

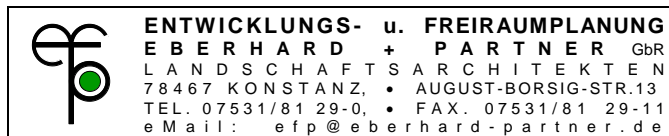
**Vorprüfung des Einzelfalles
nach Anlage 2
zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB**

**zum Bebauungsplan
„St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung“
in Überlingen**

Fassung : Mai 2019

Auftraggeber: **Stadt Überlingen**
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Auftragnehmer:



Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche „St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung, Stadt Überlingen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage nordöstlich der historischen Altstadt der Stadt Überlingen. Mit einer Fläche von rd. 63.800 m² umfasst der Geltungsbereich derzeit Schulgebäude mit dazugehörigen Sporteinrichtungen sowie mehreren PKW-Stellplatzflächen. Weitere Bestandteile des Bebauungsplangebietes der 1. Teiländerung sind eine Unterkunft mit „Bed & Breakfast“ im Nordwesten, drei Wohngebäude im Südwesten und ein gewerblich genutztes Gebäude im Nordosten des Areals. Das bestehende Schulzentrum erstreckt sich zwischen der „Obertor-Straße“, der „Untere-St.-Leonhard-Straße“ und der „Sankt-Johann-Straße“. (s. **Abb. 1**)



Abbildung 1: Übersicht Plangebiet

Die Stadt Überlingen beabsichtigt mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „St. Katharinen Schulzentrum“ eine umfassende Neuordnung des Schulcampus, um die Gemeinbedarfsflächen an den gewandelten Bedarf anzupassen. Dabei verkleinert sich der Geltungsbereich der 1. Teiländerung, um die im Bebauungsplan „St. Katharinen“ (Schulzentrum) aus dem Jahre 1972 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, da sich die aktuelle Planung lediglich mit der Entwicklung der damals festgesetzten Gemeinbedarfsflächen des St. Katharinen Schulzentrums befasst. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind zudem Privatgrundstücke mit Wohnbebauung oder Gewerbenutzung inkludiert, die vergangen als potenzielle Entwicklungsflächen des „St. Katharinen“ (Schulzentrum) einbezogen wurden. Diese Flächen bleiben im Geltungsbereich der 1. Teiländerung erhalten.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Demnach kann ein Bebauungsplan mit entsprechender Grundfläche im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.

Die Grundfläche des Plangebietes des Bebauungsplanes liegt mit 63.800 m² innerhalb der gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegten Spanne, die eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 2



BauGB erforderlich macht. Die überschlägige Prüfung zeigt auf, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.

Die erforderliche Vorprüfung erfolgt in Tabellenform. Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, sind durch den geplanten Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.



Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium	Erläuterung	erheblich	unerheblich	
1. Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf :				
1.1	Ausmaß des Plangebietes in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt	Die Größe und Ausgestaltung des Plangebietes leitet sich im Wesentlichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 ab. Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung wird, unter Herausnahme der 1972 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (ca. 10 Häuser), um 0,8 ha reduziert und umfasst rd. 63.800 m ² . Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die „Rauensteinstraße“ oder die angrenzenden Straßen, wie z. B. die „Obertorstraße“, „Untere-St.-Leonhard-Straße“ oder die „Sankt-Johann-Straße“. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1998 als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „St. Katharinen“ (Schulzentrum) von 1972 sieht für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung, die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche vor. Unter dem Ausschluss der Privatgrundstücke von der Art der baulichen Nutzung, steht dem Bauvorhaben aus Sicht des BauGB nichts entgegen.		x
1.2	Beeinflussung weiterer Pläne und Programme (neben den in § 35 Abs. 3 genannten)	Keine weiteren Pläne und Programme betroffen.		x
1.3	Förderung nachhaltiger Entwicklung (umweltbezogene, gesundheitliche Erwägungen)	Die 1. Teiländerung widerspricht nicht den Grundzügen einer nachhaltigen Entwicklung. Die Planung des Schulcampus bindet wertgebende Baumbestände des Baumkatasters der Stadt Überlingen und des Baumkontrollgutachtens des Landratsamtes Bodenseekreis (Gewerbeschulareal) mit ein und sieht vor diese dauerhaft zu erhalten. Außerdem verhindert eine Nachverdichtung im Innenbereich, den fortschreitenden Flächenverbrauch im Außenbereich und konzentriert sich auf vorwiegend vorbelastete Flächen. Trotz gesteigerter Flächenversiegelung, wird die Freiraumqualität aufrecht erhalten, indem die neuen Gebäude sowie die Freiraumgestaltung an die aktuellen Erfordernisse des Städtebaus hinsichtlich Freiraumqualität, Mikroklima, Entwässerung etc. angepasst werden (s. Weißbuch Stadtgrün, BMUB 2017 u. Grünbuch Stadtgrün, BMUB 2015). Demnach findet die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ausreichend Berücksichtigung.		x
1.4	Umweltbezogene Probleme (Umweltverschmutzung, Belästigungen)	Es wird davon ausgegangen, dass die derzeit gültigen Grenzwerte in Bezug auf die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und der Orientierungswerten nach DIN 18005 auch im Zuge der geänderten Planung weiterhin eingehalten werden.		x



Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium		Erläuterung	erheblich	unerheblich
1.5	Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nationale wie europäische Umweltvorschriften (z. B. BauGB, BNatSchG, Natura2000) werden bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.		x
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen				
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Die Neuordnung des Schulcampus geht mit Bauarbeiten einher, die den Abbruch und Neubau mehrerer Gebäude sowie den der dazugehörigen Freiflächen (Wegenetz/Schulhof) vorsieht. Dabei kommt es zu einer gesteigerten Flächenversiegelung im Bereich bereits vorbelasteter Siedlungsflächen.</p> <p>Wertgebende Baumbestände sind im Baumkataster der Stadt Überlingen und Baumkontrollgutachten des Landratsamtes Bodenseekreis (Gewerbeschulareal) dokumentiert und zu erhalten. Diese werden in den Planungsprozess eingebunden. Über die Mitnutzung bestehender Gebäude und Wegenetze bzw. des Schulhofs, lassen sich ein Großteil der durch die Versiegelung verursachten Auswirkungen minimieren.</p> <p>Grundsätzlich lassen sich durch den Nutzungstyp als Gemeinbedarfsfläche (Schulzentrum) und dessen Nachverdichtung keine dauerhaft negativen Auswirkungen erkennen. Bestehende Gebäude und Neubauten lassen sich jederzeit auf den ursprünglichen Zustand zurückbauen ohne unumkehrbare Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern zu verursachen.</p>		x
2.2	Kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es treten keine Auswirkungen mit kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter auf.		x
2.3	Risiken für Umwelt und die menschliche Gesundheit	<p>Von der geplanten Neuordnung des Schulcampus gehen geringfügig gesteigerte Lärm-Immissionen aus. Die Immissionsrichtwerte werden jedoch nach den Verwaltungsvorschriften TA Lärm geregelt, sodass die Risiken für die menschliche Gesundheit unerheblich sind.</p> <p>Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind vom Bauvorhaben keine gesundheitsbelastenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.</p> <p>Es sind keine besonderen Risiken für Störfälle, Unfälle und Katastrophen zu prognostizieren.</p>		x
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung	Die Fläche des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes wird über die 1. Teiländerung, durch die Herausnahme von vier Teilflächen (allgemeine Wohngebiete), um 0,8 ha reduziert. Die 1. Teiländerung weist eine Gemeinbedarfsfläche von rd. 61.300 m ² auf. Die übrigen Flächen der Bebauungsplanänderung sind Privatgrundstücke im Südwesten (rd. 1.600 m ²) und Nordosten (rd. 900 m ²).		x



Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB		überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium	Erläuterung	erheblich	unerheblich
	<p>Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ergibt sich eine Anpassung der GRZ von 0,33 auf 0,6. Die GRZ der Privatgrundstücke im Südwesten wird auf 0,4 und die GRZ des Privatgrundstücks im Nordosten auf 0,6 angehoben.</p> <p>Insgesamt kommt es dadurch zu einer Steigerung der maximal überbaubaren Grundfläche in Höhe von rd. 1,9 ha, im Bereich bereits vorbelasteter Siedlungsflächen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Anzahl an Vollgeschossen fest, wodurch sich die Höhe gem. § 34 BauGB regelt. Die umgebenen Schulgebäude weisen bis zu vier Vollgeschosse auf. Die Höhe der bereits genehmigten und derzeit im Bau befindlichen Sporthalle beträgt 16 m.</p> <p>Vor dem Hintergrund Innenbereiche nachzuverdichten und damit den Flächenverbrauch in Ortsrandlage einzudämmen, ist eine Steigerung der GRZ im Bereich des Schulzentrums (Siedlungsgebiet) im Umfang von 1,9 ha als unerheblich einzustufen. Voraussetzung dabei sollte jedoch sein, dass die markanten wertgebenden Baumbestände weitestgehend erhalten bleiben bzw. diese bei Verlust innerhalb des Geltungsbereiches nachgepflanzt werden.</p> <p>Der Eingriff wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und somit im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ausreichend berücksichtigt.</p>		
2.5	<p>Sensibilität des Plangebietes, (Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten)</p> <p>Das Plangebiet liegt nordöstlich der historischen Altstadt in Überlingen und ist, mit Ausnahme der nördlich angrenzenden gemischten Bauflächen, der Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ im Nordwesten sowie der östlich der Jörg-Zürn-Gewerbeschule gelegenen Gemeinbedarfsfläche, umgeben von Siedlungsflächen.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Innerhalb von Siedlungsflächen liegen der BK50 keine Bodenbewertungen zugrunde. Der Geltungsbereich inmitten des Stadtgebiets Überlingen weist durchweg anthropogen veränderte Bodenverhältnisse auf. Aus diesen Gründen sind die Umweltauswirkungen im Plangebiet, trotz Nachverdichtung mit einer Steigerung der GRZ von 0,33 zuzüglich der versiegelten Nebenflächen auf eine GRZ von 0,6 bzw. 0,4, unerheblich.</p> <p>Dennoch wird der Eingriff im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und somit im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Stadtbild</u></p> <p>Die Lage inmitten des Stadtgebietes verdeutlicht die Vorbelastung der vorliegenden Campusfläche mitsamt ihrer</p>		x



Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB		überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium	Erläuterung	erheblich	unerheblich
	<p>Grünflächen, die aufgrund von anthropogenen Beeinträchtigungen eine geringe ökologische Bedeutung besitzt. Dennoch weist der Schulcampus einige wertgebende Baumbestände auf, die für eine überdurchschnittliche Durchgrünung des Plangebietes sorgen und damit einen ökologischen Wert für Mensch und Tier darstellen. Im Baumkataster der Stadt Überlingen und im Baumkontrollgutachten des Landratsamtes Bodenseekreis (Gewerbeschulareal) sind diese markanten wertgebenden Baumbestände dokumentiert. Dabei werden besonders wertvolle Einzelbäume anhand ihres Alters und/ oder ihrer ökologischen Wertigkeit erkenntlich.</p> <p>Um das Stadtbild im Bereich des St. Katharinen Schulzentrums zu wahren, ist der Erhalt der besonders wertvollen Baumbestände vorgesehen. Darüber hinaus werden Grünachsen bzw. Grünverbindungen weiterhin als Bestandteil der Freiraumgestaltung in die Planung eingebunden, sodass mit Hilfe der Durchgrünung die Freiraumqualität zumindest gleichwertig erhalten bleibt. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Baumbestandes wird von keinen erheblichen Umweltauswirkungen ausgegangen.</p> <p><u>Stadtklima</u></p> <p>Der zusätzlichen Flächenversiegelung von 1,9 ha kann im Hinblick auf das Stadtklima entgegengewirkt werden, indem auf den großen Flachdächern der künftigen Neubauten extensive Dachbegrünungen angelegt werden. Mögliche zusätzlich, kleinklimatisch belastende Effekte können über den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Grünstrukturen minimiert werden, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u></p> <p>Das Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange untersucht. Da der Baumbestand erhalten bleiben kann, findet voraussichtlich keine Beseitigung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen statt. Mit Hilfe der extensiven Dachbegrünung der neuen Gebäude, kann ein zusätzlicher Beitrag für die Insektenwelt geleistet werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p> <p>Der Eingriff wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und somit im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ausreichend berücksichtigt. Dabei werden sowohl die wertgebenden Baumbestände als auch potenzielle Konflikte hinsichtlich des Artenschutzes thematisiert. Aufgrund des vorbelasteten Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen</p>		<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>



Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			überschlägige Prüfung	
Prüfkriterium		Erläuterung	erheblich	unerheblich
		entstehen. Vom Bauvorhaben sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen (s. Punkt 2.6). <u>Wasser</u> Die geplante Bebauungsplanänderung verursacht keine erheblichen Auswirkungen beim Schutzgut Wasser. Die Entwässerung erfolgt, wie bislang, über das bestehende Kanalnetz.		x
2.6	Mögliche Auswirkungen auf folgende Gebiete (Schutzkriterien) :			
2.6.1	FFH / Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		x
2.6.2	Naturschutzgebiete	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		x
2.6.3	Nationalparke	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		x
2.6.4	Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiete	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		x
2.6.5	Biotop § 30 BNatSchG	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet	Keine Auswirkungen (keine vorhanden)		x
2.6.7	Bereits umweltbelastete Gebiete	Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind drei Altstandorte - AS Fahrzeugwerkstatt/ Tankstelle - AS Werkhallen/ Waschplatz - AS Kunststoffwaren-/ Gummiwarenfabrik und eine Schädliche Bodenveränderung (SBV) gem. § 2 Abs. 3 BBodSchG erfasst. Diese befinden sich ausschließlich im Bereich des Gewerbeschulareals (Kreisgrundstücke). Bei Bauvorhaben im Bereich der Altlastenstandorte ist die zuständige Fachbehörde „Amt für Wasser- und Bodenschutz“ (LRA BSK) zu beteiligen bzw. das jeweilige Vorhaben mit eben dieser abzustimmen. Unter Einbezug der Fachbehörde, die einen sach- und fachgerechten Umgang mit den Altlasten voraussetzt, ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.		x



Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB		überschlägige Prüfung		
Prüfkriterium		Erläuterung		
		erheblich	unerheblich	
2.6.8	Zentrale Orte / Bevölkerungsdichte	Die Stadt Überlingen ist mit einer Bevölkerungsdichte von 376 EW/ km (Stand 2014) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Nachverdichtung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche vor. Diese Anpassungen im Bebauungsplan lassen keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte erkennen. Zudem erfüllt die Bebauungsplanänderung, durch die Nachverdichtung und die räumliche Konzentration, die Vorgaben gemäß § 2 Abs. 2 ROG. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x
2.6.9	Denkmäler und Archäologie	nicht betroffen (keine Denkmale, Bodendenkmale bekannt)		x

Fazit zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2

Der Bebauungsplan befindet sich in zentraler Lage im Bereich anthropogen veränderter und durch Versiegelung vorbelasteter Böden und verhindert mit der innerörtlichen Nachverdichtung den Flächenverbrauch in der freien Landschaft. Darüber hinaus können besonders wertvolle Einzelbäume erhalten bleiben und eine Durchgrünung (Grünachsen, Grünverbindungen), u. a. durch Dachbegrünung, aufrechterhalten werden, die zumindest eine gleichwertige Freiraumqualität bietet.

Auf der Grundlage dieser Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als zulässig anzusehen, da gemäß den gesetzlichen Vorgaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.



Konstanz, den 08.05.2019