Wochenenden und Feiertags verfügbar
- Keine Car-Sharing Station in mittelbarer Nähe
- Keine Pedelecs und E-Scooter im Umfeld des Werksgeländes zur Ausleihe vorhanden (Werksgelände liegt im Angebotsgebiet)

# SWOT-ANALYSE

## Bottlenecks und Handlungsbedarfe für die Optimierung des Mobilitätsangebots

### Bottle Necks

- Lückenhafte ÖPNV-Taktung und teilweise umständliche Verbindungen als Hemmnis der Nutzung
- On-Demand-Shuttle außerhalb der regulären Arbeitszeiten
- Kein durchgängig gut ausgebautes/ sicheres Radwegenetz – Maßnahmen gem. Radwegekonzept definiert
- Topografische Situation nördlich und östlich teilweise als Hemmnis für den Radverkehr
- kein vorhandenes Sharing-Angebot am Werksgelände
- Anbindung der Fa. Diehl zum Bahnhof Überlingen mit Sharing-Angeboten nicht gut zu erreichen („letzte Meile“)
- keine Lademöglichkeit für E-Bikes

### Handlungsbedarfe

- Höhere Taktung /Optimierung des ÖPNV-Angebots
- Ergänzung des ÖPNV mittels eines nutzbaren On-Demand-Shuttle bzw. Diehl-Shuttle
- Ausbau sicherer und witterungsgeschützter Radabstellmöglichkeiten (inkl. Ladeoption) auf dem Werksgelände
- Bereitstellung von Car-Sharing-Angeboten auf dem Werksgelände bzw. im nahen Umfeld
- Ausweitung des Pedelec- und Scooter-Sharing-Angebots im Umfeld der Firma Diehl
- Einrichtung von Ladestationen für E-Fahrzeuge
- Interne Förderungen für Verkehrsmittel des Umweltverbands (Anreize durch Benefits)



# MOBILITÄT FIRMA DIEHL

# MOBILITÄT IM BESTAND

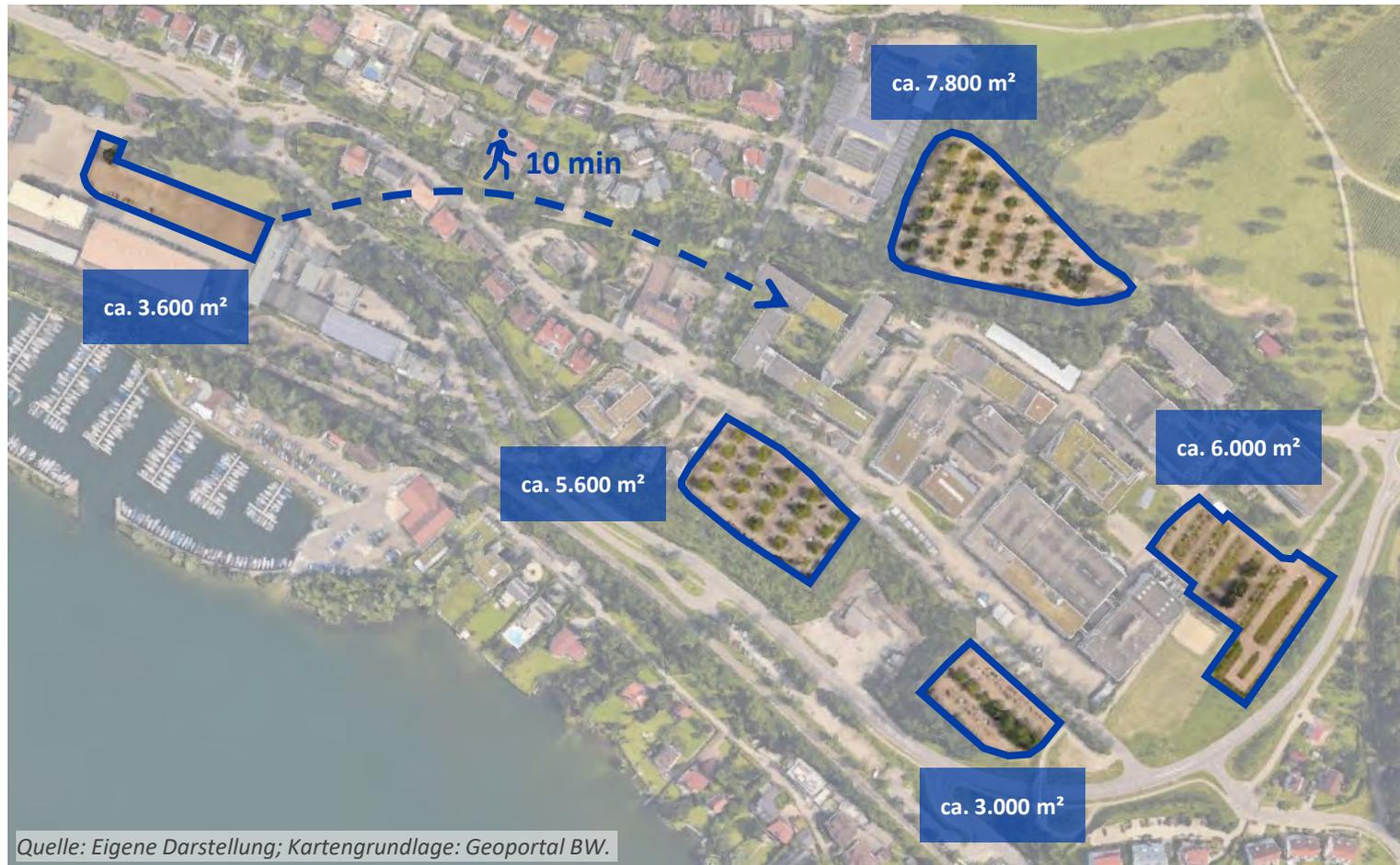
## Daten und Fakten

**2024**

<b>Anzahl Mitarbeitende (MA)</b>	1.600 MA Diehl Defence, + ca. 350 MA Diehl Aerospace → <b>ca. 1.950 MA</b>	Schichtzeiten sind zu vernachlässigen. Neben dem Werkschutz, der durchgehend schichtet, besteht aktuell eine Wechselschicht, die deutlich weniger als 50 MA betrifft.
<b>Anwesenheitsquote</b>	0,68 – 0,73 → <b>1.330 – 1.420 MA</b>	Berücksichtigung von Dienstreisen, Urlaub, Home Office, Krankheit etc.
<b>Pkw-Stellplätze (SP)</b>	1.118 SP im Eigentum von Diehl + ca. 200 nutzbare SP (Kramer-Gelände) → <b>ca. 1.300 SP</b>	Fünf bestehende Parkplätze (P1, P2, P5, P6, P Nord), innere Stellplätze, Parkfläche auf Kramer-Gelände. Gemäß der VwV Stellplätze des Landes Baden-Württembergs besteht für die 1.950 MA ein Bedarf von ca. 650 SP (1 SP je 3 Beschäftigte bzw. 1 SP je 50-70 m <sup>2</sup> NUF)
<b>Fahrrad-Stellplätze (F-SP)</b>	ca. <b>230 F-SP</b> im Bestand	80 – 100 weitere Fahrradstellplätze sollen kurzfristig geschaffen werden.
<b>ÖPNV</b>	<b>Bahnhof Überlingen / Nußdorf</b> <b>Bushaltestelle Diehl</b>	Seit dem 01.04.2024 wird das Deutschland-Job-Ticket angeboten, dies wird derzeit von 91 MA genutzt.
<b>Sonstiges</b>	<b>Jobrad / Fahrrad-Leasing</b>  <b>Aktion „Mit dem Rad zur Arbeit“</b> <b>Aktion „Schritte-Challenge“</b>	Seit 01.04.2024 wird ein Fahrrad-Leasing angeboten, dies wird derzeit von 164 MA genutzt.

# MOBILITÄT IM BESTAND (II)

Stellplatzangebot von ca. 1.300 Stellplätzen auf etwa 26.000 m<sup>2</sup> Fläche



## Parkplätze

Aktuell stehen fünf Parkplätze mit insgesamt etwa 1.100 Stellplätzen den Mitarbeitenden zur Verfügung.

Die abgebildeten Parkflächen umfassen eine Gesamtfläche von etwa 22.400 m<sup>2</sup>, was etwa 80% der bebauten Fläche des Diehl-Werk-geländes (inkl. Außenanlagen).

Zudem gibt es 20 weitere, im Innenbereich des Werksgeländes verteilte Stellplätze sowie das ca. 10 Gehminuten entfernte Kramer-Gelände mit einer Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> und ca. 200 weiteren Stellplätzen.

# ENTWICKLUNGEN BIS 2027+

## Stellplatzbedarf und Kapazitäten bis 2027 (nach Angaben Fa. Diehl)

	2024	2025	2027+
<b>Anzahl Mitarbeitende (MA)</b>	1.600 MA Diehl Defence, + ca. 350 MA Diehl Aerospace → <b>ca. 1.950 MA</b>	1.900 MA Diehl Defence, + ca. 350-400 MA Diehl Aerospace → <b>bis zu 2.300 MA</b>	2.000 MA Diehl Defence, + ca. 350-400 MA Diehl Aerospace → <b>bis zu 2.400 MA</b>
<b>Anwesenheitsquote</b>	0,68 – 0,73 → <b>1.330 – 1.420 MA</b>	0,68 – 0,73 → <b>1.560 – 1.680 MA</b>	0,68 – 0,73 → <b>1.630 – 1.750 MA</b>
<b>Pkw-Stellplätze (SP)</b>	1.118 SP im Eigentum von Diehl + ca. 200 nutzbare SP auf Kramer-Gelände → <b>insgesamt 1.300 SP</b>		1.300 SP im Bestand + optionale Erweiterung um 300 SP → <b>bis zu 1.600 SP möglich</b>
<b>Fahrrad-Stellplätze (F-SP)</b>	ca. <b>230 F-SP</b> im Bestand		ca. <b>230 F-SP</b> im Bestand + kurzfristige Erweiterung um 80-100 SP → <b>bis zu 330 F-SP möglich</b>
<b>Pkw-Stellplatzschlüssel</b>	0,67 SP je MA (alle MA) <b>0,91 – 0,98 SP je MA (anwesende MA)</b>		0,67 SP je MA (alle MA) <b>0,91 – 0,98 SP je MA (anwesende MA)</b>
<b>Fahrrad-Stellplatzschlüssel</b>	0,12 F-SP je MA (alle MA) <b>0,16 – 0,17 F-SP je MA (anwesende MA)</b>		0,14 F-SP je MA (alle MA) <b>0,19 – 0,20 F-SP je MA (anwesende MA)</b>

# ENTWICKLUNGEN BIS 2027+

Ermittlung des **Pkw-Stellplatzbedarf** nach VwV Baden-Württemberg auf Basis der Raumdaten

Raumnutzungskategorien	Fläche	SP-Schlüssel gem. VwV BW	SP-Bedarf
<b>Büro Bestand</b> (inkl. Mieterfläche, Außen-Nutzfläche, Reservefläche)	ca. 17.860 m <sup>2</sup>	1 SP je 30-40 m <sup>2</sup> NUF (2.1)	<b>450 – 600 Stellplätze</b>
<b>Verkauf- und Ausstellungsfläche</b>	ca. 220 m <sup>2</sup>	1 SP je 20-30 m <sup>2</sup> NUF (2.2)	<b>ca. 10 Stellplätze</b>
<b>Werkstatt-, Produktions- und Lagerflächen</b>	ca. 19.130 m <sup>2</sup>	1 SP je 50-70 m <sup>2</sup> NUF (9.1)	<b>270 – 380 Stellplätze</b>
<b>Büro NEU</b>	ca. 6.310 m <sup>2</sup>	1 SP je 30-40 m <sup>2</sup> NUF (2.1)	<b>160 – 210 Stellplätze</b>

Gemäß der aktuellen VwV Baden-Württemberg ergibt sich (auf Basis der Nutzflächenberechnung) für die Bestandsgebäude ein Stellplatzbedarf von 730 bis 990 Pkw-Stellplätze. Der Büroneubau mit ca. 6.310 m<sup>2</sup> löst einen zusätzlichen Bedarf von 160 bis 210 Stellplätzen aus.

Damit ergibt sich insgesamt für den Diehl-Standort in Überlingen ein **Stellplatzbedarf von 890 bis 1.200 Pkw-Stellplätzen**. Unter Berücksichtigung der ÖPNV-Verfügbarkeit in unmittelbarer Umgebung kann, gem. VwV ein reduzierter Stellplatzbedarf von 60 % angenommen werden. Eine entsprechende Reduzierung ist mit der genehmigenden Behörde der Stadt Überlingen abzustimmen.

# ENTWICKLUNGEN BIS 2027+

Ermittlung des **Fahrrad-Stellplatzbedarf** nach VwV Baden-Württemberg auf Basis der Raumdaten

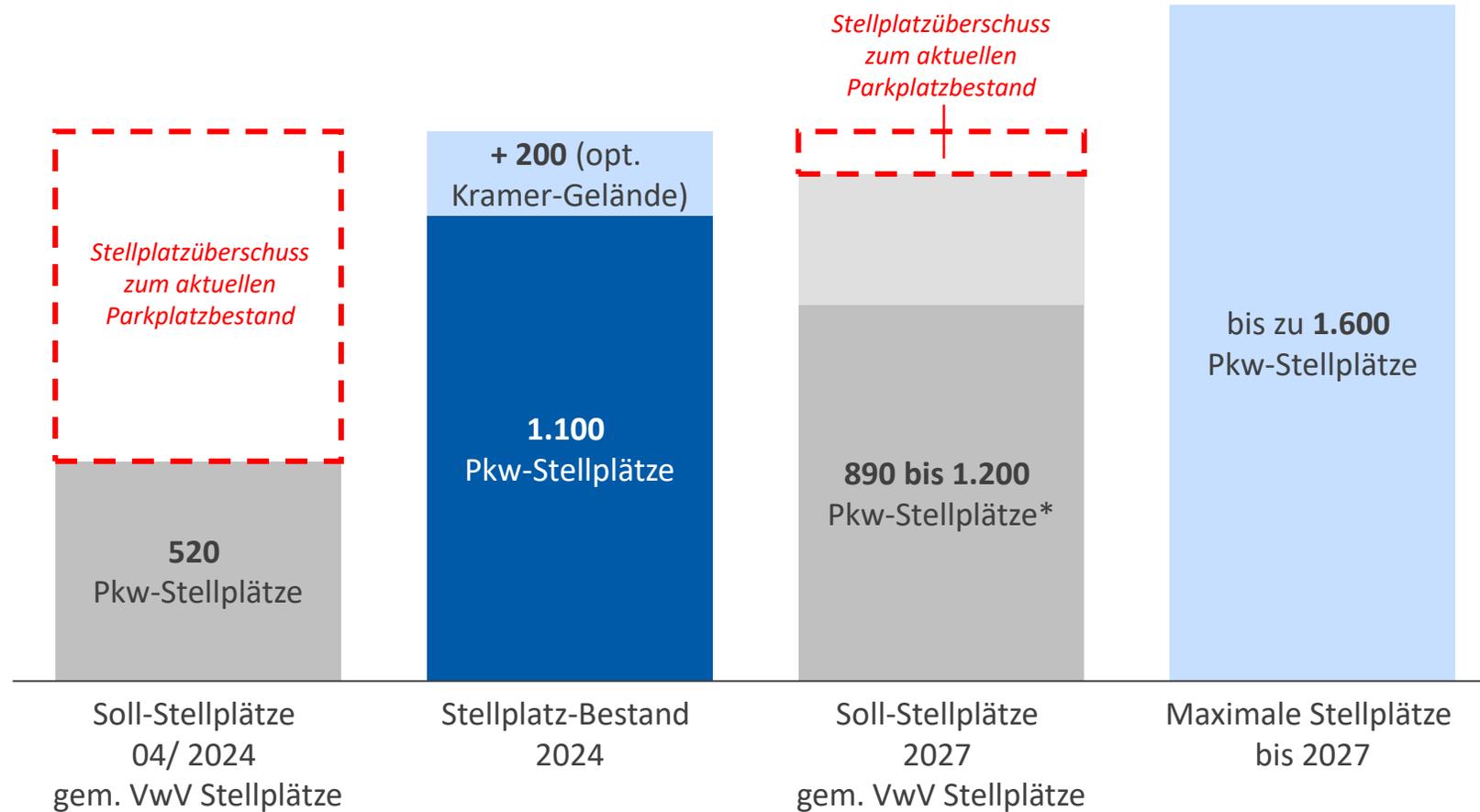
Raumnutzungskategorien	Fläche	SP-Schlüssel gem. VwV BW	SP-Bedarf
<b>Büro Bestand</b> (inkl. Mieterfläche, Außen-Nutzfläche, Reservefläche)	ca. 17.860 m <sup>2</sup>	1 SP je 100 m <sup>2</sup> NUF (2.1)	<b>ca. 180 Stellplätze</b>
<b>Verkauf- und Ausstellungsfläche</b>	ca. 220 m <sup>2</sup>	1 SP je 70 m <sup>2</sup> NUF (2.2)	<b>ca. 5 Stellplätze</b>
<b>Werkstatt-, Produktions- und Lagerflächen</b>	ca. 19.130 m <sup>2</sup>	1 SP je 225 m <sup>2</sup> NUF (11)	<b>ca. 85 Stellplätze</b>
<b>Büro NEU</b>	ca. 6.310 m <sup>2</sup>	1 SP je 100 m <sup>2</sup> NUF (2.1)	<b>ca. 60 Stellplätze</b>

Gemäß der aktuellen VwV Baden-Württemberg ergibt sich (auf Basis der Nutzflächenberechnung) für die Bestandsgebäude ein Bedarf von etwa 270 Fahrrad-Stellplätzen. Der Büroneubau mit ca. 6.310 m<sup>2</sup> löst einen zusätzlichen Bedarf von 60 Stellplätzen aus.

Damit ergibt sich insgesamt für den Diehl-Standort in Überlingen ein **Gesamtbedarf von 330 Fahrrad-Stellplätzen**.

# STELLPLATZBEDARF BIS 2027+

## Gegenüberstellung des Bestands zum Bedarf gemäß VwV Baden-Württemberg



Die aktuell zur Verfügung stehenden **1.100 bzw. 1.300 Stellplätze** entsprechen mehr als **200%** der nach **der VwV** von Baden-Württemberg erforderlichen **Anzahl** (Stand 04/2024 520 Stellplätze).

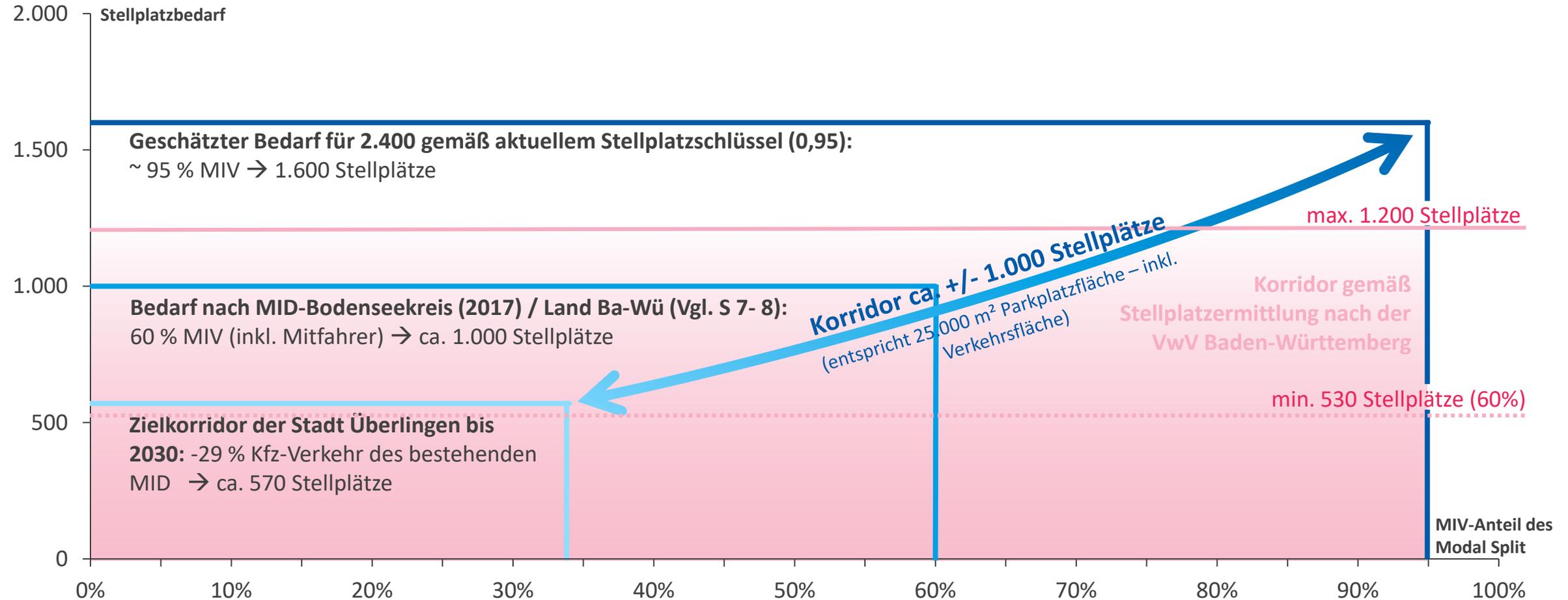
Mit neuer Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf Basis der Nutzflächen (nicht mehr auf Basis der Beschäftigten) ergibt sich ein **Gesamtbedarf zwischen 890 bis 1.200 Stellplätzen**. Unter Anwendung der ÖPNV-Abzüge ist eine Reduzierung auf 60 % möglich (nach Abstimmung mit Behörde der Stadt Überlingen).

Damit können die gemäß der Bedarfs-ermittlung der VwV Baden-Württemberg erforderlichen Stellplätze mit dem vorhandenen Bestand nachgewiesen werden.

\* Weitere Reduzierung notwendiger Stellplätze durch Einbindung einer Bewertung der ÖPNV-Erreichbarkeit möglich (Anhang 1) → - 40% der Stellplätze

# STELLPLATZBEDARF BIS 2027+

Korridor für bis zu 2.400 Mitarbeitende (Anwesenheitsfaktor 0,7 → 1.680 MA)  
im Vergleich zum Modal Split von Überlingen, Bodenseekreises und Landes Baden-Württembergs



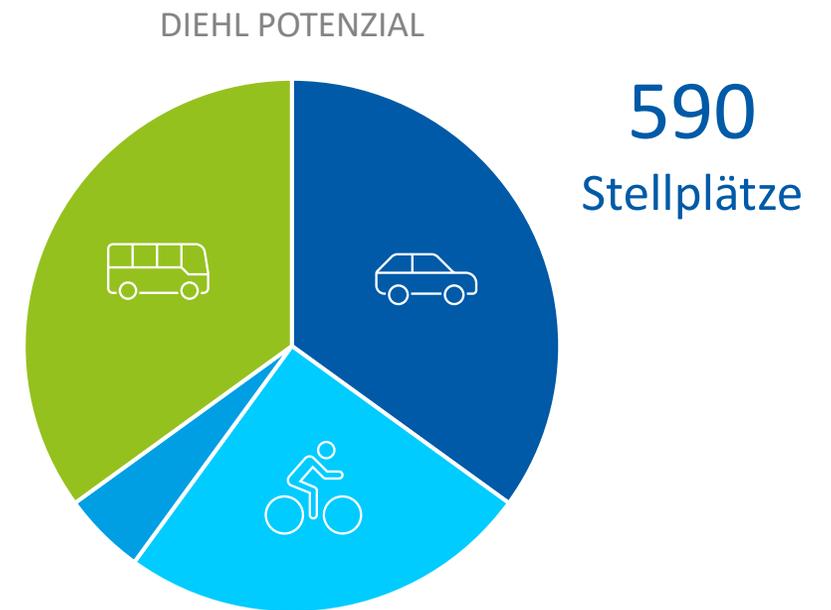
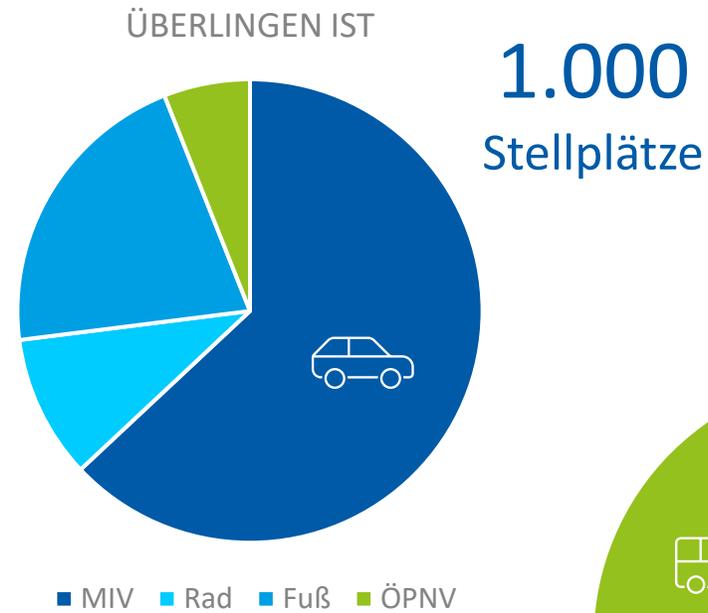
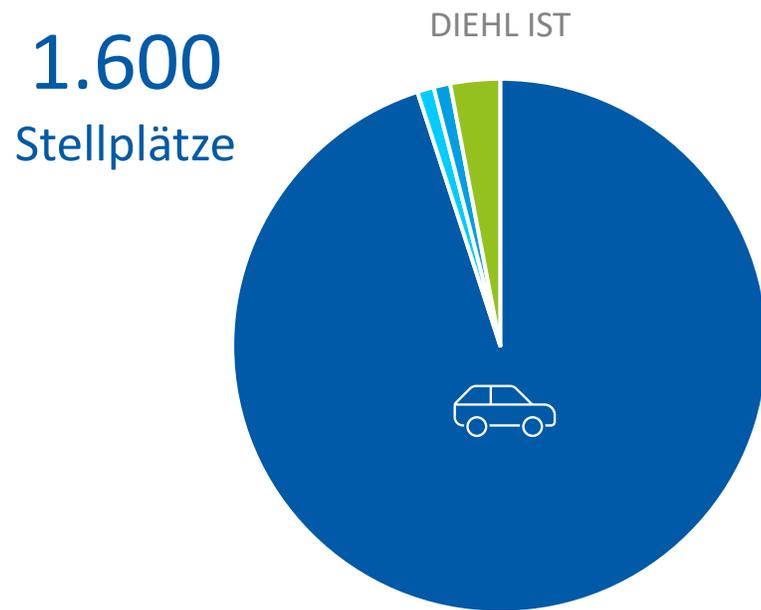
# STELLPLATZBEDARF BIS 2027+

Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf Basis des zu erwartender Modal Split der 2.400 MA bis 2027+

				
<b>Nahbereich: &lt; 5 km</b> 550 Mitarbeitende (23 %)	10 % 55 Mitarbeitende	5 % 27 Mitarbeitende	80 % 441 Mitarbeitende	5 % 27 Mitarbeitende
<b>Potenzialbereich: &lt; 15 km</b> 740 Mitarbeitende (31 %)	40 % 296 Mitarbeitende	15 % 111 Mitarbeitende	30 % 222 Mitarbeitende	15 % 111 Mitarbeitende
<b>Randbereich: &gt; 15 km</b> 980 Mitarbeitende (41 %)	30 % 294 Mitarbeitende	5 % 49 Mitarbeitende	5 % 49 Mitarbeitende	60 % 588 Mitarbeitende
<b>Außenbereich: &gt; 50 km</b> 130 Mitarbeitenden (5 %)	10 % 13 Mitarbeitende	0 % 0 Mitarbeitende	0 % 0 Mitarbeitende	90 % 117 Mitarbeitende
<b>Prognose Modal Split der 2.400 Mitarbeitenden</b>	ca. 660 Mitarbeitende (ca. 27 %)	ca. 190 Mitarbeitende (ca. 8 %)	ca. 710 Mitarbeitende (ca. 30 %)	ca. 840 Mitarbeitende (ca. 35 %)
<b>Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung des Anwesenheitsfaktors (0,7)</b>	-	-	<b>ca. 500 Rad-Stellplätze</b>	<b>ca. 590 Pkw-Stellplätze</b>

# STELLPLATZBEDARF BIS 2027+

Ein Vergleich aus aktuellen Bedarfen und den grundsätzlichen Potenzialen





# MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG ALTERNATIVER MOBILITÄTSANGEBOTE

# MAßNAHMEN IM ÜBERBLICK

Stärkung alternativer Mobilitätsangebote zur Reduktion des Stellplatzbedarfs auf dem Werksgelände der Fa. Diehl

## OPTIMIERUNG MIV

SMART-PARKING NACHBARSCHAFT

BETRIEBLICHE MAßNAHMEN  
(BEGLEITENDE MAßNAHME)

ANGEBOT PKW-SHARING

LADEINFRASTRUKTUR



TAKTVERDICHTUNG BUS /  
SHUTTLE ZU STOßZEITEN

TAKTVERDICHTUNG SCHIENENVERKEHR

## STÄRKUNG ÖPNV

AUSBAU RADINFRASTRUKTUR  
(BEGLEITENDE MAßNAHME)

ANGEBOT RAD-SHARING

# MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DES BAHNVERKEHRS

## Höhere Taktung des Schienenverkehrs



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

Ein Großteil der Mitarbeitenden sind Pendelnde aus dem näheren Umfeld. Etwa 55% der aktuellen Mitarbeitenden haben im Wohnort eine Bahnhaltestelle, mit Verbindung nach Überlingen-Nußdorf. Insbesondere die lückenhafte Taktung stellt jedoch ein Hemmnis für die ÖPNV-Nutzung dar. In weiteren Wohnorten verkehren Stadt- und Regionalbusse (v.a. nördlich/ nord-östlich der Fa. Diehl).

### Beschreibung der Maßnahme :

Um die Nutzung des Schienenverkehrs weiter zu erhöhen, bedarf es vor allem einer Verdichtung der Bahn-Taktzeiten. Mit einem Halt des RE 3 in Überlingen-Nußdorf kann dies u.a. umgesetzt werden. Zur Umsetzung der Taktzeitverdichtung ist die Kontaktaufnahme mit dem Netzbetreiber (DB Regio AG Baden-Württemberg) und ggfs. mit der Stadt Überlingen zwingend notwendig.

### Mehrwert und Wirkung:

Eine verdichtete Schienenverkehrs-Anbindung (Taktung min. 30-minütig, wenig Umstiegsbedarf etc.) bietet am Standort der Fa. Diehl ein enormes Potential, aufgrund der direkten Lage am Bahnhof Ü.-Nußdorf. Damit besteht eine optimale Grundvoraussetzung zum Umstieg auf den öffentlichen Schienenverkehr. Zudem kann der nachzuweisende Stellplatzbedarf reduziert und Freiflächen anderweitig genutzt werden.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten:  16% 25% 100%



# MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DES BUSVERKEHRS

## Höhere Taktung des Busverkehr / Ergänzung Shuttle-Service



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

Ein Großteil der Mitarbeitenden sind Pendelnde aus dem näheren Umfeld. Etwa 40 % der Belegschaft hat im Wohnort eine Bushaltestelle mit Erreichbarkeit des Firmenstandorts in maximal 30 Minuten. Trotzdem ist der Busverkehr am Standort sehr unattraktiv. Gründe hierfür sind deutlich längere Pendelzeiten im Vergleich zum MIV, erforderliche Umstiegen, lückenhafte Taktzeiten etc.

### Beschreibung der Maßnahme :

Um den Busverkehr zu stärken bedarf insbesondere kürzere Fahrtzeiten und engere Taktzeiten. Die Anpassung der regionalen bzw. kommunalen Linienpläne stellen hier einen möglichen Ansatz dar. Zur Umsetzung ist die Kontaktaufnahme mit dem Netzbetreiber (Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund GmbH) und mit der Stadt Überlingen zwingend notwendig.

Ergänzend kann ein firmeninterner Diehl-Shuttle eine Ergänzung zum öffentlichen Busangebot darstellen. Für ein detailliertes Konzept ist zunächst eine Bedarfserhebung zu prüfen und die firmeninterne Umsetzbarkeit zu klären.

### Mehrwert und Wirkung:

Ein firmeneigener Diehl-Shuttle bietet insbesondere den Vorteil, gezielt auf die MA-Bedarfe einzugehen und diese abdecken zu können. Die Umsetzung wird auch wesentlich an der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten:  16 % 25 % 100%



# MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DES RADVERKEHRS

## Ausbau Radinfrastruktur – Begleitende Maßnahme



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

In Überlingen besteht eine städtische Radwegeinfrastruktur, welche mittels des Radwegekonzepts von 2015 stetig verbessert werden soll (definierte Maßnahmen auch im Umfeld der Fa. Diehl - Vgl. S.21). Insbesondere im Norden und Osten des Werkes stellt jedoch die Topografie eine nicht veränderbare Herausforderung dar.

### Beschreibung der Maßnahme:

Um dennoch die Radnutzung zu stärken, bedarf es neben dem Radnetzausbau auch einer guten werksinterne Radinfrastruktur. Hierzu zählen sichere, witterungsgeschützte und dezentrale Fahrradstellplätze (überdachte Flächen, Fahrradboxen, ggfs. Ladesäulen) auf dem Werksgelände, welche barrierearm zu erreichen sind. Dazu zählen des Weiteren Umkleideräume inkl. Spinde, Duschen etc. für Pendelnde aus dem weiteren Umland.

### Mehrwert und Wirkung:

In der Radinfrastruktur geht der Trend zunehmend hin zu hochwertigen E-Bikes oder häufig Sporträdern. Mithilfe von ausreichend sicheren Abstellmöglichkeiten können entsprechende Fahrzeuge im alltäglichen Berufs- und Pendelverkehr vermehrt etabliert werden.

Bei einem Modal-Split Anteil von 10 % Radanteil würde sich bis 2027+ (vsl. bis zu 2.400 MA) etwa ein Bedarf von rund 240 Fahrrad-Stellplätzen ergeben.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten:



# MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DER SHARING-ANGEBOTE

## Ausweitung des Rad-/ Scooter-Sharing Angebots



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

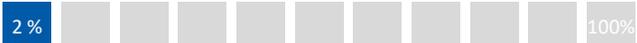
In Überlingen besteht ein Sharing-Angebot des Anbieters TIER. Das System definiert verschiedene Abstellzonen / Verbotszonen. Im direkten Umfeld der Fa. Diehl sind keine Abstellzonen ausgewiesen, weshalb bislang keine Fahrzeugverfügbarkeit besteht.

### Beschreibung der Maßnahme :

Insbesondere für Erreichbarkeit der „letzten Meile“ bzw. kurzen Entfernungen vom Diehl-Werksgelände in das nahe Umfeld bieten Sharing-Angebote ein großes Potenzial zum Lückenschluss. Eine Erweiterung des bestehenden Angebots in Überlingen bzw. die Ausweitung der Abstellzone auf dem Werksgelände oder im Umfeld ist daher anzustreben.

### Mehrwert und Wirkung:

Die Einführung von Rad-Sharing (Pedelecs) bietet eine optimale Ergänzung, um kurze Distanzen vom Werksgelände kurzfristig und flexibel erreichbar zu machen. Ein stationsgebundenes Fahrzeugangebot (am Werksgelände / Bahnhof Nußdorf) bietet eine hohe Garantie der Fahrzeugverfügbarkeit. Das Fahrrad unterliegt der Wetterabhängigkeit – um ein hoch flexibles Angebot auch für schlechte Witterung zu schaffen ist eine Verzahnung mit PKW-Sharing Angeboten sowie einem ÖPNV-Angebot wichtig.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten: 2%  100%



# MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG DER SHARING-ANGEBOTE

## Angebot PKW-Sharing



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

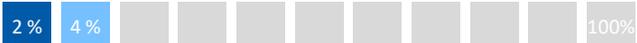
In Überlingen besteht ein Pkw-Sharing-Angebot des Anbieters „Bodensee Mobil“ mit einer Flotte von insgesamt 7 Fahrzeugen. Im Umfeld der Fa. Diehl befindet sich bislang keine Sharing-Station mit einem entsprechenden Fahrzeugangebot.

### Beschreibung der Maßnahme :

Eine Ausweitung der Fahrzeugflotte und Sharing-Stationen auf dem Werksgelände der Fa. Diehl bzw. im nahen Umfeld bietet einen ergänzenden Mobilitätsbaustein und gute witterungsbeständige Verkehrsmittelalternative. Für eine entsprechende Ausweitung ist die Kontaktaufnahme mit dem Betreiber und ggfs. der Stadt Überlingen erforderlich. Mit einer Flächenbereitstellung (inkl. Ladesäule) auf dem Werksgelände kann eine Umsetzung schneller forciert werden.

### Mehrwert und Wirkung:

Car-Sharing bietet für die witterungsunabhängige Erreichbarkeit verschiedener Zielorte und bei kurzfristigen Fahrten eine optimale Ergänzung. Auch Sonderfahrten (z.B. Post, Einkauf nach den Dienstzeiten) können komfortabel bewältigt werden. Mit einem entsprechenden Angebot wird die Erreichbarkeit Überlingens sowie einiger MA-Wohnorte deutlich verbessert (im Sharing-Netz u.a. Friedrichshafen, Markdorf, Immenstadt). Mittelfristig sollte gemeinsam mit dem Sharing-Betreiber eine Ausweitung des Gesamtnetzes in das Umland forciert werden, um weitere Zielorte zu erschließen.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten: 2% 4% 



# MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG ALTERNATIVER MOBILITÄT

## Betriebliche Maßnahmen – Begleitende Maßnahme



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

Neben den physischen Mobilitätsangeboten gilt es Anreize zur Veränderung des Mobilitätsverhaltens zu schaffen. Zahlreiche Unternehmen bieten ihren Mitarbeitenden ein betriebliches Mobilitätskonzept, welche neben Nutzerspezifischen Anreizen auch Change-Management Ansätze beinhaltet.

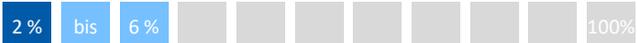
### Beschreibung der Maßnahme :

Unterschiedliche Ansatzpunkte fördern eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens weg von einer PKW-Mobilität:

- ✓ Jobticket: Förderung Deutschland-Ticket *(seit 01.04.2024 bei Fa. Diehl implementiert)*
- ✓ JobRad-Angebote *(seit 01.04.2024) bei Fa. Diehl implementiert)*
- ✓ Mobilitäts-Challenges (z.B. Radpendeln, Schritte-Challenges, Bahnnutzung, Spritsparen etc.)
  - Benefits/ Belohnungs-System bei entsprechender Verkehrsmittelnutzung
  - Unternehmenseigene Sharing-Fahrzeuge
  - Informationsplattformen zu alternativen Angeboten (z.B. ÖPNV-Infotafeln, Mitfahr-Portal)

### Mehrwert und Wirkung:

Mit den betrieblichen Maßnahmen werden Anreize geschaffen, wodurch alternative Mobilitätsangebote für die Mitarbeitenden attraktiver oder sichtbarer werden. In Kombination mit verbesserten Infrastrukturangeboten wird zunehmend das multimodale Verkehrsverhalten gestärkt.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten: 2% bis 6%  100%



# MAßNAHMEN ZUR OPTIMIERUNG DES MIV

## Ladeinfrastruktur



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

Im näheren Umfeld des Werksgeländes befinden sich drei Ladepunkte. Diese sind öffentlich zugänglich. Entsprechend ist eine große Nachfrage und hohe Auslastung zu erwarten - eine eingeschränkte Verfügbarkeit ist wahrscheinlich.

### Beschreibung der Maßnahme :

Hinsichtlich der zunehmenden MA-Zahl und der zunehmenden Elektrifizierung von Fahrzeugen wird die Berücksichtigung von Ladeinfrastruktur auf dem Werksgelände empfohlen. Räumlich sind diese Stellplätze in priorisierter Lage zu verorten. Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Firmenflotte stellt die schrittweise Elektrifizierung der Diehl-Firmenflotte ein wichtiger Baustein dar. Für die Umsetzung ist eine entsprechende Anpassung der Firmenwagen-Richtlinie vorzunehmen.

### Mehrwert und Wirkung:

Mit einer schrittweisen Umstellung der Firmenflotte auf elektrifizierte Fahrzeuge trägt die Fa. Diehl wesentlich zur Umsetzung der lokaler und übergeordneter Nachhaltigkeitsziele bei. Die Umsetzung von Ladeinfrastruktur auf dem Werksgelände fördert zusätzlich die E-Mobilität in der Belegschaft. Eine Öffnung für Privatnutzende kann einen zusätzlichen Mehrwert für das Teilgebiet (Anwohnende, Besucher) darstellen. Der lokale CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann reduziert werden und eine geringere Verkehrs-Lärmbelastung ist zu erwarten.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten:



# MAßNAHMEN ZUR OPTIMIERUNG DES MIV

## Smart-Parking Nachbarschaft



### Ausgangslage und Ansatzpunkt:

Das Werksgelände der Fa. Diehl befindet sich in einer heterogenen Umgebung, welche in Teilen durch Gewerbe als auch Wohnen geprägt ist. Unter anderem befinden sich die Stadtwerke, die Deutsche Jugendherberge und kleinteiliges Gewerbe (Süd-Westen) in unmittelbarer Nähe. In der Mischung mit Wohnen im Umfeld und der damit einhergehenden zeitlichen Entzerrung der Parkraumnutzung bietet sich das Potenzial zur Doppelnutzung von Stellplätzen.

### Beschreibung der Maßnahme:

Ein smart-Parking System, das in Kooperation neben Diehl mehreren Gewerbetreibenden tagsüber und Anwohnenden ggfs. abends/ nachts zur Verfügung steht, erhöht die Effizienz der Stellplätze und reduziert den Parkraumbedarf des Gesamtquartiers. Hierbei werden i.d.R. Stellplätze nicht Personen-/Wohnungsscharf vergeben, sondern nach Verfügbarkeit verteilt. Bündelungseffekte der einzelnen Parkraumbedarfe reduzieren hierbei die Spitzenlast, da kleinteilig organisierte Parkierungseinheiten höhere Puffer für maximale Parkbedarfe vorweisen müssen.

### Mehrwert und Wirkung:

Neben den Vorteilen der Flächeneffizienz schafft die gemeinsame Verfügbarkeit zusätzlicher Stellplätze eine Akzeptanz bei den Anwohnenden. Der bestehende Parkdruck, kann innerhalb des Systems mit aufgenommen werden und hierdurch sogar eine Verbesserung des Status Quo erreicht werden.

Geschätzte Reduzierung des MIV-Anteils in %-Punkten:



# MAßNAHMENLISTE IM ÜBERBLICK (I)

## Priorisierung der Einzelmaßnahmen und erste Schritte

	Maßnahme	Aufgabe Fa. Diehl	Zeitliche Umsetzung/ Frist	Zuständigkeit	Weitere Akteure	Priorität
1	<b>Taktzeiterhöhung</b> des <b>Schienenverkehrs</b> / zusätzlicher Halt des RE3	Kontaktaufnahme, Interessensbekundung und Verhandlung	Mittel- bis langfristige Umsetzung	DB Regio AG BW / Land BW/	Stadt Überlingen	1
2	<b>Taktzeiterhöhung</b> des regionalen <b>Busnetz</b> (u.a. Owingen, Frickingen, Stockach, Herdwangen, Meersburg)	Kontaktaufnahme, Interessensbekundung und Verhandlung	Kurz- bis mittelfristige Einleitung	Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund GmbH	Stadt Überlingen	2
3	Konzeption und Umsetzung eines <b>Diehl-Shuttle-Service</b>	(In Abhängigkeit von Nr. 2) Konzeptionierung und Kalkulation, Betreiberanfragen	Kurz- bis mittelfristige Einleitung	Fa. Diehl	ggfs. in Abstimmung mit Stadt Überlingen	1
4	Planung und Umsetzung sicherer und witterungsgeschützter <b>Fahrradstellplätze</b> in ausreichender Anzahl (sieh Prognose)	Freiraum-Flächenplanung inkl. Verortung und Dimensionierung von Parkflächen; Abstimmung mit der Stadt Überlingen	Kurzfristige Umsetzung	Fa. Diehl, externe Planenden	Stadt Überlingen	1
5	<b>Ausweitung der Car-Sharing Fahrzeugflotte</b> mit Stationen auf dem Diehl Werksgelände	Kontaktaufnahme, Interessensbekundung und Verhandlung	Mittelfristige Umsetzung	Bodensee Mobil	Stadt Überlingen	2
6	Ausweitung der <b>Abstellzonen für Bike- und Scooter-Sharing</b> im Umfeld von Diehl	Kontaktaufnahme, Interessensbekundung und Verhandlung	Mittelfristige Umsetzung	TIER	Stadt Überlingen	3

# MAßNAHMENLISTE IM ÜBERBLICK (I)

## Priorisierung der Einzelmaßnahmen und erste Schritte

	Maßnahme	Aufgabe Fa. Diehl	Zeitliche Umsetzung/ Frist	Zuständigkeit	Weitere Akteure	Priorität
7	Planung und Implementierung einer <b>Mobilitäts-Plattform (App)</b>	Bieteransprache, Bündelung von Mobilitätsangeboten, Infoplattform, Übersicht von Benefits/ Belohnungen; Kommunikationsplattform (Mitfahr-Portal) etc.	Kurzfristige Einleitung	Fa. Diehl / externer Dienstleister	-	2
8	Planung und Umsetzung von <b>Ladesäulen</b> auf dem Werksgelände der Fa. Diehl	Parkflächenplanung inkl. Verortung und Dimensionierung von Ladesäulen; Abstimmung mit Stadtwerken	Mittelfristige Umsetzung	Fa. Diehl, externe Planenden	Stadt Überlingen	1
9	Prüfung, ggfs. Planung und Umsetzung von <b>Smart-/ Nachbarschafts-Parking</b>	Prüfung und Abstimmung der Umsetzbarkeit nachbarschaftlichen Smart-Parking (Mehrfachnutzung von Parkflächen)	Kurz- bis mittelfristige Einleitung	Fa. Diehl	Stadtwerke Überlingen, DJH, weitere Gewerbetreibende	3



# MANAGEMENT SUMMARY

6

# MANAGEMENT SUMMARY (I)

## Analyseerkenntnisse und Stellplatzbedarfe

- Im Rahmen der Untersuchung und Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Firma Diehl am Standort Überlingen wurde zunächst das bestehende Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden in Verbindung mit einer Herkunftsanalyse durchgeführt. Die Analyse ergibt, dass etwa **ein Viertel der Belegschaft** mit einem **Wohnort in Überlingen** einen Arbeitsweg von wenigen Kilometern hat. **Rund 55 %** der Mitarbeitenden haben einen **Arbeitsweg unter 15 km**.
- Trotzdem ergibt die Analyse im Modal Split einen **MIV-Anteil von über 95%**. Der Vergleich zum kommunalen wie Kreis- und Landesdurchschnitt (ca. 60%) verdeutlicht den enorm hohen Anteil der Pkw-Nutzenden, trotz kurzer Fahrtwege.
- Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ergibt sich **nach dem bestehenden Mobilitätsverhalten** der Mitarbeitenden ein **Bedarf bis 2027+ von bis zu 1.600 Stellplätzen**. Gemäß der von der Architektenkammer empfohlenen Berechnung nach der VwV Stellplätze BW ergibt sich bereit ein deutlich geringerer **Bedarf von 890 bis 1.200 Pkw-Stellplätze** (zzgl. optionaler Abzug in Höhe von 40 % für Stellplatzerreichbarkeit nach Abstimmung mit der Stadt Überlingen: 530 bis 720 SP) und **330 Fahrrad-Stellplätze**. Davon sind etwa **17,5 %** (160 bis 201 Pkw-Stellplätze / 60 Fahrrad-Stellplätze) dem **Büroneubau** zuzuweisen.
- Es zeigt sich, dass der **ermittelte Bedarf** bereits **durch den Pkw-Stellplatzbestand abgedeckt** werden kann und keine weitere Ausweisung von Parkflächen erforderlich ist.
- Aufgrund des überdurchschnittlich hohen MIV-Anteils sowie dem Ausbaupotential verschiedener Mobilitätsangebote schätzt D&S den ermittelten **Stellplatzbedarf und die bestehenden Parkflächen sehr hoch** ein. Der Vorschlag zur **Umsetzung verschiedener Mobilitätsmaßnahmen** zielt darauf ab, den bestehenden Modal Split der Belegschaft zugunsten alternativer Mobilitätsangebote zu verschieben und zu verändern. Als Konsequenz wird eine weitere Reduzierbarkeit von Pkw-Stellplätzen erwartet. Gleichzeitig kann damit der Bedarf und die Ausbauqualität von Fahrrad-Stellplätzen steigen.

# MANAGEMENT SUMMARY

## Wesentliche Handlungsfelder und Maßnahmen

- Nach Einschätzung von D&S ist vor allem das **Potential des verfügbaren Schienenverkehrs in unmittelbarer Nähe zu nutzen** und eine Verbesserung, in Abstimmung mit dem Verkehrsbetreiber, zu forcieren (u. a. Taktzeiten, Regionalbahnhalte).
- Für die Schließung weiterer ÖPNV-Netzlücken (v.a. im nördlichen / nord-östlichen Umland der Fa. Diehl) schlägt D&S zudem die Prüfung zur **Implementierung eines firmeneigenen Shuttle-Service** vor. Die Rentabilität und die Erfolgchancen eines entsprechenden Diehl-Shuttles sind vorab über die MA-Bedarfen und potentiellen Nutzendenzahlen zu überprüfen.
- Zur Steigerung des Radverkehrsanteil sind, nach Einschätzung von D&S, mit dem bestehenden Radwegenetz gute Grundvoraussetzungen gegeben. Um weitere Anreize und Begünstigungen zu schaffen, wird vor allem die **Verbesserung der Radinfrastruktur auf dem Werksgelände** empfohlen.
- Als ergänzende Mobilitätsbausteine können **verschiedene Sharing-Angebote** eine Anpassung des Mobilitätsverhaltens begünstigen und die Flexibilität für Mitarbeitende steigern.
- Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (siehe Maßnahmenübersicht) sowie der Herkunftsanalyse (Nah-, Mittel-, Rand- und Außenbereich) wird ein **angepasster Bedarf 2027+** von Pkw- und Fahrradstellplätzen simulativ ermittelt. Danach kann ergibt sich, bei Umsetzung der relevanten vorgeschlagenen Maßnahmen, ein Bedarf **von ca. 590 Pkw-Stellplätzen und ca. 500 Fahrrad-Stellplätzen** ergeben.



**UNITING  
OPPOSITES  
TO CREATE  
A WORLD  
WE WANT  
TO LIVE IN**

**DREES &  
SOMMER**