



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"Fachmarkterweiterung La Piazza"



Inhalte in der Fassung vom 08.07.2025

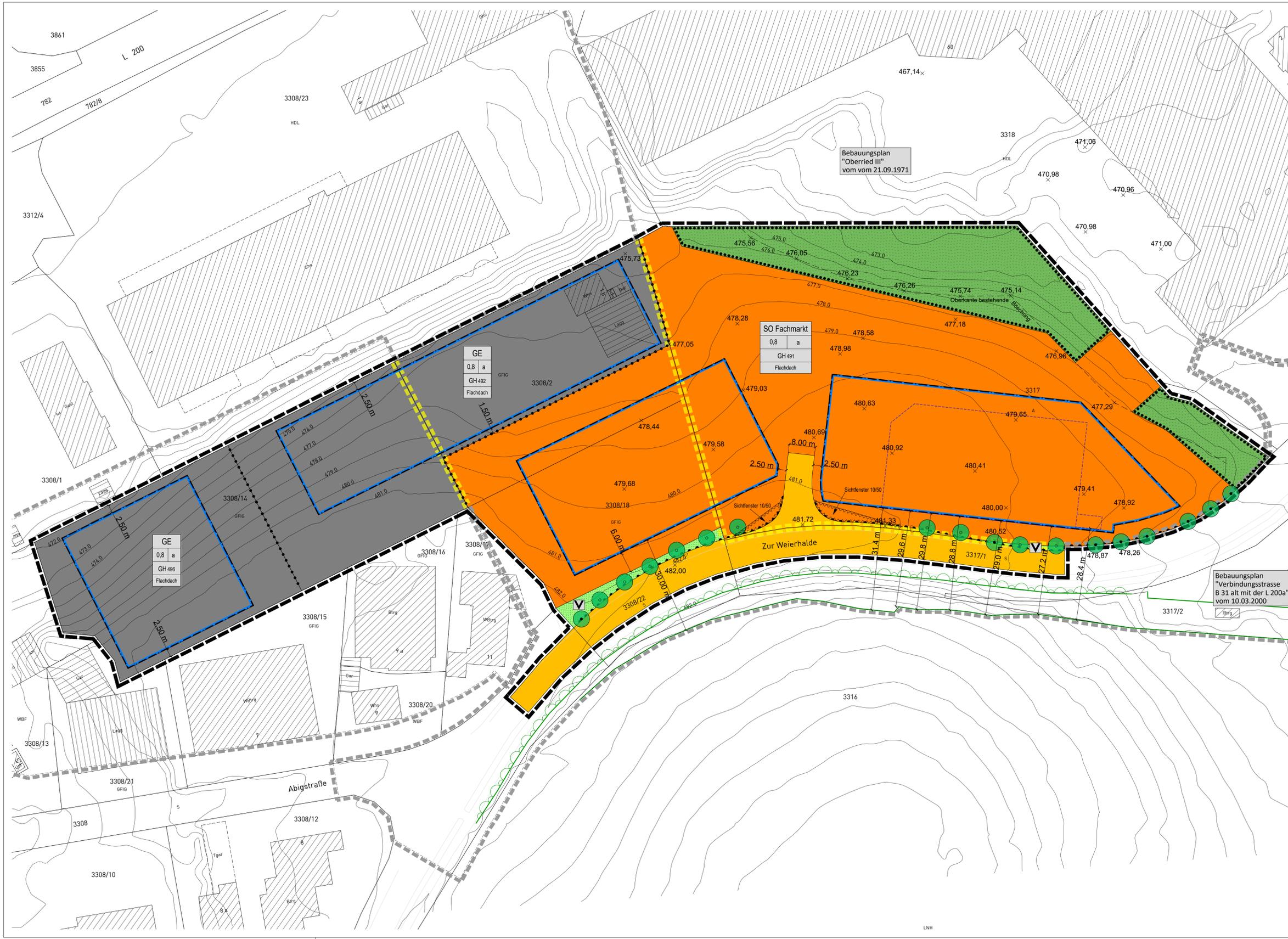
1. Planteil
2. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründungen
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 09.05.2025)
5. Zielabweichungsentscheidung (Stand 23.06.2020)
6. Abwägungsergebnis der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 21.03. bis 02.05.2025

Offenlage-Exemplar

Erneute

Öffentliche Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Erneute TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	bis 17.10.2025
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.09.2025 bis 17.10.2025



ZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- SO Fachmarkt Sondergebiet Fachmarkt [§ 11 BauNVO]
 - GE Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]
- Mass der baulichen Nutzung
[§ 9 BauGB, §§ 16-21 BauNVO]
siehe Nutzungsschablone:
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der Nutzung | |
|--|----------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
| GH = Gebäudehöhe in Meter iNN, als Höchstmaß | |
| Dachform | |

- Bauweise, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO]
- Baugrenzen
 - a abweichende Bauweise (Bauwerke über 50 m Gebäudelänge zulässig)

- Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt [§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB]

- Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]
- private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche hier: Verkehrsgrün

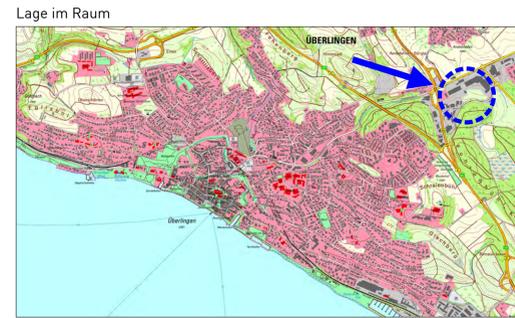
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]
- Pflanzbindung Baumgruppen/Feldgehölz/Strauchgruppen/Hecke - die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen - Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase
 - Pflanzbindung Einzelbaum - die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen - Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase
 - Pflanzgebot Einzelbaum (Hainbuche)

- Sonstige verbindliche Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO]
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Sichtfenster [§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB]

- Unverbindliche Planzeichen
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - Gebäudebestand
 - Bestand, Bestandshöhen aus obi Bauantrag (Dipl.-Ing. FH Bernd Kaibach 01.10.2008)
 - Höhenlinien aus LGL Open GeoData
 - zu überplanender Geltungsbereich genehmigter Bebauungspläne
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs genehmigter Bebauungspläne
 - Waldtrauf gemäß BBP Verbindungsstrasse B31 alt mit L200a

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren nach § 13a BauGB	
Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]:	17.02.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	20.03.2025
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB]:	17.02.2025
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	20.03.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 2 BauGB], Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 2 BauGB]:	vom 21.03.2025 bis 02.05.2025
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 1 Abs. 7 BauGB]:	_____
Beschluss zur erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB]:	_____
Bekanntmachung der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit:	_____
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB], erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB]:	vom _____ bis _____
Abwägung der Stellungnahmen aus der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 1 Abs. 7]:	_____
Satzungsbeschluss [§ 10 Abs. 1 BauGB]:	_____
Ausgefertigt Überlingen, den _____	_____
Jan Zeitler, Oberbürgermeister	_____
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten):	_____
Anzeige § 4 GemO Regierungspräsidium Tübingen	_____
Stempel / Unterschrift	_____



Bebauungsplan
"Fachmarkterweiterung La Piazza"
in Überlingen
Bodenseekreis

Zeichnerischer Teil - Entwurf

Maßstab:	1 : 500	Projektnummer:	12388
		Plannummer:	12388/bbp-1.3
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2022_UTM_92
SP/AP	10.12.24	Entwurf	
SP/AP	13.03.25	Entwurf Offentlage	
SP/AP	08.07.25	Entwurf für erneuten Offentlagenbeschluss	



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Überlingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 08.07.2025

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 13.03.2025 sind grau markiert



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 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. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)~~, ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)~~
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 08.07.2025 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt. Diese ersetzt Teile des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ und Teile des Bebauungsplans „Oberried III“.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Sondergebiet (SO) „Fachmarkt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Fachmarkt“ ist zulässig / gilt (zu den Sortimenten siehe Ziffer 4.10 der Hinweise „Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (Stand 13.08.2014) - Auszug Sortimentsliste“):

1. Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein ~~der Nahversorgung dienender Markt~~ Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die zuvor genannte Nutzung erst zulässig, wenn folgende Voraussetzungen auf dem Flurstück 3362/1, Heiligenbreite 3 in 88662 Überlingen erfüllt sind:
 - a) ~~Der Bebauungsplan „Oberried VI“ ist rechtskräftig dahingehend geändert, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem Flurstück ausgeschlossen sind.~~ Für den Planbereich des Bebauungsplanes „Oberried VI“ ist ein Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung dahingehend gefasst worden, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem Flurstück zukünftig ausgeschlossen sein sollen.
 - b) Die bestandskräftige Baugenehmigung, welche auf dem Flurstück 3362/1 eine Einzelhandelsnutzung zulässt, wurde rechtskräftig aufgegeben.
2. Fachmärkte mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten**.
3. In Fachmärkten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind **sonstige zentrenrelevante Sortimente** ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.
4. In Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind **zentrenrelevante Sortimente** ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.
5. Erforderliche **Stellplätze und Andienungsflächen**.

2.2.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % 10 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen – gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Gebäudeabschluss – darf

- im Sondergebiet Fachmarkt 8,50 Meter und
- im Gewerbegebiet 12,5 Meter

nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird im zeichnerischen Teil für Gebäude eine Höchstmaß über Normal Null (NN) festgesetzt, welches insgesamt nicht überschritten werden darf.

2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf 50 Meter überschreiten.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO / § 4 Absatz 3 Satz 2 LBO BW)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Für den Bereich des östlichen Baufensters im Sondergebiet Fachmarkt wird zugelassen, dass Gebäude den in § 4 Absatz 3 Satz 1 LBO enthaltenen Mindestabstand zu Waldflächen von 30 m punktuell um bis zu 3,0 m unterschreiten dürfen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Park- und Stellplätze sowie Andienungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.6 Verkehrsflächen, Straßenverkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind als Verkehrsgrün entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.8.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Private Grünflächen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind – unter Beachtung des dort befindlichen Lebensraums von Zauneidechsen – Fußwege sowie Stege und/oder Brücken zulässig.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten baubedingt außerhalb dieser Zeiten notwendig werden, sind die betreffenden Strukturen vorab durch einen Fachgutachter auf eventuell vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse zu kontrollieren.
- Unmittelbar vor dem Rückbau der Gebäude sind die Attikableche und vergleichbare Dachstrukturen in Anwesenheit eines Fachgutachters vorsichtig zu demontieren. Sollten dabei Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese aufzunehmen und an einen geeigneten Platz umzusetzen. In diesem Fall ist auch die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Da auch eine Nutzung derartiger Strukturen als Winterquartier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist diese Maßnahme bei einem Rückbau zu jeder Zeit durchzuführen.
- Um eine Schädigung der Zauneidechsen durch das Freiräumen des Baufeldes zu verhindern, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen. Vor Beginn der Bauarbeiten und des Abschiebens des Oberbodens ist der von der Zauneidechse besiedelte Bereich (gelb umrandete Fläche in Abb. 30 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) so abzugrenzen, dass weder eine Ablagerung von Materialien, noch eine Befahrung durch Maschinen im Rahmen der Bautätigkeiten stattfinden kann. Die Abgrenzung ist unmittelbar vor Baubeginn zudem mit einem Reptilienzaun zu versehen, der eine Einwanderung der Tiere in das Baufeld verhindert.

- Bei baulichen Eingriffen in die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen – einschließlich der SO-Flächen zwischen den beiden privaten Grünflächen - sind zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche Reisig- und /oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.
- ~~Die Beleuchtung ist insektenfreundlich – entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik – auszuführen.~~
- **Vorschriften zur Beleuchtung:**
 - Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden.
 - Um eine Nutzung der angrenzenden Gehölzstrukturen auch für lichtempfindliche Fledermausarten zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung / Ausleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze unzulässig.
 - Die Beleuchtung innerhalb und außerhalb der baulichen Anlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.
- Die im Zuge der Realisierung des neuen Linksabbiegers entfallenden 10 Bäume (Hainbuchen) sind durch entsprechende Neupflanzungen entlang der Straße Zur Weierhalde“ zu ersetzen und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind im zeichnerischen Teil näher bestimmt; Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 10 m sind grundsätzlich möglich.
- Als Kompensation für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“ sind folgenden standortgerechter Laubbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.:
 - 3 Bäume zur Kompensation der damaligen Festsetzung „Einzelbäume gem. textlicher Festsetzungen im Bereich der Fläche GE 1“
 - ~~13~~ 18 Bäume zur Kompensation der Überplanung der damalige Fläche „Hubschrauberlandeplatz“

CEF-Maßnahmen:

Als Ausgleich für den verloren gehenden Brutplatz des Hausrotschwanzes sind zwei Halbhöhlenkästen ~~an Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereich~~ am bestehenden Einkaufsmarkt „La Piazza“ auf Flst. 3318

zu verhängen. Als mögliche Bezugsquellen für Nistkästen können die Firmen Naturschutzbedarf Strobel (<https://naturschutzbedarf-strobel.de/>) und Hasselfeldt GmbH (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>) dienen.

- ~~Zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse sind im Bereich der Böschung Reisig- und / oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.~~

2.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume entlang der Straße „Zur Weierhalde“ sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind dauerhaft von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m freizuhalten. Im Sichtbereich dürfen auch keine Parkplätze errichtet werden.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Nußdorf". Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Ist ein Erdmassenausgleich – dies gilt für sämtliche anfallenden Erdmassen – nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht

werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen. Bei einer GRZ von 0,8 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Auf § 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz zur Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen wird verwiesen.

4.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund / Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGRB)

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser, etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im Kartenviewer des Landesamts für geologie und Bergbau (LGRB) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LkreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Geotechnischen Hinweise

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Hydrogeologie

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“ (LUBW Nr.: 435111) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

4.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und be-

dürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1WHG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

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

Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die quartären Deckschichten über dem tertiären Grundwasserleiter (Baltringer Formation der OMM) in einer Mindestmächtigkeit von 2 m zu erhalten. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

4.6 Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Da es sich um einen weitestgehend bebauten Bereich handelt, werden die Gebäude in den neu hinzukommenden Baufeldern an das bereits bestehende System angeschlossen. Die Details der Entwässerung sind im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu klären.

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.8 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.9 Einzuhaltende Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice (www.landesrecht-bw.de) kostenfrei eingesehen werden.

4.10 Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (Stand 13.08.2014): Auszug Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art außer Berufs- und Motorradbekleidung	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Berufs- und Motorradbekleidung
Foto, Video	Beschläge, Eisenwaren
Gardinen und Zubehör	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Glas, Porzellan, Keramik	Boote, Bootszubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Haushaltswaren/Bestecke	Campingartikel
Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen	Computer, Kommunikationselektronik
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Elektrogroßgeräte
Leder- und Kürschnerwaren	Elektrokleingeräte
Musikalien	Fahrräder und Zubehör
Optik und Akustik	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Schmuck, Gold- und Silberwaren	Farben, Lacke
Schuhe und Zubehör	Fliesen
Spielwaren	Gartenhäuser, -geräte
Sportartikel einschl. Sportgeräte	Herde und Öfen
Tonträger	Holz
Uhren	Installationsmaterial
Waffen, Jagdbedarf	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Möbel (inkl. Büromöbel)
Arzneimittel	Pflanzen und -gefäße, Erden und Torf
(Schnitt-) Blumen	Rollläden und Markisen
Drogeriewaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kosmetika und Parfümerieartikel	Werkzeuge
Nahrungs- und Genussmittel	Zooartikel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitärwaren	
Zeitungen/Zeitschriften	

4.11 Definition Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich

- Flächen für Warenpräsentation
- Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang
- Pfandräume (ohne Flächen hinter den Abgabegeräten)
- Freiverkaufsflächen

Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

4.12 Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften (Natura2000-Schutzgebiete, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiet)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten anderweitige Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Regelungen und Vorschriften in Zusammenhang mit dem festgelegtem Wasserschutzgebiet.

Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt.

4.13 Vogelschlag an Glasfassaden / Vogelfreundliches Bauen

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und Fenstern zu minimieren bzw. zu vermeiden, hat der BUND die Informationsbroschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ veröffentlicht. Im Sinne des Vogelschutzes sollten die darin enthaltenen Hinweise bei der Planung und Ausführung von Gebäude beachtet werden. Die Broschüre ist zu erhalten unter „https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf“.

Weitere Hinweise und Anregungen sind auch in der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach enthalten.

Durch Sanierungen und Bebauungen gehen kontinuierlich Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten zurück. Aus diesem Grund wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel an den neuen Gebäuden oder in der direkten Umgebung vorzusehen:

www.artenschutzamhaus.de. Die Beratung zu Maßnahmen (Nisthilfen und Fledermauskästen) kann durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes erfolgen. Bei frühzeitiger Planung sind solche Maßnahmen wenig kostenintensiv und an den Gebäuden sehr unauffällig anbringbar.

4.14 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

Zu den Details wird auf das KlimaG BW und die zugehörige „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ (PVPf-VO) des Landes verwiesen.

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

Fassungen im Verfahren:

08.07.2025

Bearbeiter:

Axel Philipp



Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Überlingen, den

.....

Jan Zeitler (Oberbürgermeister)



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Überlingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 08.07.2025

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 13.03.2025 sind grau markiert



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)~~, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 08.07.2025 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich sind ausschließlich flach geneigte Dächer / Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 10 Grad zulässig. Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.

2.1.2 Fassaden und Dachgestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt im gesamten Plangebiet:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- ~~Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.~~
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.
- Um eine Nutzung der angrenzenden Gehölzstrukturen auch für lichtempfindliche Fledermausarten zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung / Ausleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze unzulässig.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten.

Folgende freistehende Werbeeinrichtungen sind im SO Fachmarkt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- eine Parkplatzeinfahrtsstele mit einer maximalen Höhe von 7,50 m,
- drei Werbefahnen mit einer Höhe von max. je 8,00 m,
- ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12,50 m,
- drei Plakatvitriolen mit einer Höhe von max. 2,00 m.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gilt:

- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

2.3.2 Einfriedung

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

2.3.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

Fassungen im Verfahren:

08.07.2025

Bearbeiter:

Axel Philipp



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Überlingen, den

.....

Jan Zeitler (Oberbürgermeister)



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Überlingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.07.2025

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 13.03.2025 sind grau markiert



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	6
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	6
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	7
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	9
4.3 Waldabstand.....	10
4.4 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	12
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	13
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	13
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	13
6. Städtebauliche Konzeption.....	14
6.1 Heutige Situation / geplante Erweiterungen im Bereich La Piazza.....	14
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	15
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	16
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser / Starkregen.....	16
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	18
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	18
7.2 Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a".....	19
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	22
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	25
8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	25
8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	25
8.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	25
8.7 Öffentliche und private Grünflächen.....	25
8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft.....	25
8.9 Flächen m. Bindungen f. Bepflanzung / Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen.....	26
9. Örtliche Bauvorschriften.....	27
9.1 Dachform und Dachneigung.....	27
9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	27
9.3 Werbeanlagen.....	27
9.4 Gestaltung unbebauter Flächen.....	27
9.5 Einfriedungen.....	27
9.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	27
10. Anlagen.....	28

1. Planerfordernis

Der Bereich La Piazza wird bereits heute auf einer Fläche von ca. 5,65 ha ausschließlich als Handelsstandort genutzt und übt damit neben der Versorgung Überlingens die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“ wird der Ausbau des Standorts und die Versorgungsfunktion nachhaltig gesichert.

Die Bündelung der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Form von weiteren Fachmärkten und die Verlagerung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarkts mit zentrenrelevanten Sortimente aus dem Gewerbegebiet „Oberried“ an den Standort „La Piazza“ verringert die anfallenden Kundenverkehre und entlastet damit den verkehrlich bereits ohnehin überlasteten Bereich des Gewerbegebiets „Oberried“. Durch die Erweiterung mit eigener Zufahrt und die entsprechenden Parkplätze soll sich auch die Parkplatzsituation im gesamten Bereich des Einkaufszentrums verbessern. Im westlichen Bereich des Plangebiets sollen zudem Gewerbeflächen geschaffen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in Überlingen, südlich des bestehenden Einkaufszentrums La Piazza an der Straße „Zur Weierhalde“.

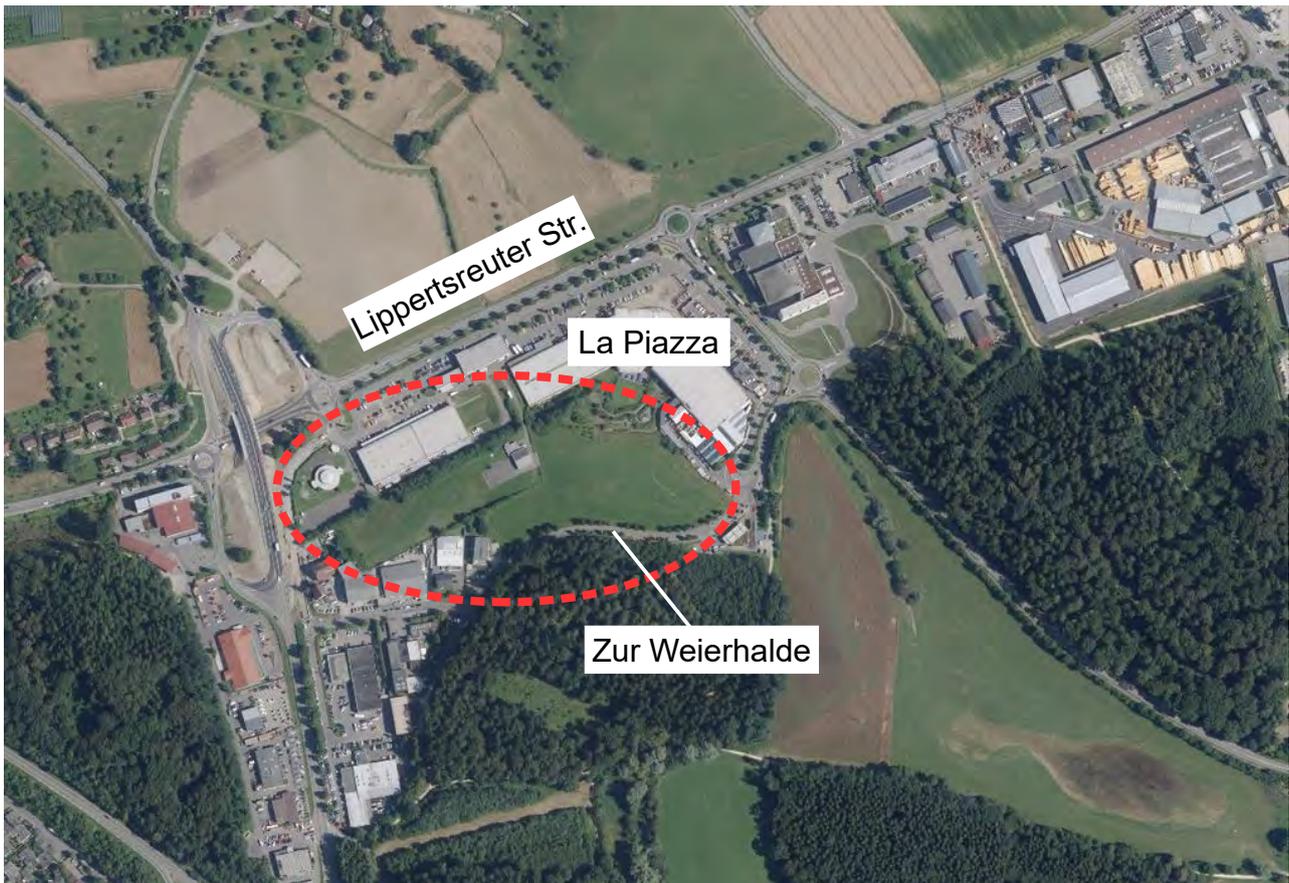


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (rot gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha beinhaltet die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 3308/2, 3308/14, 3308/18, 3317, 3317/1, 3308 und 3308/22.

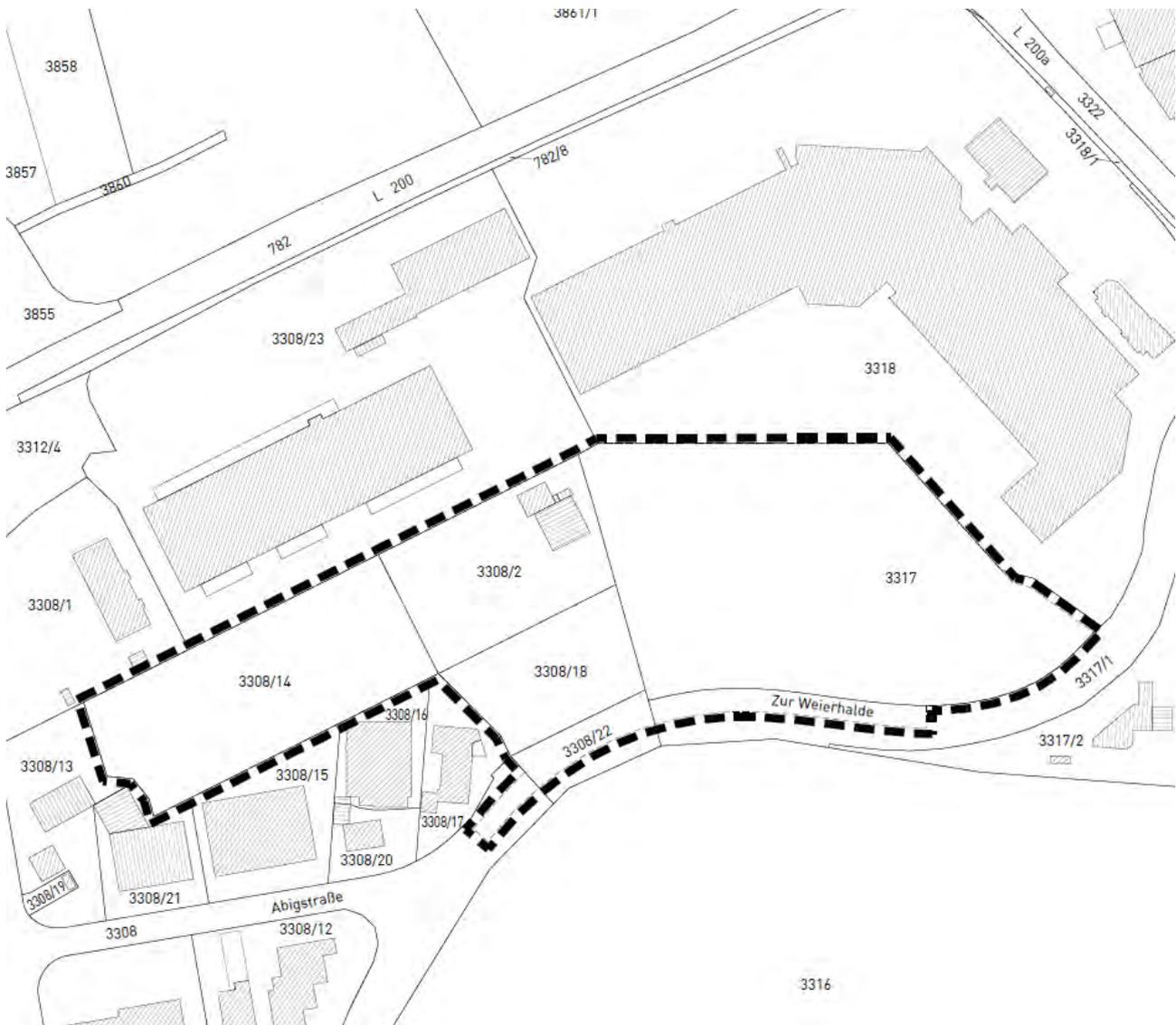


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.1.1 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 28.027 m²	≅ 100,00 %
Anteil Grünflächen	ca. 3.144 m ²	≅ 11,22 %
Anteil öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.816 m ²	≅ 6,48 %
Anteil Sondergebietsfläche	ca. 14.287 m ²	≅ 50,97 %
Anteil Gewerbefläche	ca. 8.781 m ²	≅ 31,33 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	ca. 18.454 m²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Kein zentraler Versorgungsbereich (Details s.u.)
Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandels- großprojekte
Einzelhandelskonzept	Vorhanden (in Kraft getreten 25.09.2014)
Flächennutzungsplan	Verkehrsfläche und Grünfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a (rechtskräftig 2000) Oberried III (rechtskräftig 1971)
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden
FFH-Mähwiese	Nicht vorhanden
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht vorhanden
Geschützter Streuobstbestand	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Zu berücksichtigen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiete	WSG Nußdorf Zone IIIB
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Nicht vorhanden

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stellt den vorliegend zu überplanenden Bereich als Vorbehaltsgebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dar. Durch das Zielabweichungsverfahren sind unter bestimmten Voraussetzungen auch nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig (s.u.).

4.1.2 Flächennutzungsplan

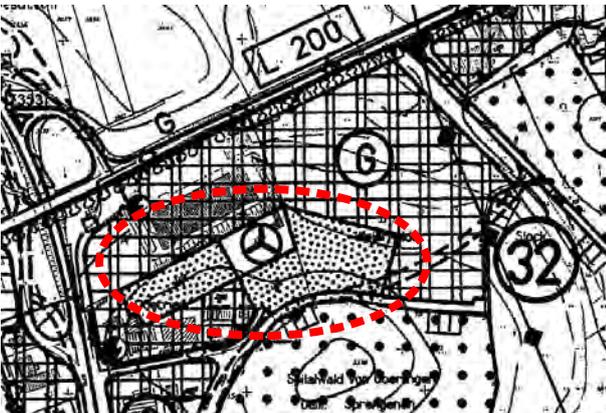


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan 1998 der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Siplingen wird für das Plangebiet eine Verkehrsfläche (Hubschrauberlandeplatz) und eine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf Grundlage von § 13a Absatz 2 Nummer 2 entsprechend berichtigt.

4.1.3 Landesentwicklungsplan / Zielabweichungsverfahren

Der für die Verlagerung des Lebensmittelmarkts vorgesehene Standort „La Piazza“ ist – wie der bestehende Standort des Lebensmittelmarkts – nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Überlingen gelegen und befindet sich an einem gewerblich geprägten, städtebaulich nicht integrierten Standort. Deshalb hat die Stadt Überlingen beim Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 gestellt. Gemäß Zielabweichungsentscheidung vom 23.06.2020 wurde zur Verlagerung des bisher in der Straße „Heiligenbreite“ ansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters an den Standort „La Piazza“ und Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zugelassen. Zu den Details s. Anlage 3 im Anhang der Begründung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Oberried III“ sowie „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ überplant.

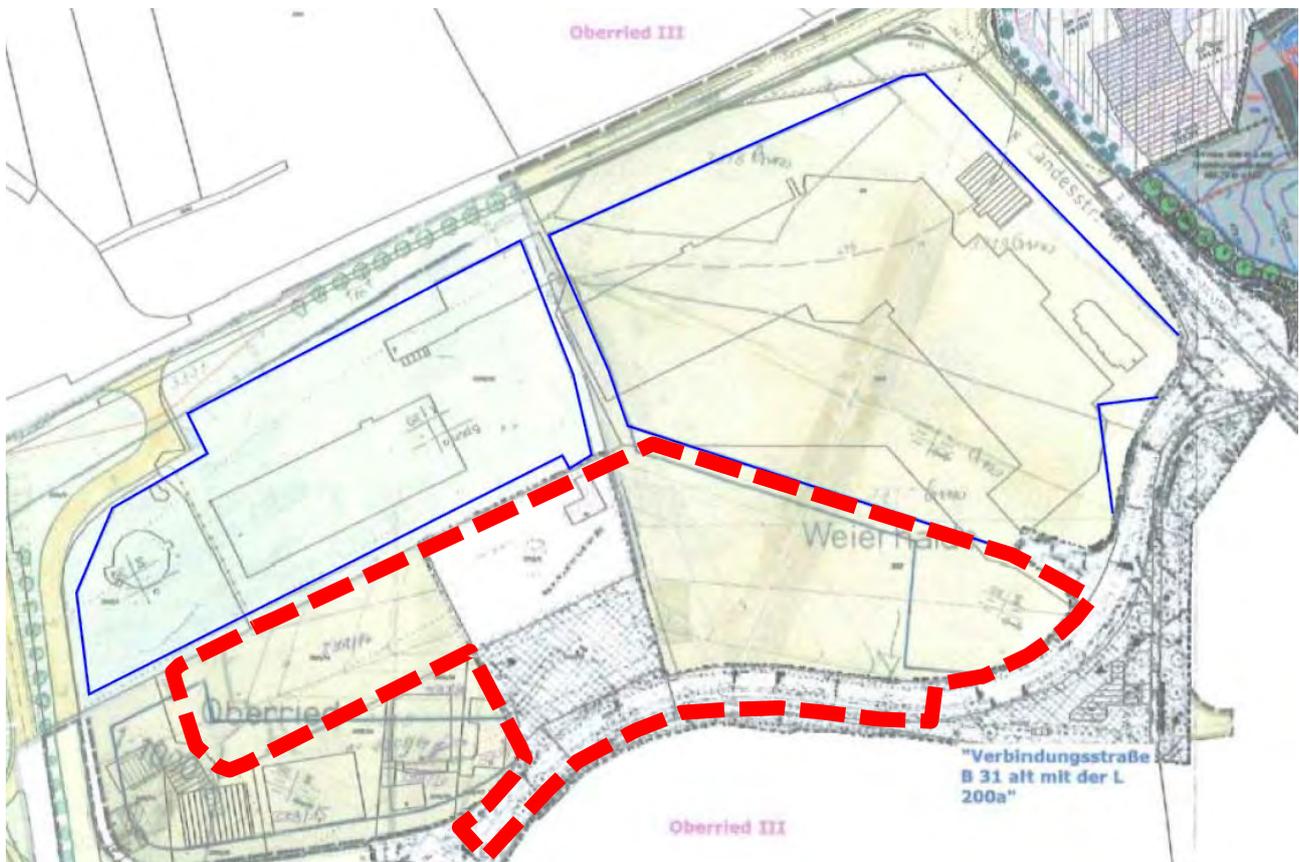


Abb. 4-3: Ausschnitt Bebauungsplan „Oberried III“ (rechtskräftig 1971) und „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ (rechtskräftig 2000), rot gestrichelt dargestellt der Geltungsbereich Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“

Der Bebauungsplan „Oberried III“ setzt eine Gewerbefläche und der Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ setzt Straßenverkehrsflächen, Gewerbeflächen sowie eine Hubschrauber-Landeplatz fest.

4.3 Waldabstand

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich Wald, sodass gem. Landesbauordnung BW (LBO) Waldabstände einzuhalten sind.

Maßgebend für die Bemessung des Waldabstandes sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 als mit der L 200a“, da in diesem Plan südlich der Straße „Zur Weiherhalde“ ein sog. „Waldtrauf“ festgesetzt ist, der gem. Bebauungsplanbegründung als Pufferzone zwischen Straße und Wald dienen soll. Diese Fläche ist zudem als öffentliche Grünfläche - und nicht als Waldfläche - festgesetzt.

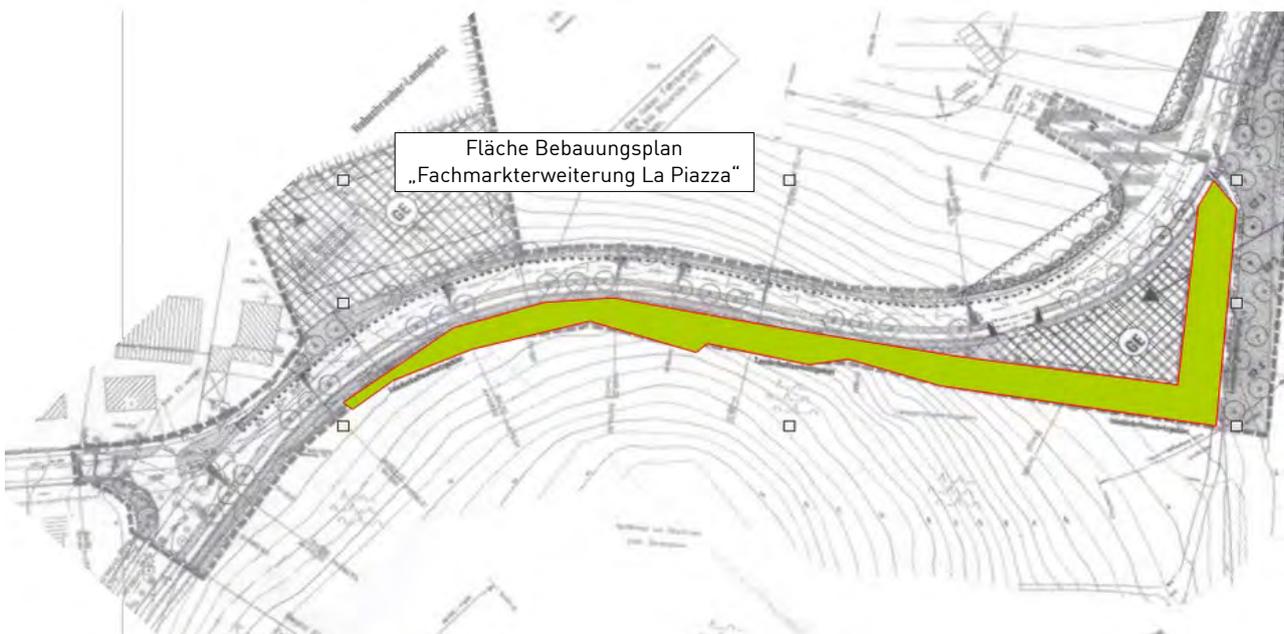


Abb. 4-4: Festgesetzter Waldtrauf auf öffentlicher Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ (=grüne Fläche)

Dieser Waldtrauf ist bauplanungsrechtlich gesichert und vor Ort erkennbar ausgebildet. Die Bestimmung bzw. Ermittlung des notwendigen Waldabstandes berücksichtigt daher diese Waldtrauffläche.

Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Für eine solche Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist es erforderlich, im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots sowohl die Belange der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in die Entscheidung einzustellen.

Die Waldbewirtschaftung sowie der Waldschutz wird durch eine punktuell geringfügigen Unterschreitung es 30 m Abstandes nicht negativ beeinträchtigt und die Gebäudesicherheit ist gewährleistet, insbesondere da:

- Waldrand ist bereits heute als Waldtrauf / Niederwald ausgebildet
- Die bestehende Straße „Zur Weierhalde“ stellt bereits heute eine Zäsur zwischen dem Wald und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.
- Gefahren durch eine vernachlässigte Pflege des Waldsaums bzw. die Unterlassung der Beseitigung bruchgefährdeter Bäume ist nicht erkennbar.
- Erhöhte Gefahren für Leben oder Gesundheit sind nicht zu erwarten, da der angrenzende Wald sich nicht in einer übermäßigen Hanglage befindet und die Fallweite - und damit die Aufprallgeschwindigkeit - eines umfallenden Baumes nicht überdurchschnittlich groß wäre.

Vor diesem Hintergrund wird der einzuhaltenden Waldabstand für das östliche Baufenster im Sondergebiet Fachmarkt so festgesetzt, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot punktuell um 2,8 m unterschritten werden darf.

Diese punktuelle Unterschreitung ist unumgänglich, da ansonsten der geplante ALDI-Markt auf Grund der beengten Verhältnisse zwischen der Straße „Zur Weiherhalde“ und dem Böschungsbereich / Grünfläche zum bestehende La Piazza – auch unter Berücksichtigung einer funktionierenden Andienung, ausreichenden Schleppkurven für den Lieferverkehr etc. - nicht realisiert werden kann.

4.4 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Nußdorf“ mit Schutzzone IIIB. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamts vom 18.12.1992 über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets ist zu beachten. Weitere Hinweise sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

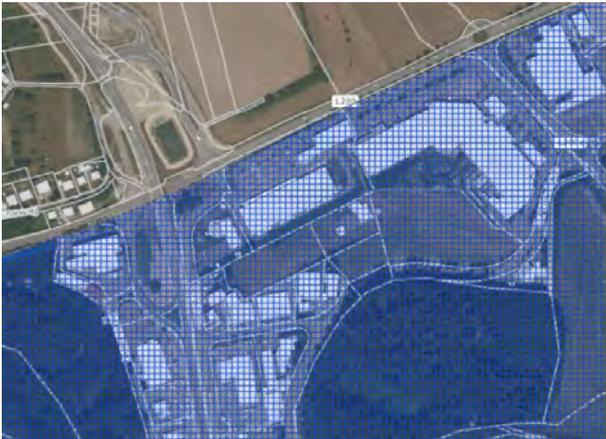


Abb. 5-1: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet vom 22.08.2022

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Grünfläche
- Gewerbegebäude

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Tankstelle
- Einkaufszentrum La Piazza
- Wald
- Fachmärkte (A.T.U, JYSK, Expert, OBI Markt, etc.)
- Gewerbe

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Die grundsätzliche Zielsetzung ist es, durch die Schaffung von Planungsrecht, die Ansiedlung weiterer Fachmärkte und die Verlagerung eines Lebensmittelmarkts mit zentrenrelevanten Sortimenten (max. Verkaufsfläche 1.200m²) sowie die Realisierung neuer Gewerbeflächen zu ermöglichen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Heutige Situation / geplante Erweiterungen im Bereich La Piazza



Abb. 6-1: Heutige Situation / geplante Erweiterungen im Bereich La Piazza

Innerhalb des Sondergebiets ist die Möglichkeit der Errichtung von Fachmärkten sowie der dazu notwendigen Stellplätze und Andienungsf lächen vorgesehen. Zudem ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m² geplant. Sowohl hierfür, wie auch für einzelne Fachmärkte liegen bereits konkrete Anfragen vor. Ziel ist es, die Kundenverkehre durch eine Konzentration verschiedener Märkte an einem Ort zu bündeln. Im westlichen Teil des Plangebiets sollen Gewerbeflächen entstehen. Das Bestandsgebäude bleibt mit seiner bisherigen Nutzung erhalten.

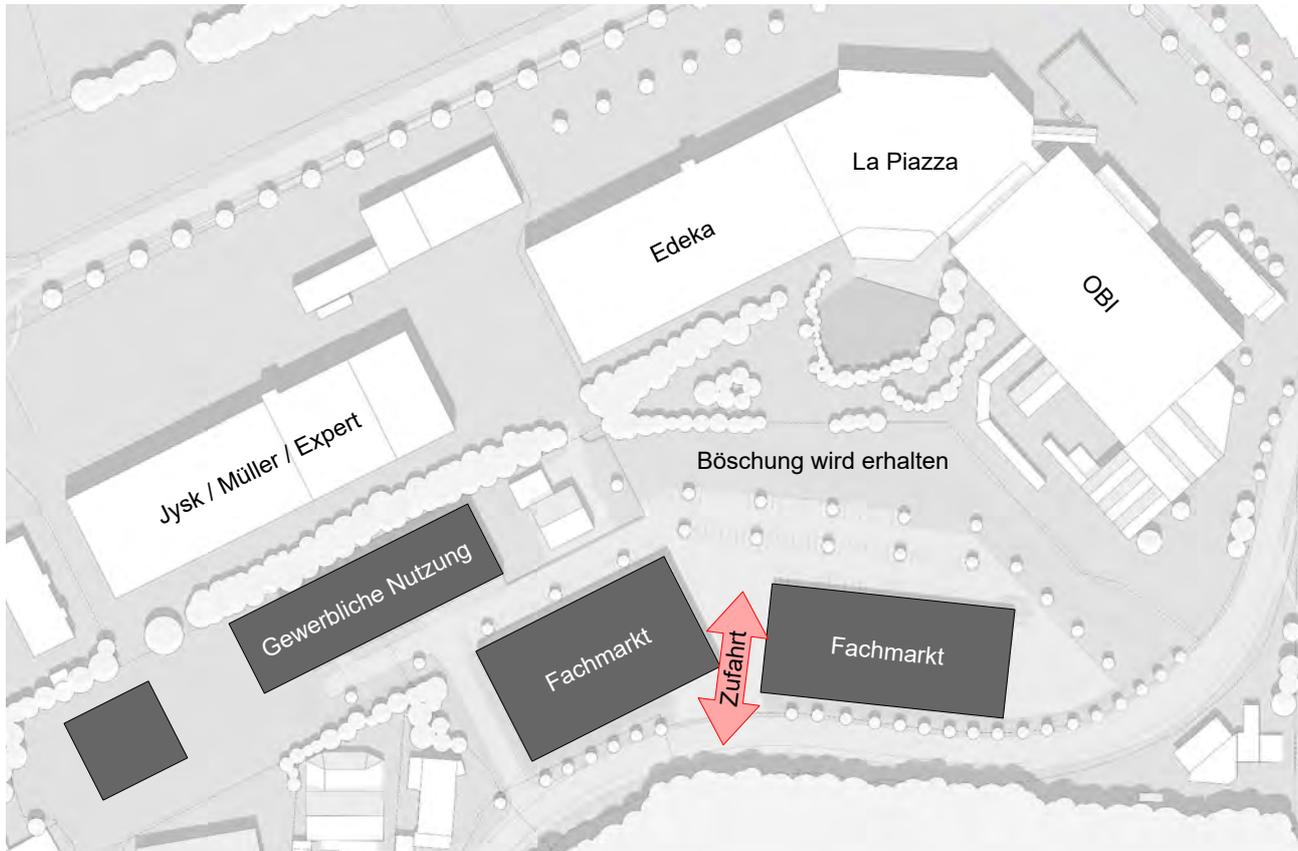


Abb. 6-2: Systemdarstellung Hochbau und Erschließung

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt in das Gesamtareal erfolgt ausschließlich über die Straße „Zur Weierhalde“ und ist auf den Bereich zwischen den beiden Baufenstern des Sondergebiets beschränkt.

In Abstimmung mit der Stadt Überlingen sowie dem Regierungspräsidium Tübingen wurde eine entsprechende Vorplanung für einen Linksabbieger auf der Straße „Zur Weierhalde“ erstellt, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Im Zuge der Herstellung des Linksabbiegers muss der nördliche Fahrbahnrand verschwenkt werden, weshalb 10 Bäume gefällt werden müssen. Diese werden entlang der Straße „Zur Weierhalde“ durch entsprechende Baumpflanzungen ersetzt, um die begleitende Baumreihe wieder herzustellen.

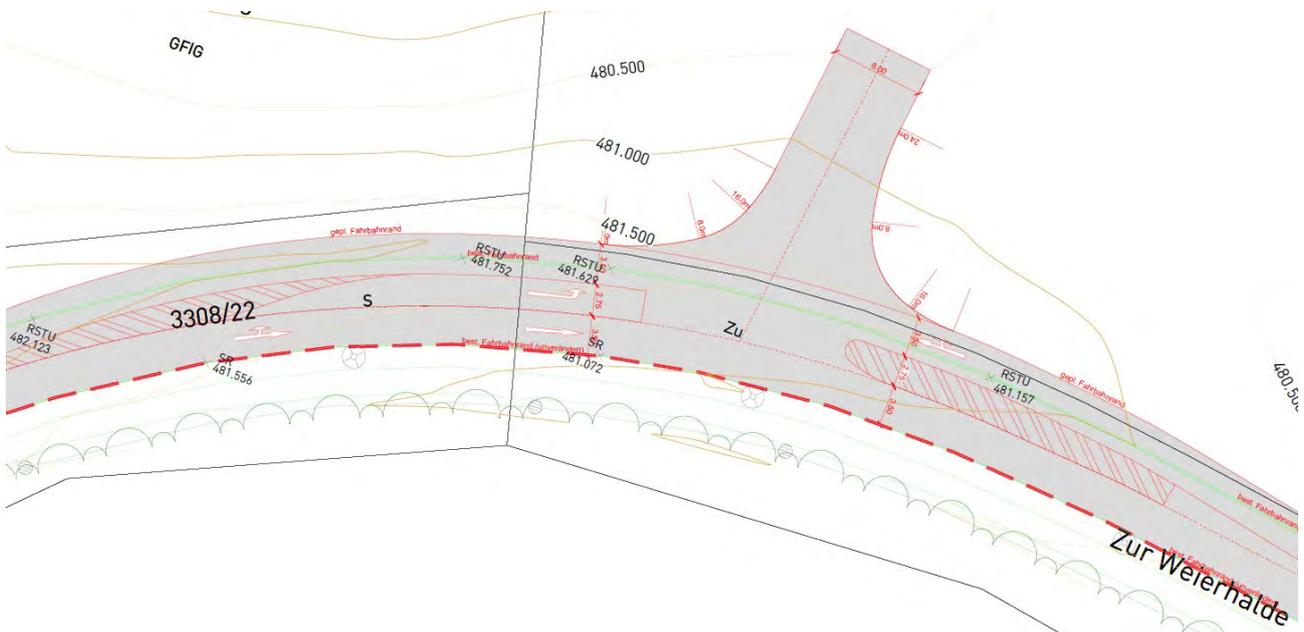


Abb. 6-3: Vorplanung Linksabbieger (Ausschnitt) (Gfrörer Ingenieure, Stand 08/2023)

6.2.2 Innere Erschließung

Nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen können innerhalb der Sondergebietsfläche Kundenparkplätze errichtet werden.

Die Höhenlage der Fläche für das Fachmarktzentrum entspricht in etwa der Höhe des Flachdachs des OBI-Baumarkts. Um zu einem späteren Zeitpunkt ggf. auf dem Dach des OBI-Baumarkts weitere Kundenparkplätze für die Fachmarkterweiterungen realisieren zu können, enthält der Bebauungsplan im Böschungsreich zum OBI-Baumarkt auch eine kleine Sondergebietsfläche.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die vorhandene grüne Böschung im Übergang zum bestehenden Einkaufszentrum La Piazza wird als Grünfläche erhalten und sichert damit eine „grüne Gliederung“ des Gesamtgebiets. Entlang der Straße „Zur Weiterhalde“ befinden sich bereits einige Bäume, die unter Berücksichtigung der neuen Straßenplanung soweit wie möglich erhalten bleiben (die auf Grund der Realisierung des neuen Linksabbiegers zu fallenden Bäume werden entsprechend ersetzt). Südlich grenzt Wald an, sodass das Plangebiet ausreichend eingegrünt ist. Darüber hinausgehende Grünfestsetzungen sind somit nicht erforderlich.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser / Starkregen

Die Entsorgung von Schutz- und Oberflächenwasser kann über die bereits bestehende Kanalisation im angrenzenden Gebiet erfolgen.

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung des Gebiets ist wie folgt vorgesehen:

- **Grundsätzliches System:** Das Plangebiet wird generell im modifizierten Trennsystem entwässert.

- **Schmutzwasser:** An die Mischwasserkanalisation werden ausschließlich das Schmutz- und das gewerbliche Abwasser abgeleitet.
- **Nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer:** Die anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer (ausschließlich von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen) werden über Regenwasserkanäle einer neu zu realisierenden Retention – diese wird sich voraussichtlich hinter dem vorhandenen EDEKA-Markt befinden - zugeführt.
- **Verschmutztes Niederschlagswasser:** Verschmutztes Niederschlagswasser wird über einen geplanten (separaten) Regenwasserkanal gesammelt und vorbehandelt (durch z.B. Lamellenklärer) und anschließend in die Retentionsanlage eingeleitet.
- **Ableitung Retentionsfläche in Esbach:** Die Ableitung der Retentionsanlage erfolgt gedrosselt über einen geplanten Regenwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Verdolung des Esbachs.
- **Sonderfall Dachentwässerung im Sondergebiet:** Im Sondergebiet wird lediglich die Dachentwässerung (Dachbegrünung) an den bestehenden Regenwasserkanal (DN 300) in der Straße "Zur Weiherhalde" angeschlossen.

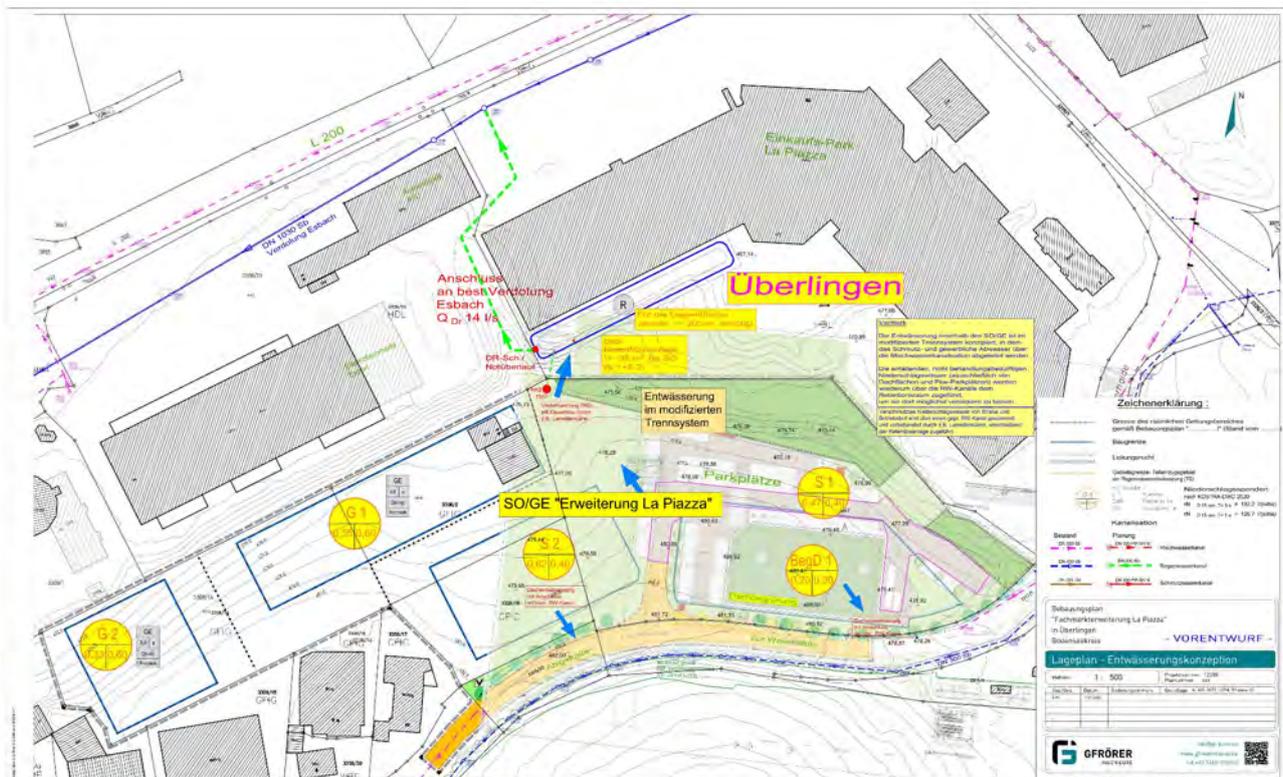


Abb. 6-4: Vorentwurf Entwässerungskonzeption (Gfrörer Ingenieure, Stand 07/2025)

Als Grundlage für das Vorkonzept wurden alle zu erwartenden Mengen an Oberflächenwasser ermittelt und die hierfür relevanten Faktoren wie Dachbegrünung, Versiegelungsgrad etc. berücksichtigt. Ebenso wurde

grundsätzlich berücksichtigt, dass auch das anfallende Wasser bei Starkregenereignissen in die geplante Retentionsfläche eingeleitet und zwischengespeichert werden kann.

Die Details der Entwässerung werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens und /oder der Entwässerungsgesuche weiter konkretisiert.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

7.1.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde bereits im Jahre 2017 begonnen, es erfolgten insgesamt zehn Begehungen von Juli bis September 2017 sowie von April bis Oktober 2018. Da sich das Bebauungsplanverfahren aufgrund der erforderlichen Klärungen der übergeordneten raumordnerischen Aspekte verzögerte, wurden die Begehungen nochmals wiederholt und ein aktualisierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (s. Anlage 1).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Die Maßnahmen wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.1.2 Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotope.

7.1.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit von der Planung nicht betroffen.

7.1.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Nußdorf Zone IIIB. Bei der Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und Regelungen zu Wasserschutzgebieten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.1.5 Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung ist der

Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

7.1.6 Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der vorhandene baulichen Dichte und Struktur in der Umgebung entspricht. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Ortsbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

7.1.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7.1.8 Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzguts Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

7.1.9 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Waldabstand

~~Der Abstand des Baufensters zum gegenüberliegenden Wald beträgt ca. 20 m. Dabei orientiert sich der Abstand an den in direkter Umgebung befindlichen Bestandsgebäuden, welche alle maximal einen Waldabstand von ca. 20 m vorweisen. Zudem orientiert sich das Baufenster an den Baugrenzen der Bebauungspläne Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a (rechtskräftig 2000) und Oberried III (rechtskräftig 1971), welche ebenfalls einen Abstand von ca. 20 m zum Wald einhalten.~~

7.2 Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a"

Der Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a" wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan teilweise überplant. Im Zuge dieser Überplanung können im Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31

mit der L 200a" festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen / bilanzierte Maßnahmen teilweise nicht mehr umgesetzt werden. Diese Thematik wird wie folgt kompensiert:

Teilfläche / Maßnahme / Festsetzung im Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“	Bilanzierung im Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“	Kompensation im Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“ (siehe Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen)
Fläche GE 1	Die im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a enthaltene "Fläche GE 1" wurde als vollständig versiegelte Gewerbefläche bilanziert.	Keine , da diese Teilfläche wieder als versiegelte Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche festgesetzt wird.
Dachbegrünung auf der geplanten Tankstelle	Im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a wird festgesetzt und bilanziert, dass Dächer zu begrünen sind.	Festsetzung: Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind auf mindestens 60 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.
Einzelbäume gem. zeichnerischem Teil	Im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a werden Baumpflanzungen entlang der Straße „Zur Weierhalde“ festgesetzt und bilanziert.	Festsetzung: Die im Zuge der Realisierung des neuen Linksabbiegers entfallenden 10 Bäume (Hainbuchen) sind durch entsprechende Neupflanzungen entlang der Straße „Zur Weierhalde“ zu ersetzen und fachgerecht zu pflegen.
Einzelbäume gem. textlicher Festsetzungen im Bereich der Fläche GE 1	Im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a sind "Einzelbäume gem. textlicher Festsetzungen" festgesetzt und bilanziert. Für den Bereich der Fläche GE 1 entspricht dies 3 Bäumen (1.500 m ² GE 1 --> 1 Baum pro 500 m ² = 3 Bäume).	Festsetzung: Als Kompensation für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“ sind 3 standortgerechter Laubbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.:
Fläche Hubschrauberlandeplatz	Der im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a enthaltene "Hubschrauberlandeplatz" (3.900 qm) wurde als Rasenfläche bilanziert.	<p>Ist auszugleichen, da eine versiegelte Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche festgesetzt wird.</p> <p>Kompensationsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>BBP bisher:</u> Rasenfläche 3.900 m² x 4 ÖP/m² = Bilanzwert 15.600 ÖP • <u>BBP-Planung:</u> Baufläche 3.900 m² mit GRZ 0,8 (davon 3.120 m² versiegelt x 1 ÖP/m² = Bilanzwert 3.120 ÖP / davon 780 m² unversiegelt / priv. Grünfläche x 6 ÖP/m² = Bilanzwert 4.680 ÖP) = Bilanzwert 7.800 ÖP • <u>Kompensationsbedarf:</u> 7.800 ÖP – 15.600 ÖP = 7.800 ÖP Kompensationsbedarf gesamt <p>Ausgleich durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Laubbäumen 16 Stammumfang / Zuwachs 60 cm 40 cm = 76 56 Zuwachs x 8 ÖP / Baum --> 608 448 ÖP pro Baumpflanzung • 7.800 ÖP Kompensationsbedarf gesamt /

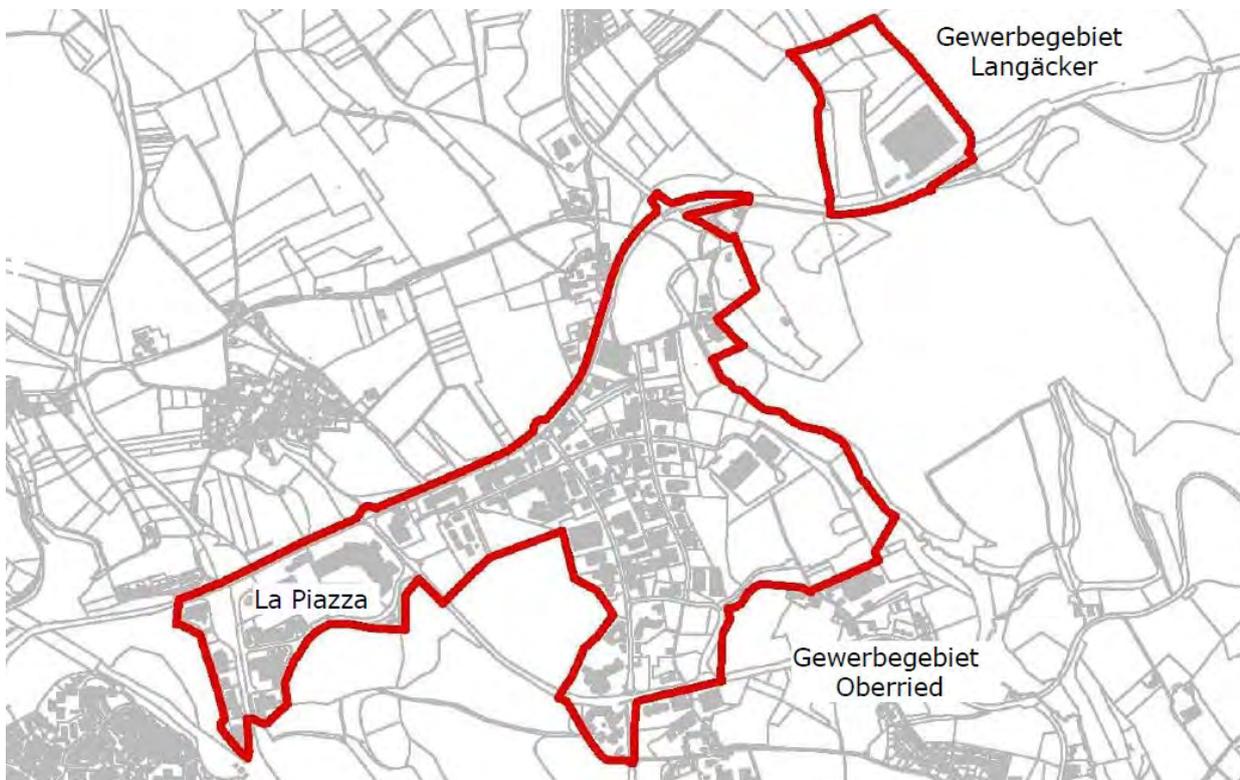
Teilfläche / Maßnahme / Festsetzung im Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“	Bilanzierung im Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“	Kompensation im Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“ (siehe Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen)
		<p>608 448 ÖP/Baum = 13 18 Baumpflanzungen gesamt</p> <p>Festsetzung: Als Kompensation für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“ sind 13 standortgerechter Laubbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.</p>
<p>ÖP = Ökopunkte</p>		

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Überschneidungsbereich des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ (rechtskräftig 2000) setzt eine Gewerbefläche und eine Fläche für Luftverkehr fest, welche als Hubschrauber-Landepplatz genutzt wurde und heute nicht mehr in Betrieb ist. Das Bestandsgebäude innerhalb der Fläche für Luftverkehr wird nun in eine Gewerbefläche umgenutzt, genauso wie die westliche Fläche des Plangebiets und der weitere Teil in ein Sondergebiet „Fachmarkt“.

Mit der Festsetzung einer Gewerbefläche sowie einer Sondergebietsfläche „Fachmarkt“ werden die Nutzungsarten an die heutige Nutzung angepasst und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte geschaffen. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen auf den nicht für weitere Fachmärkte notwendigen Flächen wird der grundsätzlichen Zielsetzung entsprochen, den Bereich „Oberried“ in Überlingen insgesamt in erster Linie gewerblich zu nutzen.



Auszug Einzelhandelskonzept Überlingen: Nicht integrierte Standorte Gewerbegebiet Oberried und Langäcker

Das Sondergebiet „Fachmarkt“ ist ein nicht integrierter Standort im Sinne des Einzelhandelskonzepts Überlingen, in dem nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Um eine weitere Bündelung des Kundenver-

kehr zu erreichen, wird innerhalb des Sondergebiets auch ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortiment zugelassen, jedoch mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche, um eine Agglomeration dieser Märkte zu vermeiden. Hierzu wurde bei der höheren Raumordnungsbehörde ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung gestellt, der positiv entschieden wurde (s.o. bzw. Anlage 3).

Die zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt. In den Hinweisen der planungsrechtlichen Festsetzungen findet sich die gesamte Sortimentsliste für die Stadt Überlingen. Zur Verlagerung des Lebensmittelmarkts aus dem Gewerbegebiet „Oberried“ an den Standort „La Piazza“ wurde eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die den in der Zielabweichungsentscheidung genannten Bedingungen entspricht:

- ~~Der Bebauungsplan „Oberried VI“ ist rechtskräftig dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem Flurstück ausgeschlossen sind.~~ Für den Planbereich des Bebauungsplanes „Oberried VI“ ist ein Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung dahingehend gefasst worden, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem Flurstück zukünftig ausgeschlossen sein sollen.
- Die bestandskräftige Baugenehmigung, welche auf dem Flurstück 3362/1 eine Einzelhandelsnutzung zulässt, muss rechtskräftig aufgegeben werden.

Zur Sicherung dieser Voraussetzungen ist im bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Überlingen und der Firma ALDI zusätzlich geregelt:

- Spätestens zum Zeitpunkt der Eröffnung der neuen ALDI-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² auf dem Grundstück Zur Weiherhalde wird ALDI auf die Rechte aus der bestehenden Baugenehmigung für die ALDI-Filiale Heiligenbreite 3 verzichten und keinen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mehr auf dem Grundstück zu betreiben.
- Bei Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten ist ALDI verpflichtet, die Pflichten aus diesem Vertrag an den Erwerber einschließlich einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- Die Weitergabeverpflichtung entfällt, sobald der Bebauungsplan „Oberried VI“ dahingehend geändert wurde, dass Einzelhandelsnutzungen dort ausgeschlossen sind, der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist und innerhalb der Frist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO keine Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan erhoben wurde.

Damit ist hinreichend sichergestellt, dass die im Zielabweichungsentscheid enthaltenen raumordnerischen Voraussetzungen in jedem Fall erfüllt sind, wenn ein ALDI-Markt am neuen Standort eröffnet wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Planung der Geländehöhen – und damit einhergehenden die Höhenlage der zukünftigen Erdgeschossfußbodenhöhen – liegt für das gesamte Plangebiet bisher nicht vor, da aktuell lediglich die Realisierung des

ALDI-Marktes fest steht. Daher wird

- einerseits die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Gebäudehöhen in Metern - gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Gebäudeabschluss – festgesetzt und
- andererseits geregelt, dass Gebäude einen „oberen Höhendeckel“ über Normal Null (NN) nicht überschreiten dürfen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet auf maximal 8,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt und entspricht damit den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung. Um im Bereich des Gewerbegebiets eine flächenschonende Bauweise zu ermöglichen und die Gebäude statt „in die Fläche“ in eine gebietsverträgliche Höhe entwickeln zu können, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe zugelassen.

Der „obere Höhendeckel“ über NN begründet sich insbesondere aus der heute vorhandenen Topographie im gesamten Plangebiet und der Höhenlage der Straße „Zur Weiherhalde“ im Bereich der geplanten Zufahrt (ca. 481,50 über NN). Die sich daraus ergebenden Festsetzungen für den „oberen Höhendeckel“ berücksichtigen darüber hinaus, dass die noch ausstehenden Detail(höhen)planungen für das Gelände ausreichenden Spielraum benötigen, um das Gelände hinsichtlich der Höhenlage der Parkplätze, der Entwässerung, der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) etc. konkretisieren zu können.

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen für den „obere Höhendeckel“:

- Bereich Sondergebiet Fachmarkt:
Höhenlage der Straße „Zur Weiherhalde“ im Bereich der geplanten Zufahrt (ca. 481,50 über NN) zzgl. maximal zulässige Gebäudehöhe ab EFH 8,50 Meter zzgl. Planungsspielraum 1,0 Meter = 491 über NN.
- Bereich Gewerbegebiet – östliches Baufenster:
Höhenlage Bestandsgelände mittig im Baufenster (ca. 477,50 über NN) zzgl. maximal zulässige Gebäudehöhe ab EFH 12,50 Meter zzgl. Planungsspielraum 2,0 Meter = 492 über NN.
- Bereich Gewerbegebiet – westliches Baufenster:
Obere Höhenlage Bestandsgelände (ca. 481,50 über NN) zzgl. maximal zulässige Gebäudehöhe ab EFH 12,50 Meter zzgl. Planungsspielraum 2,0 Meter = 496 über NN.

Der im Bereich der Gewerbeflächen größer gewählte Planungsspielraum ist erforderlich, da die letztendliche Höhenplanung für diesen Bereich des Plangebiets – auf Grund der größeren Entfernung zur erschließenden Straße – aktuell größere Unsicherheiten aufweist als der Bereich des Sondergebiets.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die im Plangebiet und in direkter Umgebung rechtskräftigen Bebauungspläne (Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a (rechtskräftig 2000) und Oberried III – 4. Teiländerung und Erweiterung (rechtskräftig 2012)) setzen eine Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 fest. Vorliegend wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Damit entspricht sie der Umgebungsbebauung und den Orientierungswerten für Gewerbe- und Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt. Dies entspricht der Vorprägung des Gebiets und ermöglicht auch Gebäude / Fachmärkte mit Gebäudelängen über 50 m. Die Länge der Baufenster beträgt im gewerblichen Bereich ca. 42 m bzw. rund 115 m und im Bereich des Sondergebiets ca. 70 m bzw. 110 m.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der vorgesehenen Bebauung entlang der Straße „Zur Weierhalde“. In Richtung La Piazza Center soll mit den Baufenstern ein „größtmöglicher“ Abstand zum Außengastronomiebereich des La Piazza eingehalten werden, um die dort heute vorhandene Freiraumqualität nicht zu beeinträchtigen. Zudem sollen in diesem Bereich nördlich der Baufenster Stellplätze realisiert werden.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze sowie Andienungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für Kunden und Besucher realisiert werden kann.

8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der Verbindungsfunktion der Straße „Zur Weierhalde“ in Richtung „Abigstraße“ und Burgberg, sind möglichst wenig Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der Straße „Zur Weierhalde“ vorzusehen. Daher ist nur an einer Stelle ein Zufahrt in das Plangebiet vorgesehen, an allen anderen Stellen wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

8.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig sind.

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

Um eine Eingrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen ausreichenden Abstand zum Außengastronomiebereich La Piazza zu gewährleisten, werden private Grünflächen festgesetzt. Eine besondere Schutzfunktion kommt der Grünfläche entlang des La Piazza Centers aufgrund der dort vorkommenden Tierarten zu. Entlang der Straße „Zur Weierhalde“ werden öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün festgesetzt.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden verschiedene

Festsetzungen getroffen. Aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen, Zauneidechsen und des Hausrotschwanzes sind besondere Maßnahmen zu deren Schutz und Erhalt getroffen worden.

8.9 Flächen m. Bindungen f. Bepflanzung / Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u.sonst. Bepflanzungen

Um einen Beitrag zur Entwicklung und dem Erhalt von Natur und Landschaft sicherzustellen, wird eine Fläche mit Bindung für den Erhalt der vorhandenen Vegetation festgesetzt. Zudem soll damit dem Artenschutz Rechnung getragen werden, indem die dort vorkommenden Tierarten in ihrem Lebensraum nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandenen Bäume entlang der Weierhalde werden unter Berücksichtigung der neuen Straßenplanung soweit wie möglich mit einer Erhaltungsbindung belegt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachform leitet sich aus der umgebenden Bebauung ab, welche durch Flachdächer geprägt ist.

9.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

9.3 Werbeanlagen

Im Bereich des Sondergebiets „Fachmarkt“ sind freistehende Werbeanlagen zulässig, da die Betriebsform von Fachmärkten grundsätzlich Werbeanlagen benötigt, die über Werbeanlagen eines gewerblichen Betriebs hinausgehen.

9.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile als Grünflächen angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Windkraftanlagen und freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um für den Winterdienst die Ablagerung von Schnee sicherstellen zu können.

9.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausens, zudem sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Abstände einzuhalten.

10. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~11.09.2023~~ 09.05.2025
2. Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 23.06.2020

Fassungen im Verfahren:

08.07.2025

Bearbeiter:

Axel Philipp



Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Überlingen, den

.....

Jan Zeitler (Oberbürgermeister)



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

**Bebauungsplan
„Fachmarkterweiterung La Piazza“**

in Verfahren nach § 13a BauGB

ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Fassung vom ~~11.09.2023~~ 09.05.2025

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 11.09.2023 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

I Impressum

Auftraggeber La Piazza Verwaltungs-GmbH & Co. KG

Auftragnehmer Gfrörer Ingenieure
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Bearbeiter Dirk Mezger
Sabine Sturany-Schobel

Empfingen, den ~~11.09.2023~~ 09.05.2025

Inhaltsübersicht

I Impressum

1. Einleitung und Rechtsgrundlagen.....	1
1.1 Untersuchungszeitraum und Methode.....	2
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
2. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen.....	6
2.1 Lage des Untersuchungsgebietes.....	6
2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes.....	6
3. Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes.....	11
3.1 Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	11
3.2 Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten.....	12
3.3 Biotopverbund.....	12
4. Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten.....	14
5. Farn- und Blütenpflanzen (<i>Pteridophyta et Spermatophyta</i>).....	16
5.1 Säugetiere (<i>Mammalia</i>) ohne Fledermäuse (s.o.).....	20
5.1.1 Ökologie des Bibers und Diagnose zum Status im Gebiet.....	20
5.1.2 Ökologie der Haselmaus und Diagnose zum Status zum Gebiet.....	21
5.1.3 Diagnose des Status im Gebiet.....	22
5.2 Fledermäuse (<i>Microchiroptera</i>).....	24
5.2.1 Ökologie der Fledermäuse.....	25
5.2.2 Diagnose des Status im Gebiet.....	26
5.3 Vögel.....	29
5.3.1 Diagnose des Status im Gebiet.....	33
5.4 Reptilien (<i>Reptilia</i>).....	35
5.4.1 Ökologie von Zauneidechse und Mauereidechse.....	36
5.4.2 Diagnose zum Status im Gebiet.....	37
5.5 Amphibien (<i>Amphibia</i>).....	40
5.6 Wirbellose (<i>Evertebrata</i>).....	42
5.6.1 Käfer (<i>Coleoptera</i>).....	42
5.6.2 Schmetterlinge (<i>Lepidoptera</i>).....	44
5.6.3 Weichtiere (<i>Mollusca</i>).....	48
6. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	49
II Literaturverzeichnis.....	51

1. Einleitung und Rechtsgrundlagen

Anlass für den vorliegenden Artenschutzbeitrag ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarkterweiterung La Piazza“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus dem Abgrenzungsplan und dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ersichtlich.

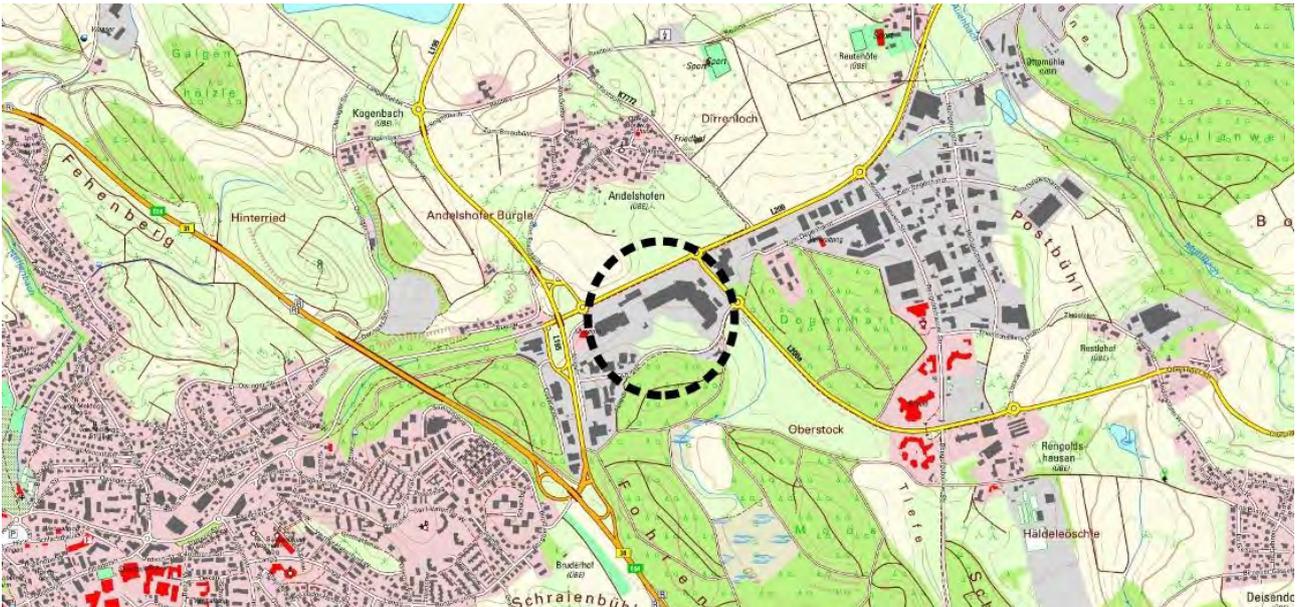


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt).

Durch die Planaufstellung könnten Eingriffe vorbereitet werden, die auch zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Lebensstätten führen können. Die Überprüfung erfolgt anhand des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Nachdem mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst wurde, müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren und bei Zulassungsverfahren nunmehr die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden.

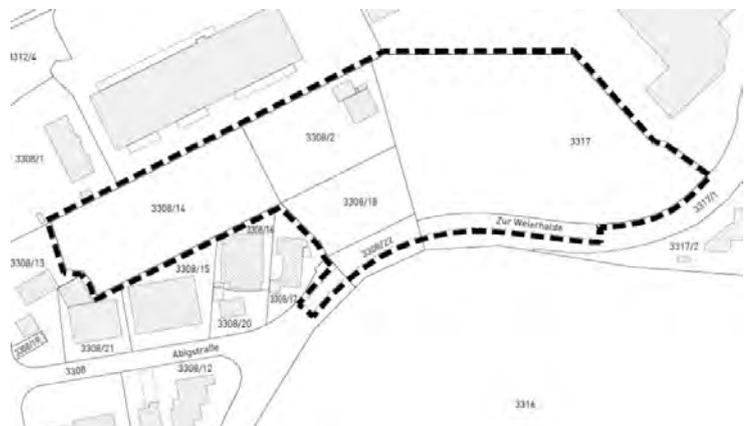


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Abgrenzungsplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

1.1 Untersuchungszeitraum und Methode

Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen erfolgten vom 11.04. bis zum 04.07.2022.

Im Jahr 2019 wurde bereits für einen Teilbereich des aktuellen Plangebietes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In den einzelnen Kapiteln des vorliegenden Fachbeitrags werden ausgewählte Befunde aus dem Fachbeitrag von 2019 wiedergegeben.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Begehungstermine innerhalb des Untersuchungsraumes aufgeführt, in denen das angetroffene Inventar an biotischen und abiotischen Strukturen auf eine mögliche Nutzung durch artenschutzrechtlich indizierte Spezies untersucht und die angetroffenen relevanten Arten dokumentiert wurden. Neben der fortlaufenden **Nummer** sind die Erfassungszeiträume (**Datum** und **Uhrzeit**), der **Bearbeiter** und die **Witterungsverhältnisse** angegeben. Den Erfassungsterminen sind jeweils die abgehandelten **Themen** in Anlehnung an die arten- und naturschutzrechtlich relevanten Artengruppen und Schutzgüter zugeordnet. Die Angabe „**Habitat-Potenzial-Ermittlung**“ wird für eingehende Kartierungen gewählt, bei welchen eine Einschätzung des Gebietes anhand der vorhandenen Habitatstrukturen hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten erfolgt. Während der Begehungen im Untersuchungsraum wird zudem grundsätzlich immer auf Beibeobachtungen aller planungsrelevanter Arten geachtet, wenngleich die Artengruppe in der Themenspalte nicht aufgelistet wird.

So wurden auch sämtliche Strukturen nach vorjährigen Neststandorten, nach Bruthöhlen, nach Rupfplätzen etc. abgesucht. Die Einstufung von Bäumen als Habitatbaum erfolgt in Anlehnung an die Definition des Alt- und Totholzkonzeptes Baden-Württemberg (z. B. Bäume mit Stammhöhlen, Stammverletzungen, mit hohem Alter oder starker Dimensionierung, stehendes Totholz mit BHD (**Brusthöhendurchmesser**) > 40 cm, Horstbäume).

Die detaillierte Erfassungsmethode sowie die Ergebnisse der Kartierung sind in den jeweiligen nachfolgenden Kapiteln zu den einzelnen Artengruppen vermerkt.

Tab. 1: Begehungstermine im Untersuchungsgebiet

Nr.	Datum	Bearbeiter	Uhrzeit	Wetter	Thema
(1)	11.04.2022	Kötter	12:05-13:30 Uhr	12° C, wolkenlos, schwach windig	H, V
(2)	11.05.2022	Mezger	07:15-08:20 Uhr	12° C, 20 % Wolken, windstill	V
(3)	11.05.2022	Mezger	10:15-11:30 Uhr	19° C, wolkenlos, schwach windig	N, R, S
(4)	25.05.2022	Mezger	07:20-09:30 Uhr	12° C, bedeckt, windstill	P, R, V
(5)	21.06.2022	Mezger	07:25-08:45 Uhr	17° C, 20 % (Schleier-) Wolken, schwach windig	V, R
(6)	02.07.2022	Mezger	11:00-12:15 Uhr	21° C, 30 % Wolken, schwach windig	R
(7)	02.- 04.07.2022	--	21:00-06:00 Uhr	--	F (stationär)
(8)	04.07.2022	Mezger	09:00-10:05 Uhr	19° C, 30 % Wolken, schwach windig	R, S

Tab. 1: Begehungstermine im Untersuchungsgebiet

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen			
F: Fledermäuse	H: Habitat-Potenzial-Ermittlung	N: Nutzung	P: Farn- und Blütenpflanzen
R: Reptilien	S: Säugetiere (Mammalia)	V: Vögel	W: Wirbellose

Ergänzend zu den eigenen Erhebungen wurden bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten für die Erstellung dieser Habitat-Potenzial-Analyse herangezogen. Hierfür wurden die von der LUBW veröffentlichten Verbreitungskarten herangezogen, sowie auf Ergebnisse der landesweiten Artenkartierung (LAK) zurückgegriffen. Das Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ISZAK), welches seit 2006 für die Ermittlung planungsrelevanter Arten verwendet wurde, entsprach nicht mehr den aktuellen technischen Anforderungen, so dass 2022 im Zuge notwendiger Sicherheitsupdates die Planungshilfe vom Betreiber abgeschaltet wurde. Laut LUBW ist eine Aktualisierung mit umfangreichen Programmierarbeiten verbunden und mit einer erneuten Bereitstellung ist frühestens im Jahr 2023 zu rechnen.

Neben für den Quadranten 8221 NW bekannten Fledermausvorkommen sind Populationen der Frauenschuhorchidee (*Cypripedium calceolus*) und des Bodensee-Vergißmeinnichts (*Myosotis rehsteineri*) nachgewiesen. Für die Nachbarquadranten des Untersuchungsgebiets sind Vorkommen des Sumpfglanzkrauts (*Liparis loeselii*), des Sommer-Schraubenstendels (*Spiranthes aestivalis*) und des Grünen Besenmooses (*Dicranum viride*) nachgewiesen.

Aus der Klasse der Insekten liegen Nachweise des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) aus dem Quadranten des Plangebietes vor. Aus den Nachbarquadranten des Plangebietes sind der Eremit (*Osmoderma eremita*), der Dunkle (*Maculinea nausithous*) und der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleios*) sowie die Spanische Flagge (*Callimorpha quadripunctaria*) nachgewiesen.

Von den Mollusken sind die Bauchige (*Vertigo moulinsiana*) und die Schmale Windelschnecke (*V. angustior*) im Quadranten des Plangebietes nachgewiesen, von der Bachmuschel (*Unio crassus*) und der Zierlichen Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) liegen Nachweise aus den Nachbarquadranten vor.

Von den Amphibien sind von den lediglich besonders geschützten Arten der Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*), der Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), die Erdkröte (*Bufo bufo*), der Grasfrosch (*Rana temporaria*) sowie der Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) und der Seefrosch (*P. ridibundus*) aus dem Grünfrosch-Komplex im Quadranten des Plangebietes vertreten. Der Feuersalamander ist aus den Nachbarquadranten bekannt.

Von den Amphibienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Quadranten des Plangebietes (sowie in seinen Nachbarquadranten, NQ) der Nördliche Kammolch (*Triturus cristatus*), die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), die Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) (NQ), der Laubfrosch (*Hyla arborea*) und der Springfrosch (*Rana dalmatina*) (NQ) vertreten.

Von den im Anhang der FFH-Richtlinie geführten Reptilienarten sind die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und

die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Quadranten des Geltungsbereichs vertreten. Von den besonders geschützten Reptilienarten sind dort die Westliche Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und die Ringelnatter (*Natrix natrix*) nachgewiesen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für den vorliegenden Artenschutzbeitrag bildet der artenschutzrechtliche Verbots-tatbestand des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG**, der folgendermaßen gefasst ist:

„Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflan-zungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Verbote nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** werden um den **Absatz 5** ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschrif-ten der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug prak-tikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen. Danach gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Bestimmungen:

1. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betrof-fen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Weiterhin liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Störungsverbot) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflan-zen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

2. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- / Vermarktungsverbote nicht vor. Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

Bei den nur nach nationalem Recht geschützten Arten ist durch die Änderung des NatSchG eine Vereinfachung der Regelungen eingetreten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für diese Arten nicht erforderlich. Die Artenschutzbelange müssen insoweit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) über die Stufenfolge von Vermeidung, Minimierung und funktionsbezogener Ausgleich behandelt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevorschriften des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

2. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen

2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in Überlingen, südlich des bestehenden Einkaufszentrums La Piazza und nördlich der Straße „Zur Weierhalde“. Im Gebiet befindet sich im südlichen Teil eine Kuppe mit einer Höhe von 481 m, von welcher dieses in nördliche Richtung auf eine Höhe von 474 m leicht abfällt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens beinhaltet die Flurstücke 3308/2, 3308/14, 3308/18 und 3317.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Orthofoto, die Lage des Plangebietes ist rot eingekreist.
(Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes

Die Flächen wurden überwiegend als Grünland genutzt. Am nördlichen Rand sowie im zentralen Bereich befanden sich Heckenstrukturen.

Zur Veranschaulichung der für das Gebiet typischen Wiesenpflanzen-Gemeinschaften wurden zwei Schnellaufnahmen nach den Vorgaben der LUBW durchgeführt.¹ Die Standorte dieser Vegetationsaufnahmen sind in Abbildung 4 eingetragen.

¹ LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Handbuch zur Erstellung von Managementplänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg. Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Version 1.3.



Abb. 4: Standorte der Schnellaufnahmen (S1-S2) der Wiesenvegetation innerhalb des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt).

Tab. 2: Schnellaufnahme aus der Grünlandfläche, Stelle S1 (ca. 5 x 5 m), (**Magerarten fett**, Störzeiger **[fett]**). Störzeiger, deren Codierung in Klammern steht, gelten erst ab einen Bedeckungsgrad von über 15 % als Lebensraum abbauende Arten.

Wiss. Bezeichnung	Deutscher Name	E	Wiss. Bezeichnung	Deutscher Name	E
<i>Alopecurus pratensis</i> (1a)	Wiesen-Fuchsschwanz	2b	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	2a
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	1	<i>Poa trivialis</i> 1a	Gewöhnliches Rispengras	2a
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	r	<i>Potentilla reptans</i> 1b, c	Kriechendes Fingerkraut	1
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut	r	<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	2a
<i>Dactylis glomerata</i> (1a)	Wiesen-Knäuelgras	2a	<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	r
<i>Galium album</i>	Weißes Wiesenlabkraut	1	<i>Rumex obtusifolius</i> [1c]	Stumpfblatt-Ampfer	+
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	3	<i>Taraxacum sect. Rud.</i> (1a)	Wiesen-Löwenzahn	2a
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	1	<i>Veronica serpyllifolia</i>	Quendel-Ehrenpreis	r
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	+	<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	r
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen					
Artmächtigkeit nach der Braun-Blanquet-Skala (kombinierte Abundanz- / Dominanz-Skala)					
Symbol	Individuenzahl	Deckung	Symbol	Individuenzahl	Deckung
r	selten, ein Exemplar	(deutlich unter 1 %)	2b	(beliebig)	16 bis 25 %
+	wenige (2 bis 5 Exemplare)	(bis 1 %)	3	(beliebig)	26 bis 50 %
1	viele (6 bis 50 Exemplare)	(bis 5 %)	4	(beliebig)	51 bis 75 %
2a	(beliebig)	5 bis 15 %	5	(beliebig)	76 bis 100 %
Kategorie der Lebensraum abbauenden Art					
1a: Stickstoffzeiger	1b: Brachezeiger		1c: Beweidungs-, Störzeiger	1d: Einsaatarten	

Tab. 3: Schnellaufnahme aus der Grünlandfläche, Standort S2 (ca. 5 x 5 m), [Magerarten fett, Störzeiger [fett]]

Wiss. Bezeichnung	Deutscher Name	E	Wiss. Bezeichnung	Deutscher Name	E
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	1	Poaceae indet sp. 1	Süßgras Art 1	+
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	2a	Poaceae indet sp. 1	Süßgras Art 1	+
<i>Dactylis glomerata</i> (1a)	Wiesen-Knäuelgras	2a	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	2a
<i>Galium album</i>	Weißes Wiesenlabkraut	2a	<i>Poa trivialis</i> 1a	Gewöhnliches Rispengras	2a
<i>Heracleum sphondyl.</i> (1a)	Wiesen-Bärenklau	5	<i>Potentilla reptans</i> 1b, c	Kriechendes Fingerkraut	1
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	2b	<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	2a
<i>Luzula campestris</i>	Hasenbrot	+			
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen					
Artmächtigkeit nach der Braun-Blanquet-Skala (kombinierte Abundanz- / Dominanz-Skala)					
Symbol	Individuenzahl	Deckung	Symbol	Individuenzahl	Deckung
r	selten, ein Exemplar	(deutlich unter 1 %)	2b	(beliebig)	16 bis 25 %
+	wenige (2 bis 5 Exemplare)	(bis 1 %)	3	(beliebig)	26 bis 50 %
1	viele (6 bis 50 Exemplare)	(bis 5 %)	4	(beliebig)	51 bis 75 %
2a	(beliebig)	5 bis 15 %	5	(beliebig)	76 bis 100 %
Kategorie der Lebensraum abbauenden Art					
1a: Stickstoffzeiger	1b: Brachezeiger		1c: Beweidungs-, Störzeiger	1d: Einsaatarten	

An Stelle S1 wurden auf einer Fläche von ca. 25 m² 18 Pflanzenarten angetroffen. Davon zählen sechs Arten zu den sogenannten 'Störzeigern' (1a: Stickstoffzeiger, 1c: Beweidungs- und Störungszeiger, 1d: Einsaatarten). Lediglich zwei Pflanzenarten zählen zur Gruppe der Magerkeitszeiger, welche einen Deckungsgrad von ungefähr 5 % einnehmen. An Stelle S2 wurden auf einer Fläche von ca. 25 m² 13 Pflanzenarten angetroffen. Davon zählen vier Arten zu den sogenannten 'Störzeigern' (1a: Stickstoffzeiger, 1c: Beweidungs- und Störungszeiger, 1d: Einsaatarten). Lediglich zwei Pflanzenarten zählen zur Gruppe der Magerkeitszeiger, welche einen Deckungsgrad von ungefähr 5 % einnehmen.

Damit entsprechen diese Grünlandflächen auf den Flurstücken 3308/2, 3308/14, 3308/18 und 3317 aufgrund ihrer Vegetationszusammensetzung Fettwiesen mittlerer Standorte. Auf dem Flurstück 3317 befinden sich innerhalb der Fettwiesen zusätzlich noch Brennnessel-Reinbestände.

Neben den Grünlandbeständen finden sich auch kleine isoliert gelegene Gehölzstrukturen in der Form von Feldhecken und eine grasreiche Ruderalflur entlang einer nordexponierten Böschungskante (siehe Abb. 16). Die Gehölze befinden sich einerseits am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches auf der Grenze bzw. in den angrenzenden Grundstücken und andererseits westlich als Grenzgehölz zwischen den Flurstücken 3308/2 sowie 3308/18. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus den Arten Hasel (*Corylus avellana*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zusammen. Des Weiteren wird die im Süden gelegene Abigstraße von einer einreihigen Baumreihe aus dünnstämmigen Hainbuchen (BHD 20 cm) gesäumt.



Abb. 5: Ansicht der am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen Feldhecke, Aufnahme vom 25.05.2022.



Abb. 6: Ansicht der am westlichen Rand des Plangebietes befindlichen Feldhecke, Aufnahme vom 25.05.2022.



Abb. 7: Blick auf ein sich im zentralen Bereich des Plangebietes befindliches Gebäude, Aufnahme vom 25.05.2022.



Abb. 8: Blick auf eine sich im zentralen Bereich des Plangebietes befindliche Feldhecke. Das im Hintergrund befindliche Gebäude ist nicht Teil des Plangebietes, Aufnahme vom 11.05.2022.



Abb. 9: Blick auf sich im östlichen Bereich des Plangebietes befindliche Grünlandflächen, Aufnahme vom 11.05.2022.



Abb. 10: Blick auf sich im östlichen Bereich des Plangebietes befindliche Grünlandflächen mit einem Brennnessel-Reinbestand im Vordergrund und einer Feldhecke im Hintergrund, Aufnahme vom 11.04.2022.



Abb. 11: Ansicht auf den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes mit einem bereits bestehenden Baumarkt im Hintergrund, Aufnahme vom 11.04.2022.

Aufgrund der Tatsache, dass die nördlich gelegene Böschungskante maximal einmal jährlich und auch der Böschungsfuß nur zeitweise spurbreit gemulcht wird, hat sich hier eine ausdauernde Ruderalflur entwickelt. Bei der Böschung handelt es sich durch die nordexponierte Lage um einen mäßig frischen Standort. Die Ru-

deralflur ist teils blütenreich ausgebildet und beinhaltet u.a. folgende Arten: Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Artengruppe Wiesenlabkraut (*Gallium mollugo* agg.), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Brennesel (*Urtica dioica*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Schilfrohr (*Phragmites australis*), Brombeere (*Rubus sectio Rubus*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*).



Abb. 12: Wiesenweg und die mit Ruderalflur bewachsene Böschung (Aufnahme vom 02.07.2022).



Abb. 13: Wiesenweg und die außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Lager- und Verkehrsflächen eines angrenzenden Baumarkts (Aufnahme vom 02.07.2022).

Auf Flurstück 3308/2 befinden sich drei Gebäude sowie eine diese umgebende asphaltierte Fläche. Zum einen handelt es sich um ein derzeit noch bewohntes Wohnhaus mit angeschlossenen Lagergebäude, zum anderen um einen Hangar.

3. Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes

3.1 Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

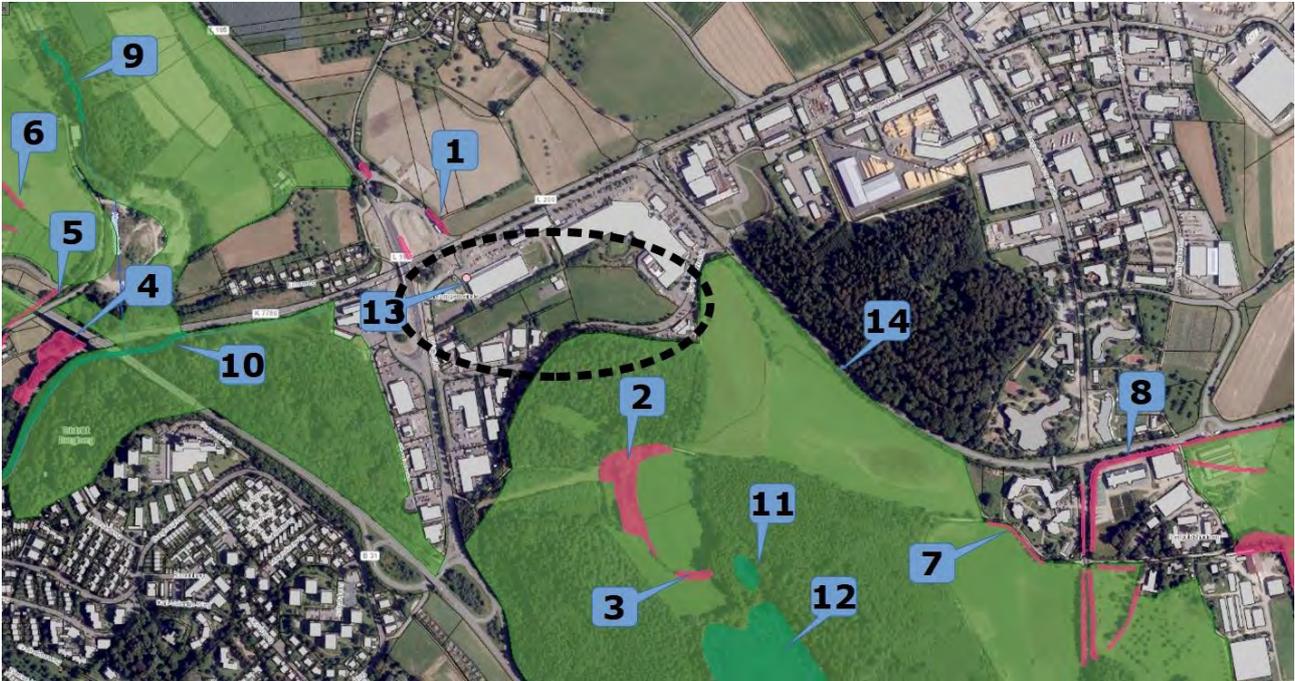


Abb.14: Orthofoto des Planungsraumes mit Eintragung der Schutzgebiete in der Umgebung (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de). Die Lage des Planungsraumes ist mit einer schwarz gestrichelten Linie skizziert, für Details zum Geltungsbereich wird auf den Abgrenzungsplan (Abb. 2) verwiesen, die Entfernung zu den Schutzgüter ist Tab. 4 zu entnehmen.

Tab. 4: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Biot.-Nr.	Bezeichnung	Lage
(1)	1-8221-435-7353	Offenlandbiotop: Straßenhecken südlich Andelshofen	270 m NW
(2)	1-8221-435-7354	Offenlandbiotop: Feuchtgebiet St. Johannser Bühl östlich Üb.-Burgberg	260 m S
(3)	1-8221-435-7355	Offenlandbiotop: Zwei Hecken südlich St. Johannser Bühl	415 m S
(4)	1-8221-435-7352	Offenlandbiotop: Biotopkomplex Überlinger Bürgle nordwestlich Burgberg	860 m W
(5)	1-8221-435-7351	Offenlandbiotop: Zwei Hecken an der B31-Überführung nordw. Burgberg	900 m W
(6)	1-8221-435-7272	Offenlandbiotop: Zwei Hecken im Gewann Guldenberg nordöstl. Überlingen	970 m W
(7)	1-8221-435-7313	Offenlandbiotop: Hecke nordwestlich Rengoldshausen	760 m SO
(8)	1-8221-435-7310	Offenlandbiotop: Hecken entlang der Straße W Hofgut Rengoldshausen	870 m SO
(9)	2-8221-435-4903	Waldbiotop: Dobelbach NO Überlingen	685 m O
(10)	2-8221-435-4388	Waldbiotop: Fließgewässer SW Andelshofen	910 m NW
(11)	2-8221-435-4904	Waldbiotop: Tümpel im Moos O Überlingen	500 m SO
(12)	2-8221-435-4390	Waldbiotop: Moorsukzession Moos O Überlingen	590 m SO
(13)	84350590034	Naturdenkmal: Kissenlava-Findling	50 m W
(14)	4.35.031	Landschaftsschutzgebiet: Bodenseeufer (19 Teilgebiete)	10 m S

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

Lage: kürzeste Entfernung vom Rand des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet mit der entsprechenden Richtung

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Schutzgebiete. Das nächst gelegene ist das Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer, welches sich 10 m in südlicher Richtung befindet. Dieses wird durch die Straße „Zur Weiherhalde“ vom Plangebiet getrennt. Es wird konstatiert, dass vom Vorhaben keine erheblichen negativen Wirkungen auf die Schutzgebiete und deren Inventare in der Umgebung ausgehen.

3.2 Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten



Abb. 16: Orthofoto mit Eintragung der Mageren Flachland-Mähwiesen (gelbe Flächen) in der Umgebung (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

Tab. 5: Magere Flachland-Mähwiesen (FFH LRT 6510) in der Umgebung des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Biot.-Nr.	Bezeichnung	Lage
(1)	65100-435-46134010	Magerwiese "Gischberg 1" östlich Überlingen	1,3 km SW
(2)	65100-435-46134014	Magerwiese "Gischberg 2" östlich Überlingen	1,4 km SW
(3)	65100-435-46133276	Magerwiese "Birnauser Äcker" zwischen Nussdorf und Überlingen	1,8 km S
(4)	65108-000-46031295	Bodensee Hinterland bei Überlingen / Mähwiese südlich Andelshofer Weiher	1,1 km NW
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen			
Lage : kürzeste Entfernung vom Rand des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet mit der entsprechenden Richtung			

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen. Die nächst gelegene Magere Flachland-Mähwiese ist in ca. 1,1 km Entfernung in nordwestlicher Richtung gelegen. Vom Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Wirkungen auf die FFH-Lebensraumtypen und deren Inventare in der Umgebung aus.

3.3 Biotopverbund

Der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ versteht sich als Planungs- und Abwägungsgrundlage, die entsprechend dem Kabinettsbeschluss vom 24.04.2012 bei raumwirksamen Vorhaben in geeigneter Weise zu berücksichtigen ist. Die Biotopverbundplanung ist auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung eine Arbeits- und Beurteilungsgrundlage zur diesbezüglichen Standortbewertung und Alternativen-Prüfung, sowie bei der Ausweisung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen-Flächen.

Nach § 21 BNatSchG Abs. 4 sind zudem die „Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2, durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten“.

Abb. 17: Biotopverbund (farbige Flächen) in der Umgebung des Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie)



Abb. 17: Flächen des Biotopverbundes (Daten nach dem aktuellen Fachplan „Landesweiter Biotopverbund im Offenland“ mit Stand 2020 der LUBW) innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) und dessen unmittelbarer Umgebung.

Der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ stellt im Offenland drei Anspruchstypen dar – Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte. Innerhalb dieser wird wiederum zwischen Kernräumen, Kernflächen und Suchräumen unterschieden. Kernbereiche werden als Flächen definiert, die aufgrund ihrer Biotopausstattung und Eigenschaften eine dauerhafte Sicherung standorttypischer Arten, Lebensräume und Lebensgemeinschaften ermöglichen können. Die Suchräume werden als Verbindungselemente zwischen den Kernflächen verstanden, über welche die Ausbreitung und Wechselwirkung untereinander gesichert werden soll.

Weder enthält der Geltungsbereich Flächen des Biotopverbundes noch tangiert er diese. Daher ist nicht mit einer Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

4. Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten

Im Nachfolgenden wird dargestellt, inwiefern durch das geplante Vorhaben planungsrelevante Artengruppen betroffen sind. Bezüglich der streng geschützten Arten, der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten (= planungsrelevante Arten) ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tab. 6: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitateneignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
Farn- und Blütenpflanzen	nicht geeignet – Das Vorkommen von planungsrelevanten Farn- und Blütenpflanzen konnte ausgeschlossen werden. Zwar kommen der Frauenschuh (<i>Cypripedium calceolus</i>), das Sumpf-Glanzkraut (<i>Liparis loeselii</i>), das Bodensee-Vergissmeinnicht (<i>Myosotis rehsteineri</i>) und der Sommer-Schraubenstendels (<i>Spiranthes aestivalis</i>) im Meßtischblattquadranten des Plangebietes oder dessen Nachbarquadranten vor, jedoch kann ein Vorkommen dieser indizierten Arten aufgrund der Habitateigenschaften des Plangebiets ausgeschlossen werden. Dies wird im folgenden diskutiert. → Es erfolgt eine nachfolgende Diskussion (Kap. I5).	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	wenig geeignet – Ein Vorkommen der im ZAK aufgeführten Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>) ist wenig wahrscheinlich, da die innerhalb des Plangebietes befindlichen Hecken nicht im Verbund mit weiteren Gehölzstrukturen stehen und nur einen geringen Anteil an Nährsträuchern haben. Dies wird im folgenden erörtert. Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Säugetierarten ist aufgrund deren Verbreitung und Lebensraumansprüchen auszuschließen. → Es erfolgt eine nachfolgende Diskussion (Kap. I5.1).	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Fledermäuse	potenziell geeignet – Eine potenzielle Nutzung durch Fledermäuse als Jagdhabitat ist anzunehmen. Es wurde eine stationäre Erfassung der Fledermausaktivität vorgenommen. Gebäude im Geltungsbereich können Vertretern dieser Tiergruppe möglicherweise als Quartier dienen. → Es erfolgt eine nachfolgende Ergebnisdarstellung und Diskussion (Kap. I5.2)	besonders / streng geschützt, Anhang II und IV FFH-RL

Tab. 6: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitateignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
Vögel	<p>geeignet – Da von einer Nutzung des Plangebietes durch Brutvögel auszugehen ist, wurde eine Brutrevierkartierung durchgeführt.</p> <p>→ Es erfolgt eine nachfolgende Ergebnisdarstellung und Diskussion (Kap. 5.3)</p>	alle Vögel mind. besonders geschützt, VS-RL, BArtSchV
Reptilien	<p>geeignet – Da ein Vorkommen von Reptilienarten aufgrund der Biotopausstattung für möglich gehalten werden muss, wurden die im LAK für den Quadranten des Plangebietes nachgewiesenen Reptilienarten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) und Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>) nachgesucht. Als Methoden wurden die Installation von 'künstlichen Verstecken' für Reptilien sowie die Sichtbeobachtung gewählt.</p> <p>→ Es erfolgt eine nachfolgende Ergebnisdarstellung und Diskussion (Kap. 5.4)</p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Amphibien	<p>wenig geeignet – Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten wird für wenig wahrscheinlich gehalten. Da sich in der Umgebung des Plangebietes Ziergewässer befinden, welche von Amphibien bewohnt wurden, wird dennoch das Potenzial von Vorkommen aus Arten dieser Organismengruppe diskutiert.</p> <p>→ Es erfolgt eine nachfolgende Diskussion (Kap. 15.5).</p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Wirbellose	<p>wenig geeignet – Planungsrelevante Evertebraten wurden aufgrund der für sie fehlenden Biotopausstattung zunächst nicht erwartet. Im Plangebiet und dessen Nachbarquadranten wurden jedoch eine Reihe von Arten nachgewiesen: Aus der Klasse der Insekten liegen Nachweise des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpinus proserpina</i>) aus dem Quadranten des Plangebietes vor. Aus den Nachbarquadranten des Plangebietes sind der Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>), der Dunkle (<i>Maculinea nausithous</i>) und der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>M. teleios</i>) sowie die Spanische Flagge (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>) nachgewiesen. Von den Mollusken sind die Bauchige (<i>Vertigo moulinsiana</i>) und die Schmale Windelschnecke (<i>V. angustior</i>) im Quadranten des Plangebietes nachgewiesen, von der Bachmuschel (<i>Unio crassus</i>) und der Zierlichen Tellerschnecke (<i>Anisus vorticulus</i>) liegen Nachweise aus den Nachbarquadranten vor.</p> <p>→ Es erfolgt eine nachfolgende Diskussion (Kap. 15.6).</p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

5. Farn- und Blütenpflanzen (*Pteridophyta et Spermatophyta*)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Der Status des Frauenschuhs (*Cypripedium calceolus*), des Sumpf-Glanzkrauts (*Liparis loeselii*), des Bodensee-Vergissmeinnichts (*Myosotis rehsteineri*) und des Sommer-Schraubenstendels (*Spiranthes aestivalis*) (gelb hinterlegt) wurde überprüft.

Tab. 7: Abschichtung der Farn- und Blütenpflanzen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit Angabe zum Erhaltungszustand) ²

Eigenschaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand				
V	H			1	2	3	4	5
X	X	Dicke Trespe	<i>Bromus grossus</i>	+	-	-	-	-
!	?	Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	-	-	+	+	-
X	X	Sumpf-Siegwurz	<i>Gladiolus palustris</i>	+	+	+	+	+
X	X	Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanooides</i>	-	+	-	-	-
X	X	Liegendes Büchsenkraut	<i>Lindernia procumbens</i>	-	?	-	-	-
!	?	Sumpf-Glanzkraut	<i>Liparis loeselii</i>	+	+	-	-	-
X	X	Kleefarn	<i>Marsilea quadrifolia</i>	-	-	-	-	-
!	?	Bodensee-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis rehsteineri</i>	+	+	+	+	+
	X	Biegsames Nixenkraut	<i>Najas flexilis</i>	?	?	?	?	?
!	?	Sommer-Schraubenstendel	<i>Spiranthes aestivalis</i>	+	+	+	+	+
X	X	Europäischer Dünnpfarn	<i>Trichomanes speciosum</i>	+	+	+	+	+

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

V mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.
H mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.
[!] Vorkommen nicht auszuschließen; **[?]** Überprüfung erforderlich

LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ **[+]** einen günstigen, „gelb“ **[-]** einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ **[-]** einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) **[?]** eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.

1 Verbreitung	2 Population	3 Habitat
4 Zukunft	5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)	

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Hauptverbreitungsgebiete der vier genannten Arten, wengleich die LUBW für den Messtischblattquadranten 8221 NW lediglich aktuelle Vorkommen vom Frauenschuh und vom Bodensee-Vergissmeinnicht nennt.

Die für ein Vorkommen des Frauenschuhs (*Cypripedium calceolus*) benötigten Habitat- bzw. Lebensraumstrukturen, wie beispielsweise fichten- und kieferndominierte Waldbestände mit lichten Kronenbereichen auf kalkreichen geologischen Einheiten, treten innerhalb des Wirkraumes nicht auf. Baumbestände befinden sich fast ausschließlich als schmale linienförmige Laubbaumreihen und Laubbaumhecken entlang der süd-

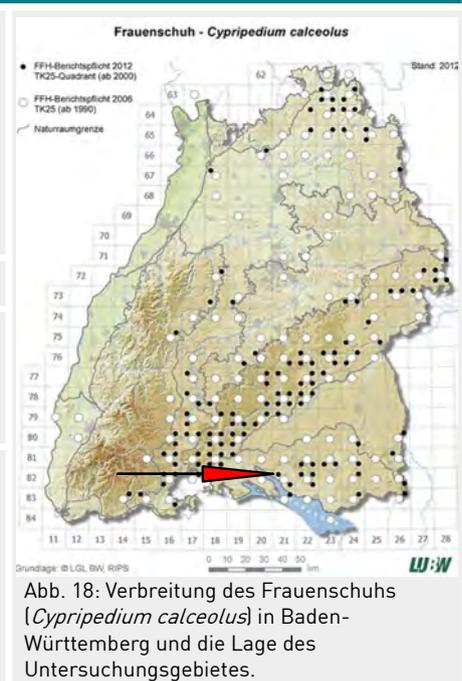
² gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

lich des Geltungsbereiches verlaufenden Abigstraße und als Abgrenzung zwischen den benachbarten Grundstücken. Bewaldete Bereiche fehlen im Plangebiet vollständig.

Die Kartierungen vor Ort ergaben ebenfalls keinen Nachweis oder Hinweis auf das Auftreten des Frauenschuhs. Ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich und negative Auswirkungen auf die Population aufgrund der Baumaßnahme können somit ausgeschlossen werden.

Zur Ökologie des Frauenschuhs (*Cypripedium calceolus*) mit Bemerkungen zum Vorkommen im Gebiet.

Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptstandorte befinden sich im Hügel- und Bergland; • besiedelt halbschattige und kalkreiche Standorte in Wäldern und Gebüschern; • In Baden-Württemberg hauptsächlich in älteren Fichten- und Kiefernwäldern; • Böden sind meist lehmig und basenreich; • Wuchsstandorte auch in verbrachenden und gebüschreichen Kalkmagerrasen.
Blütezeit	<ul style="list-style-type: none"> • Von Mai - Juni.
Lebensweise	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrjährige Pflanze mit unterirdischem Überdauerungsorgan und horizontal kriechender Sprossachse (Rhizom); • Fruchtreife im Oktober und nachfolgend Windverbreitung; • Blüte dient als Kesselfalle für Insekten.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreitungsschwerpunkte sind die Schwäbische Alb, die Gäubereiche und das Alpenvorland; • Punktuelle Vorkommen sind auch im Schwarzwald bekannt; • Durch Nachstellen (Ausgraben, Abpflücken) sind zahlreiche Standorte inzwischen erloschen; • Im Kernbereich der Verbreitung sind teilweise große Bestände unter Schutz erhalten geblieben.



Die beiden Arten Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*) und Sommer-Schraubenstendel (*Spiranthes aestivalis*) wachsen vorwiegend auf stau-nassen und zumeist kalkreichen Sumpfhumus- und Torfböden. Aus diesem Grund sind sie vor allem in Flach-, Zwischen- und Hangquellmooren anzutreffen. Da es sich bei den Habitaten im Untersuchungsgebiet einerseits um Grün-

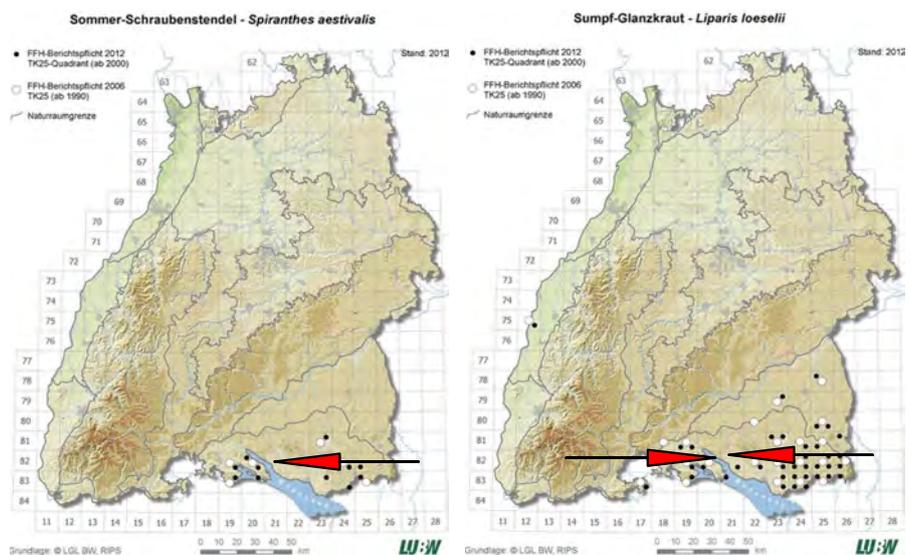


Abb. 19: Verbreitung des Sommer-Schraubenstendels (*Spiranthes aestivalis*) und des Sumpf-Glanzkrauts (*Liparis loeselii*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

landflächen und Gehölzbestände sowie andererseits um asphaltierte und bebaute Flächen handelt, welche die Standorteigenschaften der beiden Arten nicht erfüllt, ist deren Vorkommen im Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Zur Ökologie des Sumpf-Glanzkrauts (*Liparis loeselii*).

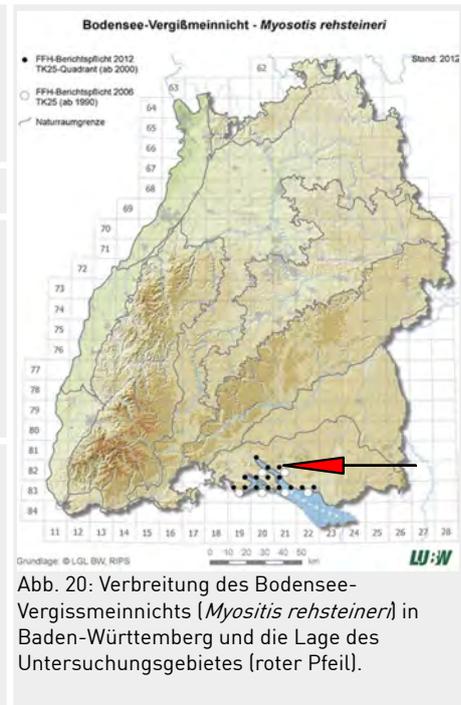
Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptstandorte in kalkreichen Kleinseggenrieden, Flach- und Zwischenmooren; • wächst vorwiegend auf nassen, schwach sauren bis schwach basischen, meist kalkreichen Torfböden; • Vorkommen im Flach- und Hügelland; • Wuchsstandorte auch in verbrachenden und gebüschreichen Kalkmagerrasen.
Blütezeit	<ul style="list-style-type: none"> • Von Mai - Juli.
Lebensweise	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrjährige Pflanze mit unterirdischen Überdauerungsorganen (eine junge und eine alte Scheinknolle); • Fruchtreife im Februar/März und nachfolgend Windverbreitung; • büschelartiges Vorkommen aufgrund vegetativer Vermehrung.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen im Alpenvorland und auf den Donau-Iller-Lech-Platten, Einzelstandorte am Oberrhein; • Verbreitungsschwerpunkte sind im Bodenseegebiet; • Durch Lebensraumverlust sind in der Vergangenheit zahlreiche Standorte verloren gegangen; • Pflegemaßnahmen im Bereich der stabilen Vorkommen können Erhalt der Art in Baden-Württemberg sichern.

Zur Ökologie des Sommer-Schraubenstendels (*Spiranthes aestivalis*).

Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptstandorte in Nieder- und Hangquellmooren sowie Verlandungsmooren von Seen; • wächst vorwiegend auf staunassen, nährstoffarmen, meist kalkhaltigen Sumpfhumus- und Kalktuffböden; • Vorkommen im voralpinen Hügel- und Moorland.
Blütezeit	<ul style="list-style-type: none"> • Von Juli - August.
Lebensweise	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrjährige Pflanze mit unterirdischen Überdauerungsorganen (2-6 Speicherwurzeln); • Bestäubung durch Insekten; • Gruppenbildung durch vegetative Vermehrung.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreitungsgebiete im Bodenseebecken und im Westallgäuer Hügelland; • Durch Lebensraumverlust sind im letzten Jahrhundert zahlreiche Vorkommen erloschen; • Pflegemaßnahmen im Bereich der stabilen Vorkommen können Erhalt der Art in Baden-Württemberg sichern.

Zur Ökologie des Bodensee-Vergissmeinnichts (*Liparis loeselii*)

Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptstandorte sind sandig-kiesige Uferbereiche; • Wächst vorwiegend auf nährstoffarmen Böden und in Einflussbereichen von Quellwasser; • Ist angewiesen auf die mehrmonatige Überflutung (meist zwischen April und Oktober) der besiedelten Uferbereiche.
Blütezeit	<ul style="list-style-type: none"> • Von April - Mai.
Lebensweise	<ul style="list-style-type: none"> • Hemikryptophyt; • Blüht im Frühjahr bevor die Überschwemmung der Uferbereiche eintritt; • Vermehrung überwiegend vegetativ, aber auch durch Samen; • Samenreife findet bei spät einsetzender sommerlicher Überflutung statt; • Polsterbildung.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen liegen ausschließlich in den Uferbereichen des Bodensees; • früher gab es Verbreitungsgebiete auch am Hochrhein; • Eutrophierung des Bodensees in den 70ern und 80ern führten zu einem starken Bestandsrückgang; • Maßnahmen wie Uferrenaturierungen und die verbesserte Wasserqualität ermöglichten eine Erholung der Bestände, deren Zustand momentan insgesamt als günstig beschrieben wird.



Die Verbreitung des Bodensee-Vergissmeinnichts (*Liparis loeselii*) beschränkt sich auf die Uferbereiche des Bodensees, die einer mehrmonatigen Überschwemmung unterliegen. Da sich der Geltungsbereich nicht in der unmittelbaren Nähe des Bodensees befindet, kann auch ein Vorkommen dieser Art im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort sowie weiteren Untersuchungsergebnissen in diesem Bereich von Überlingen wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und damit auch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

fernte Neuweiher mit dem etwa 800 m vom Plangebiet entfernten Kogenbach als Zufluß. Der in nordöstlicher Richtung gelegene Nussbach ist etwa 1,15 km entfernt. Der im Wirkraum vorhandene Zierteich des Fachmarktes bietet dem Biber kein Lebensraumpotenzial.

Zur Ökologie des Biber (<i>Castor fiber</i>) mit Bemerkungen zum Vorkommen im Gebiet.	
Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Größere Bachniederungen und Flussauen mit abwechslungsreich ausgebildeten Gewässerläufen; • Uferbereiche und Vorländer mit grabbarem Substrat.
Verhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerbindung während der gesamten Lebensdauer; • Aktivität überwiegend in der Dämmerung, allerdings auch tag- und nachtaktiv; • Landspaziergänge sind vor allem von Jungtieren über mehrere Kilometer bekannt.
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> • Geschlechtsreife mit 2 Jahren; • 2 – 3 [-5] Jungtiere zwischen April und Juli.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 3.500 Exemplare mit wachsender Tendenz. Die Ausbreitung erfolgt über die östlichen und südlichen Landesteile entlang der kleineren Flüsse auf der Ostalb und in Südbaden. Das Donautal ist weitgehend besiedelt.

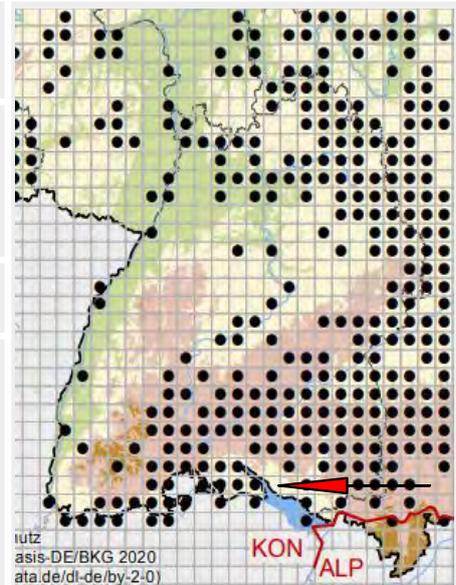


Abb. 21: Verbreitung des Biber (*Castor fiber*) in Baden-Württemberg (Stand 2019). Die Karte zeigt einen Ausschnitt aus dem Nationalen FFH-Bericht und basiert auf Verbreitungsdaten der Bundesländer und des BfN.

5.1.2 Ökologie der Haselmaus und Diagnose zum Status im Gebiet

Die Haselmaus bewohnt Laub- und Mischwälder mit artenreichem Unterwuchs, strukturreiche Waldsäume und breite artenreiche Hecken. Hier findet sie Unterschlupf und Nahrung. Haselmäuse sind sehr scheu und dämmerungsaktiv. Am liebsten halten sie sich in dichtem Gestrüpp auf, weshalb man sie fast nie zu Gesicht bekommt. Als geschickte Kletterer meiden Haselmäuse den Bodenkontakt. Mit ihren Artgenossen kommunizieren sie in erster Linie über ihren Geruchssinn. Im Sommer schlafen Haselmäuse in kleinen selbstgebauten Kugelnestern aus Zweigen, Gras und Blättern, die sie innen weich auspolstern. Manchmal ziehen sie aber auch in Baumhöhlen oder Vogelnistkästen ein.

Zur Ökologie der Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>).	
Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> Die Art besiedelt Waldgesellschaften aller Art, größere Feldgehölze und Feldhecken im nutzbaren Verbund. Zusammenhängende Strukturen sollen für einen stabilen Bestand 20 ha nicht unterschreiten. Zur Ernährung ist eine Strauchschicht mit Früchte tragenden Gehölzen über den gesamten Jahresverlauf erforderlich. Haselmäuse dringen in Parks und Obstgärten vor, sofern dichte Gehölze in störungsarmen Bereichen vorhanden sind.
Verhalten	<ul style="list-style-type: none"> Die Art ist standorttreu, wechselt aber innerhalb eines kleineren Revieres regelmäßig den Standort durch Nutzung mehrerer selbst gebauter Sommerkobel (Parasiten- und Prädatorendruck). Nachaktivität mit Ernährung von Knospen, Samen, Früchten, Blättern und teilweise auch Insektenlarven und Vogeleiern. Während besonders heißer Phasen kann eine Sommerlethargie mit vollständiger Inaktivität der Tiere eintreten. Die Phase des Winterschlafes verläuft maximal von Oktober bis April. Als Auslöser wirkt die Nachttemperatur, welche bei raschem starken Absinken zu einem frühen Eintritt veranlasst.
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> Geschlechtsreife im ersten Frühjahr nach dem Winterschlaf. Die Brunft beginnt sofort nach dem Winterschlaf und hält den gesamten Sommer an. Wurfzeit nach 22 – 24 Tagen mit 1 – 7 (9) Jungen.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> Die Haselmaus kommt in allen Landesteilen vor und sie ist nach bisherigem Kenntnisstand nirgendwo häufig. Verbreitungslücken sind lediglich die Hochlagen des nördlichen Schwarzwaldes um Freudenstadt (vgl. SCHLUND 2005) und des südlichen Schwarzwaldes um Hinterzarten, Titisee, Schauinsland, Feldberg. SCHLUND und SCHMID (2003 unveröff.) konnten allerdings Haselmäuse in Nistkästen in der Nähe des Naturschutzzentrums Ruhstein nachweisen.

5.1.3 Diagnose des Status im Gebiet

Es gibt innerhalb des Geltungsbereiches eine straßenbegleitende Baumreihe aus jungen Hainbuchen, die sich für die Haselmaus jedoch nicht als Habitat eignet. Neben dieser liegen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches und auf der Grenze zwischen den beiden Flurstücken Nr. 3308/2 und 3308/18 Gebüsche und Hecken, welche sich lediglich zum Teil aus einzelnen fruchtetragenden Gehölzen (z.B. Hasel) zusammensetzen.



Abb. 22: Teilbereich der Hecke mit blühenden Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Aufnahme vom 25.05.2022.



Abb. 23: Lückige und niedrigere Heckenstruktur am westlichen Rand des Plangebietes, Aufnahme vom 25.05.2022.

Die Hecken sind trotz ihrer Dichte und ihrem teils ausreichend großem Querschnitt nicht für eine Besiedlung durch die Haselmaus geeignet, da diese nicht direkt im Verbund mit größeren Gehölzstrukturen, oder Wald-randbereichen stehen und somit deutlich isolierte Landschaftselemente darstellen. Für Haselmäuse, welche

4 SCHLUND, W. (2005): Haselmaus *Muscardinus avellanarius* (Linnaeus, 1758) in: BRAUN, M. & F. DIETERLEN (Hrsg. 2005): Die Säugetiere Baden-Württembergs. Band 2. Insektenfresser (*Insectivora*), Hasentiere (*Lagomorpha*), Nagetiere (*Rodentia*), Raubtiere (*Carnivora*), Paarhufer (*Artiodactyla*). Ulmer-Verlag. Stuttgart. 704 S.

sich fast ausschließlich kletternd im Geäst fortbewegen, sind die Hecken nicht erreichbar. Zumal auch keine ausreichende Anzahl an verschiedenen fruchttragenden Gehölzen vorhanden sind, die der Art eine Nahrungsgrundlage bieten könnte. Dennoch wurde bei zwei Begehungen im Mai und Juli auf Sommerkobel dieser Tierart geachtet. Hierbei wurden jedoch keine derartigen Strukturen gefunden.

Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keinerlei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Haselmäusen registriert. Eine Beschädigung oder Zerstörung und eine damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen kann zurzeit ausgeschlossen werden.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt).

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen auf planungsrelevante Säugetierarten, die in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen vorkommen, sind nicht zu erwarten.

✓ **Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.**

5.2 Fledermäuse (*Microchiroptera*)

Die nachfolgenden Nennungen der Fledermausarten für den Bereich des Messtischblattes 8221(NW) stammen aus der Dokumentation der LUBW, Ref. 25 – Arten- und Flächenschutz, Landschaftspflege.

Wie in Tab. 9 dargestellt, liegen der LUBW für das Messtischblatt-Viertel jüngere Nachweise (●) von drei Fledermausarten und ältere Nachweise (○) von vier Fledermausarten vor. Die Artnachweise in den Nachbarquadranten sind mit "NQ" dargestellt. Datieren die Meldungen aus dem Berichtszeitraum vor dem Jahr 2000, so ist zusätzlich "1990-2000" vermerkt.

Tab. 9: Die Fledermausarten Baden-Württembergs mit der Einschätzung eines potenziellen Vorkommens im Untersuchungsraum sowie der im ZAK aufgeführten Spezies (Quadranten der TK 1:25.000 Blatt 8221(NW) mit den Angaben zum Erhaltungszustand. ⁵

Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Vorkommen ^{6 7} bzw. Nachweis	Rote Liste B-W ¹¹	FFH-Anhang	Erhaltungszustand				
					1	2	3	4	5
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	NQ	2	IV	+	?	?	+	?
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	NQ	2	II / IV	+	+	-	-	-
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	○ (1990-2000)	3	IV	+	+	+	+	+
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	●	2	II / IV	+	+	+	+	+
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	○ (1990-2000)	3	IV	+	+	+	+	+
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	○ (1990-2000)	2	IV	+	+	+	+	+
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	○ (1990-2000)	i	IV	+	-	+	?	-
Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	NQ	D	IV	+	?	+	+	+
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	●	i	IV	+	+	+	+	+
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	●	3	IV	+	+	+	+	+
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	NQ	G	IV	+	?	+	+	+
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	●	3	IV	+	+	+	+	+
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	NQ	1	IV	+	?	-	-	-
Zweifarbfl.-Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	NQ (1990-2000)	i	IV	+	?	?	?	?

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

1): BRAUN ET AL. (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. In: BRAUN, M. & F. DIETERLEIN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1.

2) NQ: Nachbarquadrant zum MTB 8221(NW)

0: ausgestorben oder verschollen

1: vom Aussterben bedroht

2: stark gefährdet

3: gefährdet

D: Datengrundlage mangelhaft

G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

i: gefährdete wandernde Tierart

R: Art lokaler Restriktion

n.b.: nicht bewertet

FFH-Anhang IV: Art nach Anhang IV der FFH Richtlinie

FFH-Anhang II / IV: Art nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

⁵ gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

⁶ gemäß LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg - Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse; Ref. 25 – Arten- und Flächenschutz, Landschaftspflege; Stand 01.03.2013

⁷ BRAUN & DIETERLEIN (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.

Tab. 9: Die Fledermausarten Baden-Württembergs mit der Einschätzung eines potenziellen Vorkommens im Untersuchungsraum sowie der im ZAK aufgeführten Spezies (Quadranten der TK 1:25.000 Blatt 8221(NW) mit den Angaben zum Erhaltungszustand.

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen		
BNatSchG §§: streng geschützte Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz.		
<p>LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ + einen günstigen, „gelb“ - einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ - einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) ? eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.</p>		
1	Verbreitung	3
2	Population	4
3	Habitat	5
4	Zukunft	5
		Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)

5.2.1 Ökologie der Fledermäuse

Untersuchungen zur lokalen Gemeinschaft von Fledermäusen innerhalb eines Untersuchungsraumes können grundsätzlich nur im aktiven Zyklus der Arten vorgenommen werden. Dieser umfasst den Zeitraum von (März -) April bis Oktober (- November) eines Jahres. Außerhalb diesem herrscht bei den mitteleuropäischen Arten die **Winterruhe**.

Die aktiven Phasen gliedern sich in den **Frühjahrszug** vom Winterquartier zum Jahreslebensraum im (März-) April bis Mai. Diese mündet in die **Wochenstubenzeit** zwischen Mai und August. Die abschließende Phase mit der Fortpflanzungszeit endet mit dem Herbstzug in die Winterquartiere im Oktober (- November).

Diese verschiedenen Lebensphasen können allesamt innerhalb eines größeren Untersuchungsgebietes stattfinden oder artspezifisch unterschiedlich durch ausgedehnte Wanderungen in verschiedenen Räumen. Im Zusammenhang mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sollten vor allem die Zeiträume der Wochenstuben und des Sommerquartiers mit der Fortpflanzungsphase genutzt werden. Besonders geeignet sind dabei die Monate Mai bis September.

5.2.2 Diagnose des Status im Gebiet

Quartierpotenzial-Gütekartierung: Zur Ermittlung des Quartierpotenzials der lokalen Fledermausfauna wurden zunächst die Gehölze im Gebiet nach Höhlen und Spalten kontrolliert. Dazu wurden diese visuell unter Zuhilfenahme eines Fernglas nach für Fledermäuse potenziell nutzbaren Strukturen abgesucht. Dabei erwiesen sich sämtliche Gehölze innerhalb des Plangebietes als dünnstämmig ohne Strukturen, welche Fledermäusen als Quartier dienen könnten. Da dennoch das Übertagen von Einzeltieren in kleinsten, vom Boden aus nicht einsehbaren Spalten für möglich gehalten werden muss, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der aktiven Phase der Fledermäuse erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Gebäude. Zum einen handelt es sich um ein derzeit noch bewohntes Wohnhaus mit angeschlossenen Lagergebäude, zum anderen um einen Hangar. Quartierpotenzial an diesen Gebäuden besteht an der Unterseite von Attikablechen an dem Wohngebäude. An dem Lagergebäude sind Dachstrukturen vorhanden, welche möglicherweise in vergleichbarer Weise Quartierpotenzial für Fledermäuse bieten.

Gebäudeabbrucharbeiten sind daher ebenfalls außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse durchzuführen. Sollte dies baubedingt nicht möglich sein, sind die betreffenden Bauwerke unmittelbar vor der Durchführung dieser Arbeiten durch einen Fachgutachter auf eventuell anwesende Fledermäuse zu kontrollieren.



Abb. 24 Wohnhaus mit angeschlossenen Lagergebäude. Mit Pfeilen sind mögliche Quartierstrukturen für Fledermäuse gekennzeichnet. Abb. 25 Der sich gegenüber der beiden anderen Gebäude befindliche Hangar.

(1= Attikableche an dem Wohngebäude, 2 = Dachstrukturen der Lagerhalle).

Unmittelbar vor dem Rückbau sind die Attikableche an dem Wohngebäude in Anwesenheit eines Fachgutachters vorsichtig zu demontieren. Mit den Strukturen an der Dachkante der Lagergebäude ist in gleicher Weise umzugehen. Sollten dabei Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese aufzunehmen und an einen geeigneten Platz umzusetzen. In diesem Fall ist auch die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Da auch eine Nutzung derartiger Strukturen als Winterquartier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist diese Maßnahme bei einem Rückbau zu jeder Zeit durchzuführen.

Detektorbegehungen: Für einen Nachweis, ob Fledermäuse das Gelände als Jagdraum nutzen, wurde im Juli 2022 eine stationäre Erfassung der Fledermausaktivität durchgeführt. Dabei wurden zwei BatCorder 3.1 über den Zeitraum von vier Nächten im Gelände aufgestellt. Diese dienten der digitalen Aufzeichnung von Fledermausrufen, welche anschließend digital bestimmt wurden. Die Bearbeitung erfolgte mit der Software bcAdmin 4.0 und die Rufsequenzen der Fledermäuse wurden mit dem Programm batIdent Version 1.5 (beide Programme: ecoObs GmbH, Nürnberg) bestimmt. Am Batcorder wurden dabei nach den Empfehlungen im Gerätehandbuch folgende Einstellungen vorgenommen: quality: 20, threshold -27dB, posttrigger: 400 ms, critical frequency: 16 kHz, noise filter: off.

Bei der stationären Erfassung wurden 165 Rufsequenzen am Standort 1 aufgezeichnet, am Standort 2 wurden im Verlauf der Erfassung über vier Nächte 151 Rufsequenzen registriert. Diese stammen überwiegend von Zwerg- (*Pipistrellus pipistrellus*) und von Weißrandfledermäusen (*P. kuhlii*), einzelne Rufsequenzen (acht) stammen von Arten aus der Gruppe der Nyctaloide.

Die Zwergfledermaus ist eine der häufigsten Fledermausarten in Baden-Württemberg, welche sowohl in naturnahen Habitaten als auch in Siedlungsbereichen anzutreffen ist. Diese Art bevorzugt vielfältige Strukturen an Gebäuden aller Art als Quartier in den Sommermonaten und benutzt Siedlungsräume und strukturierte Offenlandbereiche als Jagdraum. Im Gegensatz zu anderen Arten nutzen Zwergfledermäuse regelmäßig künstliche Beleuchtung zur Nahrungssuche, um dort vom Licht angezogene Insekten zu erbeuten.

Auch die Weißrandfledermaus bezieht überwiegend Quartiere im Siedlungsbereich. Jedoch bevorzugt die Weißrandfledermaus Jagdreviere auf innerstädtischen Grünflächen und an Gewässern. Auch künstliche Beleuchtung wird von dieser Art nicht gemieden. Diese Fledermausart hat im Gegensatz zur Zwergfledermaus eine südlichere Verbreitung und in Baden-Württemberg existieren etablierte Vorkommen lediglich in der Bodenseeregion, am Hochrhein und im südlichen Teil der Oberrheinebene. Jedoch expandiert die Weißrandfledermaus derzeit aufgrund der Klimaveränderung ihr Verbreitungsgebiet und es liegen bereits Nachweise aus den nördlicheren Regionen des Landes vor.

Bedeutung als Nahrungshabitat: Nahrungs- und Jagdhabitats von Fledermäusen unterliegen nicht dem Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, außer deren Verlust schließt eine erfolgreiche Reproduktion aus und führt dadurch zu einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Für die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Fledermausarten stellt dieses kein Jagdgebiet von übergeordneter Bedeutung dar. Zum einen ist aufgrund der Struktur des Grünlandes (artenarme Fettwiesen, Dominanzbestände und nur ein geringer Anteil an Flächen, welche aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einer Magerwiese entsprechen) nicht von einem ergiebigen Jagdhabitat auszugehen. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass die beiden nachgewiesenen Fledermausarten an die Insektenjagd in Siedlungsbe-

reichen einschließlich der Nutzung von Bereichen mit künstlicher Beleuchtung angepasst sind, so dass in der Umgebung etliche weitere für diese Arten geeignete Jagdhabitats vorhanden sind.

Bedeutung als Leitstruktur: Die Feldhecken am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, beziehungsweise in dessen zentralen Bereich sind als Leitstrukturen für Fledermäuse geeignet und die Ergebnisse der stationären Erfassung deuten darauf hin, dass diese Strukturen als solche genutzt werden. Ein Teil dieser Strukturen im nordöstlichen Bereich wird jedoch als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Da diese Strukturen mit außerhalb des Geltungsbereich befindlichen Heckenstrukturen in Verbindung stehen, wird auch in Zukunft eine für Fledermäuse geeignete Leitstruktur vorhanden sein.

Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)

Vorhabenbedingte Tötungen von Fledermäusen durch das Freiräumen des Baufeldes können unter Beachtung der oben genannten Punkte (Beachtung von Gehölzrodungszeiten und der oben beschriebenen Maßnahmen beim Rückbau von Gebäuden und insbesondere der Dachstrukturen) ausgeschlossen werden.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot) ist ausgeschlossen.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.)

Signifikante negative Auswirkungen für die Fledermaus-Populationen aufgrund von bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen sind auch bei einer Nutzung des Gebietes als Jagdraum nicht zu erwarten.

Der Verbotstatbestand des erheblichen Störens von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten wird für Fledermausarten unter Beachtung der oben genannten Punkte nicht erfüllt.

✓ Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird unter Beachtung der oben genannten Punkte ausgeschlossen.

5.3 Vögel

Im Rahmen der Erhebungen innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde die lokale Vogelgemeinschaft erfasst. Dies erfolgte durch drei Begehungen während der Morgenstunden (Tab. 1: Nr. 2, 4, 5) und einer Begehung zu sonstigen Zeiten (Tab. 1: Nr. 1).

In der nachfolgenden Tabelle sind sämtliche während der Kartierperiode beobachteten Vogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes aufgeführt. Neben der **fortlaufenden Nummer** sind die Arten in alphabetischer Reihenfolge nach dem **Deutschen Namen** sortiert. Den Arten ist die jeweilige **wissenschaftliche Bezeichnung** und die vom Dachverband Deutscher Avifaunisten entwickelte und von SÜDBECK ET AL (2005) veröffentlichte Abkürzung (**Abk.**) zugeordnet.

In der benachbarten Spalte ist die der Art zugeordneten **Gilde** abgedruckt, welche Auskunft über den Brutstätten-Typ gibt. Alle nachfolgenden Abkürzungen sind am Ende der Tabelle unter **Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen** erklärt.

Die innerhalb der Zeilen **gelb hinterlegten Arten** sind nicht diesen Gilden zugeordnet, sondern werden als 'seltene, gefährdete, streng geschützte Arten, VSR-Arten und Kolonienbrüter' gesondert geführt.

Unter dem **Status** wird die qualitative Zuordnung der jeweiligen Art im Gebiet vorgenommen. Die Einstufung erfolgt gemäß den EOAC-Brutvogelstatus-Kriterien (nach HAGEMEIJER & BLAIR 1997), ob für die jeweilige Art innerhalb des Geltungsbereiches ein mögliches Brüten (**Bm**) angenommen wird, ein Brutverdacht (**Bv**) vorliegt oder ein Brutnachweis erbracht werden konnte (**Bn**). Für Beobachtungen in direkter Umgebung um den Geltungsbereich wird der Zusatz **U** verwendet. Liegt kein Brutvogelstatus vor, so wird die Art als Nahrungsgast (**NG**) oder Durchzügler/Überflieger (**DZ**) eingestuft. Die **Abundanz** gibt darüber hinaus eine Einschätzung über die Anzahl der Brutpaare bzw. Brutreviere innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Wirkungsraum (ohne seine Umgebung).

In der Spalte mit dem Paragraphen-Symbol (**§**) wird die Unterscheidung von 'besonders geschützten' Arten (**§**) und 'streng geschützten' Arten (**§§**) vorgenommen.

Abschließend ist der kurzfristige Bestands-Trend mit einem möglichen Spektrum von „-2“ bis „+2“ angegeben. Die detaillierten Ausführungen hierzu sind ebenfalls den **Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen** am Ende der Tabelle zu entnehmen.

Tab. 10: Vogelbeobachtungen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (die Arten mit ihrem Status)

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Abk. ⁸	Gilde	Status ⁹ & (Abundanz)	RL BW ¹⁰	§	Trend
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	zw	BnU	*	§	+1
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	h/n	NG	*	§	-1
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	h	BvU	*	§	+1
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	zw	BvU	*	§	-1
5	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	zw	BmU	*	§	0
6	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	h	NG	V	§	-1
7	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	b (zw)	BmU	V	§	-1
8	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Grr	zw	ÜF	*	§	0
9	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	zw	BvU	*	§	0
10	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	h/n, g	Bm	*	§	0
11	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	g	BmU	V	§	-1
12	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	KL	h	BmU	*	§	0
13	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	h	BmU	*	§	0
14	Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	Kra	zw	NGU	*	§	+2
15	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	zw	Bm	*	§	+1
16	Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	Nig	b, zw	ÜF	*	§	+2
17	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	zw	NG	*	§	0
18	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	zw	ÜF	*	§	+2
19	Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	Sa	zw	ÜF	*	§	+2
20	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Sm	zw	BvU	*	§	0
21	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	Swm	!	ÜF	*	§§	+2
22	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	zw	BmU	*	§	-1
23	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	h	BmU	*	§	0
24	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	zw	BmU	*	§	-1
25	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Sto	b	NGU	V	§	-1
26	Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	Tm	h	BmU	*	§	-1
27	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	!	ÜF	V	§§	0
28	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Ws	!	ÜF	V	§§	+2
29	Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	Wg	zw	BmU	*	§	-1
30	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	b	BmU	*	§	0

8 Abkürzungsvorschlag deutscher Vogelnamen nach: SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

9 gemäß EOAC-Brutvogelstatus-Kriterien (nach Hagemeijer & Blair 1997)

10 BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

Tab. 10: Vogelbeobachtungen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (die Arten mit ihrem Status)

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen	
Gilde:	! : keine Gilden-Zuordnung, da eine Einzelbetrachtung erforderlich ist (dies gilt für seltene, gefährdete, streng geschützte Arten, VSR-Arten und Kolonienbrüter).
b : Bodenbrüter	f : Felsenbrüter
g : Gebäudebrüter	h/n : Halbhöhlen- / Nischenbrüter
h : Höhlenbrüter	
zw : Zweigbrüter bzw. Gehölzfreibrüter	
Status:	
Bn = Brutnachweis im Geltungsbereich	BvU = Brutverdacht in direkter Umgebung um den Geltungsbereich
Bm = mögliches Brüten im Geltungsbereich	BmU = mögliches Brüten in direkter Umgebung um den Geltungsbereich
DZ = Überflug	NG = Nahrungsgast
Abundanz: geschätzte Anzahl der vorkommenden Reviere bzw. Brutpaare im Gebiet	
Rote Liste: RL BW: Rote Liste Baden-Württembergs	
* = ungefährdet	V = Arten der Vorwarnliste
§: Gesetzlicher Schutzstatus	
§ = besonders geschützt	§§ = streng geschützt
Trend (Bestandsentwicklung zwischen 1985 und 2009)	
0 = Bestandsveränderung nicht erkennbar oder kleiner als 20 %	
-1 = Bestandsabnahme zwischen 20 und 50 %	-2 = Bestandsabnahme größer als 50 %
+1 = Bestandszunahme zwischen 20 und 50 %	+2 = Bestandszunahme größer als 50 %



Europäische Brutvogelarten

		RL BW	RL D
●	Arten der bundes- und/ oder landesweiten Vorwarnliste		
G	Goldammer	V	*
H	Haussperling	V	*
○	Bundes- und/ oder landesweit ungefährdete Arten		
A	Amsel	*	*
Gf	Grünfink	*	*
Mg	Mönchsgrasmücke	*	*
Zi	Zilpzalp	*	*

Abb. 26: Brutvogelkarte mit der Lage der Revierzentren. Der Geltungsbereich ist gelb gestrichelt.

5.3.1 Diagnose des Status im Gebiet

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen 30 Arten zählen zu unterschiedlichen Brutvogelgemeinschaften. Dort sind einerseits Vergesellschaftungen von solchen der Siedlungsbereiche, der Gärten und Parks sowie der siedlungsnahen und von Gehölzen bestimmten Kulturlandschaft zu finden, andererseits solche der von Gehölzen bestimmten Bereiche und der Wälder. Offenlandarten der Wiesen und Felder sind mit der Goldammer (BmU), dem Feldsperling (NG) und dem Weißstorch (ÜF) im Geltungsbereich und dessen Umgebung vertreten.

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten Vogelbruten von fünf Arten festgestellt werden. Die übrigen 25 Arten wurden als Brutvögel in der Umgebung des Geltungsbereichs, als Nahrungsgäste oder beim Überflug festgestellt

Auf der landesweiten ‚Vorwarnliste‘ (V) stehen schließlich sechs Arten: Feldsperling (NG), Goldammer (BvU), Haussperling (BmU), Stockente (NGU), Turmfalke (ÜF) und Weißstorch (ÜF).

Als ‚streng geschützte‘ Arten gelten der Schwarzmilan (ÜF), der Turmfalke (ÜF) und der Weißstorch (ÜF).

Innerhalb des Plangebietes konnten lediglich Bruten von vier Arten aus der Gruppe der Zweigbrüter und einer Art aus der Gilde der Nischenbrüter festgestellt werden.

Die Zweigbrüter nisteten in den Heckenzügen innerhalb des Plangebietes. Daher sind zum Schutz von Vogelbruten die Zeiten für Gehölzrodungen einzuhalten. Diese dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September.

Bei möglichen Gebäudeabbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass die Rückbauarbeiten außerhalb der oben genannten Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Sollten diese Zeiten baubedingt nicht eingehalten werden können, sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf eventuelle Vogelbruten zu überprüfen.

Als Ausgleich für den verloren gehenden Brutplatz des Hausrotschwanz sind zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs zu verhängen. Als mögliche Bezugsquellen für Nistkästen können die Firmen Naturschutzbedarf Strobel (<https://naturschutzbedarf-strobel.de/>) und Hasselfeldt GmbH (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>) dienen.

Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)

Unter Einhaltung der oben genannten Zeiten und Hinweise zu Gehölzrodungen und Gebäudeabbrucharbeiten kann eine Beschädigung oder Zerstörung von Vogelbruten ausgeschlossen werden.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt).

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen auf Vogelarten, die in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen vorkommen, sind nicht zu erwarten.

- ✓ **Unter Einhaltung des Rodungszeitraumes und der oben genannten Maßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.**

5.4 Reptilien (*Reptilia*)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Nach der LAK sind die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) als im Quadranten des Plangebietes vorkommende Arten genannt. Die Felder im Bereich der Eigenschaften sind gelb hinterlegt.

Tab. 11: Abschichtung der Reptilienarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand) ¹¹

Eigen-schaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand				
V	H			1	2	3	4	5
X	X	Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	+	?	+	+	+
X	X	Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	-	-	-	-	-
!	?	Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	+	-	-	-	-
X	X	Westliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta bilineata</i>	+	+	+	+	+
!	?	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	+	+	+	+	+
X	X	Äskulapnatter	<i>Zamenis longissimus</i>	+	+	+	+	+

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen		
V	mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.	
H	mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.	
[!]	Vorkommen nicht auszuschließen; [?] Überprüfung erforderlich	
LUBW:	Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ [+] einen günstigen, „gelb“ [-] einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ [-] einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) [?] eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.	
1	Verbreitung	2 Population
3	Habitat	
4	Zukunft	5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)

¹¹ gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

5.4.1 Ökologie von Zauneidechse und Mauereidechse

Die beiden genannten Reptilienarten sind sehr wärmeliebend. Sie benötigen ein Habitatmosaik aus Plätzen zum Sonnen um eine geeignete Körpertemperatur für ihre Aktivitäten zu erreichen, Verstecke um sich bei heißen Tageszeiten zurückziehen zu können und sich vor Feinden zu schützen, Bereiche mit grabbarem Substrat für die Eiablage sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot an Insekten (siehe folgende Tabellen zur Ökologie der Arten). Sie besiedeln bevorzugt trockenwarme, südexponierte Standorte mit mageren Wiesen, Bahndämme, Trockenmauern u.a. in Rebgebieten sowie Steinbrüche und Wegränder.

Zur Ökologie der Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)	
Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> Trocken-warme Lagen in Weinbauregionen und in den Tälern der großen Flüsse; sonnenexponierte Böschungen, Bahndämme und Rebhänge, auch in Trockenmauern, Steinriegeln und Felsen.
Verhalten	<ul style="list-style-type: none"> Erscheint aus dem Winterquartier ab Ende März bis Anfang April; tagaktiv, Insektenjäger, auch Asseln und Spinnen; zahlreiche Populationen entstanden durch Verschleppung nicht heimischer Unterarten.
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> Geschlechtsreife im 3. Jahr; Paarungszeit von Ende April bis Ende Mai; 4 Wochen nach der Paarung erfolgt die Ablage von 2 – 10 Eiern in sandigem Substrat; Nachgelege sind bekannt.
Winterruhe	<ul style="list-style-type: none"> Ab Anfang Oktober bis Anfang November; Quartiere sind Trockenmauer, Felsspalten, Höhlen und frostfreie Erdspalten.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> In allen wärmebegünstigten Landesteilen (Oberrheinebene, Unteres Neckartal, Östlicher Kraichgau und Südschwarzwald-Hochrhein) mit kleinen Vorkommen. Die Art ist landesweit selten.

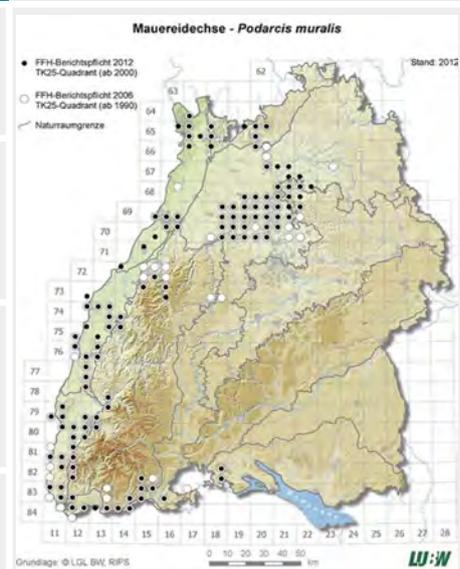


Abb. 27: Verbreitung der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes.

Zur Ökologie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Steppenart der halboffenen Landschaften; • trocken-warme und südexponierte Lagen, meist in ökotonen Saumstrukturen oder in Brachen oder Ruderalen; • Auch in extensiven Grünlandflächen, Bahndämmen, Abbaustätten; • benötigt Mosaik aus grabbarem Substrat, Offenbodenflächen, Verstecken (Holzpolder, Steinriegel, Trockenmauern). 	<p style="font-size: small;">Zauneidechse - <i>Lacerta agilis</i> FFH-Bericht 2018 TK25Q (ab 2008) Stand: April 2018 FFH-Bericht 2006/2012 TK25Q (ab 1990) Grundlage: © LGL BW, RPS 0 10 20 30 40 50 km LW:W</p>
Verhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Ende der Winterruhe ab Anfang April; • tagaktiv; • Exposition in den Morgenstunden; • grundsätzlich eher verborgener Lauerjäger. 	
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> • Eiablage ab Mitte Mai bis Ende Juni, mehrere Gelege möglich; • Eiablage in gegrabener und überdeckter Mulde; • Jungtiere erscheinen ab Ende Juli und August. 	
Winterruhe	<ul style="list-style-type: none"> • Ab Mitte September, Jungtiere zum Teil erst im Oktober; • Quartiere sind Nagerbauten, selbst gegrabene Höhlen, große Wurzelstubben und Erdspalten 	
Verbreitung in Bad.-Württ.	<ul style="list-style-type: none"> • In allen Landesteilen von den Niederungen bis in die Mittelgebirge (ca. 850 m ü. NHN). 	

Abb. 28: Verbreitung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

5.4.2 Diagnose zum Status im Gebiet

Bereits in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2019 werden Funde von Eidechsen im aktuellen Plangebiet beschrieben. Diese Fundpunkte sind in Abbildung 31 dargestellt. Bei den aktuellen Untersuchungen wurde dieser Bereich vertiefend betrachtet. Ebenso wurden die übrigen Bereiche in die Untersuchung der Zauneidechsen miteinbezogen. Dazu wurde sowohl die Methoden der „Sichtbeobachtung“ als auch das „Auslegen von künstlichen Verstecken“ gewählt. Als künstliche Verstecke wurden Streifen aus Bitumen-Dachwellpappe in der Größe von 100 cm 78 cm im Gelände an potenziell für Reptilien geeigneten Stellen ausgelegt und regelmäßig kontrolliert.

Ebenso wurden solche potenziell für Reptilien geeigneten Bereiche abgesucht. Dabei wurde als Methode die „Sichtbeobachtung“ gewählt. Dazu wurde das Gelände langsam abgegangen und die Fläche wurde vorausschauend und mit Hilfe von einem Fernglas nach Kriechtieren abgesucht.

Zusätzlich zu den im Jahr 2019 in diesem Bereich gefundenen Zauneidechsen wurden im Jahr 2022 an zwei weiteren Fundpunkten diese Reptilienart gefunden (Abbildung 31).



Abb. 29: Am Rand des Wiesenwegs ausgelegtes künstliches Versteck.



Abb. 30: In diesem Bereich des Wiesenwegs liegen eine Reihe von Fundpunkten von Zauneidechsen aus den Jahren 2019 und 2022.



Abb. 31: Fundpunkte der Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes. Die im Fachbeitrag aus dem Jahr 2019 genannten Fundpunkte sind rot markiert, aktuelle Fundpunkte aus dem Jahr 2022 sind mit einem Stern gekennzeichnet. Weiße Quadrate kennzeichnen die Orte, an denen künstliche Verstecke ausgelegt wurden. Der gelb markierte Bereich ist grundsätzlich als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet.

Durch das geplante Vorhaben kann es potenziell zu einer Beeinträchtigung der ansässigen Zauneidechsen-Population kommen. Einerseits sind baubedingte Störungen möglich und andererseits kann es zu potenziellen Lebensraumverlusten der Art kommen. Da es sich bei der im Plangebiet gelegenen und von Zauneidechsen besiedelten Fläche um die Feuerwehrezufahrt des nördlich gelegenen Gewerbestands handelt, ist dieser Bereich von der Planung ausgeschlossen, welcher im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzbin-

dung ausgewiesen ist. Daher ist ein Eingriff in diesem Bereich nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, den Lebensraum der Zauneidechsen und die Habitate in diesem Teil des Geltungsbereiches zu erhalten und möglicherweise noch zusätzlich aufzuwerten.

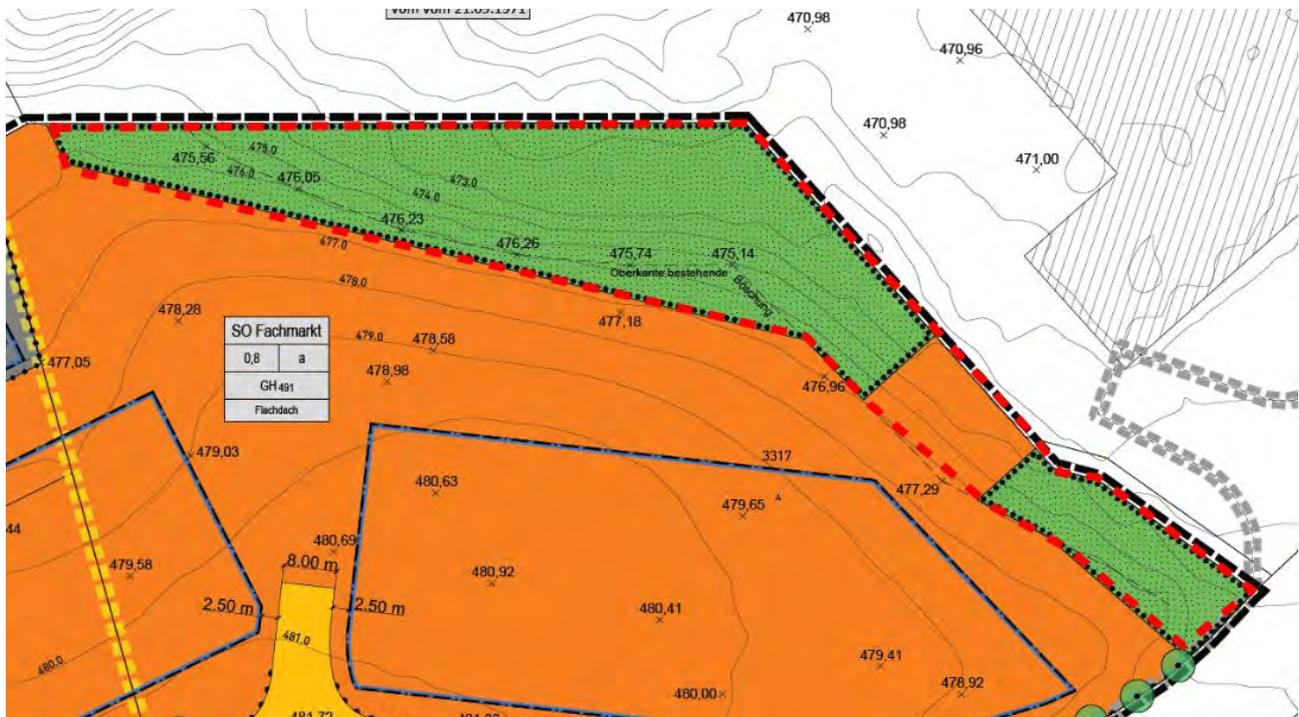


Abb. 32: Auszug aus dem Bebauungsplan. Die rot gestrichelten Bereiche sind potenzieller Lebensraum der Zauneidechse. Dieser Bereich deckt sich in großen Teilen mit den als Grünfläche festgesetzten Bereichen.

Um eine Schädigung der Zauneidechsen durch das Freiräumen des Baufeldes zu verhindern, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen. Vor Beginn der Bauarbeiten und des Abschiebens des Oberbodens ist der von der Zauneidechse besiedelte Bereich (gelb umrandete Fläche in Abb. 31) so abzugrenzen, dass weder eine Ablagerung von Materialien, noch eine Befahrung durch Maschinen im Rahmen der Bautätigkeiten stattfinden kann. Die Abgrenzung ist unmittelbar vor Baubeginn zudem mit einem Reptilienzaun zu versehen, der eine Einwanderung der Tiere in das Baufeld verhindert.

Bei baulichen Eingriffen in Abb. 32 rot umrandeten Bereich sind zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse im Bereich der Böschung Reisig- und / oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.

~~Um einen potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlust auszugleichen, sind im Bereich der Böschung Reisig- und/oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.~~

- ✓ Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet wurde nachgewiesen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann nur unter Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ausgeschlossen werden.

5.5 Amphibien (*Amphibia*)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Nach der LAK sind von den Amphibienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Quadranten des Plangebietes (sowie in seinen Nachbarquadranten, NQ) folgende Arten vertreten: der Nördliche Kammolch, die Gelbbauchunke, die Kreuzkröte (NQ), der Laubfrosch und der Springfrosch (NQ). Die Felder im Bereich der Eigenschaften sind **gelb hinterlegt**.

Tab. 12: Abschichtung der Amphibienarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand) ¹²

Eigen-schaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand				
V	H			1	2	3	4	5
X	X	Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	-	-	-	-	-
!	?	Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	+	-	-	-	-
X	X	Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	+	-	-	-	-
!	?	Kreuzkröte	<i>Epidalea calamita</i>	+	-	-	-	-
!	?	Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	-	-	-	-	-
X	X	Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	-	-	-	-	-
X	X	Kleiner Wasserfrosch	<i>Pelophylax lessonae</i>	+	?	+	+	+
X	X	Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	-	-	-	-	-
!	?	Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	+	+	+	+	+
X	X	Alpensalamander	<i>Salamandra atra</i>	+	+	+	+	+
X	X	Nördlicher Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	+	-	-	-	-

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

V mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.

H mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.

[!] Vorkommen nicht auszuschließen; [?] Überprüfung erforderlich

LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ [+] einen günstigen, „gelb“ [-] einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ [-] einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) [?] eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.

1 Verbreitung	2 Population	3 Habitat
4 Zukunft	5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)	

Der Kammolch benötigt größere, besonnte, mindestens 70 cm tiefe Gewässer mit reicher Unterwasservegetation, lehmigem Untergrund und nur wenig Faulschlamm am Boden.

¹² gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

Die Kreuzkröte ist eine Pionierart, welche vegetationsarme Habitats mit offenen Bodenstellen besiedelt und flache, vegetationsarme Kleingewässer zum Ablaichen benötigt.

Die Wechselkröte benötigt trockenwarme Habitats mit grabbaren Boden. Auch diese Art benötigt flache und vegetationsarme Tümpel als Laichgewässer.

Der Kleine Wasserfrosch benötigt vegetationsreiche, stehende Laichgewässer in reich strukturierter, natürlicher Umgebung. Da diese Habitatslemente im Geltungsbereich fehlen, kann auch ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden.

Der natürlichen Lebensräume der Gelbbauchunke sind Flusstäler, Auen, Riedgebiete, feuchte Wälder und Hangrutschgebiete. In der Kulturlandschaft besiedelt sie heute vor allem Abbaugelände sowie Bau- und Deponiegelände mit Feuchtstellen. Man findet sie jedoch auch immer wieder in wassergefüllten Fahrspuren. Als Laichgewässer eignen sich warme, flache Kleingewässer. Die Kaulquappen ertragen sehr hohe organische Belastung des Wassers und kurzfristige Trockenheit.

Der Laubfrosch benötigt Lebensräume mit hohem, schwankendem Grundwasserstand und gebüschreichem, ausgedehntem Feuchtgrünland. Er ist eine Charakterart heckenreicher, extensiv genutzter Wiesen- und Auenlandschaften. Seine Laichgewässer weisen flache Ufer und vertikale Strukturen wie Röhricht auf und sind gut besonnt. Die geeigneten Lebensräume reichen von naturnahen Flussauen über Teichlandschaften bis hin zu Kies- und Tongruben. Vollbeschattete Gewässer werden gemieden.

Für keine dieser Amphibienarten werden die Lebensraumansprüche im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung erfüllt. Das zum Plangebiet nächstgelegene Gewässer ist ein nördlich des Geltungsbereichs befindlicher Zierteich, welcher keiner der oben genannten Arten einen geeigneten Lebensraum bietet

Für besonders geschützte Amphibien besteht im Plangebiet lediglich geringes Habitatpotenzial. In dem oben genannten Zierteich wurden lediglich mehrere Exemplare von Fröschen aus dem Grünfrosch-Komplex (*Pelophylax* sp.) nachgewiesen. Arten aus dieser Amphibien-Gattung sind stärker als Vertreter anderer Gattungen an Gewässer gebunden, wodurch ein potenzielles Einwandern in das Baufeld wenig wahrscheinlich ist. Außerdem werden bereits zum Schutz von Zauneidechsen Maßnahmen ergriffen (Abgrenzung des Baufeldes mit einem Reptilienzaun), welcher in gleicher Art und Weise ein Einwandern dieser besonders geschützten Amphibienart in das Baufeld verhindert.

Eine Nutzung dieses Zierteich durch weitere Arten wie Erdkröte oder Teichmolch kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund dessen Ausgestaltung mit in den Zierteich integrierten Springbrunnen, teilweise verbauten Uferstrukturen und den Besatz mit Goldfischen kein optimaler Lebensraum für Amphibienarten im allgemeinen, auch wenn Grünfrösche und Erdkröte dieser Art von Prädation mäßig bis gut widerstehen können. Daher wird bei diesem sich in der Nachbarschaft des Plangebietes befindlichen Gewässer im besten Fall von einem Laichgewässer von untergeordneter Bedeutung ausgegangen.

Als Landlebensraum für Amphibien ist das Plangebiet selber nur bedingt geeignet. Durch stark befahrene Straßen, deren Überquerung für Amphibien mit einem erhöhten Tötungsrisiko verbunden wäre, ist das Plangebiet von weiteren Habitat-Elementen wie Waldgebieten abgeschnitten. Daher ist nicht von bedeutenden Wanderkorridoren für Amphibien innerhalb des Plangebietes auszugehen. Im Plangebiet selber stellen lediglich die Heckenzüge ein für Amphibien geeignetes Lebensraumelement dar, da die Grünlandflächen durch regelmäßiges Mähen lediglich zeitweise als Amphibienlebensraum geeignet sind.

Daher wird nicht von einer übergeordneten Bedeutung des Plangebietes für besonders geschützte Amphibienarten ausgegangen.

- ✓ Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort sowie den Untersuchungsergebnissen wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5.6 Wirbellose (Evertebrata)

5.6.1 Käfer (Coleoptera)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Laut den Verarbeitungskarten der LUBW kommt der Eremit (*Osmoderma eremita*) in den Nachbarquadranten des Plangebietes vor. Die Felder im Bereich der Eigenschaften sind **gelb hinterlegt**.

Tab. 13: Abschichtung der Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand)¹³.

Eigenschaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand				
V	H			1	2	3	4	5
X	X	Vierzähniger Mistkäfer	<i>Bolbelasmus unicornis</i>	?	?	?	?	?
X	X	Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	+	-	-	-	-
X	X	Scharlachkäfer	<i>Cucujus cinnaberinus</i>	?	?	?	?	?
X	X	Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	?	?	?	?	?
X	X	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	?	-	?	?	-
!	?	Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	+	-	-	-	-
X	X	Alpenbock	<i>Rosalia alpina</i>	+	+	+	+	+

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

V mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.

H mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.

[!] Vorkommen nicht auszuschließen; [?] Überprüfung erforderlich

LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ [+] einen günstigen, „gelb“ [-] einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ [-] einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau [?]) eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.

1 Verbreitung	2 Population	3 Habitat
4 Zukunft	5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)	

Der Eremit besiedelt vor allem Baumhöhlungen alter vitaler Laubbäume mit Totholzanteilen. Somit stellen sowohl Eichen- und Buchenwälder, als auch Parks und Alleen mit Platanen oder Streuobstbestände geeignete Lebensräume dar. Für die Larvalentwicklung benötigt die Art ausreichend große Mulmkörper mit einem Volumen von mindestens 50 Litern. Solche Höhlungen können nur erreicht werden, wenn die Bäume einen gewissen Stammdurchmesser (etwa 50 - 100 cm) und ein bestimmtes Alter (150 - 200 Jahre) erreichen.

¹³ gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

Der Eremit besiedelt zudem gerne Baumhöhlen in großer Höhe, da er sonst von anderen Arten (z.B. Regenwürmer und Schnellkäfer) verdrängt wird.

Da für den Eremiten nutzbare Bäume innerhalb des Plangebietes fehlen, kann ein Vorkommen dieser Käferart ausgeschlossen werden.

Zur Ökologie des Eremiten (<i>Osmoderma eremita</i>).	
Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Die Art besiedelt wärmebegünstigte Lagen; • nutzt besonnte alte (Laub-)Bäume in Alleen, Parks, Flussauen; • Habitate in vitalen Bäumen mit gleichzeitig großen Mulmhöhlungen (> 50 Liter); • die Art bleibt dem Mulmkörper über zahlreiche Generationen standorttreu.
Flugzeit	<ul style="list-style-type: none"> • Mai – September (Oktober).
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> • Imagines erscheinen im Juli sichtbar am Mulmkörper; • Eiablage in den Kernzonen des Mulmkörpers; • Larvalentwicklung 3 – 4 Jahre; • Nahrung sind verpilzte Holzreste.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Landesweit sind nur einzelne und verinselte Vorkommen der Art dokumentiert. • Aufgrund der verborgenen Lebensweise, der geringeren Beachtung in der Vergangenheit sowie der wenigen Spezialisten für eine sichere Taxierung wird eine weitere Verbreitung der Art vermutet

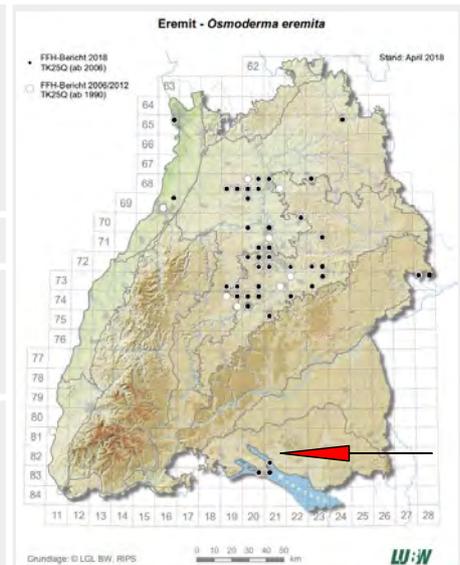


Abb. 33: Verbreitung des Eremiten (*Osmoderma eremita*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

5.6.2 Schmetterlinge (*Lepidoptera*)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Nach den Verbreitungskarten der LUBW liegen für den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous* und *M. teleius*) Nachweise in den Nachbarquadranten des Plangebiets vor, während der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) im Quadranten des Plangebietes selber gefunden wurde. Die Spanische Flagge (*Callimorpha quadripunctaria*) als Art des Anhanges II der FFH-Richtlinie wurde im Nachbarquadranten gefunden. Die Felder im Bereich der Eigenschaften sind gelb hinterlegt.

Tab. 14: Abschichtung der Schmetterlinge des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand)¹⁴.

Eigen-schaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand				
V	H			1	2	3	4	5
X	X	Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	-	-	-	-	-
X	X	Haarstrangeule	<i>Gortyna borelii</i>	+	?	+	+	+
X	X	Eschen-Schneckenfalter	<i>Hypodryas maturna</i>	-	-	-	-	-
X	X	Gelbringfalter	<i>Lopinga achine</i>	-	-	-	-	-
X	X	Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	+	+	+	+	+
X	X	Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	+	+	+	+	+
X	X	Schwarzfleckiger Ameisenbläuling	<i>Maculinea arion</i>	+	-	-	-	-
!	?	Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	+	+	?	+	+
!	?	Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	<i>Maculinea teleius</i>	+	+	?	+	+
X	X	Apollofalter	<i>Parnassius apollo</i>	-	-	+	-	-
X	X	Schwarzer Apollo	<i>Parnassius mnemosyne</i>	+	-	+	+	-
!	?	Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	+	?	?	+	?

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

V mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.

H mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.

[!] Vorkommen nicht auszuschließen; [?] Überprüfung erforderlich

LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ [+] einen günstigen, „gelb“ [-] einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ [-] einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) [?] eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.

1 Verbreitung	2 Population	3 Habitat
4 Zukunft	5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)	

14 gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

Der Dunkle und der Helle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous* und *teleius*) besiedeln feuchte und extensive Mähwiesen, auf denen die Wirtsameisen (*Myrmica rubra* oder *M. scabrinodis*) vorkommen. Weiterhin benötigen sie den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Raupenfutterpflanze. Da innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Raupenfutterpflanze angetroffen werden konnte, scheidet das Gebiet als Reproduktionsstätte der Art aus. Die großflächigen überwiegend artenarmen Grünlandbestände innerhalb des Untersuchungsgebietes bieten den beiden Arten zudem keine ausreichende Nektarquelle. Somit kann das Gebiet auch als Nahrungshabitat der Falter ausgeschlossen werden. Das Vorkommen des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings wird dementsprechend im Wirkraum ausgeschlossen.

Zur Ökologie des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea nausithous*).

Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandart mit Besiedlung von extensivem Grünland; • bevorzugte Biotopstrukturen sind feuchte Mähwiesen, Grabenränder und junge Feuchtwiesenbrachen; • Wiesenknopf ist sowohl Larvenfutterpflanze als auch Falter-Nektarquelle.
Flugzeit	<ul style="list-style-type: none"> • Anfang Juli bis Mitte August; • eine Falter-Jahresgeneration.
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> • Monophagie mit Fixierung auf den Großen Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>). • Eiablage meist 1 – 4 (-6) in die aufgehenden Einzelblüten; • 2. Raupenstadium schmarotzend an der Brut der Rotgelben Knotenameise (<i>Myrmica rubra</i>). Die Raupen lassen sich durch die Ameisen in den Bau eintragen; • das Ameisennest wird erst nach dem Schlupf zum Falter verlassen.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreitungsschwerpunkte sind die Oberrheinebene, der Kraichgau, das Bodenseegebiet und Teile des Schwäbisch-Fränkischen Waldes; • Gesamtpopulation zurzeit stabil; • zahlreiche vitale Kernpopulationen vorhanden.

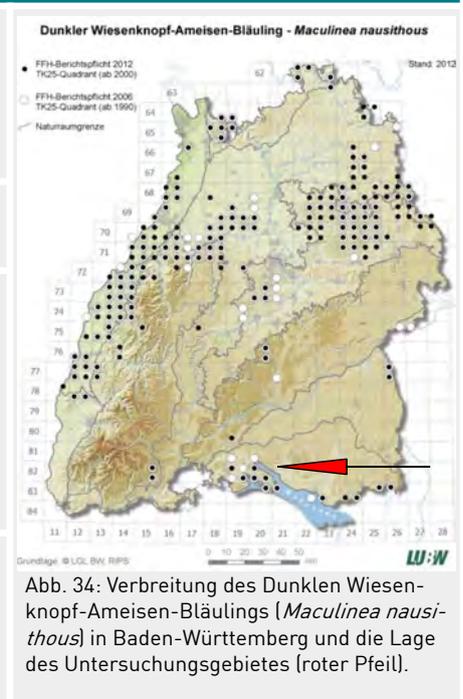


Abb. 34: Verbreitung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea nausithous*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

Zur Ökologie des Hellen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea teleius*).

Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandart; • Besiedlung von extensivem feuchtem Grünland; • bevorzugte Biotopstrukturen sind feuchte Mähwiesen, Grabenränder, junge Feuchtwiesenbrachen; • der Große Wiesenknopf ist sowohl Larvenfutterpflanze als auch Falter-Nektarquelle.
Flugzeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ende Juni bis Ende Juli; • eine Falter-Jahresgeneration.
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> • Monophagie mit Fixierung auf den Großen Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>). • Eiablage mit Legebohrer einzeln in die nicht aufgeblühten Einzelköpfchen; • nur 1 Larvalentwicklung pro Blütenkopf möglich; • nach 3 bis 4 Wochen schmarotzend an der Brut von Knotenameisen. Die Art bevorzugt die Trockenrasen-Knotenameise (<i>Myrmica scabrinodis</i>) vor der der Rotgelben Knotenameise (<i>Myrmica rubra</i>). Die Raupen lassen sich durch die Ameisen in den Bau eintragen.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreitungsschwerpunkte sind die Mittlere Oberrheinebene, Teile des Kraichgaus, wenige Orte im Bodenseegebiet und in Oberschwaben; • Kernpopulationen am Oberrhein.

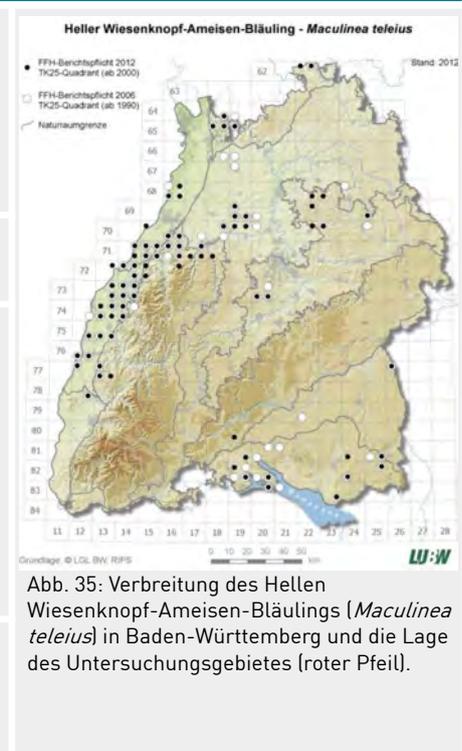
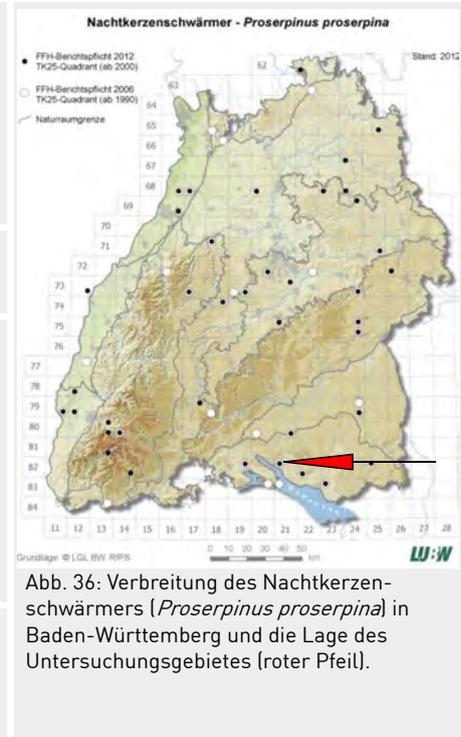


Abb. 35: Verbreitung des Hellen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea teleius*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) liegen der LUBW aktuelle Nachweise aus dem Raum Überlingen vor. Geeignete Habitate mit Vorkommen der Raupenfutterpflanzen Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Weidenröschen (*Epilobium spec.*) existieren im Untersuchungsgebiet jedoch nicht, weshalb es als Reproduktionsstätte der Art nicht geeignet ist. Aufgrund der bereits angesprochenen Artenarmut des Grünlandes ist das Gebiet auch als Nahrungshabitat ungeeignet. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Wirkraum des Vorhabens wird dementsprechend ausgeschlossen.

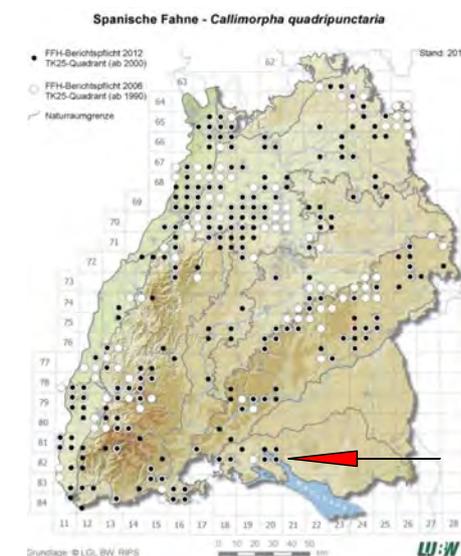
Zur Ökologie des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*).

Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> Besiedlung von warmen, sonnigen und feuchten Standorten; bevorzugt Hochstaudenfluren, Röhrichte und Unkrautgesellschaften entlang von Fließgewässern oder Uferbereiche von Stillgewässern; Nutzung von Sekundärstandorten wie Materialentnahmestellen, Bahn- und Hochwasserdämmen und Industriebrachen
Flugzeit	<ul style="list-style-type: none"> Die Flugzeit beginnt Anfang Mai und endet Anfang Juli; eine Faltergeneration.
Fortpflanzung	<ul style="list-style-type: none"> Raupenfutterpflanzen sind Weidenröschen-Arten (z. B. <i>Epilobium hirsutum</i>, <i>E. angustifolium</i>) und die Gewöhnliche Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>); Die Eiablage erfolgt auf Nahrungspflanzen an möglichst vollsonnigen Standorten; Raupen sind nachtaktiv, raschwüchsig und von unverwechselbarer Erscheinung; Verpuppung bereits nach weniger Wochen Entwicklungsdauer (Juli-August) und Überwinterung im Boden.
Verbreitung in Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> Die Art hat keine ausgeprägten geografischen Verbreitungsschwerpunkte; Es liegen zahlreiche, meist zufälligen, Beobachtungen vor. Insgesamt sind keine rückläufigen Tendenzen erkennbar.



Die Spanische Fahne (*Callimorpha quadripunctaria*) bevorzugt struktur- und blütenreiche sonnige Lebensräume mit einem kleinräumigen Wechsel von schattigen Gebüsch, Staudenfluren, Säumen und Magerstandorten. Sie nutzt dabei den Vorteil, dass sämtliche für die Larven und die Falter geeigneten und erforderlichen Lebensbereiche eng beieinander liegen.

Das Mosaik an Strukturen ist im Plangebiet nur in geringem Maße gegeben. Auch die vom Falter als Nektarpflanze bevorzugten Bestände des Wasserdosts (*Eupatorium cannabinum*) und blütenreiche Säume kommen innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Wirkraum nicht vor. Aus diesem Grund wird ein Vorkommen der Spanischen Fahne im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.



5.6.3 Weichtiere (*Mollusca*)

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Von den Mollusken sind die Bachmuschel (*Unio crassus*) und die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) in den Nachbarquadranten nachgewiesen. Von den beiden Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie, der Bauchigen (*Vertigo moulinsiana*) und der Schmalen Windelschnecke (*V. angustior*), existieren Nachweise aus den Quadranten des Plangebietes. Die Felder im Bereich der Eigenschaften sind gelb hinterlegt.

Tab. 15: Abschichtung der Weichtiere des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand)¹⁵.

Eigen-schaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand					
V	H			1	2	3	4	5	
!	?	Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	?	?	-	?	-	
!	?	Kleine Flussmuschel / Bachmuschel	<i>Unio crassus</i>	-	-	-	-	-	
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen									
<p>V mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.</p> <p>H mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.</p> <p>[!] Vorkommen nicht auszuschließen; [?] Überprüfung erforderlich</p> <p>LUBW: Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ [+] einen günstigen, „gelb“ [-] einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ [x] einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau [?]) eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.</p>									
1	Verbreitung	2	Population	3	Habitat				
4	Zukunft	5	Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)						

Ein Vorkommen dieser Arten wird aufgrund deren spezifischer Lebensraumsprüche ausgeschlossen, welche im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Die Bachmuschel (*Unio crassus*) wird aufgrund des Fehlens von Fließgewässern im Plangebiet und dessen Wirkraum ausgeschlossen. Die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) lebt in dichten Wasserpflanzenbeständen der Verlandungszonen vegetationsreicher klarer Stillgewässer von Flussauen und Seen sowie in langsam fließenden Wiesengraben. Da diese Lebensraumsprüche im Plangebiet nicht gegeben sind, kann auch ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der beiden Windelschneckenarten im Plangebiet wird aufgrund des Fehlens ausgedehnter Riedflächen ausgeschlossen.

¹⁵ gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

6. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tab. 16: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tier- und Pflanzengruppen		Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen		nicht betroffen	keines
Vögel		ggf. betroffen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust eines potenziellen Teil-Nahrungshabitats und Teil-Lebensraumes für Vogelarten durch Gehölzrodungen und Flächenversiegelung sowie der Verlust von Brutplätzen von Arten aus den Gilden der Zweig- und Gebäudebrüter.
Säugetiere (ohne Fledermäuse)		nicht betroffen	keines
Fledermäuse		ggf. betroffen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust eines potenziellen Teil-Jagdhabitats und Beeinträchtigung einer potenziellen Leitstruktur für Fledermausarten durch Gehölzrodungen und Flächenversiegelung sowie potenzieller Verlust von Quartieren an Gebäuden
Reptilien		ggf. betroffen	<ul style="list-style-type: none"> Vorkommen von Zauneidechsen in als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen des Plangebietes. Potenzielle Einwanderung von Reptilien in das Baufeld.
Amphibien		nicht betroffen	keines
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen	keines
	Schmetterlinge	nicht betroffen	keines
	Libellen	nicht betroffen	keines
	Weichtiere	nicht betroffen	keines

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten baubedingt außerhalb dieser Zeiten notwendig werden, sind die betreffenden Strukturen vorab durch einen Fachgutachter auf eventuell vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse zu kontrollieren
- Unmittelbar vor dem Rückbau der Gebäude sind die Attikableche und vergleichbare Dachstrukturen in Anwesenheit eines Fachgutachter vorsichtig zu demontieren. Sollten dabei Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese aufzunehmen und an einen geeigneten Platz umzusetzen. In diesem Fall ist auch die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Da auch eine Nutzung derartiger Strukturen als Winterquartier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist diese Maßnahme bei einem Rückbau zu jeder Zeit

durchzuführen.

- Um eine Schädigung der Zauneidechsen durch das Freiräumen des Baufeldes zu verhindern, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen. Vor Beginn der Bauarbeiten und des Abschiebens des Oberbodens ist der von der Zauneidechse besiedelte Bereich (gelb umrandete Fläche in Abb. 31) so abzugrenzen, dass weder eine Ablagerung von Materialien, noch eine Befahrung durch Maschinen im Rahmen der Bautätigkeiten stattfinden kann. Die Abgrenzung ist unmittelbar vor Baubeginn zudem mit einem Reptilienzaun zu versehen, der eine Einwanderung der Tiere in das Baufeld verhindert.
- Bei baulichen Eingriffen in den in Abb. 32 rot umrandeten Bereich sind zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse im Bereich der Böschung Reisig- und / oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.

CEF-Maßnahmen:

- Als Ausgleich für den verloren gehenden Brutplatz des Hausrotschwanz sind zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereich zu verhängen. Als mögliche Bezugsquellen für Nistkästen können die Firmen Naturschutzbedarf Strobel (<https://naturschutzbedarf-strobel.de/>) und Hasselfeldt GmbH (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>) dienen.
- ~~Zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlust der Zauneidechse sind im Bereich der Böschung Reisig- und/oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.~~

II Literaturverzeichnis

Allgemein

- [1] ALBRECHT, R., GEISLER, J. & MIERWALD, U. (2013): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.
- [2] BfN (2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland. Überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Bundesamt für Naturschutz.
- [3] BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands -Band 1: Wirbeltiere, in Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70(1), Bonn Bad Godesberg.
- [4] DOERPINGHAUS, A. ET AL. (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.
- [5] DREWS, A., J. GEISLER & U. MIERWALD (2009): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.
- [6] EU KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.
- [7] FARTMANN, T., GUNNEMANN, H. & SALM, P. (2001): Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II (und ausgewählter Arten der Anhänge IV und V) der FFH-Richtlinie. In T. FARTMANN ET AL.: Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten. Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Angewandte Landschaftsökologie 42, 42–45.
- [8] GRUTTKE, H. ET AL. (2004): Memorandum: Verantwortlichkeit Deutschlands für die weltweite Erhaltung von Arten. Naturschutz und Biologische Vielfalt 8, 273–280.
- [9] GRUTTKE, H. & LUDWIG, G. (2004): Konzept zur Ermittlung der Verantwortlichkeit für die weltweite Erhaltung von Arten mit Vorkommen in Mitteleuropa: Neuerungen, Präzisierungen und Anwendungen. Natur und Landschaft, 79(6), 271–275.
- [10] KIEL, E.-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen, 2005(1), 12–17.
- [11] KIEMSTEDT, H., MÖNNECKE, M. & OTT, S. (1996): Methodik der Eingriffsregelung. Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung von § 8 BNatSchG. Naturschutz und Landschaftsplanung, 28(9), 261–271.
- [12] LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Handbuch zur Erstellung von Managementplänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg. Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Version 1.3.
- [13] MÜLLER-KROEHLING, S. ET AL. (2006): Artenhandbuch der für den Wald relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie und des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie in Bayern (4. aktualisierte Fassung, Juni 2006). Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft. Freising.
- [14] PAN & ILÖK (PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH MÜNCHEN & INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE MÜNSTER, 2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Flora-Fauna-Habitat- Richtlinie in Deutschland; Überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring, Stand August 2010. Unveröff. Gutachten im Auftrag des BfN, FKZ 805 82 013.
- [15] PETERSEN, B. ET AL. (2003): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 743 S.
- [16] SACHTELEBEN, J. & BEHRENS, M. (2010): Konzept zum Monitoring des Erhaltungszustandes von Lebensraumtypen und Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bundesamt für Naturschutz. BfN-Skripte 278, 180 S.

Säugetiere (*Mammalia*)

- [17] ARBEITSGEMEINSCHAFT QUERUNGSHILFEN (2003): Querungshilfen für Fledermäuse – Schadensbegrenzung bei der Lebensraumzerschneidung durch Verkehrsprojekte.
- [18] BIBER, C. (1996): Erfassung von Schlafmäusen (*Myoxidae*) und ihre Bewertung im Rahmen von Gutachten. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 46: 89-96.
- [19] BRAUN M. & F. DIETERLEN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- [20] BRAUN, M., DIETERLEN, F., HÄUSSLER, U., KRETZSCHMAR, F., MÜLLER, E., NAGEL, A., PEGEL, M., SCHLUND, W. & H. TURNI (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. – in: BRAUN, M. & F. DIETERLEN [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, 263-272. – Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- [21] BRIGHT, P. W., MITCHEL, P. & MORRIS, P. (1994): Dormouse distribution: survey techniques, insular ecology and selection of sites for conservation. – J. Appl. Ecology 31: 329-339.
- [22] DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas, Stuttgart: Franckh-Kosmos Verlag.
- [23] DIETZ, C., & A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas. Kennen, Bestimmen, Schützen. Kosmos Verlag, Stuttgart. 400 S.
- [24] DIETZ, M. & M. SIMON (2005): Fledermäuse (*Chiroptera*) - Allgemeine Hinweise zur Erfassung der Fledermäuse. In A. DOERPINGHAUS ET

- AL.: Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 318–372.
- [25] FÖA Landschaftsplanung (2011): Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr. Entwurf Stand 05/2011. Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung. Trier, Bonn.
- [26] FÖA Landschaftsplanung (2009): Leitfaden Fledermausschutz. Entwurf Stand 10/2010. Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung. Trier, Bonn.
- [27] GRIMMBERGER, E. (2014): Die Säugetiere Deutschlands. Beobachten und Bestimmen. Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co., Wiebelsheim. 561 S.
- [28] HAMMER, M., ZAHN, A. & MARCKMANN, U. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Version 1 - Oktober 2009. Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern.
- [29] HEIDECHE, D. (2005): Anleitung zur Biberbestandserfassung und -kartierung. Mitteilungen des Arbeitskreises Biberschutz 1.
- [30] HERRMANN, M. ET AL. (2010): Biotopverbund Brandenburg. Teil Wildtierkorridore. Ministerium für Ländliche Entwicklung Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg. Potsdam.
- [31] JUŠKAITIS, R. (1995): Relations between common dormice (*Muscardinus avellanarius*) and other occupants of bird nest-boxes in Lithuania. – Folia Zool. 44: 289–296.
- [32] KÖHLER, U., KAYSER, A. & WEINHOLD, U. (2001): Methoden zur Kartierung von Feldhamstern (*Cricetus cricetus*) und empfohlener Zeitbedarf. In Beiträge zur Ökologie und Schutz des Feldhamsters *Cricetus cricetus*. Jahrbücher des Nassauischen Vereins für Naturkunde (Sonderband) 122, 215–216.
- [33] LÖHRL, H. (1960): Säugetiere als Nisthöhlenbewohner in Südwestdeutschland mit Bemerkungen über ihre Biologie. – Z. Säugetierkunde 25: 66–73.
- [34] MEINIG, H., BOYE P. & BÜCHNER, S. (2004): *Muscardinus avellanarius* (LINNAEUS, 1758). – In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMAN, A. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 69/2, 693 S.
- [35] MÜLLER, U., STREIN, M. & SUCHANT, R. (2003): Wildtierkorridore in Baden-Württemberg. Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg. Berichte Freiburger Forstliche Forschung Heft 48.
- [36] SCHULZ, M. (1968): Beobachtungen zum Vorkommen von Bilchen (*Gliridae*) in Mecklenburg in 60 Jahren. – Naturschutzarb. Meckl. 11: 36–37.
- [37] SCHULZE, W. (1986): Zum Vorkommen und zur Biologie von Haselmaus (*Muscardinus avellanarius* L.) und Siebenschläfer (*Glis glis* L.) in Vogelkästen im Südhaz der DDR. – Säugetierkd. Inf. 2 (10): 341–348.
- [38] SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2., aktualisierte und erweiterte Auflage von 2009. Die neue Brehm-Bücherei Band 648. VerlagsKG Wolf. Nachdruck 2014.
- [39] WEBER, K. (2010): Fledermaus-Management in FFH-Gebieten. LWF und LfU testen Netzfang-Methode für die Erfassung der Bechsteinfledermaus. LWF aktuell, 76 (2010), 20–22.

Vögel (Aves)

- [40] BARTHEL, P.H. & HELBIG, A.J. (2005): Artenliste der Vögel Deutschlands. Limicola, 19 (2005), 89–111.
- [41] BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. – 2. Aufl., Aula, Wiebelsheim, 3 Bände.
- [42] BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- [43] BIBBY, C.J., BURGESS, N.D. & D.A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie – Bestandserfassung in der Praxis. Neumann Verlag, Radebeul. 270 S.
- [44] BERTHOLD, P. (1976): Methoden der Bestandserfassung in der Ornithologie: Übersicht und kritische Betrachtung. J. Ornithol., 117, 69 S.
- [45] BEZZEL E., I. GEIERSBERGER, G. VON LOSSOW & R. PFEIFFER (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 560 S.
- [46] DORNBUSCH, M. ET AL. (1968): Zur Methode der Ermittlung von Brutvogel-Siedlungsdichten auf Kontrollflächen. Mitt. IG Avifauna DDR, 1, 7–16.
- [47] ERZ, W. ET AL. (1968): Empfehlungen für Untersuchungen der Siedlungsdichte von Sommervogelbeständen. Vogelwelt, 69–78.
- [48] FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching.
- [49] GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EIKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S.R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER UND K. WITT (2014): Atlas deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.
- [50] GNIELKA, R. (1990): Anleitung zur Brutvogelkartierung. Apus, 7, 145–239.
- [51] HVNL-Arbeitsgruppe Artenschutz, KREUZIGER, J. & BERNSHAUSEN, F. (2012): Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen in Theorie und Praxis. Grundlagen, Hinweise, Lösungsansätze - Teil 1: Vögel. Naturschutz und Landschaftsplanung, 44(8), 229–237.
- [52] LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2015): Hinweise zur Bewertung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogelarten bei Bauleitplanung und Genehmigung für Windenergieanlagen. Karlsruhe. 95 S.
- [53] MLR (Hrsg.) (2014): Im Portrait – die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) in Zusammenarbeit mit der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-

Württemberg. Bearbeitung: GÖG Gruppe für ökologische Gutachten; GUNTHER MATTHÄUS, MICHAEL FROSCH & DR. KLAUS ZINTZ. Karlsruhe. 144 S

- [54] OELKE, H. (1974): Quantitative Untersuchungen, Siedlungsdichte. In P. BERTHOLD, E. BEZZEL, & G. THIELCKE. Praktische Vogelkunde. Greve
- [55] SÜDBECK, P. ET AL (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- [56] WAHL, J. ET AL. (2011): Vögel in Deutschland - 2011, Münster: DDA, BfN, LAG VSW.

Reptilien (*Reptilia*)

- [57] BOSBACH, G. & K. WEDDELING (2005): Zauneidechse *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 285–298.
- [58] GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung. Wiebelsheim. Quelle & Meyer-Verlag.
- [59] GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm. Gustav Fischer Verlag.
- [60] HACHTEL, M., SCHMIDT, P., ET AL. (2009): Erfassung von Reptilien – Eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In M. HACHTEL ET AL.. Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie. Supplement 15, 85–134.
- [61] HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., ET AL. (2009): Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie. Supplement 15.

Amphibien (*Amphibia*)

- [62] FROMMOLT, K.-H. ET AL. (2008): Die Lautäußerungen der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und Möglichkeiten einer akustischen Bestandsaufnahme der Art. Rana Sonderheft, 5, 101–112.
- [63] GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung. Wiebelsheim. Quelle & Meyer-Verlag.
- [64] GLANDT, D. (2015): Die Amphibien und Reptilien Europas. Alle Arten im Portrait. Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co., Wiebelsheim. 716 S.
- [65] GROSSE, W.-R. & GÜNTHER, R. (1996): Kammolch - *Triturus cristatus* (LAURENTI, 1768). In R. GÜNTHER. Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. 120–141.
- [66] GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm. Gustav Fischer Ve
- [67] MEYER, F. (2004b): *Rana dalmatina*. In B. PETERSEN ET AL.. Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 2, 136–143.
- [68] MINTEN, M. & FARTMANN, T. (2001): Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) und Gelbbauchunke (*Bombina orientalis*). In T. FARTMANN ET AL. Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten. Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Bonn-Bad Godesberg: Angewandte Landschaftsökologie 42, 234–243.
- [69] SCHLÜPMANN, M. & KUPFER, A. (2009): Methoden der Amphibienerfassung – eine Übersicht. In M. HACHTEL ET AL. Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15, 7–84.
- [70] SCHMIDT, P. (2005): Kreuzkröte (*Bufo calamita*) (LAURENTI, 1768). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 225–229.
- [71] SINSCH, U. (1998): Biologie und Ökologie der Kreuzkröte. Laurenti Verlag.
- [72] SPECHT, D. (2009): Zur Erfassung von Kreuzkröten (*Bufo calamita*) mittels Schalltafeln auf einer Bodendeponie. In M. HACHTEL ET AL. Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15, 341–350.
- [73] THORALF, S. (2004b): *Hyla arborea*. In B. PETERSEN ET AL. Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 2, 76–83.
- [74] WEDDELING, K., HACHTEL, M., SCHMIDT, P., ET AL. (2005): Die Ermittlung von Bestandstrends bei Tierarten der FFH-Richtlinie: Methodische Vorschläge zu einem Monitoring am Beispiel der Amphibien- und Reptilienarten der Anhänge IV und V. In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 422–449.

Käfer (*Coleoptera*)

- [75] BELLMANN, H. (2014): Welches Insekt ist das?, Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG Stuttgart, Deutschland.
- [76] SCHAFFRATH, U. (2003): *Osmoderma eremita* (LINNAEUS, 1758). In B. PETERSEN ET AL. Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 415–425.
- [77] CHMIDL, J. & BÜCHE, B. (2013): Die Rote Liste und Gesamtartenliste der Käfer (*Coleoptera*, exkl. Lauf- und Wasserkäfer) Deutschlands im Überblick (Stand Sept. 2011). Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70 (4).
- [78] SCHMIDL, J. & BUSSLER, H. (2004): Ökologische Gilden xylobionter Käfer Deutschlands. Einsatz in der landschaftsökologischen Praxis – ein Bearbeitungsstandard. Naturschutz und Landschaftsplanung, 36 (7), 202–218.
- [79] STEGNER, J. & STRZELCZYK, P. (2006): Der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*), eine prioritäre Art der FFH-Richtlinie. Handreichung für Naturschutz und Landschaftsplanung, 42 S.

Schmetterlinge (*Lepidoptera*)

- [80] BELLMANN, H. (2014): Welches Insekt ist das?, Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG Stuttgart, Deutschland.
- [81] BELLMANN, H. (2009): Der neue Kosmos Schmetterlingsführer - Schmetterlinge, Raupen und Futterpflanzen, Franck-Kosmos Verlags-GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland.
- [82] DREWS, M. (2003b): *Euplagia quadripunctaria* (PODA, 1761). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1
- [83] DREWS, M. (2003c): *Glaucopsyche nautithous* (BERGSTRÄSSER, 1779). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 493–501.
- [84] DREWS, M. (2003d): *Glaucopsyche teleius* (BERGSTRÄSSER, 1779). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 502–510.
- [85] HERMANN, G. & TRAUTNER, J. (2011): Der Nachtkerzenschwärmer in der Planungspraxis. Naturschutz und Landschaftsplanung, 43 (10), 293–300.
- [86] LWF & LfU (2008b): Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Bayern. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea [Glaucopsyche] nautithous*) Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft & Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- [87] LWF & LfU (2008c): Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Bayern. Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea [Glaucopsyche] teleius*). Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft & Bayerisches Landesamt für Umwelt
- [88] RENNWALD, E. (2005): Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) (PALLAS, 1772). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 202–209.
- [89] SETTELE, J., FELDMANN, R. & REINHARDT, R. (2000): Die Tagfalter Deutschlands. Stuttgart. Ulmer.

Weichtiere (*Mollusca*)

- [90] COLLING, M. (1992): Muscheln und Schnecken. Einführung in die Untersuchungsmethodik. In J. Trautner: Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen [BvDL-Tagung Bad Wurzach, 9.-10.11.1991]. Ökologie in Forschung und Anwendung 5, 111–118.
- [91] COLLING, M. (2001): Weichtiere (*Mollusca*). In T. FARTMANN ET AL.: Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten. Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Bonn-Bad Godesberg: Angewandte Landschaftsökologie 42, 394–411.
- [92] COLLING, M. & E. SCHRÖDER (2003a): *Unio crassus* (PHILIPSSON, 1788). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 649–664.
- [93] COLLING, M. & E. SCHRÖDER (2003b): *Vertigo angustior* (JEFFREYS, 1830). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 665–676.
- [94] COLLING, M. & E. SCHRÖDER (2003d): *Vertigo moulinsiana* (DUPUY, 1849). In B. PETERSEN ET AL.: Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 694–706.
- [95] BIALKA, H. & COLLING, M. (2006a): Kriterien zur Bewertung des Erhaltungszustandes der Bauchigen Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) (DUPUY 1849) - Allgemeine Bemerkungen. In P. SCHNITTER ET AL. Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH Richtlinie in Deutschland. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle), Sonderheft 2, S. 110.
- [96] KOBIALKA, H. & COLLING, M. (2006b): Kriterien zur Bewertung des Erhaltungszustandes der Schmalen Windelschnecke (*Vertigo angustior*) (JEFFREYS 1830) - Allgemeine Bemerkungen. In P. SCHNITTER ET AL. Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle), Sonderheft 2, S. 106.
- [97] LWF & LfU (2008a): Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Bayern. Bachmuschel (*Unio crassus*). Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft & Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- [98] LWF & LfU (2006): Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Bayern. Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*). Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft & Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- [99] SCHRÖDER, E. & COLLING, M. (2003): Weichtiere (*Mollusca*) in der FFH-Richtlinie. In B. PETERSEN ET AL. Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 621–626.
- [100] WIESE, V. (2014): Die Landschnecken Deutschlands. Finden – Erkennen – Bestimmen. Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co., Wiebelsheim. 352.



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

**Geplante
Verlagerung des
Aldi Lebensmittel – Discounters
in das
Gewerbegebiet „Oberried“**

**Stadt Überlingen
Bodenseekreis**

**Zielabweichungsentscheidung
vom
23. Juni 2020**

Inhalt

I	Entscheidung	3
1	Tenor	3
2	Nebenbestimmungen	3
II	Begründung	4
1	Vorhabenbeschreibung	4
2	Verfahren	5
2.1	Antragstellung	5
2.2	Antragsunterlagen	10
2.3	Verfahrensablauf	11
2.4	Anhörung	11
3	Erforderlichkeit der Planung	14
4	Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsgrundlagen	15
4.1	Verstoß gegen Ziele der Raumordnung	16
4.2	Vorliegen eines Härtefalls	24
4.3	Grundzüge der Planung	26
4.4	Raumordnerische Vertretbarkeit	29
5	Abwägung	34
5.1	Ermessensrahmen	34
5.2	Prüfungsumfang	35
5.3	Abwägungsergebnis	37
III	Kostenentscheidung	39
IV	Rechtsbehelfsbelehrung	39

I Entscheidung

1 Tenor

1. Für eine Bauleitplanung zur geplanten Verlagerung des Aldi Discountmarktes an die Straße „Zur Weiherhalde“ und Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² wird eine Abweichung von den Zielen in PS 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und PS 2.5.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben zugelassen.
2. Die Entscheidung ergeht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Überlingen eine Änderung des Bebauungsplans „Oberried VI“ dahingehend vornimmt, dass Einzelhandelsnutzungen dort zukünftig ausgeschlossen sind.
3. Die im Verfahren vorgelegten Unterlagen sind Bestandteil dieser Entscheidung.
4. Diese Entscheidung ergeht gebührenfrei.

2 Nebenbestimmungen

1. In der Bauleitplanung ist die Entstehung eines Einkaufszentrums sowohl mit Blick auf das benachbarte Einkaufszentrum „La Piazza“ als auch die schon bestehende Fachmarktzeile sowie die geplante Fachmarktzeile planerisch auszuschließen.
2. Mit der Umsetzung der Planung ist darauf hinzuwirken, dass die bestandskräftige Baugenehmigung für den Bestandsmarkt am Standort „Heiligenbreite 3“ aufgegeben wird. Eine vertragliche Regelung mit der Fa. Aldi wird dringend empfohlen.
3. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen kann für die Verlagerung des Aldi Discountmarktes geändert werden. Eine weitergehende Anpassung des Konzepts ist nicht Gegenstand dieser Entscheidung.

II Begründung

1 Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Überlingen plant, die im Bereich des Gewerbegebiets „Oberried“ bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Einkaufs- und Fachmarktzentrums „La Piazza“ zwischen der L 200, der L 200a und nördlich der Straße „Zur Weiherhalde“ zu bündeln. Dazu soll der Einzelhandelsstandort auf die südlich des Einkaufszentrums bestehende Fläche erweitert werden.

Geplant ist die Ansiedlung einer Fachmarktzeile, welche zwei Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufnehmen soll sowie die Verlagerung des bereits am nördlichen Rand des Gewerbegebiets in der Straße „Heiligenbreite 3“ ansässigen Aldi Lebensmittel – Discounters in diese Fachmarktzeile mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.200 m² (die zunächst beantragten und untersuchten 1.500 m² VK wurden im Verfahren auf 1.200 m² VK korrigiert) Zur Umsetzung dieser Planung muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberried III“ aus dem Jahr 1971 geändert und ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Der Standort wird begrenzt durch die Neubaustrecke der B 31 im Westen, die L200 im Norden, die L 200a im Osten sowie die Straße „Zur Weiherhalde“ im Süden. Im Umkreis des bislang unbebauten Geländes befinden sich mit dem Einkaufszentrum „La Piazza“, einer weiteren Fachmarktzeile und einem Lidl-Lebensmittel – Discounter ein Schwerpunkt der Überlinger Einzelhandelsversorgung. Vom Standort des „La Piazza“ zum geplanten Standort der neuen Fachmarktzeile mit dem Aldi Discountmarkt steigt das Gelände nach Süden hin stark an. Mit dem Ausbau der B 31 verbunden ist eine verkehrliche Anbindung des bevölkerungsreichsten Stadtteils „Burgberg“ durch eine mittlerweile fertig gestellte Überführung über die B 31 neu mit einer Straßenverbindung zur „Weiherhalde“ sowie einem Fuß- und Radweg. Die Entfernung wird seitens des Investors mit ca. 5 bis 15 Minuten bzw. 500 m bis 600 m angegeben.

Der Aldi Discountmarkt befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberried VI“ aus dem Jahr 1992. Die Firma Aldi hat mit Schreiben vom 16.10.2019 gegenüber der Stadt Überlingen erklärt, dass sie bereit sei, ihren *„bisherigen Standort und die entsprechende Einzelhandelsnutzung dort aufzugeben, wenn wir einen Umzug zum Standort am „La Piazza“ vollziehen können. Das bisherige Grundstück an der Heiligenbreite könnten wir dann zu einem marktüblichen Preis an die Stadt Überlingen veräußern“*.

Die Stadt Überlingen ist nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) als Mittelzentrum festgelegt. Zum Mittelbereich der Stadt Überlingen gehören

die Gemeinden Daisendorf, Frickingen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Meersburg, Owingen, Salem, Sipplingen, Stetten, Überlingen und Uhdingen-Mühlhofen¹.

Der Standort am „La Piazza“ ist – wie der bestehende Standort der Firma Aldi – nicht im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Überlingen gelegen und befindet sich an einem gewerblich geprägten, städtebaulich nicht integrierten Standort. Deshalb hat die Stadt Überlingen beim Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung vom Integrationsgebot des LEP gestellt.

2 Verfahren

Im Jahr 2017 hat sich die Stadt Überlingen im Rahmen einer Besprechung zu diversen Fragen des Einkaufszentrums (EKZ) „La Piazza“ mit Überlegungen zur Verlagerung des bestehenden Aldi Discountmarktes an diesen Standort an das Regierungspräsidium gewandt. Nach Klärung diverser Vorfragen zum Inhalt der für das EKZ bestehenden Baugenehmigung, des Einzelhandelskonzepts sowie der geplanten Verkaufsfläche für den Aldi Discountmarkt hat sich die Stadt im Oktober 2018 wegen der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wieder an das Regierungspräsidium gewandt. Bei einer Besprechung am 22.11.2018 wurden die Abläufe des Zielabweichungsverfahrens sowie Umfang und Inhalt der notwendigen Unterlagen besprochen.

2.1 Antragstellung

Mit Schreiben vom 27.02.2019 hat die Stadt Überlingen die *„Einleitung des Zielabweichungsverfahrens hinsichtlich der geplanten Standortverlagerung des Aldi Lebensmittel – Discounters in das Gewerbegebiet „Oberried““* beantragt. Nachdem die dem Antrag beigefügten Unterlagen den besprochenen Anforderungen noch nicht genügten und einer weiteren Besprechung am 11.10.2019 wurden mit Schreiben vom 18.11.2019 die überarbeiteten Unterlagen mit der Bitte um Einleitung des Zielabweichungsverfahrens vorgelegt.

Zur Begründung verweist die Stadt Überlingen auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Überlingen (2016), wonach bestehende Einzelhandelsnutzungen aus den übrigen Bereichen des Gewerbegebiets „Oberried“ verlagert und gegebenenfalls an dem bereits durch zahlreichen Einzelhandel geprägten Standort des „La Piazza“ (Bereich II) konzentriert werden sollen. Dadurch freiwerdende Grundstücksflächen sollen dann keiner Einzelhandelsnutzung mehr zugeführt werden.

¹ Anhang zu 2.5 LEP – Zentrale Orte und Mittelbereiche

Der Stadt Überlingen sei als Mittelzentrum nach dem LEP eine Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs zugewiesen. Zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung sei die Stadt bestrebt, den bestehenden Einzelhandelsstandort im Bereich des Fachmarkt- und Einkaufszentrums „La Piazza“ zu stärken und zu erweitern, um Kundenströme und Verkehrsbewegungen an einem der Kernstadt näher liegenden Standort zu bündeln. Vorhandene gewerblich zu nutzende Grundstücke seien entsprechenden Betrieben zuzuführen. Der bestehende Aldi Discountmarkt sei nach Angaben des Betreibers optisch und energetisch nicht mehr zeitgemäß, eine Erweiterung der Verkaufsfläche betriebswirtschaftlich notwendig, aber am derzeitigen Standort baurechtlich nicht möglich. Auch das städtische Einzelhandelskonzept sehe Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort nicht vor.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und der topographischen Situation der Stadt seien derzeit keine anderen Flächen in städtebaulich integrierter bzw. nicht-integrierter Lage verfügbar. Der derzeitige Standort des Aldi Discountmarktes sei am nördlichen Rand des Gewerbegebiets und damit wesentlich weiter von Wohnbebauung entfernt als der Standort beim „La Piazza“ und als rein autokundenorientierter Standort zu bewerten. Durch die Schaffung eines durchgehenden Fuß- und Radweges über die B 31 neu werde der Bereich beim „La Piazza“ zukünftig für Fußgänger und Radfahrer ab dem „Burgbergring“ deutlich besser erreichbar sein. Eine Bushaltestelle sei ebenfalls vorhanden. Durch die Verlagerung würden unnötige Fahrten zum abgelegenen Aldi-Standort vermieden. Eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlung „Burgberg“ werde bekräftigt und gestärkt.

Das Konzentrations- und Kongruenzgebot des LEP werde eindeutig nicht verletzt. Nach der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2018 sei eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Überlingen oder der Umlandgemeinden nicht gegeben, das Beeinträchtungsverbot des LEP werde ebenfalls nicht verletzt.

Mit der geplanten Verlagerung werde jedoch das Integrationsgebot verletzt, indem der Aldi Discountmarkt von einem deutlich abgelegeneren Standort an einen ebenfalls nicht integrierten, aber bereits von Einzelhandel geprägten Standort mit einer Mischung aus zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten verlegt werde. Dies ermögliche Synergieeffekte durch die Bündelung von Versorgungsangeboten. Die Lage entspreche deutlich mehr dem in Plansatz 2.4.3.4 LEP formulierten Grundsatz, wonach „auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs [...] hinzuwirken“ sei.

Da lediglich das Integrationsgebot verletzt werde, sei nicht davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben berührt würden. Der Standort biete

aufgrund seiner bestehenden Funktionsart als großflächiges Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Voraussetzung für eine Erweiterung mit einem Lebensmittel-Discounter. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung ergebe sich lediglich durch die Größe des Sortiments mit einer angelegten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m². Insofern läge ein Härtefall vor, bei dem eine Abweichung bei gleichzeitiger Aufgabe des Bestandsortes und Änderung des dortigen Planungsrechts vertretbar erscheine.

Im weiteren Verfahren wurde die angegebene Verkaufsflächengröße von 1.500 m² VK auf 1.200 m² VK reduziert.

Die geplante Verlagerung widerspricht auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen. Dieses muss ebenfalls angepasst werden. Ein Entwurf des geänderten Einzelhandelskonzepts ist ebenfalls Bestandteil der Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren.

2.1.1 Auswirkungsanalyse

Bestandteil der Antragsunterlagen ist eine *„Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung des Aldi LM-Discounters in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis). Verlagerung vom Standort Heiligenbreite zum Einkaufszentrum „La Piazza“ (Zur Weiherhalde)“* der Fa. ecostra Wirtschafts-, Standort und Strategieberatung in Europa vom 14.11.2019 (im Folgenden: ecostra 2019). In diesem Gutachten sollten im Auftrag der Stadt Überlingen *„detailliert die mit dem Planvorhaben verbundenen Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung (hier insbesondere die Nahversorgung) analysiert werden“*. Ein besonderes Augenmerk werde außerdem auf die Bewertung der Vorgaben des Integrationsgebots gelegt.

Als Fazit werden in der Auswirkungsanalyse folgende Feststellungen getroffen:

Aus betrieblicher Sicht des Aldi LM-Discounters würde die Verlagerung zu einer deutlichen Verbesserung der Marktposition führen.

Aus städtebaulicher Sicht sei der Standort zwar nicht integriert, aber deutlich näher an verdichteten Wohnbereichen der Stadt Überlingen, was eine Verkürzung der Verkehrswege beinhalte. Integrierte Alternativflächen seien aufgrund der Siedlungsstrukturen und der topographischen Situation der Stadt Überlingen nicht vorhanden. Die nun geplante Bündelung an einem vorbelasteten Standort wirke der nutzungsbezogenen Zersiedelung entgegen und führe zu einer Vermeidung unnötiger Einkaufsverkehre.

In raumordnerischer Sicht verstoße die Planung nur gegen das Integrationsgebot, alle anderen Ziele zur Einzelhandelssteuerung des LEP würden eingehalten. Wettbewerbsnachteile ergäben sich vor allem für die am Standort „La Piazza“ bereits vorhandenen Lebensmittelbetriebe Lidl und Edeka. Der neue Aldi Discountmarkt werde zum dominierenden LM-Discountmarkt in Überlingen. Andere Betriebe mit Lebensmittelversorgung würden ebenfalls von Umsatzverlagerungen betroffen, vor allem andere LM-Discounter auch im Umfeld, die aber ebenfalls keine integrierte Lage aufwiesen.

Das Einzugsgebiet umfasse im Wesentlichen die Stadt Überlingen sowie einige Teilgebiete der nördlichen, westlichen und östlichen Nachbargemeinden und sei in seiner räumlichen Ausdehnung und Zonierung mit dem derzeitigen Markt identisch.

Für den neuen Markt werde ein Umsatz von ca. 14,7 Mio. € erwartet, was bei einer Fläche von ca. 1.500 m² einer Flächenproduktivität von ca. 9.800 €/m² entspreche. Die geplante Flächenerweiterung betrage ca. 590 m² bzw. 64,8%; der Umsatz steige um ca. 5,5 Mio. € bzw. 59,8 %. Die Flächenproduktivität falle damit leicht ab². Der Zuwachs verteile sich auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit + 4,4 Mio. € (+ ca. 57,1%) und auf den Bereich Non-Food mit + 1,1 Mio. € (+ ca. 73,3 %).

Die Verlagerung des Aldi LM-Discounters an einen, in nur vergleichsweise kurzer Distanz zum bisherigen Standort gelegenen und verkehrlich aus dem gesamten Einzugsgebiet besser erreichbaren, Standort sowie der Umstand, dass es sich hierbei weiterhin um den einzigen Aldi-Standort im gesamten Einzugsgebiet handelt, führe dazu, dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sämtliche bisherigen Kunden (und somit deren bisher getätigten Umsätze) auch am neuen Planstandort wirksam werden und somit „mitwandern“. Die größere Verkaufsfläche und die verbesserten Standortfaktoren führten am Planstandort allerdings gleichzeitig zu einer besseren Anbindung bisheriger Aldi-Kunden und zur Gewinnung neuer Kunden (zu Lasten von Wettbewerbern), was zu einer erhöhten Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes und zu einem gesteigerten Anteil der Streuumsätze führe. Da von den bisher am Standort Heiligenbreite getätigten Aldi-Umsätzen keine Marktwirkung im Sinne einer Umsatzverlagerung gegenüber Wettbewerbsstandorten mehr ausgehen könne, sondern diese „wettbewerbsneutral“ auf den neuen Planstandort übertragen würden, könne aus fachgutachterlicher Sicht nicht die gesamte Umsatzgröße, sondern nur der durch das Planobjekt am neuen Standort Zur Weiherhalde erzielte zusätzliche Umsatz in Höhe von ca. 5,5 Mio. € gegenüber den bestehenden relevanten Wettbewerbsstandorten umverteilt werden. Hierbei ergäben sich in der Analyse unterschiedliche Betroffenheiten, wobei aber in keinem Fall Anhaltspunkte dahingehend gegeben seien, dass

² Für den Bestandsmarkt wird von einer Flächenproduktivität von 10.100 €/m² ausgegangen (S. 60)

ein kritischer Schwellenwert der Umsatzumverteilung überschritten oder auch nur annähernd erreicht werden werde.

Aus fachgutachterlicher Sicht sei darauf hinzuweisen, „*dass in Anbetracht fehlender sonstiger Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage planerisch die räumliche Bündelung eines Versorgungsangebotes an einem Standort (hier: „La Piazza“) zusammen mit u.a. einem bereits bestehenden Verbrauchermarkt als zielführend zu bewerten ist. Eine solche Bündelung wirkt der nutzungsbezogenen Zersiedelung entgegen und führt zu einer Vermeidung unnötiger Einkaufsverkehre*“³.

2.1.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen – Entwurf Teilfortschreibung

Auch das vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 17.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene „Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen“ (EHEK) lässt eine Verlagerung des Aldi Discountmarkts an den Standort „Zur Weiherhalde“ nicht zu. Danach gilt für nicht integrierten Lagen - wozu der Standort im Gewerbegebiet „Oberried“ zählt -:

- *„Zentrenrelevante Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig und dürfen 800 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.*
- *Entwicklungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Bestandsschutzes vorhanden“.*

Im Auftrag der Stadt Überlingen hat die Firma ecostra auch ein Gutachten zur „*Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Überlingen (Bodenseekreis)*“, 24.07.2018 (im Folgenden: ecostra 2018) erstellt. Dieses sieht einen Anpassungsbedarf des EHEK bei der definierten Zentrenstruktur des Einzelhandelsstandorts Überlingen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Sortimenten in den nah- und zentrenrelevanten Versorgungsbereichen. Die nicht-integrierten Standorte seien auf die Versorgung der Gesamtstadt sowie des mittelzentralen Verflechtungsbereichs⁴ ausgerichtet. Neuansiedlungen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch für andere nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogeriemärkte) auch oberhalb der Großflächigkeit möglich sein, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte zu erwarten seien.

Erforderlich sei eine „*Flexibilisierung der planerischen Vorgaben und Steuerungsinstrumente, welche auf die jeweilige örtliche Situation angepasst werden müssen*“⁵. Hier

³ ecostra 2019, S. 76

⁴ Entspricht dem oben genannten Mittelbereich

⁵ Vgl. hierzu u.a. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.): *Neue Perspektiven für den Einzelhandel. Handlungsempfehlungen der Dialogplattform Einzelhandel*. Berlin, 05 / 2017. Hier heißt

sind die Vorgaben im EHEK 2014 der Stadt Überlingen bezogen auf nahversorgungsrelevante Sortimente in Anbetracht der besonderen siedlungsstrukturellen und topographischen Situation zu starr“. Der Gutachter kommt daher zu folgendem Fazit:

„Die im EHEK 2014 dargestellten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind dahingehend zu flexibilisieren und entsprechend zu überarbeiten als die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Nußdorf ermöglicht wird, sofern diese

- städtebaulich und raumordnerisch verträglich realisiert werden können und
- zu keiner weiteren nutzungsbezogenen Zersiedelung führen.

Letzteres bedeutet, dass diese in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit im EHEK bereits abgegrenzten bzw. festgelegten zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nußdorf), den Nahversorgungsstandorten (Kurt-Hahn-Straße, Lippertsreuter Straße) oder aber in einem solchen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Versorgungsstandorten in nicht-integrierter Lage stehen („La Piazza“, Bommer-Center). Hierzu wäre aus fachlicher Sicht für das EHEK eine Neuabgrenzung des Gewerbegebietes Oberried vorzunehmen, welche sich weitgehend auf einen Teilraum reduziert, welcher das „La Piazza“ sowie den Lidl LM-Discounter am Oberriedweg umfasst (vgl. Abb. 8)“.

2.2 Antragsunterlagen

Die Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren umfassen folgende Teile:

- Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für die Verlagerung des ALDI Lebensmittel – Discounters in das Gewerbegebiet „Oberried“ vom 15.11.2019
- Auswirkungenanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung des Aldi LM-Discounter in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis); ecostra GmbH, Wiesbaden, vom 14.11.2019
- Gutachten zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Überlingen (Bodenseekreis); ecostra GmbH, Wiesbaden, vom 24.07.2018

es: „Einen großen Einfluss auf die Entwicklungsspielräume der Gemeinden haben die landesplanerischen Zielvorgaben, die für die kommunale Bauleitplanung verbindlich sind. Für ländliche Regionen sind diese oftmals zu starr gefasst. Um den Kommunen einen größeren Spielraum bei Entscheidungen über die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel zu geben, wird angeregt, die landesplanerischen Ziele zur Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels in ländlichen Räumen zu flexibilisieren.“ (S. 22)

- Orthophoto Plangebiet und Bestandsgebiet; Stadt Überlingen – Abteilung Stadtplanung
- Schreiben der ALDI GmbH & Co.KG Donaueschingen vom 16.11.2019
- Standortalternativenprüfung, Stand 27.05.2019.

2.3 Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 16.12.2019 hat das Regierungspräsidium das Zielabweichungsverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Den Beteiligten wurde eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.02.2020 eingeräumt. Mit Schreiben vom 03.03.2020 hat sich die Stadt Überlingen zu den Stellungnahmen geäußert.

2.4 Anhörung

Im Rahmen des Verfahrens hat das Regierungspräsidium folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt, die von der Zulassung einer Zielabweichung berührt sein können:

- Bürgermeisteramt Frickingen
- Bürgermeisteramt Owingen
- Bürgermeisteramt Sipplingen
- Bürgermeisteramt Bodman-Ludwigshafen
- Bürgermeisteramt Uhldingen-Mühlhofen
- Bürgermeisteramt Daisendorf
- Bürgermeisteramt Salem
- Landratsamt Bodenseekreis
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten
- Handelsverband Südbaden e.V., Konstanz

Nachrichtlich wurde über das Vorhaben informiert:

- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg, Abt. 5
- Im Regierungspräsidium:
Koordinierungsstelle, Sachgebiet 21-10b, Referat 55

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Die **Gemeinde Owingen** hat keine Anregungen und Bedenken zur geplanten Verlegung des Aldi Discountmarktes, weist aber zur Vollständigkeit darauf hin, dass die Bäckerei Mayer in Owingen, die ebenfalls einen kleinen Lebensmittelmarkt betreibt, im Gutachten der Fa. ecostra vergessen worden sei.

Aus Sicht des **Handelsverbands Südbaden e.V.** ist die geplante Verlagerung nachvollziehbar, da der jetzige Standort im Gewerbegebiet als absolut nicht integriert zu bezeichnen sei. Aber auch der nun geplante Standort sei autokundenorientiert und nur vom äußersten nördlichen Bereich des Wohngebiets theoretisch fußläufig erreichbar. Der Alternativenprüfung könne bei den meisten Überlegungen der Stadt zugestimmt werden, allerdings sollte der Standort „Schlachthaus Areal“ besondere Beachtung finden, der optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und absolut integriert sei. Eine mehrgeschossige Bauweise mit Kombination von Einzelhandel und Dienstleistungen würde einem optimalen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Einzelhandel an dieser Stelle sei auch bereits früher diskutiert worden. Für ein Hochpreis-hotel wie kommuniziert sei der Standort aufgrund seiner Lage an Busbahnhof und Feuerwehr ohne Seesicht kaum geeignet. Dieser Standort würde zur dringend benötigten Frequenzstabilisierung der Innenstadt beitragen. Die geplante Vergrößerung auf 1.500 m² VK bedeute eine Steigerung um 64 % und sei für den Anbieter eher untypisch. Das Gutachten sei nachvollziehbar und thematisiere den agglomeratorischen Effekt der Standortverlagerung, werde jedoch bei der Umsatzbetrachtung nicht fortgeführt. Dort werde von sinkenden Flächenproduktivitäten ausgegangen. Eine eindeutige Aussage der Stadt, wie ein Ausschluss weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Bestandsort bewerkstelligt werden solle, gehe aus den Unterlagen nicht hervor. Auf das Ungleichgewicht zwischen kostenintensiven Nahversorgungsbetrieben in der Innenstadt - auch aufgrund hoher Parkgebühren - und der Attraktivitätssteigerung durch die Aldi - Verlagerung bei kostenlosen Parkplätzen wird hingewiesen. Eine weitere Vergrößerung im „La Piazza“ – Bereich ermögliche in keinem Fall, die Frequenzrückgänge in der Innenstadt zu stoppen. Eine Änderung des Einzelhandelskonzepts sei nicht zielführend.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK) Weingarten** kann die gewünschte Neuaufstellung der Fa. Aldi nachvollziehen. Die Umsiedlung solle an einen ebenfalls nicht integrierten Standort erfolgen. Der bestehende Markt sei mit einer Flächenproduktivität von ca. 10.000 Euro/m² wirtschaftlich absolut erfolgreich. Es stelle sich daher die Frage, was denn der Vorteil dieser Umsiedlung aus Sicht des Handelsstandorts Überlingen sei. Bei genauer Betrachtung könne festgestellt werden, dass auch der neue Standort stark PKW-orientiert sei, der Fußgängeranteil sei gering. Der neue Standort

stärke die Einzelhandelsagglomeration „La Piazza“, der nach dem Einzelhandelskonzept jedoch grundsätzlich nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten erweitert werden solle. Wenn sowohl der aktuelle als auch der zukünftige Standort nicht integriert sei, liege es nahe, sich um Standortalternativen zu bemühen. Wenn kein Alternativstandort zur Verfügung stehe, stelle sich erneut die Sinnhaftigkeit der Verlagerung aus Sicht der Stadt Überlingen. Die geplante Vergrößerung auf 1.500 m² sei zu hinterfragen. Wenn man zum Ergebnis komme, dass die Verlagerung Vorteile durch die Verbesserung der Verkehrssituation am aktuellen Standort habe, sollte am Planstandort ein Markt mit der gleichen Größe wie der Bestandsmarkt, der bereits großflächig sei, errichtet werden, da die Erweiterung und Verbesserung der Präsentation der innenstadtrelevanten Sortimente eine nicht zu unterschätzende Konkurrenz für die Fachgeschäfte in der Überlinger Innenstadt darstelle. Die Rahmenbedingungen für die stark tourismusabhängigen Gewerbetreibenden in der Innenstadt sollten stattdessen gestärkt werden. Die Nichtbeachtung dieses Grundsatzes führe nur dazu, dass sich die anderen Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel zu einer gleichartigen Reaktion gedrängt sehen würden.

Der **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** stimmt der beantragten Abweichung vom Plansatz (PS) 3.3.7.2 Z LEP zu. Begrüßt werde die Absicht der Stadt Überlingen, das Planungsrecht am derzeitigen Standort des Aldi – Discountmarktes dahingehend zu ändern, dass eine weitere Nutzung mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werde.

Mit Schreiben vom 03.03.2020 führt die **Stadt Überlingen** zu den Stellungnahmen von IHK und Handelsverband Südbaden e.V. aus:

Die direktere fußläufige Anbindung an das Wohngebiet „Burgberg“ stelle eine Verbesserung dar und könne zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs führen. Die von der Stadt durchgeführte Alternativenprüfung sei plausibel, ein integrierter Standort stehe nicht zur Verfügung. Der angesprochene Standort „Schlachthaus Areal“ sei nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Überlingen für andere Nutzungsarten präferiert. Zwischenzeitlich habe die Fa. Aldi die Verkaufsfläche von 1.500 m² auf 1.200 m² verringert. Im Falle einer Standortverlagerung werde das bestehende Planungsrecht dahingehend geändert, dass zukünftige Nutzungen mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen würden.

Nachdem noch Fragen auch mit Blick auf die Anhörung offen waren, hat das Regierungspräsidium mit E-Mail vom 19.05.2020 um weitere Erläuterungen zu folgenden Punkten gebeten:

- Städtebauliches Ziel der Stadt Überlingen an der geplanten Verlagerung.
- Nähere Erläuterungen zu den Alternativstandorten „Stadtgärtnerei“, „Lippertsreuter Straße“ und „Schlachthausstraße“.
- Aktuelle Beschlusslage der Stadt Überlingen zum zukünftigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Gewerbegebiets „Oberried VI“.
- Haltung der städtischen Gremien zu dem von der Fa. Aldi im Falle einer Verlagerung angebotenen Kauf des Grundstücks am derzeitigen Standort.
- Auskunft über untersuchte, möglicherweise geeignete aber ebenfalls nicht-integrierte Alternativstandorte.

Mit Schreiben vom 20.05.2020 weist die Stadt Überlingen auf die ökonomischen Untersuchungen hin, die für eine Verlagerung sprächen. Unterstützt werde das städtische Interesse durch die Aussicht auf Erwerb der Altstandortfläche, die dann einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könne.

Zum Standort „Stadtgärtnerei“ verweist die Stadt auf die schwierige Erschließung durch die starke Hangneigung sowie den ungünstigen Zuschnitt des Geländes. Die Bauleitplanung für ein geplantes Finanzdienstleistungszentrum an der Lippertsreuter Straße seien 2018 beschlossen worden, ruhten aber derzeit. Das am Standort „Schlachthausstraße“ vorgesehene Hotel solle als ein Hotel mittleren Niveaus im Sinne eines modernen gehobenen Stadthotels realisiert werden und sei in Verbindung mit einem möglichen „Stadtsaal“ zu sehen. Die zusätzliche Unterbringung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² sei auf der zur Verfügung stehenden Fläche unrealistisch.

Die angedachten planerischen Ziele das freiwerdende Grundstück einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sei dem Gemeinderat innerhalb der Beratung und Beschlussfassung zum Zielabweichungsverfahren dargelegt worden. Weitergehende planerische Schritte zur Umsetzung seien noch nicht unternommen worden. Sofern das Zielabweichungsverfahren positiv entschieden werde, werde das notwendige Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bau- und Planungsrechts eingeleitet.

Eine weitere Untersuchung nicht-integrierter Alternativstandorte konterkariere aus Sicht der Stadt die eigentliche Intention des Zielabweichungsverfahrens.

3 Erforderlichkeit der Planung

Grundvoraussetzung jeglicher Planung ist deren Erforderlichkeit. Ist diese nicht gegeben, kann auch keine Zielabweichung zugelassen werden.

Zur Begründung verweist die Stadt Überlingen auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Nach diesem wären „*vor allem die Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Quartiers Oberried II zu verlagern und ggf. in diesem Bereich zu konzentrieren. Bei Aufgabe sollten wiederum keine erneute Einzelhandelsnutzung erfolgen*“⁶. Als Mittelzentrum käme der Stadt Überlingen eine Versorgungsfunktion auch mit Gütern des täglichen Bedarfs zu. Zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung sei die Stadt bestrebt, den bestehenden Einzelhandelsstandort beim „La Piazza“ zu stärken und zu erweitern und Kundenströme und Verkehrsbewegungen an einem der Kernstadt näher gelegenen Standort zu bündeln.

Vor allem mit Blick auf die Intention, gewerbliche Flächen wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, kann das Regierungspräsidium die Erforderlichkeit der Planung nachvollziehen. Mit der geplanten Verlagerung des sanierungsbedürftigen Aldi Discountmarktes an einen Standort, der im näheren Umkreis bereits durch Einzelhandelsnutzung vorbelastet ist, können Fahrstrecken vermindert werden. Als Mittelzentrum soll die Stadt die Versorgung der Bevölkerung auch ihres Verflechtungsbereichs sicherstellen, soweit deren Nahversorgung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Kontext ist das Interesse der Stadt, den bestehenden Aldi Discountmarkt zu erhalten und eine Erweiterung möglich zu machen, schlüssig, da der bestehende Aldi die einzige Filiale dieses Anbieters in Überlingen ist und eine Verschlechterung des Lebensmittelangebots nicht im Interesse der Stadt sein kann. Aus städtebaulicher Sicht der Stadt Überlingen ist die Verlagerung aus Sicht des Regierungspräsidiums bei einer Gesamtbeurteilung aller Argumente plausibel.

4 Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Rechtsgrundlagen für eine Abweichung von Zielen der Raumordnung finden sich im Raumordnungsgesetz (ROG) und im Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG).

Nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG kann die höhere Raumordnungsbehörde in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Tatbestandsvoraussetzungen für die Ermessensentscheidung der höheren Raumordnungsbehörde über einen Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung sind damit:

⁶ Gewerbeflächenentwicklungskonzept Überlingen, S. 65

- Ein Verstoß gegen ein **verbindliches Ziel** der Raumordnung.
- Es handelt sich um einen **Härtefall**.
- Die **Grundzüge der Planung** werden nicht berührt.
- Das Vorhaben ist raumordnerisch vertretbar.

4.1 Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Grundvoraussetzung für eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung ist, dass überhaupt ein verbindliches Ziel vorliegt und dieses durch die Maßnahme oder Planung verletzt wird.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG „*verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.*“

Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels legt der LEP folgende Ziele fest:

„3.3.7 Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *– dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *– diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind*

Z Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

3.3.7.1 Z Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 Z Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der

Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage“.

Zur Begründung der Regelungen zum großflächigen Einzelhandel wird ausgeführt:

„Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Deshalb ist es notwendig, durch landesplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dazu dienen die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde. Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Bauleitpläne an diese Ziele der Raumordnung anzupassen“.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996⁷ enthält zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Kapitel 2.5.2 – Einzelhandel - nachfolgende Ziele:

„Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen.

Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen“.

Begründung:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich durch Größe und Standort von üblichen Einzelhandelsgeschäften unterscheiden, sind geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Struktur nachteilig zu beeinflussen.

[...]

Nach der oben genannten Verwaltungsvorschrift sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren angesiedelt werden. Dabei sind diese Einrichtungen als zentrale Bestandteile von Städten nur in den ausgewiesenen Siedlungsbereichen (Kapitel 2.3.2) der Zentralen Orte - in baulich integrierter Form - zuzulassen.

[...]

⁷ Regionalplan Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlicherklärung vom 4. April 1996

Einzelhandelsgroßprojekte müssen sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen, das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen“.

Der LEP als das zeitlich nachfolgende Planwerk enthält damit vier unabhängig voneinander einzuhaltende Ziele für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Sowohl das Zentralitätsgebot – Lage nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren – wie auch das Kongruenzgebot – der Einzugsbereich eines Vorhabens soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten – werden durch die geplante Verlagerung des Aldi Discountmarktes offensichtlich nicht beeinträchtigt, so dass sich hier weitere Ausführungen erübrigen.

4.1.1 Integrationsgebot

In der Begründung führt der LEP aus, dass „Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Bei Vorhaben, die auf Grund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich“.

In seiner Entscheidung vom 04.07.2012 – 3 S 351/11 hat sich der VGH Baden-Württemberg ausführlich zur Funktion und Bedeutung des Integrationsgebots geäußert:

„Zu den zentralörtlichen Funktionen zählt auch - als eine Kernfunktion der Raumordnung - die nutzungssteuernde Standortentwicklung, -sicherung und -bevorratung hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten, um insoweit eine differenzierte und ausgewogene Raumordnung sicherzustellen. Im Zentrum steht hier die Leitvorstellung, die Innenstädte und sonstigen innerörtlichen Zentren als Handels- und Versorgungsstandorte mit ihrer Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit zu erhalten und zu entwickeln. Dies entspricht dem raumordnerischen Grundsatz, zur Sicherung und Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Daseinsvorsorge eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen in allen Räumen zu gewährleisten. Das weitere damit verfolgte Ziel, der Innenentwicklung den Vorzug gegenüber einer Entwicklung nach außen zu geben, trägt dem wichtigen, den Umweltschutz in den Vordergrund stellenden Grundsatz einer Flächen sparenden Raumnutzung und Verkehrsvermeidung oder -dämpfung Rechnung. [...] (vgl. LEP 2002 - Begründung unter 2.5 zu 2.5.1 [S. B19/20]).

[...]

Die Verbindung raumordnerischer Zielaussagen zu Einzelhandelsgroßprojekten mit der zentralörtlichen Gliederung ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem oben näher dargestellten Daseinsvorsorgeprinzip zu sehen; mit der zentralörtlichen Gliederung ist an erster Stelle die Versorgungsfunktion der Bevölkerung verbunden. Ziel ist die Erhaltung städtebaulicher Strukturen und die Entwicklung integrierter Lagen insbesondere im Interesse der verbrauchernahen Versorgung (BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 - 4 C 1.08 - und - 4 C 2.08 - [jeweils zu § 34 Abs. 3 BauGB]). Insofern zielen die raumordnerischen Regelungen zu Einzelhandelsgroßprojekten auf eine nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden insgesamt raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels. Dieser ist an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Dass auf diese Weise die Wirtschaftsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen gestärkt wird, ist nicht Selbstzweck. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5.01 -, BVerwGE 117, 25 = NVwZ 2003, 86; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 01.09.2005 - 1 LC 107/05 -, BRS 69 Nr. 6 [2005])⁸.

„Das Integrationsgebot gehört zum überörtlichen und zusammenfassenden Regelungsgegenstand der Raumordnung und ist als inhaltliche Ausgestaltung innergemeindlicher Siedlungsschwerpunkte nicht nur eine städtebauliche und rein örtliche Aufgabe. Das Integrationsgebot dient - ebenso wie das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot - der Sicherstellung einer raumstrukturell und -funktionell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.2010, a.a.O., juris Rn. 18; Urteil vom 17.09.2003 - 4 C 14.01 -, BVerwGE 119, 25 = NVwZ 2004, 220)⁹.

Nahversorgungssortimente sind nach dem EHEK Überlingen auch zentrenrelevant und damit nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Beim geplanten Standort im Gewerbegebiet „Oberried“ handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungskerns der Stadt Überlingen. Die Planung der Stadt Überlingen steht im Widerspruch mit den Zielen des LEP und des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zum Integrationsgebot.

⁸ VGH Baden-Württemberg Urteil vom 4.7.2012, 3 S 351/11, juris RdNr. 45

⁹ ebenda RdNr. 73

4.1.2 Beeinträchtungsverbot

Zum Beeinträchtungsverbot führt die Begründung zum LEP aus, dass *„die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen ist, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen“*. Die Regelungen zum Beeinträchtungsverbot dienen ausschließlich dem Ziel, negative Auswirkungen raumordnerischer und städtebaulicher Art, also einen Funktionsverlust der Zentralen Orte und der Ortskerne zu verhindern. Es geht also um die Frage, wann Umsatzumverteilungen als wettbewerbliche Effekte in städtebaulich negative, also strukturelle Auswirkungen umschlagen. Dieser Punkt ist dann erreicht, wenn eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse zu „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben oder zu einer Verminderung von Vielfalt und Dichte eines Warenangebots und damit zu abnehmender Frequenz, Niveauabsenkung und in letzter Konsequenz zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Orts oder eines Ortskerns führt, also die städtebauliche Relevanzschwelle überschritten wird.

Ein Konkurrenzschutz hingegen ist nicht Gegenstand der raumordnerischen Prüfung. Auswirkungen eines Vorhabens sind im raumordnerischen Maßstab erst dann relevant, wenn die städtebauliche Situation „kippt“ und die Zentralen Orte oder die Ortskerne die ihnen zugewiesenen Aufgaben nicht mehr erfüllen können.

Ein „Schwellenwert“, ab wann von einem „Kippen“ der Situation von rein wettbewerblichen zu strukturellen Wirkungen auszugehen ist, ist gesetzlich nicht definiert. Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Zentralen Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird in der Regel dann als wesentlich beeinträchtigt gesehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Umsatzverlusts Geschäftsaufgaben drohen. In der Rechtsprechung wird dabei ein Schwellenwert von 10 % Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten als sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche angenommen. Allerdings beinhaltet dieser Wert keine absolute Zumutbarkeitsschwelle, sondern dient vor allem als Indiz dafür, dass eine tiefergehende Analyse der Beeinträchtigungen notwendig wird.

Die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Aldi Discountmarktes werden in der ecostra-Auswirkungsanalyse beschrieben und bewertet.

Grundlage ist eine Analyse zur Angebots- und Wettbewerbsstruktur in Überlingen und seinem Verflechtungsbereich, zum Einzugsgebiet, der Bevölkerungsentwicklung sowie der sortimentspezifischen Kaufkraft. Auf dieser Basis wurden Umsatzerwartung,

Kaufkraftströme und mögliche Auswirkungen des Planobjekts ermittelt. Als Prognosemethode wird einerseits das Marktanteilkonzept und andererseits eine Kaufkraftbewegungsanalyse gewählt.

Wesentliche Ergebnisse:

	Status quo		Planung	
VK (in m ²)/Reduzierung nach Angaben Stadt	910		1.500/1.200	
Umsatz (in Mio. €)	9,2		14,7	
Flächenproduktivität (€/m ²)	10.100		9.800/12.250	
Umsatzumverteilung (ca. – Werte)	Absolut (in Mio. €)	prozentual	Absolut (in Mio. €)	prozentual
Zone I	3,1	34	4	27
Zone II	4,6	50	7,2	49
Zone III	1,3	14	2,8	19
Streuumsätze	0,2.	2	0,7	5

Kaufkraftabschöpfung¹⁰: in Prozent:

	Zone I		Zone II		Zone III		Zone I-III	
	Status Quo	Planung						
Nahrungs- und Genussmittel	18-19	23	10	15	4-5	9-10	10	15
Non-Food-Segment	10-11	15	5-6	10	2-3	6-7	5-6	10
Gesamt	16-17	21	9	14	4	9	9	13-14

Die Umsatzzunahme verteile sich wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel: + 4,4 Mio. €, entsprechend + 57,1 %
- Non-Food-Bereich: + 1,1 Mio. €, entsprechend + 73,3 %.

¹⁰ Zone I: im Norden die Ortsteile Andelshofen und Bambergen, reicht im Westen bis in den östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt (Owinger Straße bzw. Langgasse), geht im Süden bis zum Ortsteil Deisendorf und wird im Osten durch die naturräumliche Zäsur des Auenbach begrenzt.

Zone II: im Osten entlang der L200a bis in die benachbarte Gemeinde Salem, bis in den Ortsteil Tüfingen und im Nordosten entlang der L200 bis in die Ortsteile Rickenbach (Gemeinde Salem) sowie Lippertsreute (Stadt Überlingen). Im Norden und Westen etwa parallel zur L205 und beinhaltet im Nordwesten den Ortsteil Owingen (Gemeinde Owingen). Im Westen stellen die Verkehrsachsen K7786 bzw. L200 die Begrenzung dar, im Süden umfasst die Zone II die gesamte südliche Kernstadt sowie den angrenzenden Ortsteil Nußdorf.

Zone III: Im Norden reicht das Ferneinzugsgebiet bis in die Nachbargemeinden Frickingen (Ortsteile Frickingen und Altheim) sowie Owingen (Ortsteile Billafingen und Hohenbodmann). Im Westen neben den Überlinger Ortsteilen Nesselwangen und Hödingen noch die Nachbargemeinde Sipplingen.

Basierend auf diesen Daten werde der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Überlingen mit ca. 1,9 % Umsatzverlust zu rechnen haben. Am Standort Gewerbegebiet „Oberried“ wird eine Umsatzumverteilungsquote von 5,2 % erwartet. Am Nahversorgungsstandort Lippertsreuter Straße sei mit maximal 7,1 % (Norma an der Lippertsreuter Straße) Umsatzumverteilung zu rechnen, am gesamten Standort mit 4 %.

In den Nachbargemeinden wird voraussichtlich Salem mit einer Umsatzumverteilung von ca. 4,3 % am stärksten betroffen sein. Dort vor allem die im Gewerbegebiet gelegenen und damit ebenfalls nicht-integrierten LM – Discountmärkte.

Der Gutachter zeigt auf, dass die Standortlage mit dem Einkaufszentrum „La Piazza“ eine räumlich-funktionale Verflechtung habe: *„...besteht nach Realisierung des Planvorhabens eine räumlich-funktionale Verflechtung mit dem gesamten Einkaufspark und folglich wird der Bereich Teil eines bereits etablierten, überörtlich wirksamen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Überlingen sein“*¹¹. Der Gutachter geht von Koppelungseinkäufen zum „La Piazza“ von zumindest ca. 35% aus.

Die Auswirkungsanalyse enthält aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde einige Ungereimtheiten. So wird nicht erläutert, weshalb der Bestandsmarkt bereits jetzt eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweist, obwohl der Standort am nördlichen Ende des Gewerbegebiets als *„verkehrlich wenig optimal erschlossen“*, *„in der Einsehbarkeit stark eingeschränkt“* beschrieben wird und aufgrund der Topographie nur einen *„sehr geringen Aufmerksamkeitswert“* besitze. Auch sind die Erläuterungen im Gutachten, weshalb ein Umzug an einen anderen, wesentlich attraktiveren Standort mit einer deutlichen Erweiterung der VK mit einer um ca. 30 % geringeren Flächenproduktivität verbunden sein soll, nicht überzeugend, weil nur allgemein gehalten ohne Bezug auf die tatsächliche Situation. Mit der nun von der Stadt Überlingen angekündigten Reduzierung der VK auf 1.200 m² relativiert sich diese Ungereimtheit etwas - sofern von gleichbleibender Umsatzsteigerung auszugehen ist -, wobei nach wie vor unklar bleibt, wie die überdurchschnittliche Flächenproduktivität bei den beschriebenen Standortbedingungen zu erklären ist.

Weiter fällt auf, dass sich die prognostizierte Umsatzsteigerung ganz maßgeblich auf das Non – Food – Sortiment stützt, welche um fast 75 % wachsen soll. Die Steigerung der Kaufkraftabschöpfung in diesem Sortiment beträgt gegenüber den Zonen II und III nahezu 100 % und in der Zone I immer noch etwa 50 %. Da die Fa. Aldi einen erheblichen Anteil ihres Umsatzes durch ihr Randsortiment aus nicht nahversorgungs-, aber zentrenrelevanten Sortimenten generiert, wird diese Steigerung vor allem mit Blick auf den Zentralen Versorgungskern der Stadt Überlingen sehr kritisch gesehen.

¹¹ ecostra 2019, S. 33

Zu hinterfragen sind auch die Aussagen zu Synergieeffekten mit dem EKZ „La Piazza“. In den Unterlagen und der Auswirkungsanalyse wird mehrfach eine Verlagerung „in den Einkaufspark“ erwähnt, oder dass die Voraussetzungen für eine „Erweiterung des Einkaufszentrums“ vorlägen. Die Auswirkungen eines so vergrößerten Einkaufszentrums wurden indessen nicht untersucht, sondern lediglich die Auswirkungen einer Verlagerung und Vergrößerung der Fa. Aldi. Sollten damit die rechtlichen Voraussetzungen eines Einkaufszentrums vorliegen, wäre die Auswirkungsanalyse hinfällig, da sie auf falschen Voraussetzungen basiert. Aber auch ohne Entstehung eines – vergrößerten – Einkaufszentrums stellt sich die Frage nach Berücksichtigung der gesteigerten Attraktivität des gesamten Standorts „Oberried“. Hierzu enthält das Gutachten keine Ausführungen.

Ergänzend hierzu sind auch die geplanten Anpassungen des EHEK kritisch zu hinterfragen, wonach der nicht-integrierte Standort „Oberried“ für weitere nahversorgungsrelevante Betriebe – auch Drogeriemärkte – geöffnet werden soll. Durch den dadurch generierten Attraktivitätsgewinn sind erhebliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Überlingen und die anderen, den Wohngebieten zugeordneten Nahversorgungsstandorte zu befürchten, zumal jeweils nur eine Beurteilung des Einzelbetriebs erfolgt, aber nicht des Standorts in seiner gesamten Auswirkung.

Für die hier zu beurteilende Verlagerung des Aldi Discountmarkts an die Straße „Zur Weiherhalde“ kann – trotz der Ungereimtheiten der Auswirkungsanalyse – noch eine Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot angenommen werden, wenn in der Bauleitplanung sichergestellt wird, dass ein gemeinsames Einkaufszentrum mit dem „La Piazza“, aber auch der schon bestehenden Fachmarktzeile und den geplanten weiteren Fachmärkten nicht entstehen kann. Diese Beurteilung gründet darauf, dass die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Überlingen sowie die Nahversorgungsstandorte Überlingens und der Nachbargemeinden nach dem Gutachten so gering sind, dass auch durch die gesteigerte Attraktivität des Einzelhandelsstandorts der Schwellenwert, ab welchem von städtebaulichen Wirkungen ausgegangen werden muss, voraussichtlich nicht erreicht wird. Außer dem „Norma“ an der Lipertsreuter Straße sind vor allem ebenfalls nicht-integrierte Standorte von größeren Umsatzverlusten betroffen, die nicht dem Schutz des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots unterliegen. Da der „Norma“ Bestandteil eines größeren integrierten Nahversorgungsstandorts ist, der bei Gesamtbetrachtung deutlich geringer betroffen sein wird, sind wettbewerbliche Auswirkungen möglich, die aber die raumordnerische und städtebauliche Relevanzschwelle nicht überschreiten. Allerdings ist als Nebenbestimmung zu dieser Entscheidung festzuschreiben, dass planerisch die Entstehung

eines Einkaufszentrums sowohl mit dem „La Piazza“ und der bestehenden Fachmarktzeile als auch innerhalb der geplanten Fachmarktzeile zu verhindern ist.

Für die geplante Änderung des EHEK bleibt diesbezüglich festzuhalten, dass die vorliegende Entscheidung lediglich eine Abweichung vom Integrationsgebot für die Verlagerung des Aldi Discountmarktes beinhaltet. Von der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots wird aufgrund der Auswirkungsanalyse und der oben dargestellten Überlegungen ausgegangen, wenn die Nebenbestimmungen eingehalten werden. Nicht von der Entscheidung umfasst ist jedoch die Verträglichkeit der geplanten Öffnung des Standorts für nahversorgungsrelevante Betriebe wie im Entwurf beschrieben. Dass diese Planung für den Zentralen Versorgungskern der Stadt Überlingen und/oder der Nahversorgung der Umlandgemeinden verträglich ist, wird ausdrücklich in Frage gestellt.

4.2 Vorliegen eines Härtefalls

Das Zielabweichungsverfahren ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht auf den atypischen Fall, sondern auf den Härtefall ausgerichtet, bei dem die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegensteht, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheint¹².

Eine Zielabweichung kommt nur für einen Einzelfall in Betracht, wenn es sich dabei um einen „Härtefall“ handelt. Damit soll verhindert werden, dass die Landes- und Regionalplanung durch Verwaltungsverfahren wie das Zielabweichungsverfahren ausgehöhlt wird. Der Plan (LEP bzw. Regionalplan) soll nicht durch wiederholbare, sich gleichende Fälle „unterlaufen“ werden, weil den Abweichungen Sachverhalte zugrunde liegen, die überall im Plangebiet oder seinen wesentlichen Teilen anzutreffen sind¹³. Eine Atypik des Einzelfalls ist nach der Rechtsprechung des BVerwG hingegen nicht erforderlich¹⁴. Auch wenn in der Formulierung des § 6 Abs. 2 ROG das Tatbestandsmerkmal „Einzelfall“ nicht ausdrücklich erwähnt ist, weist das BVerwG darauf hin, dass *„die Zielabweichung nicht auf den atypischen Fall, sondern gerade auf den Härtefall ausgerichtet ist, bei dem die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegensteht, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheint“*¹⁵. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens hat das Regierungspräsidium als höhere Raum-

¹² BVerwG; Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8/10

¹³ Bielenberg u.a., Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, Rn. 132 zu § 5 ROG

¹⁴ BVerwG; Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8/10

¹⁵ BVerwG; Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8/10

ordnungsbehörde deshalb zu prüfen, *“ob mit dem Antrag auf Zielabweichung Besonderheiten mit Blick auf das konkrete Vorhaben vorgetragen werden, die einen Härtefall begründen können“*¹⁶.

Die Stadt Überlingen begründet das Vorliegen eines Einzelfalls damit, dass es sich lediglich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebs handle, dessen Lage bereits bisher nicht integriert sei, sondern im Gegenteil noch weniger dem Integrationsgebot entspräche. Der bisherige Standort sei rein autokundenorientiert ohne ÖPNV – Anschluss. Mit der neuen Verkehrsführung im Zuge des Ausbaus der B 31 weise der Standort im „Oberried“ eine gewisse Nahversorgungsfunktion auf. Es würden synergetische Vorteile generiert, die zu einer Verringerung des Verkehrs führe, da unnötige Fahrten nach einem Besuch im „La Piazza“ an den alten Standort entfielen. Die geplante Verlagerung sei auch der Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts geschuldet, das zukünftig eine Nutzung gewerblicher Flächen für Einzelhandelsbetriebe verhindern wolle.

Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde ist maßgeblicher Gesichtspunkt die Absicht der Stadt Überlingen, gewerbliche Bauflächen wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzung. Aber diese Absicht ist für sich gesehen noch nicht ausreichend, vorliegend einen Härtefall anzunehmen. Nachdem ein alternativer integrierter Standort für die Ansiedlung des Aldi Discountmarkts nicht möglich ist¹⁷, kann die Intention der Stadt Überlingen, die Lebensmittelversorgung dann an einem Standort zu konzentrieren, der bereits durch Einzelhandel vorgeprägt ist, im Grundsatz nachvollzogen werden. Mit diesem Standort kann eine – wenn auch geringe – Nahversorgungsfunktion für Teile des Wohngebiets „Burgberg“ erreicht werden, obwohl nach Überzeugung des Regierungspräsidiums die Autokundenorientierung nach wie vor eindeutig überwiegt, zumal dort nach Vorstellung der Stadt vor allem die Wochenendeinkäufe erledigt werden sollen. Zu berücksichtigen ist weiter, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung eines Aldi Discountmarktes handelt, sondern um die Verlagerung eines bestehenden, bereits heute großflächigen LM-Discounters dieses Anbieters. Mit der von der Stadt Überlingen im Rahmen der Anhörung kommunizierten nunmehr geplanten VK von 1.200 m² ist der Größenzuwachs nicht mehr so immens. Der dann entstehende LM-Discounter entspricht in etwa der üblichen Geschäftsgröße eines modernen Marktes des Anbieters an integrierten Standorten und stellt damit kein über das übliche Angebot weit hinausgehendes Alleinstellungsmerkmal mit entsprechend hoher Attraktivität und Auswirkungen mehr dar.

¹⁶ BVerwG; Beschluss vom 02.05.2013 - 4 B 59/12

¹⁷ S.h. hierzu Kapitel 4.4

Durch die räumliche Nähe des zukünftigen LM-Discounters entfallen großräumige Einkaufsfahrten, was eine verkehrliche Entlastung des Gewerbegebiets Oberried zur Folge haben kann. Der verkehrliche Austausch zwischen den beiden Standorten erfolgt dann nur noch kleinräumig.

Andererseits wird die Verlagerung mit Synergie- und Bündelungseffekten begründet. Dieser Argumentation kann im Ergebnis nicht gefolgt werden. Durch diese Effekte würde ein Einkaufsschwerpunkt entstehen, der am Standort im Gewerbegebiet „Oberried III“ raumordnerisch gerade verhindert werden soll.

Ein Einzel- oder Härtefall kann daher nur soweit festgestellt werden, als die Rückgewinnung einer gewerblichen Fläche für produzierende oder Handwerksbetriebe angestrebt wird und die dortige Einzelhandelsnutzung an einen Standort verlegt wird, der bereits entsprechend genutzt wird. Auch wenn damit immer eine Attraktivitätssteigerung des neuen Standorts verbunden ist, kann ein Härtefall nur für die reine Betriebsverlagerung mit geplanter Erweiterung auf 1.200 m² erkannt werden. Eine Bündelungsfunktion dahingehend, die Attraktivität des nicht-integrierten Standorts beim „La Piazza“ durch Ausweitung des dortigen Einkaufszentrums zu steigern, stellt keinen Härtefall dar.

Mit Blick auf die geplante Fortschreibung des EHEK ergibt sich daraus, dass diese Sondersituation ausschließlich auf den Standort im Gewerbegebiet „Oberried III“ und dort ausschließlich auf die geplante Verlagerung des Aldi Discountmarkts in eine Fachmarkzeile ohne funktionale Anbindung an das bestehende Einkaufszentrum gegeben ist. Für eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten ist dabei kein Raum. Ein Härtefall für diese Absicht ist nicht erkennbar, sondern ist im Gegenteil an vielen Stellen zu beobachten, an welchen in nicht integrierten Lagen Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ entstanden sind.

4.3 Grundzüge der Planung

Sind die Grundzüge einer Planung berührt, ist für ein Abweichungsverfahren kein Raum. Was die Grundzüge der Planung in diesem Sinne sind, ist gesetzlich nicht definiert. Nach Sinn und Zweck der Regelung ist darunter die Planungskonzeption zu verstehen, die die im einzelnen aufgeführten Ziele trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt¹⁸. Die Grundzüge der Planung sind das - die Planung tragende - Grundkonzept mit seinen wesentlichen, dieses bestimmenden Elementen, Zielrichtungen und Zwecken. Die im Städtebaurecht hierzu entwickelten Grundsätze können

¹⁸ VGH Baden-Württemberg v. 08.12.2005 - 3 S 2693/04 und BVerwG v. 15.07.2005 - 9 VR 43.04

grundsätzlich analog auf das Raumordnungs- und Landesplanungsrecht übertragen werden¹⁹. Hierbei darf die Abweichung eine geordnete zukünftige regionalplanerische Entwicklung nicht unterlaufen. Zulässig sind daher nur punktuelle Eingriffe mit beschränkten Auswirkungen auf das gesamte Planwerk, welche keine umfängliche Abstimmung erfordern²⁰. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung daher nicht²¹.

Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Je tiefer die Befreiung bzw. die Abweichung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-) Planung möglich ist²². Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu folgendes ausgeführt: *„Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Urteile vom 4. August 2009 - BVerwG 4 CN 4.08 - BVerwGE 134, 264 Rn. 12, vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 16.07 - BVerwGE 133, 98 Rn. 23 und vom 9. März 1990 - BVerwG 8 C 76.88 - BVerwGE 85, 66 <72>)“²³.*

In Übereinstimmung mit den u.a. Ausführungen des VGH Baden-Württemberg geht das Regierungspräsidium davon aus, dass die Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels Grundzüge der Landes- und Regionalplanung darstellen.

„Das Integrationsgebot gehört - neben dem Zentrale-Orte-Prinzip (Konzentrationsgrundsatz) und dem Kongruenzgebot - gleichfalls zu den Zielen, die „als Grundzüge der Planung“ die Planungskonzeption des LEP 2002 tragen und damit den für ihn wesentlichen Gehalt bestimmen. Das Integrationsgebot im Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002 stellt eine flankierende Maßnahme zur Sicherung des Kongruenzgebots dar.

¹⁹ Bielenberg u.a., Rn. 126

²⁰ vgl. hierzu G. Lautner, Funktionen raumordnerischer Verfahren, Berlin 1999

²¹ BVerwG v. 15.03.2000 - 4 B 18.00

²² BVerwG v. 05.03.1999 - 4 B 5.99

²³ BVerwG v. 16.12.2010 - 4 C 8/10

Das aus dem bundesrechtlichen Zentrale-Orte-Prinzip abgeleitete (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.06.2006 - 4 BN 8.06 -, BRS 70 Nr. 13; Spannowsky, UPR 2003, 248; Uechtritz, NVwZ 2004, 1025) Kongruenzgebot bezweckt die raumordnerische Standortplanung für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe, zu denen das Gesamtvorhaben der Beigeladenen zweifellos gehört. Zu den weiteren das Zentrale-Orte-Prinzip und das Kongruenzgebot konkretisierenden raumordnerischen Regeln zählt das Integrationsgebot. Dessen Ziel ist die raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden insgesamt. Der Einzelhandel ist an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Das Integrationsgebot, nach dem Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten verwirklicht werden sollen, dient der mit dem Zentrale-Orte-Prinzip und dem hieraus abgeleiteten Kongruenzgebot beabsichtigten Sicherstellung einer raumstrukturell und -funktional verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8.10 -, BVerwGE 138, 301 = NVwZ 2011, 821 =juris)²⁴.

Eine Verlagerung des Aldi Discountmarktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² an den Standort „Weiherhalde“ betrifft für sich betrachtet nicht die Grundzüge der Planung, da es sich um einen punktuellen Eingriff handelt, der das gesamte Regelungskonzept des LEP für den großflächigen Einzelhandel nicht in Frage stellt.

Anders stellt sich die Situation jedoch dann dar, wenn wie im Antrag der Stadt Überlingen und teilweise auch im Auswirkungsgutachten von Synergie- und Bündelungseffekten die Rede ist und dass „*der geplante Standort aufgrund seiner bestehenden Funktionsart als großflächiges Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Voraussetzung für eine Erweiterung mit einem Lebensmittel – Discounter*“²⁵ biete, oder dass sich Aldi „*in den Einkaufspark „La Piazza“ verlagere*“²⁶.

Die Argumentation der Stadt Überlingen und des Gutachtens ist hier nicht durchgängig und schlüssig. Dennoch hat die konkrete Ausgestaltung entscheidenden Einfluss auf die Frage, ob Grundzüge der Planung betroffen sind. Während die Verlagerung eines einzelnen Betriebs als punktueller Eingriff nicht in die Grundkonzeption der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung eingreift, ist dies bei Entstehung eines deutlich vergrößerten Einkaufszentrums mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten voraussichtlich der Fall. Auch wenn der Standort „La Piazza“ im Lauf der Jahre „ge-

²⁴ VGH Baden-Württemberg Urteil vom 4.7.2012, 3 S 351/11, juris RdNr. 84

²⁵ Antrag, S. 16

²⁶ ecostra 2019, S. 69

wachsen“ ist, steht eine Erweiterung und Stärkung eines solchen raumordnungswidrigen Standorts mit den grundsätzlichen Intentionen der Landesplanung nicht in Einklang.

Auch die Etablierung eines Versorgungsschwerpunkts am Standort „Oberried“ oder am Standort „Bommer – Center“, wie im Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts vorgesehen ist, dürfte mit den Grundzügen der Planung nicht in Einklang zu bringen sein. Nah- und zentrenrelevante Sortimente sollen zur Stärkung der Stadt- und Ortszentren als Kulminationspunkte städtischen bzw. dörflichen Lebens beitragen. *„Im Zentrum steht hier die Leitvorstellung, die Innenstädte und sonstigen innerörtlichen Zentren als Handels- und Versorgungsstandorte mit ihrer Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit zu erhalten und zu entwickeln. Dies entspricht dem raumordnerischen Grundsatz, zur Sicherung und Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Daseinsvorsorge eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen in allen Räumen zu gewährleisten“*²⁷. Mit diesem übergeordneten und zentralen Aspekt der raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind die geplanten Änderungen kaum vereinbar, welche eine Konzentration zentraler Versorgungsgüter an Standorten vorsehen, die gerade nicht im zentralen Versorgungskern liegen und die Attraktivität der bereits sehr tourismusabhängigen Innenstadt erheblich schwächen dürfte.

4.4 Raumordnerische Vertretbarkeit

Eine Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar, wenn das Vorhaben im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung auch planbar gewesen wäre. Im Kommentar zu § 24 LplG wird ausgeführt, dass *„ein durch die förmliche Raumplanung nicht zu erzielendes Ergebnis auch nicht im Wege der Abweichung erreicht werden kann“*²⁸.

Das VG Stuttgart führt hierzu aus: *„Wegen der dieser Norm gleichgelagerten Konzeption des § 6 ROG ist ein Rückgriff auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zu § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Zur Frage, was im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist, stellt das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urteil vom 17.12.1998 - a.a.O.) darauf ab, ob die Abweichung ein nach § 1 BauGB zulässiger Inhalt des Bebauungsplans sein könnte (vgl. auch BT-Drucks 10/4630, 85). Diese Betrachtung muss die konkrete Anlage am konkreten Ort erfassen. Die Frage darf nicht abstrakt beurteilt werden, sondern anhand der konkreten Gegebenheiten und danach, ob das Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewahrt bleibt, das dem*

²⁷ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.07.2012 – 3 S 351/11

²⁸ Kirchberg in Hager (Hrsg.); Kommentar zum Landesplanungsrecht in Baden-Württemberg; Stuttgart, 2015; Rn. 17 zu § 24

konkreten Plan zugrunde liegt, von dessen Festsetzungen abgewichen werden soll. [...] Übertragen auf die Zielabweichung kommt es darauf an, ob die Planung selbst Inhalt eines Regionalplans sein könnte, von dessen Zielfestlegung im Einzelnen abgewichen werden soll. Es ist darauf abzustellen, ob der Plangeber, wenn er den Abweichungsgrund bereits gekannt hätte, vernünftigerweise bei der Aufstellung des Plansatzes so geplant hätte (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.1998 - 4 C 16/97, BVerwGE 108, 190). Maßstab für die raumordnerische Vertretbarkeit ist damit die Abwägung nach den Maßstäben des § 7 Abs. 7 ROG a.F. und damit auch die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung einschließlich der bundesrechtlichen Grundsätze des § 2 Abs. 2 ROG (Runkel, Bielenberg/ Runkel/Spannowsky, Stand 2002, K § 2 Rn. 15)²⁹.

Übertragen auf den vorliegenden Fall muss also geprüft werden, ob der LEP oder der Regionalplan eine Planung wie die vorliegende hätten planen können. Dafür müssen Anhaltspunkte vorliegen, die nahelegen, dass die Realisierung des Vorhabens im öffentlichen Interesse insgesamt und am vorgesehenen Standort sinnvoll ist und demgegenüber keine zumutbaren oder vernünftigen Alternativen an anderen Standorten nahe liegen, für welche der Plan keine entgegenstehenden Zielvorgaben enthält³⁰.

4.4.1 Alternativenprüfung

Grundlage der Alternativenprüfung war die Suche einer ca. 3.000 m² großen, möglichst un bebauten Fläche. Ermittelt wurden insgesamt sechs Standorte, welche anhand der Kriterien

- Lage und Eigenschaft der Fläche (tatsächliche Größe, Zuschnitt, Topographie)
- Erreichbarkeit (fußläufig, PKW, LKW-Anlieferung, ÖPNV)
- Nutzung und Umgebungsnutzung (aktuell, geplant, perspektivisch; Nutzungskonflikte)
- Rechtliche Rahmenbedingungen (FNP, Bebauungsplan, Eigentumsverhältnisse, Standorttyp)

weiter untersucht und bewertet wurden.

Als Ergebnis wurden die Standorte „Stadtgärtnerei“, „südlich Krankenhaus“ und „Nellenbachstraße“ aufgrund topographischer Probleme, Nutzungskonflikten mit Wohnnutzung und/oder schwieriger verkehrlicher Erschließung als nicht geeignet eingestuft.

²⁹ VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, 2 K 287/12

³⁰ vgl. G. Lautner: Funktionen raumordnerischer Verfahren, Berlin 1999, S. 112 ff

Die Standorte „Lippertsreuter Straße“ und „Schlachthausstraße“ wurden aufgrund anderer Planungen als nur eingeschränkt geeignet nicht weiter verfolgt.

Zum Standort „Lippertsreuter Straße“ wird ausgeführt, dass der Grundstückseigentümer andere Pläne verfolge und bereits 2018 einen Antrag auf entsprechende Bauleitplanung gestellt habe.

Für den Standort „Schlachthausstraße“ sehe das Integrierte Stadtentwicklungskonzept die Entwicklung eines Hotelstandorts vor.

Andere Standorte – auch nicht-integrierte – wurden nicht auf ihre Eignung untersucht.

Auf Nachfrage des Regierungspräsidiums teilt die Stadt Überlingen ergänzend mit, dass am Standort „Schlachthausstraße“ die dortige Hotelplanung im Zusammenhang mit einem Veranstaltungssaal zu sehen sei und als modernes Stadthotel realisiert werden solle. Die Planungen an der „Lippertsreuter Straße“ seien noch nicht weiter gediehen.

Mit den ergänzenden Ausführungen der Stadt insbesondere zum Standort „Schlachthausstraße“ kann die Alternativenprüfung aus Sicht des Regierungspräsidiums akzeptiert werden. Nachdem das Hotel in Zusammenhang mit einem Veranstaltungssaal realisiert werden soll, ist die Planung städtebaulich nachvollziehbar. Aufgabe der Stadt ist die vorausschauende Planung und Ordnung des städtischen Raums im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Mit dem ISEK ist die Stadt Überlingen diesem Planungsauftrag nachgekommen. Es ist nicht Aufgabe der höheren Raumordnungsbehörde, diese städtischen Planungen in Frage zu stellen, soweit sie schlüssig und nachvollziehbar sind.

Obwohl die Planungen für den Standort „Lippertsreuter Straße“ nicht weitergeführt wurden, ist aufgrund der gegebenen topographischen Situation mit deutlichen Höhenunterschieden ein Verzicht auf diesen Standort nachvollziehbar.

Der Zentrale Versorgungskern der Stadt Überlingen ist sehr kleinteilig strukturiert. In dieser Situation einen großflächigen Discountmarkt unterzubringen, ist nicht möglich. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit aus den großen Wohngebieten gestaltet sich schwierig, so dass nachvollziehbar auch ein Standort an dieser Stelle ausscheidet.

Allerdings wären aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde auch andere, möglicherweise nicht integrierte Standorte in Frage gekommen, da diese möglicherweise noch günstiger zu Wohngebieten hätten liegen können. Dass die Stadt Überlingen eine solche Standortprüfung nicht vorgenommen hat ist bedauerlich, kann aber mit Blick auf das Ziel der Stärkung der Innenstädte und einer wohnortnahen Versorgung akzeptiert werden.

4.4.2 Spezifische Geeignetheit des Standorts

Der Bereich des Gewerbegebiets „Oberried“, welcher für die Fachmarktzeile mit integriertem Aldi Discountmarkt vorgesehen ist, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt nach Norden in Richtung des EKZ „La Piazza“ stark ab, ist aber im Bereich des geplanten Vorhabens weitgehend eben. Soweit ersichtlich gibt es derzeit keine Hinweise, dass das Gelände für das Vorhaben nicht geeignet wäre

Durch die im Gewerbegebiet „Oberried III“ vorhandene intensive Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Tankstelle, Mac Donalds – Filiale und anderen gewerblichen Nutzungen sind standortspezifische Restriktionen nicht ersichtlich und wurden in der Anhörung auch nicht vorgetragen.

Der vorgesehene Standort eignet sich auch im Hinblick auf die Möglichkeit, funktions-spezifischen Verkehr durch die größere räumliche Nähe zu reduzieren. Damit kann der verkehrlichen Intention des Integrationsgebots, die der VGH Baden-Württemberg in o.a. Urteil mit „*Verkehrsvermeidung oder -dämpfung*“ beschreibt, Rechnung getragen werden.

Rein räumlich betrachtet ist das Gelände für die Ansiedlung eines LM-Discounters geeignet, Bedenken ergeben sich insbesondere aus der Gesamtbetrachtung des Standorts Gewerbegebiet „Oberried“ und dessen funktionaler Charakteristika.

4.4.3 Anhörung

Die IHK Weingarten geht davon aus, dass die Ausführungen der Alternativenprüfung wohl zutreffen. Wenn aber kein integrierter Standort gefunden werde könne, stelle sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Verlagerung aus Sicht der Stadt Überlingen. Der Handelsverband Südbaden verweist insbesondere auf den Standort „Schlachthaus Areal“, der - integriert gelegen und optimal an den ÖPNV angeschlossen – zur dringend erforderlichen Frequenzstabilisierung der Innenstadt beitragen könne. Die Eignung der Fläche für ein Hotel wird hingegen angezweifelt.

Den Ausführungen kann seitens der höheren Raumordnungsbehörde im Grundsatz gefolgt werden. Aus diesem Grund wurde die Stadt Überlingen nochmals um Ergänzung und Erläuterung gebeten.

Im Ergebnis kann das Regierungspräsidium jedoch der Argumentation der Stadt Überlingen folgen, die auf das Freiwerden gewerblicher Flächen verweist und die Intention, durch die Verlagerung des Aldi an einen vorbelasteten Standort Verkehrsbelastungen zu reduzieren.

Zum Standort „Schlachthausstraße“ wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die Planungen für diesen Standort obliegen der kommunalen Planungshoheit. Dass sich die Stadt bei mehreren Optionen für eine Nutzung entscheidet, ist nicht zu beanstanden, zumal sich der Standort für ein Hotel in der beschriebenen Art durchaus ebenfalls eignet.

4.4.4 Ergebnis raumordnerische Vertretbarkeit

Im Interesse der Sicherstellung der Lebensmittelversorgung kann aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde dann ein nicht-integrierter, aber geeigneter Standort raumordnerisch vertretbar sein, wenn integrierte Standorte nicht vorhanden sind, ein öffentliches Interesse an einer Versorgung besteht und sich die konkrete Lage innerhalb der Leitplanken einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Standort anbietet. Weitere Voraussetzung muss sein, dass die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen nicht beeinträchtigt werden, die als elementare Bestandteile lebendiger Städte und Dörfer raumordnerisch besonders geschützt sind.

Der Standort „Zur Weiherhalde“ ist grundsätzlich für einen LM-Discounter geeignet, da er in einem bereits entsprechend vorbelasteten Gebiet liegt. Da im Gewerbegebiet „Oberried III“ aber bereits das gesamte Spektrum der Lebensmittelversorgung (Vollsortimenter und Discounter) auch in einem für ein Mittelzentrum ausreichendem Umfang vorhanden ist, stellt sich auch hier die Frage nach der Erforderlichkeit. Nachdem es sich lediglich um die Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Anbieters handelt, kann der Wunsch der Stadt, diesen zu halten und an einen Standort zu verlegen, der bereits durch Einzelhandel geprägt ist, grundsätzlich nachvollzogen werden.

Auch hier beziehen sich die Ausführungen ausschließlich auf die geplante Verlagerung des Aldi Discountmarktes mit einer VK-Erweiterung auf 1.200 m². Die Verträglichkeit dieses Vorhabens ist gegeben. Dies gilt, wie bei den übrigen Tatbestandsvoraussetzungen auch, nicht für den Fall, dass sich die geplante Fachmarktzeile ggf. mit der schon vorhandenen Fachmarktzeile zu einem Einkaufszentrum entwickelt und schon gar nicht für den Fall, dass die Fachmarktzeile aufgrund räumlich-funktionaler Verbindungen mit dem EKZ „La Piazza“ zu einem dann stark vergrößerten Einkaufszentrum zusammenwächst, dessen raumordnerische Auswirkungen weder untersucht wurden noch abschätzbar sind. In diesem Fall wäre von der Etablierung eines Einzelhandelschwerpunkts in nicht integrierter Lage und im Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit gegenüber dem Zentralen Versorgungskern deutlich günstigeren Standort auszugehen, was raumordnerisch nicht vertretbar ist.

Vor allem durch den Höhenunterschied zwischen dem „La Piazza“ und dem geplanten Standort des Aldi Discountmarktes geht das Regierungspräsidium davon aus, dass

eine Planung möglich ist, welche ein Zusammenwachsen verhindert. Es muss aber in der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass keine funktionale Verbindung zwischen den beiden Standorten entsteht, also insbesondere keine direkte fußläufige Verbindung, gemeinsame Parkplätze und ähnliches. Dem Verweis in den Unterlagen, dass durch den geplanten Aldi – Standort weniger Fläche gebraucht werde, weil eine gemeinsame Parkplatznutzung mit dem „La Piazza“ möglich sei, muss aus diesem Grund widersprochen werden.

Auch in verkehrlicher Sicht ist der Standort raumordnerisch verträglich. Die Wegestrecke zwischen dem Standort „La Piazza“ und dem geplanten Fachmarktzentrum ist deutlich kürzer als der Weg zum derzeitigen Aldi-Standort an der Heiligenbreite.

Aus den genannten Gründen ist auch die im Entwurf des Einzelhandelskonzepts vorgeschlagene Öffnung des Standorts „Oberried“ – und anderer nicht-integrierter Lagen - für weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente raumordnerisch nicht vertretbar. In den Stellungnahmen zum Verfahren wird eindrücklich deutlich, dass die Überlinger Innenstadt bereits deutlich geschwächt und sehr stark tourismusabhängig ist. Eine weitere Schwächung durch Zentralisierung nah- und zentrenrelevanter Sortimente – hier sind in erster Linie Drogeriewaren bzw. Drogeriemärkte zu nennen – an einem Standort, der nicht zur Stärkung der Innenstadt beiträgt, sondern auch aufgrund sekundärer Rahmenbedingungen diese vielmehr noch weiter schwächt, ist raumordnerisch nicht vertretbar.

5 Abwägung

Eine Zielabweichung steht auch bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen im Ermessen des Regierungspräsidiums als höherer Raumordnungsbehörde. Die Entscheidung, ob eine Zielabweichung zugelassen werden kann oder nicht, hat sich dabei an den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung insgesamt zu orientieren. Diese geben insoweit den Rahmen vor, der auch bei einer Ermessensentscheidung nicht überschritten werden darf.

5.1 Ermessensrahmen

Leitvorstellung des **Raumordnungsgesetzes** ist „eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt“³¹. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere

³¹ § 1 Abs. 2 ROG

die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; [...] Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbe- reiche zu schaffen“³².

Der **Landesentwicklungsplan** Baden-Württemberg stellt auf eine „nachhaltige, an so- zialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natür- licher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ ab, „die die ge- sellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und das Land als europäischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum stärkt“³³. [...] Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden aus- zurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Moder- nisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, [...]“³⁴.

Allen planerischen Grundlagen gemeinsam ist die Intention, eine flächendeckende Grundversorgung sowohl im Verdichtungsraum als auch im ländlichen Raum aufrecht zu erhalten und die Stadt- und Ortszentren zu stärken. Wesentliches Instrument zur Umsetzung ist das Zentrale-Orte-System als überörtliches Ordnungssystem, ergänzt durch kleinräumige Ordnungsvorstellungen für Städte und Gemeinden.

5.2 Prüfungsumfang

Innerhalb dieses Rahmens sind die relevanten Belange zu werten, zu gewichten und abzuwägen.

Für die Zielabweichung spricht das Interesse der Stadt Überlingen, ihre bestehenden Gewerbegebiete soweit möglich von eigentlich wesensfremden (Einzelhandels-)Nut- zungen zu befreien und ihre Grundversorgung an einem bereits vorbelasteten, ver- kehrlich gut erschlossenen Standort zu konzentrieren. Der derzeitige Standort des Aldi Discountmarkts liegt solitär und sehr abgelegen am nördlichen Rand des Gewerbege- biets „Oberried“. Diese eigentlich gewerbliche Fläche will die Stadt Überlingen wieder einer originär gewerblichen Nutzung zuführen, da Gewerbeflächen im Mittelzentrum knapp und aufgrund der Topographie auch nur schwer zu entwickeln sind. Bei der

³² § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG

³³ LEP Baden-Württemberg; Präambel

³⁴ LEP Baden-Württemberg; Leitbild der räumlichen Entwicklung, PS 1.4

Planung handelt es sich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebs, nicht um eine Neuansiedlung. Die dann freiwerdende Fläche im Gewerbegebiet soll nicht mehr für Einzelhandel genutzt werden. Die nunmehr vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher ca. 910 m² auf 1.200 m² entspricht in etwa der üblichen Verkaufsfläche eines modernen Marktes des Anbieters in integrierten Lagen, stellt also insoweit – anders als die zunächst vorgesehene Verkaufsfläche von 1.500 m² keine besondere Betriebsgestaltung mehr dar. Eine ÖPNV-Anbindung des Standorts an der Straße Heiligenbreite ist nicht gegeben. Die Folge ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zwischen dem Versorgungsstandort beim „La Piazza“ und dem derzeitigen Aldi-Standort. Ein integrierter Standort ist nach Angaben der Stadt auch aufgrund der topographischen Situation und der Kleinteiligkeit der innerstädtischen Flächen nicht zu finden.

Gegen die geplante Verlagerung spricht, dass die Entstehung eines Versorgungsstandorts befördert wird, der mit den raumordnerischen Ordnungsvorstellungen der Bundes-, Landes- und Regionalplanung zur Lage großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht in Einklang zu bringen ist. Nachdem am Standort im Gewerbegebiet „Oberried III“ bereits ein Betrieb mit Vollsortiment (Edeka im EKZ „La Piazza“) und ein Discountmarkt (Lidl im Oberriedweg) angesiedelt sind, ist nicht ersichtlich, was die geplante Verlagerung zur Versorgung der Stadt Überlingen bzw. zur Stärkung seiner Funktion als Mittelzentrum beitragen könnte.

Die Verlagerung wird mit Synergieeffekten und Bündelung von Versorgungsangeboten begründet. Eine Bündelung nahversorgungsrelevanter Sortimente an diesem Standort ist aber raumordnerisch gerade unerwünscht und deshalb als Grund für eine Ansiedlung eines Aldi Discountmarktes an diesem Standort zu hinterfragen. Vielmehr spricht die Tatsache, dass an dem Standort schon Nahversorgungsangebote vorhanden sind, eher gegen die Verlagerung eines weiteren Nahversorgers an diesen Standort, wodurch die dortige zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsagglomeration verfestigt und intensiviert würde. In den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren wird mehrfach davon gesprochen, dass an dem geplanten Standort das Einkaufszentrum durch den Aldi erweitert werde. In diesem Fall wäre jedoch über die Zielabweichung für ein Einkaufszentrum zu entscheiden, welches jedoch nicht Gegenstand der Auswirkungsanalyse war. Auf jeden Fall wird jedoch der nicht-integrierte Versorgungsstandort im Umfeld des „La Piazza“ gestärkt, was in den Unterlagen keine Berücksichtigung gefunden hat. Die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich bleiben deshalb unscharf.

Obwohl mit der neuen Straßenführung im Zuge des Neubaus der B 31 eine gewisse Nähe zum Wohngebiet „Burgberg“ entsteht, gehen jedoch sowohl der Gutachter als

auch die Träger öffentlicher Belange in der Anhörung von einem weiterhin autokundendominierten Standort aus. Eine Nahversorgung, mit welcher die Stadt Überlingen argumentiert, sollte aber gerade nicht an diesem Standort sein, sondern so angesiedelt werden, dass sie für eine Vielzahl von Bewohnern fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar ist.

Die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Aldi Discountmarkts verstößt auch gegen das Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen, welches deshalb geändert werden muss. Der Entwurf der Teilfortschreibung ist Bestandteil der Unterlagen des Zielabweichungsverfahrens und deshalb als konzeptionelle Basis in die Entscheidung einzubeziehen. Auch hier ist erkennbar, dass Intention der Stadt Überlingen ist, die „Nah“versorgung an Standorten zu konzentrieren, die städtebaulich nicht integriert sind. An diesen Stellen – im Bereich des Gewerbegebiets „Oberried III“/„La Piazza“ und beim „Bommer-Center“ an der Nußdorfer Straße – sollen weitere Lebensmittelversorger und Drogeriemärkte zukünftig zulässig sein bei gleichzeitiger Verkleinerung der Bereiche.

Gegen eine solche Konzeption spricht, dass die stark tourismusabhängige Innenstadt Überlingens weiter geschwächt wird, indem Ankersortimente bzw. Ankerbetriebe wie Drogeriemärkte an nicht-integrierten Standorte konzentriert werden. Eine solche Planung widerspricht auch den zentralen Steuerungsintentionen der räumlichen Planung.

5.3 Abwägungsergebnis

In Abwägung der differierenden Belange kommt das Regierungspräsidium zum Ergebnis, dass für die Verlagerung und Vergrößerung des Aldi Discountmarktes eine Abweichung vom Integrationsgebot bei Beachtung der Nebenbestimmungen zugelassen werden kann.

Die Stadt Überlingen hat als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die eigene Bevölkerung und die seines Verflechtungsbereichs. Dass dem bestehenden Aldi Discountmarkt die Möglichkeit gegeben werden soll, sich an einem attraktiveren Standort anzusiedeln und eine nach Verkaufsfläche und unter energetischen Gesichtspunkten modernen Discountmarkt zu errichten, ist mit Blick auf diese Versorgungsfunktion nachvollziehbar. Mit der in der Stellungnahme zur Anhörung korrigierten geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m² wird ein für den Anbieter an integrierten Lagen typischer moderner Markt entstehen, der sich nicht als Besonderheit mit größerer Attraktivität darstellt. Auch eröffnet sich für die Stadt Überlingen mit dieser Verlagerung die Möglichkeit, ihr Gewerbeentwicklungskonzept umzusetzen und rare gewerbliche Flächen wieder einer reinen gewerblichen Nutzung ohne Einzelhandel zuzuführen.

Überlingen ist aufgrund seiner Topographie und der Kleinteiligkeit der historischen Altstadt bei der Suche nach geeigneten Standorten stark eingeschränkt. Insofern ist auch aus Sicht des Regierungspräsidiums die Wahl eines nicht-integrierten Standorts unter diesen Voraussetzungen akzeptabel. Der Standort an der „Weiherhalde“ liegt in einem Bereich, der im Umkreis bereits eine Reihe von Einzelhandelsnutzungen, auch der Lebensmittelversorgung, aufweist, also in diesem Sinne vorbelastet ist.

Wesentlicher Aspekt dieser Entscheidung ist für das Regierungspräsidium die Tatsache, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines bereits bestehenden Marktes handelt, dessen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt selbst und deren Nahversorgungsstandorte, aber auch auf die Nahversorgung der umliegenden Gemeinden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen haben wird. Zwar wird ein raumordnungswidriger, nicht-integrierter Standort dadurch eine Stärkung erfahren, aufgrund der Vorbelastung jedoch nicht in einer Weise, welche den Grundgedanken einer wohnortnahen oder integrierten Einzelhandelsansiedlung tiefgreifend beeinträchtigt. Da der Aldi bereits in Überlingen an noch weiter abgelegener Stelle ansässig ist, vermindern sich im Wesentlichen die Fahrwege.

Im Sinne der oben unter Kapitel 4.1.1 angeführten Grundsatzentscheidung des VGH Baden-Württemberg geht es darum, die Innenstädte und sonstigen innerörtlichen Zentren als Handels- und Versorgungszentren zu erhalten und zu entwickeln. Durch die Verlagerung und mäßige Erweiterung eines Bestandsmarktes ist nicht von einer tiefgreifenden Störung des zentralen Versorgungsbereichs von Überlingen auszugehen, da sich der Handelsplatz Überlingen bereits seit längerer Zeit auf den Aldi Discountmarkt eingestellt hat.

Diese Argumentation trägt jedoch nur dann, wenn der Altstandort wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Dies sicherzustellen war deshalb als Nebenbestimmung in diese Entscheidung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Bestand der Baugenehmigung, die zunächst unabhängig von einer Betriebsverlagerung weiter gültig ist. Im Rahmen des rechtlich möglichen sollte deshalb eine vertragliche Vereinbarung mit dem Ziel einer Aufgabe der Baugenehmigung zwischen der Stadt Überlingen und der Fa. Aldi erfolgen. Bei einer Einzelhandelsnachnutzung des Altstandorts sieht das Regierungspräsidium die Intention der Stadt Überlingen und damit die Begründung für den Antrag auf Zielabweichung als hinfällig an.

Wie IHK und Handelsverband Südbaden ausführen, ist dem stark tourismusabhängigen Zentrale Versorgungsbereich von Überlingen jedoch besondere Aufmerksamkeit zu schenken und Maßnahmen und Planungen zu vermeiden, welche diesen weiter

stören. Eine Gefahr für eine solche Störung sieht das Regierungspräsidium in der geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, welches über die reine Verlagerung und Vergrößerung des Aldi Discountmarktes weit hinausgeht und an mehreren nicht-integrierten Standorten im Sinne einer Flexibilisierung weitere nahversorgungsrelevante Sortimente zulassen will. Weder der Standort im Gewerbegebiet „Oberried“ noch das „Bommer-Center“ sind jedoch Nahversorgungsstandorte, sondern ganz überwiegend autokundenorientiert. Mit der „Nah“versorgung sind in der Regel auch Randsortimente verbunden, welche Auswirkungen auf die Innenstadt haben. Die im Entwurf vorgesehenen Voraussetzungen mögen für sich betrachtet zutreffend sein, greifen aber zu kurz, weil nur jeweils der einzelne Betrieb, nicht aber die summarischen Wirkungen betrachtet werden. Mit der vorgesehenen Zulässigkeit von z.B. Drogeriemärkten werden für einen Zentralen Versorgungsbereich zentrale Ankersortimente in verkehrlich sowieso schon begünstigte Bereiche gelenkt und die Innenstadt dadurch vermutlich weiter erheblich geschwächt. Nicht nur wegen der Formulierung der Antragstellung selbst, sondern auch inhaltlich ist daher eine Zielabweichung ausschließlich für die Verlagerung und Vergrößerung des Aldi Discountmarktes auf die nun angedachten 1.200 m² Verkaufsfläche möglich. Hierfür kann das Einzelhandelskonzept entsprechend angepasst werden. Einer weitergehenden Flexibilisierung, auch wenn dies aus Sicht der Stadt sinnvoll wäre, stehen die bestehenden rechtlichen Vorgaben des LEP entgegen.

III Kostenentscheidung

Die Entscheidung über die Zielabweichung ergeht nach § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz Baden-Württemberg gebührenfrei.

IV Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe beim Verwaltungsgericht Sigmaringen Klage erhoben werden.

gez.

Gamerdinger



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

**Bebauungsplan
„Fachmarkterweiterung La Piazza“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Überlingen

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

nach Beteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 08.07.2025



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	SWR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Thüga Energienetze GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Gemeinde Salem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Polizeipräsidium Ravensburg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Deutscher Wetterdienst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9.	Handelsverband Südbaden e.V.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11.	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.	Landesamt für Denkmalpflege	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.	Landratsamt Bodenseekreis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.	Handwerkskammer Ulm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17.	Regierungspräsidium Freiburg - Landesforstverwaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.	Stadtwerk am See GmbH & Co. KG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.	Stadt Überlingen - Stadtsanierung Denkmalpflege UDB	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20.	Stadt Überlingen – Abteilung Grundstücksmanagement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.	Stadt Überlingen – Verkehrswesen / Abteilung Sicherheit und Ordnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22.	Stadt Überlingen – Abteilung Tiefbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

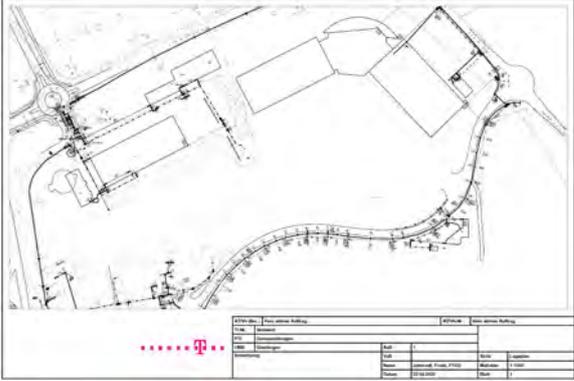
Folgende Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben

Behörde / TÖB
Landratsamt Ravensburg - Vermessungs- und Flurbereinigungsamt
Landesnatuschutzverband BW
Bürgermeisteramt Owingen
Bürgermeisteramt Sipplingen
Bürgermeisteramt Frickingen
Bürgermeisteramt Uhdlingen-Mühlhofen
Vodafone West GmbH
TeleData GmbH Friedrichshafen
Netze BW GmbH
Zweckverband AbwasserbeseitigungÜberlinger See
Industrie- und HandelskammerBodensee-Oberschwaben
Finanzamt Überlingen
DRF Stiftung Luftrettung gemeinnützige AG
Stadt Überlingen - Fachbereich 3
Stadt Überlingen - Feuerwehr

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	<p>Anbei übersende ich die Stellungnahme zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung.</p> <p>Allgemeiner Hinweis:</p> <p>Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden.</p> <p>Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).</p> <p>Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 2	SWR (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p> <p>Im Hinblick auf Verkleidungsmaterialien und Gebäudeausmaße weisen wir allerdings darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 3	Thüga Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Ihre Maßnahme in Überlingen liegt außerhalb unseres Netzgebietes, weshalb wir Ihnen keine Auskunft erteilen können.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Bitte informieren Sie sich bei der Gemeinde/Stadt über den zuständigen Netzbetreiber. Auf unserer Homepage www.thuega-energienetze.de können Sie sich nach einmaliger Anmeldung in unserer Online Planauskunft die benötigten Pläne auch direkt anfordern.	<input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 4	Gemeinde Salem (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	Von Seiten der Gemeinde Salem werden keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 5	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (Stellungnahme vom 21.03.2025)	
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 6	Polizeipräsidium Ravensburg (Stellungnahme vom 21.03.2025)	
	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. An der Ausfahrt auf die Straße Zur Weierhalde sind Sichtdreiecke analog der RAST06 einzuhalten und im Lageplan einzuzeichnen. Die Sichtdreiecke sind dauerhaft von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,8m bis 2,5m freizuhalten. Im Sichtbereich dürfen auch keine Parkplätze errichtet werden.	Die Planunterlagen werden auf Grund der Anregungen entsprechend ergänzt. Ziffer 2.11 „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ wird neu eingefügt: „Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind dauerhaft von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,8m bis 2,5m freizuhalten. Im Sichtbereich dürfen auch keine Parkplätze errichtet werden.“ Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 7	Deutscher Wetterdienst (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 8	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 22.04.2025)	
	<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Fachmarkterweiterung La Piazza in Überlingen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> <p><u>Hinweis:</u> Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p>	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) 	
TÖB 9	Handelsverband Südbaden e.V. (Stellungnahme vom 22.04.2025)	
	Besten Dank für die Beteiligung. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass im direkten Anschluss an das bestehende La Piazza ein Sondergebiet „Fachmarkt“ festgesetzt werden soll. Das Sondergebiet gliedert sich in 2 Baufenster. Zulässig wäre ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm. Die Voraussetzungen dafür ist, dass der Bebauungsplan am Bestandsstandort geändert wird und kein Einzelhandel an dieser Stelle mehr stattfinden kann sowie das bestandskräftige Baurecht zurückgegeben wird. Dies ist auch die Forderung im Zielabweichungsverfahren.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	In Ziffer 2 wären Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zulässig. Dies ist insofern irritierend, als dass ein Baufenster bereits für den Lebensmittelmarkt vorgesehen ist. Folglich handelt es sich nur noch um einen Fachmarkt für ein nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese Diskrepanz ist aufzulösen.	Da innerhalb eines Baufensters auch 2 oder mehr Fachmärkte entstehen können, wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen 2.2.1, Ziffer 2 der Begriff „Fachmärkte“ gewählt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die Festsetzungen der Randsortimente auf 10 % ist von unserer Seite zu unterstützen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Fachmarkt in Ziffer 2 ist die Verkaufsfläche betreffend zu unbestimmt. Es wäre ratsam, dies zu beziffern.</p>	<p>Gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen sind im Plangebiet nicht zentrenrelevante Sortimente uneingeschränkt zulässig.</p> <p>Der Anregung eine Obergrenze für die Verkaufsfläche festzusetzen wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Im selben Areal soll auch ein Gewerbegebiet für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt werden. Der Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Areal ist schlüssig und zu begrüßen, um weitere agglomeratorische Effekte und damit auch Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt entgegenzuwirken.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Eine Ausnahme soll bestehen für das sog. Handwerkerprivileg. Die Festsetzung, die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein, ist in einem Gewerbegebiet selbstredend.</p> <p>Weitere Einschränkungen auf höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche ist zu großzügig verfasst. In ähnlich gelagerten Fällen liegt die Obergrenze bei 10 % zusätzlich die maximale Obergrenze beispielsweise auf 100 – 200 qm festgesetzt. Eine prozentuale wie absolute Obergrenze ist auch in diesem Fall dringend angeraten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und in Ziffer 2.2.2 „Gewerbegebiet“ der planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Änderung vorgenommen:</p> <p><i>Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25-10 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Bezüglich der Aldi-Verlagerung haben wir uns ausführlich am 12.02.2020 geäußert. Wir bedauern es sehr, dass der mögliche alternative Standort am Schlachthaus nicht weiterverfolgt wurde. Auch vom geplanten Hotel an dieser Stelle ist nichts weiter zu hören.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Stellungnahme vom 24.04.2025)	
	<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 11	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (Stellungnahme vom 28.04.2025)	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u></p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften</p>	<p>Ziffer 4.4 „Geologie, Geotechnik und Baugrund“ wird wie folgt neu gefasst:</p> <p><i>4.4 „Geologie, Geotechnik und Baugrund / Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGRB)</i></p> <p><u>Geologie</u></p> <p><i>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.</i></p> <p><i>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im Kartenviewer des Landesamts für geologie und Bergbau (LGRB) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</i></p> <p><u>Geochemie</u></p> <p><i>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</i></p> <p><u>Bodenkunde</u></p> <p><i>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</i></p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>ten abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LkreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	<p><i>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</i></p> <p><i>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</i></p> <p><i>Sollten mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LkreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</i></p> <p><i>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird in Hinweise aufgenommen</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2.1. Ingenieurgeologie</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Ziffer 4.4 „Geologie, Geotechnik und Baugrund“ wird wie folgt ergänzt:</p> <p><u>Geotechnischen Hinweise</u></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der wei-</i></p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“ (LUBW Nr.: 435111) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p>teren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Hydrogeologie</u> Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“ (LUBW Nr.: 435111) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird in Hinweise aufgenommen <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeideportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden.</p> <p>Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 12	Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 28.04.2025)	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Anregung ist bereits in Ziffer 4.2 der Hinweise enthalten.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 13	Landratsamt Bodenseekreis (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 20.03.2025 und geben zum o. g. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.03.2025 folgende koordinierte Stellungnahme ab: Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Planungsrechtliche Festsetzung 2.9 Die Festsetzung zum Thema Beleuchtung ist zu konkretisieren (Leuchtmittel, Farbtemperatur, Gehäusotyp, Oberflächentemperatur). Darüber hinaus sollten vor allem die Begrenzung auf die tatsächlichen Nutzungszeiten sowie die Ausrichtung der Beleuchtung festgelegt werden. Eine Beleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen, vor allem im Norden, die als Leitlinie und auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen, ist auszuschließen. Aufgrund der sensiblen Lage direkt angrenzend an den Außenbereich ist ein Hinweis aufzunehmen, dass diese Anforderungen auch für Werbeanlagen gelten.	Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt angepasst: Die Beleuchtung ist insektenfreundlich—entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik—auszuführen. Vorschriften zur Beleuchtung: <ul style="list-style-type: none"> • Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. • Um eine Nutzung der angrenzenden Gehölzstrukturen auch für lichtempfindliche Fledermausarten zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung / Ausleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze unzulässig. • Die Beleuchtung innerhalb und außerhalb der baulichen Anlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Wir gehen aufgrund des artenschutzrechtlichen	Ziffer 2.9 wird wie folgt geändert:

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Fachbeitrags davon aus, dass die Anlage der Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf der Böschung zum bestehenden Fachmarktzentrum vorgesehen ist. Bei einer Anlage auf der Grünfläche im Südosten oder im Verkehrsgrün im Südwesten des Plangebiets wäre eine Gefährdung durch sich aufwärmende Tiere auf Straßenflächen zu befürchten. Die Lage der vorgesehenen Habitatstrukturen für die Zauneidechse sollte im Rechtsplan und Textteil konkretisiert werden.</p>	<p><i>Zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse sind im Bereich der Böschung Reisig- und /oder Steinhäufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.</i></p> <p><i>Bei baulichen Eingriffen in die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen – einschließlich der SO-Flächen zwischen den beiden privaten Grünflächen – sind zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche Reisig- und /oder Steinhäufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Die konkreten Standorte der Vogelkästen sind aus Gründen der Bestimmtheit von Festsetzungen planerisch darzustellen.</p>	<p>Die Festsetzung der CEF-Maßnahme in Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen wird angepasst in:</p> <p><i>Als Ausgleich für den verloren gehenden Brutplatz des Hausrotschwanzes sind zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereich am bestehenden Einkaufsmarkt „La Piazza“ auf Flst. 3318 zu verhängen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Örtliche Bauvorschriften 2.2</p> <p>Die Beleuchtung der Werbeanlagen sollte aufgrund der Lage direkt angrenzend an den Außenbereich außerhalb der Betriebszeiten nicht nur reduziert sondern ausgeschlossen werden.</p> <p>Werbeanlagen sollten den Ausführungen zur Beleuchtung gem. (ergänzter) planungsrechtlicher Festsetzung 2.9 entsprechen.</p>	<p><i>Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden.</i> • <i>Um eine Nutzung der angrenzenden Gehölzstrukturen auch für lichtempfindliche Fledermausarten zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung / Ausleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze unzulässig.</i> • <i>Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten.</i>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>• Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2. Die 16 zu pflanzenden standortgerechten Laubbäume für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a sind im Rechtsplan einzutragen.</p>	<p>Aktuell liegen für das Plangebiet noch keine detaillierten Planungen vor, sodass dem Wunsch der konkreteren räumliche Verortung der angesprochenen Baumpflanzungen nicht entsprochen werden kann.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kann nicht gefolgt werden</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Der Stammumfang von Einzelbäumen nach 25 Jahren Entwicklungszeit kann gemäß des Bewertungsmodells der Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen in der Regel nur mit maximal 40 cm veranschlagt werden (wegen Nachbarrechtabständen, störende Wirkung auf Gebäude bei kleinen Grundstücken, standörtliche Rahmenbedingungen etc. - siehe Ziffer 2.6. der ergänzenden Hinweise zum Bewertungssystem).</p> <p>Die Bilanzierung sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollten je nach Standort der Bäume entsprechend geändert werden.</p>	<p>Die Bilanzierung sowie die daraus resultieren Änderung der Ausgleichsfestsetzung wird auf Grund der Anregungen entsprechend angepasst.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>II. Belange des Wasserrechts:</u></p> <p>Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist nicht gesichert. Unter 4.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird formuliert, dass es sich um einen weitestgehend bebauten Bereich handelt und die Baufelder an das bestehende System angeschlossen werden sollen. Die Grundstücke Flst.-Nrn. 3317, 3308/18 und 33008/14 sind aktuell jeweils unbebaute Grünflächen. Eine Beschreibung der bestehenden Entwässerungssysteme ist nicht enthalten.</p> <p>Die Prüfung einer modifizierten Entwässerung ist grundsätzlich erforderlich, ein Anschluss an die vorhandenen Systeme für das Niederschlagswasser wird voraussichtlich nicht möglich sein.</p> <p>Zur Gewährleistung einer gesicherten und schadlosen Abwasserbeseitigung sind Maßnahmen zur modi-</p>	<p>Auf Grund der Anregungen wurde die Entwässerung – insbesondere die Oberflächenentwässerung und die Thematik Starkregenereignisse – vertiefend untersucht und in einem Vorkonzept geplant (dieses Vorkonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt).</p> <p>Hierfür wurden die zu erwartenden Mengen an Oberflächenwasser ermittelt und die hierfür relevanten Faktoren wie Dachbegrünung, Versiegelungsgrad etc. berücksichtigt.</p> <p>Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung des Gebiets ist wie folgt vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliches System: Das Plangebiet wird generell im modifizierten Trennsystem entwässert. • Schmutzwasser: An die Mischwasserkanalisation

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>fizierten Entwässerung konkret zu bestimmen. Dies kann z. B. im Rahmen von Entwässerungskonzepten erfolgen, welche im Bebauungsplan dann verbindlich durch Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften umgesetzt werden. Bereits auf dieser Ebene sind grundlegende Angaben zu Flächen und zur Konzeption der Entwässerung erforderlich. Zudem ist darzulegen, dass die örtlichen Rahmenbedingungen diese Form der Entwässerung ermöglichen (z. B. Sickerfähigkeit des Untergrunds bei Versickerungsanlagen; drainierte Sickermulden; zur Pufferung sind Dachbegrünungen mit ausreichender Substratstärke zu empfehlen). Diese Grundlagen können nicht auf spätere Verfahren (Erschließungsplanung) verlagert werden.</p>	<p>werden ausschließlich das Schmutz- und das gewerbliche Abwasser abgeleitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer: Die anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer (ausschließlich von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen) werden über Regenwasserkanäle einer neu zu realisierenden Retention – diese wird sich voraussichtlich hinter dem vorhandenen EDEKA-Markt befinden - zugeführt. • Verschmutztes Niederschlagswasser: Verschmutztes Niederschlagswasser wird über einen geplanten (separaten) Regenwasserkanal gesammelt und vorbehandelt (durch z.B. Lamellenklärer) und anschließend in die Retentionsanlage eingeleitet. • Ableitung Retentionsfläche in Esbach: Die Ableitung der Retentionsanlage erfolgt gedrosselt über einen geplanten Regenwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Verdolung des Esbachs. • Sonderfall Dachentwässerung im Sondergebiet: Im Sondergebiet wird lediglich die Dachentwässerung (Dachbegrünung) an den bestehenden Regenwasserkanal (DN 300) in der Straße "Zur Weiherhalde" angeschlossen. <p>Dabei wurde grundsätzlich auch berücksichtigt, dass anfallende Wasser bei Starkregenereignissen in die geplante Retentionsfläche einleiten und zwischenspeichern zu können.</p> <p>Die Details der Entwässerung werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens und /oder der Entwässerungsgesuche weiter konkretisiert.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird grundsätzlich gefolgt und die Begründung ergänzt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Rechtsgrundlage</p> <p>zu I.1.: § 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG zu I.2. § 1 a BauGB, § 15 BNatSchG zu II.: § 123 Absatz 1 BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und 7g) BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, GB1. S. 157</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu I.1: § 44 Abs. 5, § 45 Abs. 7 BNatSchG, Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.9 sowie des</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Rechtsplans zu I.2.: Ergänzung, siehe Text zu II.: Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Boden- schutz (Ansprechpartner Frau Negelein-Vöhringer, Durchwahl -5138).	
	B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage	
	I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden le- diglich die Amphibienarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie behandelt. Die Betroffenheit weitere Amphibienarten (bspw. Teichmolch, Erdkröte) ist in den Unterlagen zu ergän- zen.	Der Artenschutz wird entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	2. Die Integration von Fassadenkästen für Vögel (bspw. Sperlinge, Mauersegler, Mehlschwalben) und Fledermäuse (integrierte Fassadenkästen) wie unter Hinweis 4.13 empfohlen, wird ausdrücklich befürwor- tet.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Niederschlagswasser Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grund- wasser sowie ins Gewässer bedarf einer wasser- rechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen (Ansprechpartner Frau Negelein-Vöhringer, Durchwahl -5138).	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	2. Wasserhaushaltsbilanz Um die Auswirkungen der Planung auf den Wasser- haushalt abschätzen zu können (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), empfiehlt das Amt für Wasser- und Boden- schutz die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	gem. DWA-A 102-2 und DWA-M 102-4. Diese würde eine Basis für eine sachgerechte Abwägung bieten und erkennen lassen, ob Festsetzungen z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB erforderlich sind.	<input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	3. Bodenschutz: In den Hinweis 4.1 „Oberboden und Erdarbeiten“ sollte nachfolgende Formulierung aufgenommen werden: „Im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.“	Ziffer 4.1 der Hinweise wird wie folgt ergänzt: <i>Im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</i> Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Höhenlage der Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Kanäle) einen wesentlichen Einfluss darauf hat, ob auf den Baugrundstücken ein Erdmassenausgleich erzielt werden kann oder nicht. Daher wird empfohlen, dies bei der Planung der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	4. Grundwasserschutz: Im Hinweis 4.5 „Grundwasserschutz ist der dritte Satz beginnend mit „Grundwasserbereich...“ durch folgenden Satz zu ersetzen: „Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, 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. 1WHG).“	Ziffer 4.5 der Hinweise wird wie folgt geändert: Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. <i>Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, 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. 1WHG).</i> Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Zudem ist der folgende Text in Hinweis 4.5 mit aufzunehmen: „Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die quartären Deckschichten über dem tertiären Grundwas-	Ziffer 4.5 der Hinweise wird wie folgt ergänzt: <i>Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die quartären Deckschichten über dem tertiären Grundwasserleiter (Baltringer Formation der OMM) in einer Mindest-</i>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>serleiter (Baltringer Formation der OMM) in einer Mindestmächtigkeit von 2 m zu erhalten. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden."</p>	<p><i>mächtigkeit von 2 m zu erhalten. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>III. Belange des Abfallrechts:</u></p> <p>1. Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies ist im Hinweis 4.1 angesprochen. Dort allerdings in erster Linie für den Oberboden. Dies ist nicht ausreichend. Er gilt für sämtlich anfallende Erdmassen. Daher ist hier noch entsprechend zu ergänzen. Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen.</p> <p>2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Ziffer 4.1 der Hinweise wird wie folgt ergänzt: <i>Ist ein Erdmassenausgleich – dies gilt für sämtliche anfallenden Erdmassen – nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).</i></p> <p><i>Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>IV. Belange des Forsts:</u></p> <p>Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt eine bewaldete Fläche an (Flurstück-Nr. 3316), die als Wald im Sinne von § 2 des Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Es handelt sich dabei um einen ca. 30 m hohen</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Mischwald aus Fichte und Kiefer. Im Zwischenstand stocken Buche und Eiche. Am Waldtraufbereich stocken Kirschen und Robinien.</p> <p>Für die in der aktuellen Entwurfsfassung des Lageplans nördlich zum Wald angrenzenden Baufenster auf der Sonderbaufläche (östliches Baufenster auf Flst.-Nr. 3317 und westliches Baufenster auf Flst.-Nrn. 3308/18 und 3317) ist ein Waldabstand von ca. 20 m in der Begründung unter Nr. 7.2 genannt.</p>	<p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer wechselseitigen Vermeidung von Gefahren für den Wald und die Bebauung sowie die sich dort aufhaltenden Menschen, insbesondere durch herabbrechende Äste und umstürzende Bäume. Durch die Nutzung als Sondergebiet (Nahversorger/Fachmärkte/Gewerbeflächen) ist ausgehend von vergleichbaren Objekten in direkter Nähe von einer starken Frequentierung durch Menschen auszugehen. Aus Sicht des Forstamtes besteht damit ein erhöhtes Gefahrenpotenzial.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich auf die Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne mit zwei rechtskräftig ausgewiesenen Baufenstern, für die aus Sicht des Forstamtes Bestandsschutz besteht.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Im Zuge des aktuellen Verfahrens sollen die bestehenden, noch nicht genutzten Baufenster erweitert werden.</p> <p>Auch wenn gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO ein geringerer Waldabstand im Bebauungsplan zugelassen werden kann, gibt das Forstamt zu bedenken, dass die fortschreitende Klimaveränderung mit einhergehender Zunahme von Extremwetterereignissen ein zunehmendes Risiko von Sturmwurf bzw. -bruch sowie dem Herabfallen einzelner, auch starker, Äste und Kronenteilen nach sich ziehen wird. Gleichzeitig ist perspektivisch von steigenden Waldbrandrisiken auszugehen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Das Forstamt bittet deshalb um Prüfung, inwiefern ein höherer Waldabstand zu erreichen und damit das Gefahrenpotenzial zu verringern ist. Auch wenn aufgrund des Bestandsschutzes für Teile der Baufenster ein geringerer Waldabstand existiert, ergeht aus forstfachlicher Sicht die dringende Bitte, aus den oben genannten Gründen für zukünftige Neubauten</p>	<p>Die Thematik Waldabstand wurde auf Grund der Anregung nochmals vertiefend geprüft. Dabei wurden insbesondere die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“ nochmals im Detail betrachtet.</p> <p>Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten: Maßgebend für die Bemessung des Waldabstandes</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>einen Abstand von 30 m zum Wald sicherzustellen und im Rechtsplan auszuweisen.</p>	<p>sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“, da in diesem Plan südlich der Straße „Zur Weiherhalde“ ein sog. "Waldtrauf" festgesetzt ist, der gem. Bebauungsplanbegründung als Pufferzone zwischen Straße und Wald dienen soll. Diese Fläche ist zudem als öffentliche Grünfläche - und nicht als Waldfläche - festgesetzt.</p> <p>Dieser Waldtrauf ist bauplanungsrechtlich gesichert und vor Ort erkennbar ausgebildet. Die Bestimmung bzw. Ermittlung des notwendigen Waldabstandes berücksichtigt daher diese Waldtrauffläche.</p> <p>Das bedeutet für den Bebauungsplan "Fachmarkterweiterung La Piazza", dass die südliche Grenze des bereits festgesetzten "Waldtrauf" für die Ermittlung der Waldabstandflächen maßgeblich ist.</p> <p>Die auf dieser Basis neu ermittelten Abstände zwischen Baufenstern und maßgebliche Waldgrenze ergaben, dass die beiden Baufenster im Bereich des Sondergebiets das 30-Meter-Waldabstandsgebot der Landesbauordnung (LBO) nicht einhalten. Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden daher folgende Planänderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • westliches Baufenster im Sondergebiet: Rücknahme bzw. Anpassung des Baufensters, sodass überall mindestens 30 m eingehalten werden. • östliches Baufenster im Sondergebiet (=ALDI): Größtmögliche Rücknahme / Anpassung der Baugrenze bis auf die geplante Wand des Gebäudes. Dadurch kann der Abstand von mindestens 30 m bzw. 29 m weitestgehend eingehalten werden. Lediglich am Ostrand des Baufenster wird der Abstand auf wenigen Metern um maximal ca. 2,8 m unterschritten. <p>Diese punktuelle Unterschreitung ist unumgänglich, da ansonsten der geplante ALDI-Markt auf Grund der beengten Verhältnisse zwischen der Straße „Zur Weiherhalde“ und dem Böschungsbereich / Grünfläche zum bestehende La Piazza – auch unter Berücksichtigung einer funktionierenden Andienung, ausreichenden Schleppkurven für den Lieferverkehr etc. - nicht realisiert werden kann.</p> <p>§ 4 Abs. 3 Satz 2 LBO beinhaltet, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot nicht gilt, wenn „Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Für eine solche Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist es erforderlich, im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots sowohl die Belange der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in die Entscheidung einzustellen.</p> <p>Die Waldbewirtschaftung sowie der Waldschutz wird durch eine punktuell geringfügigen Unterschreitung es</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>30 m Abstandes nicht negativ beeinträchtigt und die Gebäudesicherheit ist gewährleistet, insbesondere da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldrand ist bereits heute als Waldtrauf / Niederwald ausgebildet • Die bestehende Straße „Zur Weierhalde“ stellt bereits heute eine Zäsur zwischen dem Wald und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. • Gefahren durch eine vernachlässigte Pflege des Waldsaums bzw. die Unterlassung der Beseitigung bruchgefährdeter Bäume ist nicht erkennbar. <p>Vor diesem Hintergrund wird der einzuhaltende Waldabstand für das östliche Baufenster im Sondergebiet Fachmarkt so festgesetzt, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot punktuell um 3,0 m unterschritten werden darf.</p> <p>Die Bebauungsplanfestsetzungen (Ziffer 2.4.2) und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird weitestgehend gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>V. Belange des Rad- und Fußverkehrs:</u> Es empfiehlt sich Flächen für Radabstellanlagen, auch für unterschiedliche Fahrradtypen wie Lastenrad oder Fahrrad mit Anhänger, auf dem Gelände vorzusehen. Zudem wird angeregt, an eine sichere Wegführung für den Rad- und Fußverkehr zum und auf dem Gelände zu denken.</p>	<p>Die Anregung wird auf der Ebene der konkreten Hochbauplanungen bzw. der Außenanlagenplanungen berücksichtigt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>VI. Stellungnahme des Sachgebietes Klimaschutzmanagement:</u> Es wird empfohlen, bereits in der Bauleitplanung auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 KlimaG BW hinzuweisen. Da voraussichtlich mehr als 35 Stellplätze entstehen werden, wird angeregt, die Vereinbarkeit der örtlichen Bauvorschrift 2.3.1 zu prüfen und in der Begründung etwas zu PV-Überdachungen von Stellplätzen auszusagen.</p>	<p>Eine Nichtvereinbarkeit von Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften mit der PV-Pflicht wird nicht gesehen, da Ziffer 2.3.1 nichts zu Stellplätzen regelt.</p> <p>Die Hinweise werden auf Grund der Anregungen aber wie folgt ergänzt:</p> <p>4.14 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen <i>Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden • bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes • beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><i>Stellplätzen</i></p> <p><i>Zu den Details wird auf das KlimaG BW und die zugehörige „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ (PVPf-VO) des Landes verwiesen.</i></p> <p><i>Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird in Hinweisen gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>VII. <u>Belange des Planungsrechtes:</u></p> <p>Wir weisen den Verfasser des Rechtsplans darauf hin, dass die Rechtsaufsicht für die Große Kreisstadt Überlingen beim Regierungspräsidium Tübingen liegt. Die Anzeige nach § 4 Abs. 3 GemO hat daher dort, und nicht beim Landratsamt Bodenseekreis zu erfolgen. Wir erhalten lediglich regelmäßig Nachricht über die Rechtskraft und die Abwägung der vorgetragenen Belange.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Verfahrensvermerke im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden wie folgt angepasst: <i>Anzeige § 4 GemO Landratsamt Bodenseekreis</i> <i>Anzeige § 4 GemO Regierungspräsidium Tübingen</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 14	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>Mit dem Zielabweichungsentscheidung vom 23.06.2020 wurde zur Verlagerung des bisher in der Straße „Heiligenbreite“ ansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters an den Standort „La Piazza“ und Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans Bodensee- Oberschwaben zugelassen.</p> <p>Die nun vorliegenden planungsrechtlichen Festlegungen beziehen sich jedoch nicht explizit auf einen Lebensmittelmarkt (wie z.B. ALDI), sondern lassen jegliche nahversorgungsrelevanten Sortimente zu. Dies ist aber nicht im Sinne des Zielabweichungsverfahrens, weil so theoretisch auch ein Markt mit reinem Drogeriesortiment auf der Planfläche ansiedeln kann. Wir bitten die entsprechenden Festlegungen</p>	<p>Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt neu zu fassen:</p> <p><i>„<u>Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein der Nahversorgung dienender Markt Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.</u>“</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>daher zu korrigieren.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zur o.g. Planung nicht vor.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 15	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>B. Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.</p> <p>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Überlingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarkterweiterung La Piazza“.</p> <p>Als Art der Nutzung werden ein Sondergebiet „Fachmarkt“ und Gewerbegebiete ausgewiesen.</p> <p><u>Sondergebiet Fachmarkt:</u></p> <p>Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Sondergebiet „Fachmarkt“ neben Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch ein der Nahversorgung dienender Markt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.</p> <p>Mit dieser Festsetzung soll die Verlagerung des Aldi-Marktes bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ermöglicht werden. Für eine Bauleitplanung, die dieses ermöglicht, wurde mit der Zielabweichungsentscheidung v. 23.06.2020 eine Abweichung von Plansatz 3.3.7.2 des LEP 2002 zugelassen. Gegen eine Planung, die lediglich die Verlagerung des Aldi ermöglicht, würden daher keine raumordnerischen Bedenken bestehen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Die nun vorgelegte Planung ermöglicht jedoch die Ansiedlung eines Marktes mit jeglichen nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Gemäß den Sortimenten aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen, auf das unter Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen wird, gehören z.B. auch Drogeriewaren zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sodass durch die planungsrechtlichen Festsetzungen theoretisch z.B. die Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes ermöglicht wird. Hierfür wurde jedoch keine Zielabweichung ausgesprochen. Daher bestehen gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2.1 in der derzeitigen Formulierung</p>	<p>Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt neu zu fassen:</p> <p><i>„Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein der Nahversorgung dienender Markt <u>Lebensmittelmarkt</u> mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten <u>zulässig</u>.“</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	raumordnungsrechtliche Bedenken. Die Formulierung ist daher dahingehend anzupassen, dass sich nur Lebensmittelmärkte darunter subsumieren lassen.	<input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es für die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben keine Rechtsgrundlage gibt (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN8/18, juris Rn 12 ff.). Des Weiteren gibt es im Plangebiet auch mehrere vorhabengeeignete Grundstücke (Flst.Nr. 984/1, Flst.Nr. 1001, Flst.Nr. 1012/1), sodass die Verkaufsflächenbeschränkung auch nicht planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze ausgelegt werden kann (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, juris Rn 34 f.). Im weiteren Verfahren ist daher durch geeignete Festsetzungen der genannten Rechtsprechung des BVerwG Rechnung zu tragen. So käme z.B. in Betracht, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Auch könnte daran gedacht werden, die vorhabengeeigneten Grundstücke zu einem Grundstück zu verschmelzen oder die Festsetzungen zu dem Lebensmittelmarkt nur für ein Grundstück zu treffen.	Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt neu zu fassen: <i>„<u>Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein der Nahversorgung dienender Markt Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.</u>“</i> Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Für Rückfragen zu möglichen Lösungswegen stehen wir gerne zur Verfügung.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<u>Gewerbegebiete:</u> Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2.2 sind in den Gewerbegebieten selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Gewerbegebieten bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	2. Belange des Straßenwesens Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich abseits der Bundes- und Landesstraßen. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt gemäß Ziffer 6.2.1 der Begründung ausschließlich über die Straße „Zur Weierhalde“. Straßenrechtliche Belange nach § 9 FStG bzw. § 22 StrG BW werden nicht berührt. Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Belange des Grundwasser- und Bodenschutze Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 16	Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>Die Handwerkskammer Ulm begrüßt die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarkts aus dem Gewerbegebiet „Oberried“ an den Standort „La Piazza“, da dies die Verkehrsbelastung im Gewerbegebiet „Oberried“ verringert und somit die dort ansässigen Handwerksbetriebe entlastet.</p> <p>Die Schaffung neuer Gewerbeflächen im westlichen Bereich des Plangebiets bietet eine positive Perspektive für Handwerksbetriebe, sich dort anzusiedeln oder zu expandieren.</p> <p>Die geplante verkehrliche Erschließung mit neuer Zufahrt und zusätzlichen Parkplätzen wird ebenfalls positiv bewertet, da sie die Erreichbarkeit und die Parkplatzsituation für Handwerksbetriebe verbessert.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 17	Regierungspräsidium Freiburg - Landesforstverwaltung (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>Der Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr der Stadt Überlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Fachmarkterweiterung „La Piazza“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2024 gebilligt sowie den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren Bauungsplan Fachmarkterweiterung „La Piazza“ in Überlingen. Zu den entsprechend zur Verfügung gestellten Unterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis wie folgt.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>STELLUNGNAHME</u></p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „La Piazza“ in Überlingen liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen (Fl St. 3317) ergibt sich jedoch eine indirekte Betroffenheit.</p> <p>Für die in der aktuellen Entwurfsfassung des Lageplans nördlich zum Wald angrenzenden Baufenster ist ein Waldabstand von ca. 20 Meter ausgewiesen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO müssen bauliche Anla-</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>gen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. In diesem Zusammenhang ist noch zu berücksichtigen, dass die allgemein prognostizierten klimatischen Veränderungen wohl mit häufigeren Extremwetterereignissen einhergehen. Hierdurch dürfte das Risiko für Schäden durch umstürzende Bäume (zunehmende Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen) und Waldbrand (tendenziell steigendes Waldbrandrisiko aufgrund längerer Dürrephasen) zunehmen, was wiederum die Gefahren für Gebäude im geplanten Baufenster sowie den Wald erhöht.</p> <p>Darüber hinaus dient die Waldabstandsvorschrift des § 4 Abs. 3 LBO dazu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die von diesen erbrachten Waldfunktionen zu gewährleisten.</p> <p>Zudem gilt bezüglich der potentiellen Waldgefährdung durch Feuer und dem in diesem Zusammenhang einschlägigen 5 41 LWaldG, dass im Waldabstandsstreifen bis 30 m keine Feuerstätten, Feuer und offenes Licht zugelassen werden können.</p>	
	<p>Vor diesem Hintergrund wird seitens der höheren Forstbehörde empfohlen, den nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Waldabstand einzuhalten und die Baufenster entsprechend abzugrenzen bzw. auszurichten oder zu verschieben. Zudem bitten wir darum, den einzuhaltenden Waldabstandsstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Die Thematik Waldabstand wurde auf Grund der Anregung nochmals vertiefend geprüft. Dabei wurden insbesondere die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“ nochmals im Detail betrachtet.</p> <p>Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:</p> <p>Maßgebend für die Bemessung des Waldabstandes sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“, da in diesem Plan südlich der Straße „Zur Weiherhalde“ ein sog. "Waldtrauf" festgesetzt ist, der gem. Bebauungsplanbegründung als Pufferzone zwischen Straße und Wald dienen soll. Diese Fläche ist zudem als öffentliche Grünfläche - und nicht als Waldfläche - festgesetzt.</p> <p>Dieser Waldtrauf ist bauplanungsrechtlich gesichert und vor Ort erkennbar ausgebildet. Die Bestimmung bzw. Ermittlung des notwendigen Waldabstandes berücksichtigt daher diese Waldtrauffläche.</p> <p>Das bedeutet für den Bebauungsplan "Fachmarkterweiterung La Piazza", dass die südliche Grenze des bereits festgesetzten "Waldtrauf" für die Ermittlung der Waldabstandflächen maßgeblich ist.</p> <p>Die auf dieser Basis neu ermittelten Abstände zwischen Baufenstern und maßgebliche Waldgrenze ergaben, dass die beiden Baufenster im Bereich des Sondergebiets das 30-Meter-Waldabstandsgebot der Lan-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>desbauordnung (LBO) nicht einhalten. Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden daher folgende Planänderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • westliches Baufenster im Sondergebiet: Rücknahme bzw. Anpassung des Baufensters, sodass überall mindestens 30 m eingehalten werden. • östliches Baufenster im Sondergebiet (=ALDI): <u>Größtmögliche</u> Rücknahme / Anpassung der Baugrenze bis auf die geplante Wand des Gebäudes. Dadurch kann der Abstand von mindestens 30 m bzw. 29 m weitestgehend eingehalten werden. Lediglich am Ostrand des Baufenster wird der Abstand auf wenigen Metern um maximal ca. 2,8 m unterschritten. <p>Diese punktuelle Unterschreitung ist unumgänglich, da ansonsten der geplante ALDI-Markt auf Grund der beengten Verhältnisse zwischen der Straße „Zur Weiherhalde“ und dem Böschungsbereich / Grünfläche zum bestehende La Piazza – auch unter Berücksichtigung einer funktionierenden Andienung, ausreichenden Schleppkurven für den Lieferverkehr etc. - nicht realisiert werden kann.</p> <p>§ 4 Abs. 3 Satz 2 LBO beinhaltet, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot nicht gilt, wenn „Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Für eine solche Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist es erforderlich, im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots sowohl die Belange der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in die Entscheidung einzustellen.</p> <p>Die Waldbewirtschaftung sowie der Waldschutz wird durch eine punktuell geringfügigen Unterschreitung es 30 m Abstandes nicht negativ beeinträchtigt und die Gebäudesicherheit ist gewährleistet, insbesondere da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldrand ist bereits heute als Waldtrauf / Niederwald ausgebildet • Die bestehende Straße „Zur Weiherhalde“ stellt bereits heute eine Zäsur zwischen dem Wald und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. • Gefahren durch eine vernachlässigte Pflege des Waldsaums bzw. die Unterlassung der Beseitigung bruchgefährdeter Bäume ist nicht erkennbar. <p>Vor diesem Hintergrund wird der einzuhaltende Waldabstand für das östliche Baufenster im Sondergebiet Fachmarkt so festgesetzt, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot punktuell um 3,0 m unterschritten werden darf.</p> <p>Die Bebauungsplanfestsetzungen (Ziffer 2.4.2) und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird weitestgehend gefolgt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass für die Herstellung des notwendigen Waldabstandes keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die hierfür maßgeblichen materiell-rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind hier nicht gegeben/erfüllt.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis erhält Nachricht hiervon.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 18	Stadtwerk am See GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Gegen die Planänderung erheben wir keine Einwände. Wir bitten Sie dennoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 19	Stadt Überlingen – Stadtsanierung Denkmalpflege UDB (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Der Unteren Denkmalschutzbehörde liegen keine denkmalrelevanten Informationen zum o.g. Plangebiet vor.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 20	Stadt Überlingen – Abteilung Grundstücksmanagement (Stellungnahme vom 16.04.2025)	
	Nach abteilungsinterner Abstimmung kann ich Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Abteilung Grundstücksmanagement beitragsrechtlich und grundstücks-	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	rechtlich keine Bedenken zu dem Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“ in Überlingen bestehen.	<input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 21	Stadt Überlingen – Verkehrswesen / Abteilung Sicherheit und Ordnung (Stellungnahme vom 01.04.2025)	
	Wir schließen uns der Stellungnahme vom Polizeipräsidentium Ravensburg, Herrn Heinrich an.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 22	Stadt Überlingen – Abteilung Tiefbau (Stellungnahme vom 02.04.2025)	
	<p><u>Gewässer/cl:</u> Von Seiten Gewässerunterhalt spricht nichts dagegen. Jedoch sollte für den Bereich eine Starkregenrisikobeurteilung für die Ereignisse: selten und außergewöhnlich durchgeführt werden. Eine Verschlechterung für die umliegenden Bereiche sollte im Rahmen der Planung vermieden werden. Die Unterlagen und Pläne sind uns anschließend zur Verwendung bereit zu stellen als Ergänzung zu unseren Unterlagen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer/cl/:</u> Eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen, ist auf das Thema Starkregen einzugehen. Die Hochwassergefahr durch Starkregen wird in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausdrücklich erwähnt. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Des Weiteren sind die Hauptfließwege im Plangebiet zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.</p> <p><u>Erschließung:</u> <u>Abwasserbeseitigung/fi:</u> <input type="checkbox"/> Es liegen keine Bedenken vor <input checked="" type="checkbox"/> Es werden folgende Einwände erhoben: In den Begründungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wird angegeben, dass das</p>	<p>Auf Grund der Anregungen wurde die Entwässerung – insbesondere die Oberflächenentwässerung und die Thematik Starkregenereignisse – vertiefend untersucht und in einem Vorkonzept geplant (dieses Vorkonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt).</p> <p>Hierfür wurden die zu erwartenden Mengen an Oberflächenwasser ermittelt und die hierfür relevanten Faktoren wie Dachbegrünung, Versiegelungsgrad etc. berücksichtigt.</p> <p>Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung des Gebiets ist wie folgt vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliches System: Das Plangebiet wird generell im modifizierten Trennsystem entwässert. • Schmutzwasser: An die Mischwasserkanalisation werden ausschließlich das Schmutz- und das gewerbliche Abwasser abgeleitet. • Nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser: Die anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser (ausschließlich von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen) werden über Regenwasserkanäle einer neu zu realisierenden Retention – diese wird sich voraussichtlich hinter dem vorhandenen EDEKA-Markt befinden - zugeführt. • Verschmutztes Niederschlagswasser: Verschmutztes Niederschlagswasser wird über einen geplanten (separaten) Regenwasserkanal gesammelt und vorbehandelt (durch z.B. Lamellenklärer) und anschließend in die Retentionsanlage eingeleitet. • Ableitung Retentionsfläche in Esbach: Die Ableitung der Retentionsanlage erfolgt gedrosselt über einen geplanten Regenwasserkanal mit Anschluss an die

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Oberflächenwasser über die bereits bestehende Kanalisation im angrenzenden Gebiet entsorgt werden kann.</p> <p>Dies ist nicht korrekt. Das Oberflächenwasser ist im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde dezentral zu beseitigen.</p>	<p>bestehende Verdolung des Esbachs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sonderfall Dachentwässerung im Sondergebiet: Im Sondergebiet wird lediglich die Dachentwässerung (Dachbegrünung) an den bestehenden Regenwasserkanal (DN 300) in der Straße "Zur Weiherhalde" angeschlossen. <p>Dabei wurde grundsätzlich auch berücksichtigt, dass anfallende Wasser bei Starkregenereignissen in die geplante Retentionsfläche einleiten und zwischenspeichern zu können.</p> <p>Die Details der Entwässerung werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens und /oder der Entwässerungsgesuche weiter konkretisiert.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird grundsätzlich gefolgt und die Begründung ergänzt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>Straße:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Es liegen keine Bedenken vor</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es werden folgende Einwände erhoben:</p> <p>Bitte Bushaltestelle „La Piazza“ berücksichtigen (wird vom Land umgebaut)</p>	<p>Nach erneuter Rücksprache mit der Abteilung Tiefbau betrifft der Hinweis die Bushaltestelle an der L 200 a, die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegt.</p>  <p>Der Einwand muss deshalb nicht weiter verfolgt werden und kann als abgearbeitet betrachtet werden.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Abteilung Stadtplanung der Stadt Überlingen

Fassung vom 08.07.2025 final