



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung"

Inhalte in der Fassung vom 27.04.2026

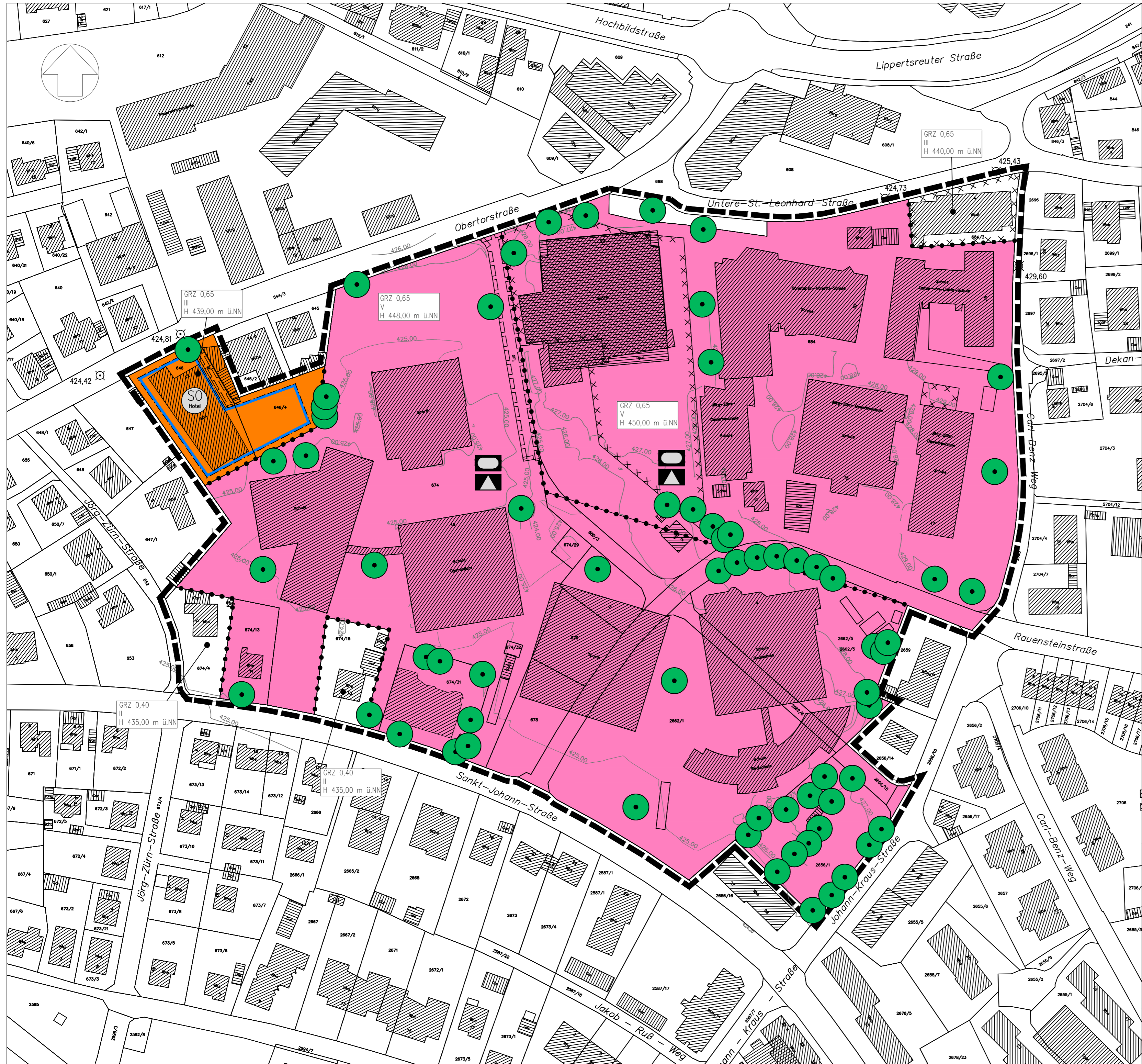
1. Planteil
2. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Umweltbeitrag (Stand 22.04.2026)
5. Vorprüfung des Einzelfalls (Stand Mai 2019)




Offenlage-Exemplar

Öffentliche Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch





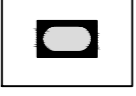
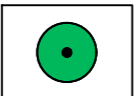
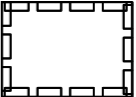

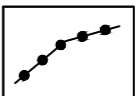
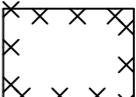
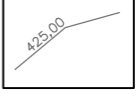
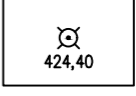
TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	bis 31.07.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	26.06.2026 bis 31.07.2026



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 
 Sonstiges Sondergebiet (SO)
 "Hotel"
 (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

Füllschema Nutzungsschablone:

 - 
 Grundflächenzahl (GRZ)
 Zahl der Vollgeschosse
 Zulässige Gesamthöhe (H)
- Baugrenzen**
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 
 Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung**
 (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
 - 
 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 
 Schule
 - 
 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Erhaltung von Bäumen**
 (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - 
 Erhaltung von Bäumen
- Geh-/Fahr-/Leitungsrecht**
 (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - 
 Geh-/Fahr-/Leitungsrecht
- Sonstige Planzeichen**
 - 
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 (9 Abs.6 BauGB)
 - 
 Kartierte Altlastenflächen
- Hinweise**
 - 
 Höhenlinien (1m-Linien) in m ü.NN
 - 
 Höhenpunkt in m ü.NN
 424,40

überlingen

Bebauungsplan "St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung"

Planstand
 Entwurf - 27.04.2026 (Stand Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

M 1: 1.000

Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz
 Bahnhofstraße 4
 Abt-Stadtplanung/Klimaschutz@weberlingen.de
 T. 07551 99 1327

Ausgefertigt: Überlingen,
 Jan Zeidler, Oberbürgermeister



Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

Fassung vom 27.04.2026
(Stand: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail Abt-StadtplanungKlimaschutz@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327

Inhaltsverzeichnis

I. VERFAHRENSVERMERKE	3
II. RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
V. HINWEISE	11

I. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			13.06.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			05.07.2018
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB		bis	27.07.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB	09.05.2019	bis	07.06.2019
Beschluss der Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			xx.xx.20xx
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung			xx.xx.20xx
Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	xx.xx.20xx	bis	xx.xx.20xx
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	xx.xx.20xx	bis	xx.xx.20xx
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			xx.xx.20xx

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom xx.xx.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, xx.xx.20xx

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

xx.xx.20xx

Überlingen, xx.xx.20xx

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Planzeichenverordnung (PlanZ) vom 18. 12 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2026 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil (Planteil) vom 27.04.2026.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ (Satzungsbeschluss vom 13.09.1972, genehmigt am 06.11.1972) sowie alle sich darauf beziehenden Teiländerungen vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet (SO) „Hotel“ Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für Beherbergungsbetriebe mit allen für eine Beherbergungsnutzung notwendigen Räumlichkeiten
- die der Hotelnutzung zugehörigen Anlagen für die Verwaltung
- eine Wohnung für Betriebsinhaber/Betriebsleiter
- notwendige Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck „Hotel“ dienen

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Planzeichnung) festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Planzeichnung) festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Gesamthöhe (H)** Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe (H) in m ü.NN bestimmt. Sie wird entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- Die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten sowie aufgeständerte PV-Anlagen) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Attika maßgeblich, bei geneigten Dächern die Oberkante des höchsten Dachfirsts.
- Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist die festgesetzte Gesamthöhe (H) maßgeblich, in der das Hauptgebäude mit seinem überwiegenden Flächenanteil (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO) laut Lageplan des Bauantrags gelegen ist.
- (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) im Sondergebiet „Hotel“** Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet „Hotel“ sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den privaten Grundstücken mit Stellplätzen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mind. 3,00 m, mit Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Nebenanlagen im Sondergebiet (SO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (§ 12 und § 14 BauNVO)

5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 5.1 Fläche für Gemeinbedarf: Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist auch eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

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

- 6.1 Dachbegrünung** Flachdächer (bis max. 5°) sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Die Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flst. 684 (Landkreis Bodenseekreis) sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flst. 646/4 (Spital- und Spendfonds) sowie der Stadt Überlingen.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** Abgängige oder aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entnehmende Bäume sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Im Rahmen von Neubauten (z.B. Gymnasium) zu fällende Bestandsbäume (gemäß Vermessung 2023) sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen (Baum 1. Ordnung durch Baum 1. Ordnung, Baum 2. Ordnung durch Baum 2. Ordnung, Baum 3. Ordnung durch Baum 3. Ordnung; jeweils mit StU 16/18, 3 x v, mit Drahtballierung). Der Standort für Ersatzpflanzungen ist dabei variabel innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wählbar. Für Ersatzpflanzungen sind gebietstypische, standortgerechte Laub- oder Nadelbäume zu verwenden.

Für Heckenpflanzungen, z. B. als Einfriedungen, sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

8.2 Erhaltung von Bäumen

Festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück mit einem standortgerechten Laubbaum (StU 16/18, 3 v, mit Drahtballierung) zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzungen ist um bis zu 5,00 m verschiebbar. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm muss mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz von Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten (überbaute Pflanzgrube

mit Substrat) Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzungen mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9.1 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

Die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen sowie des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

§ 4 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 6 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, xx.xx.2026

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2026 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Planteil) vom 27.04.2026.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 13.09.1972, genehmigt am 06.11.1972) sowie alle sich darauf beziehenden Teiländerungen vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ ersetzt.

§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Materialien

Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.

1.2 Außenbeleuchtung

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichts (violett, blau, grün) sind nicht zulässig.

Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden.

Die Benutzung von Skybeamern sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für eine Nutzung vorgesehen sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind bei Neuanlage mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. mit Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V.m. § 56 LBO.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, xx.xx.2026

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

V. HINWEISE

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (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. Zuständig ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen.

Altlasten

Bei den Flurstücken 684 und 684/3 handelt es sich um im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen. Bei allen Bauvorhaben in diesen Bereichen, die in den Untergrund eingreifen, ist das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beteiligen. Ist ein Verfahren angestrebt, bei dem keine Beteiligung der Fachbehörden vorgesehen ist (z.Zt. Kenntnissgabeverfahren), so ist vom Bauherr mit den Antragsunterlagen ein Nachweis vorzulegen, dass das Bauvorhaben zuvor mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, abgestimmt wurde.

Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

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.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Bodenschutz

Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub abhängig gemacht. Das Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist auf der Grundlage von Bodenuntersuchungen durch einen auf dem Gebiet der Altlasten und des Bodenschutzes fachkundigen Gutachters aufzustellen.

Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermin-

dert werden. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmaiasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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.

Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. (Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen geschützter Arten hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.)

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - R SBB).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen sowie das „Merkblatt zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind bei jeglichen Baumaßnahmen zu beachten.

Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung

Bei der Bauart von Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten.

Vogelschutzvorrichtungen

Bei der Ausgestaltung mit Glasflächen ist Vogelschutzglas anzubringen. Dafür eignet sich besonders geripptes, geriffeltes oder mattiertes Glas. Auf die Veröffentlichung der Vogelwarte Sempach wird verwiesen („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.



Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“

**Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften**

ENTWURF

Fassung vom 27.04.2026
(Stand: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail Abt-StadtplanungKlimaschutz@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.	Räumliche und strukturelle Situation	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
5.	Verfahrenswahl.....	6
6.	Standortalternativen und Standortwahl	7
7.	Realisierungswettbewerb „Gymnasium Überlingen“	7
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
9.	Abarbeitung der Umweltbelange	12
10.	Nachrichtliche Übernahmen: Altlasten	12
11.	Flächenbilanz	13
12.	Örtliche Bauvorschriften	13
13.	Anlagen.....	13

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Überlinger Kernstadt, nordöstlich der historischen Altstadt. Es umfasst die Flächen zwischen der Obertorstraße im Nordwesten, der Unteren-St.-Leonhard-Straße im Nordosten, der Sankt-Johann-Straße im Süden und der Johann-Kraus-Straße im Südosten bzw. dem Carl-Benz-Weg im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teiländerung umfasst eine Fläche von ca. 6,38 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Überlingen mit den Flurstücksnummern: 646, 646/4, 662/3 (Teilfläche), 674, 674/4, 674/13, 674/15, 674/29, 674/31, 674/32, 678, 679, 680/1, 680/3, 684, 684/3, 688 (Teilfläche), 2656/1, 2656/10 (Teilfläche), 2656/15, 2662/1, 2662/5, 2662/6.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Nutzung

Die Flächen umfassen den „Schulcampus Überlingen“ mit dem Gymnasium, der Realschule sowie den Beruflichen Schulen des Landkreises Bodenseekreis mit Kreissporthalle. Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs die 3-fach-Sporthalle der Stadt Überlingen sowie eine Kletterhalle. Darüber hinaus befindet sich an der Obertorstraße ein Beherbergungsbetrieb. An der Johann-Kraus-Straße liegen zwei Grundstücke mit Wohnnutzung. Im nordöstlichen Geltungsbereich an der Unteren-St.-Leonhard-Straße existiert ein gewerblich bzw. gemischt genutztes Gebäude.

2.2 Topografie

Das Plangebiet weist im Nordosten einen Höhenunterschied zur Unteren-St.-Leonhard-Straße auf. Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten an. Der Schulcampus an sich ist relativ eben.

2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 10.05.2017 beschlossene Masterplan für die Entwicklung des Schulcampus sieht eine umfassende Neuordnung des Schulcampus mit verschiedenen Neu- bzw. Umbauten vor (u.a. Mehrfeldsporthalle, Gymnasium). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.05.2024 wurde für den Neubau des Gymnasiums Überlingen die Auslobung zur Durchführung eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbs beschlossen. Dieser fand im Jahr 2024 statt. Aus diesem ging ein Siegerentwurf hervor, welcher umgesetzt werden soll. Bereits durch die vor Beschluss des Masterplans bzw. des Realisierungswettbewerbs für den Neubau des Gymnasiums bestehenden Gebäude im Bereich des Schulcampus wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ festgesetzte zulässige Grundfläche von 0,33 fast gänzlich ausgereizt. Zwischenzeitig wurde auf dem Schulcampus bereits die 3-fach Sporthalle sowie eine Kletterhalle errichtet. Somit bestehen für Um-, Erweiterungs- bzw. Neubauten keine Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mehr. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ soll daher die planungsrechtliche Umsetzbarkeit der geplanten und beschlossenen Erweiterung bzw. Entwicklung des Schulcampus Überlingen ermöglicht werden. Dazu ist der Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ dahingehend zu ändern, dass die bislang enthaltenen Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung (v.a. hinsichtlich der geringen GRZ), sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet werden. Auch die weiteren, bislang von einer Gemeinbedarfsfestsetzung überplanten Nutzungen auf Privatgrundstücken sollen durch die 1. Änderung dahingehend überplant werden, dass es keine Widersprüche mehr zwischen tatsächlicher Nutzung und festgesetzter Gemeinbedarfsnutzung mehr gibt. Für die 1. Teiländerung werden somit

die bislang als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen herangezogen. Die als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Grundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ werden durch die 1. Teiländerung nicht angetastet, da für diese Flächen kein Änderungsbedarf besteht. Hier besteht entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wohnnutzung.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung

Die Stadt Überlingen liegt im westlichen Teil des Bodenseekreises und zählt laut Landesentwicklungsplan (LEP 2002) zum ländlichen Raum, ist Mittelzentrum und Mittelbereich in der Region Bodensee-Oberschwaben. Zudem liegt Überlingen auf zwei Landesentwicklungsachsen, zum einen in der Region Hochrhein-Bodensee auf der Achse 'Singen (Hohentwiel) - Stockach (- Überlingen)' und in der Region Bodensee-Oberschwaben auf der Achse 'Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten - Überlingen (- Stockach)'.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

Die Planung steht ebenfalls in keinem Widerspruch zu den getroffenen Festlegungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023).

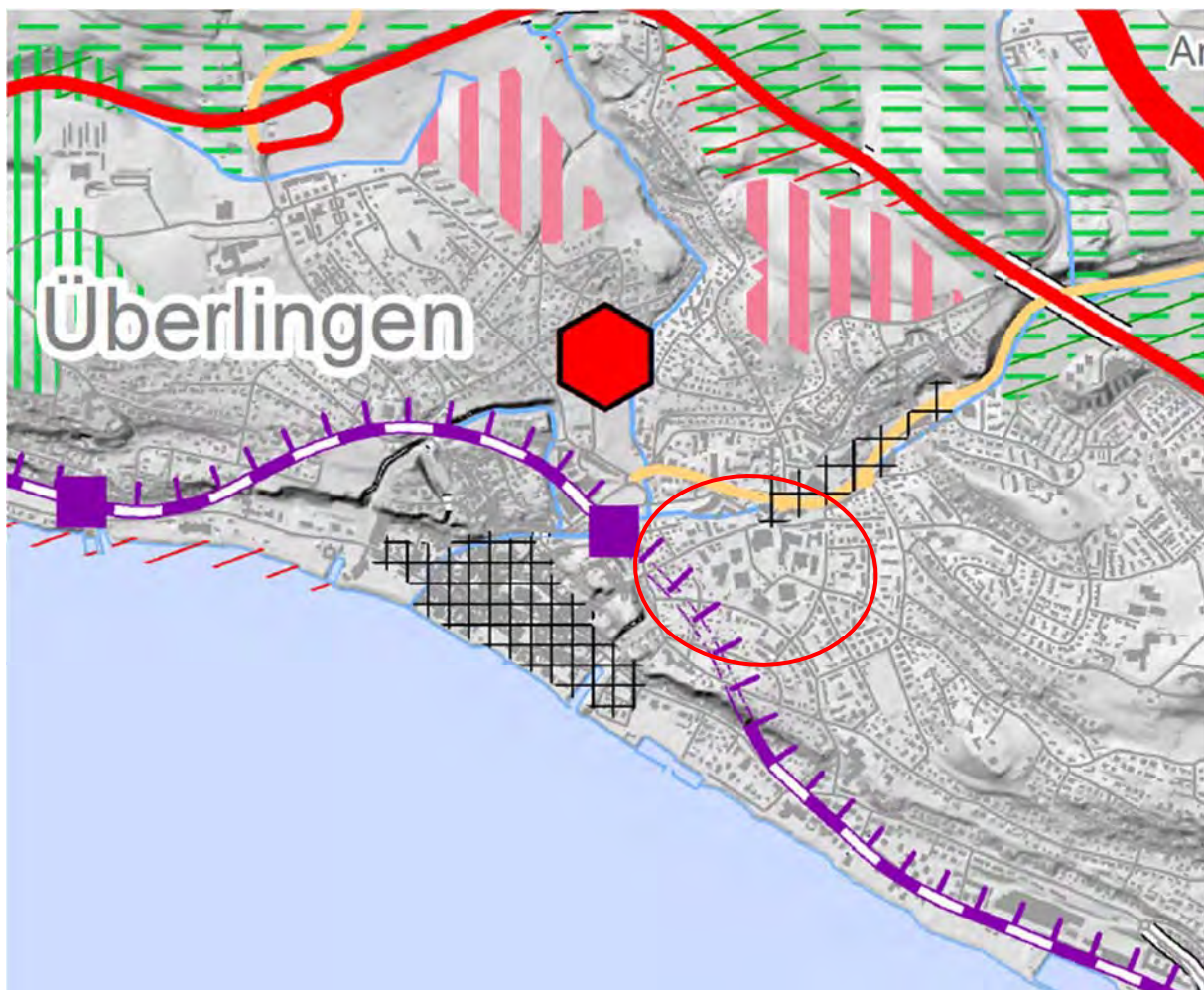


Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2023)
(Lage des Plangebiets durch rote Kreise markiert)

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owinger-Siplingen (1998) ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Zudem sind einige Bereiche als Altstandorte, als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gekennzeichnet. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen stimmen für den Bereich des Gemeinbedarfs mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans ist daher für den Bereich des Gemeinbedarfs aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die beiden Grundstücke für das Sondergebiet „Hotel“ entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Hier wird im Zuge der Fortschreibung des FNP eine Anpassung erfolgen bzw. vorab eine Berichtigung durchgeführt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen-Owinger-Siplingen (1998)
(Lage des Plangebiets rot markiert)

4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Bereich des Schulcampus Überlingen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ aus dem Jahr 1972. Dieser setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen“ fest. Darüber hinaus wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 sowie eine Vollgeschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt. Somit verbleibt das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Schulzentrums hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl unterhalb der zulässigen baulichen Dichte eines allgemeinen Wohngebiets. Die benachbarten Wohngebiete verfügen ebenfalls über Bebauungspläne (Bebauungsplan

„Faule Magd“ bzw. Bebauungsplan „Hochbild Judenkirchhof“) die u.a. allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,40 festsetzen. Auch die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete weisen eine höhere GRZ von 0,40 auf.

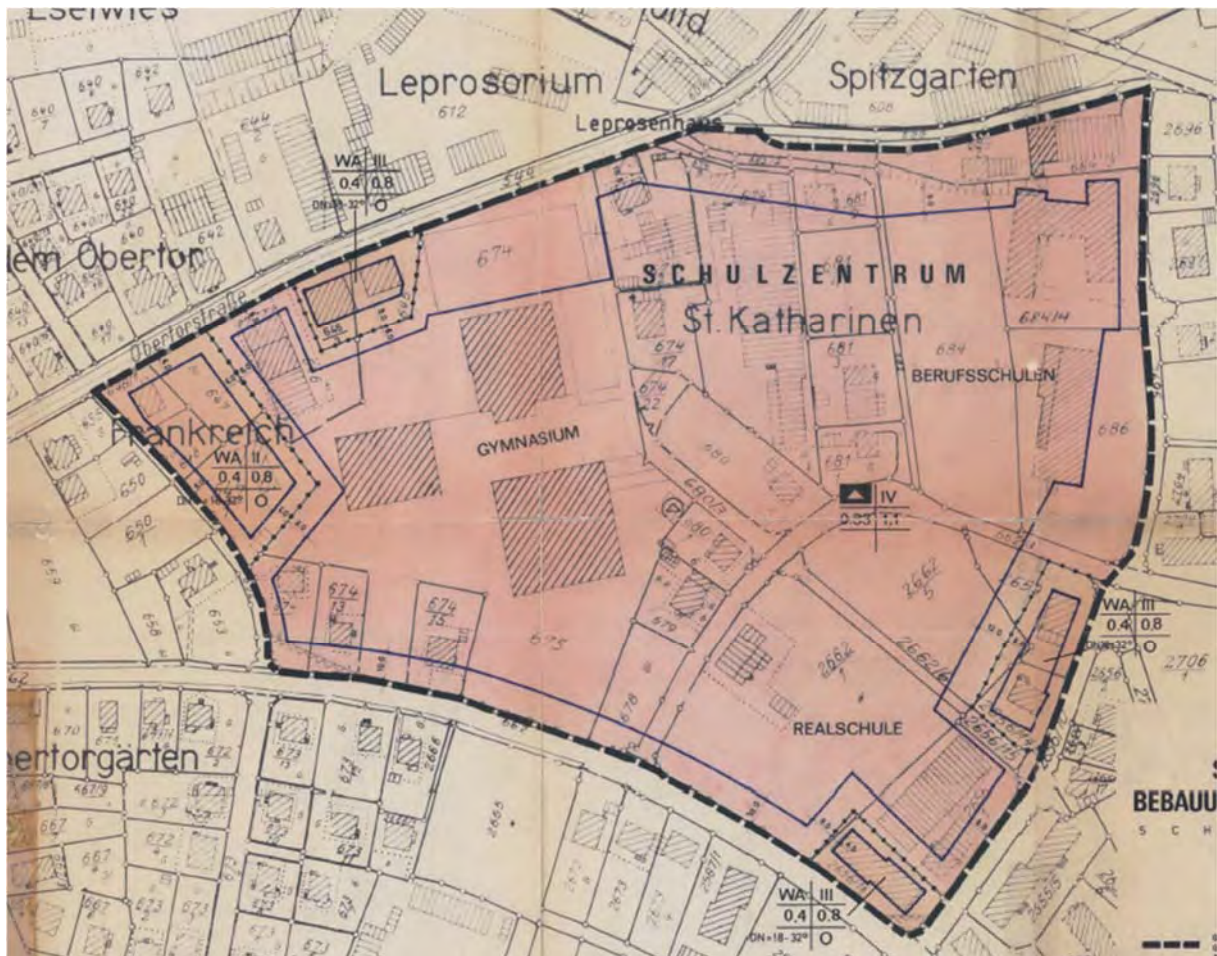


Abb. 3: Planteil Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ (1972)
(Lage des Plangebiets rot markiert)

5. Verfahrenswahl

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 und weniger als 70.000m².
- Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom 08.05.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten.

6. Standortalternativen und Standortwahl

Da es sich bei der Teiländerung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ um den bereits bestehenden Schulcampus der Stadt Überlingen handelt, auf dessen Flächen im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung schulische Einrichtungen weiterentwickelt, umgebaut bzw. ergänzt werden sollen, wurden keine alternativen Standorte geprüft.

7. Realisierungswettbewerb „Gymnasium Überlingen“

Das Gymnasium Überlingen soll teilweise neu gebaut bzw. umgebaut und saniert werden. Für den Neubau wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.05.2024 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb ausgeschrieben und durchgeführt. Es wurden 24 Wettbewerbsarbeiten eingereicht. Die Preisgerichtssitzung fand am 06.11.2024 statt. Dabei wurde der Entwurf von Schaudt Architekten GmbH, Konstanz, in Zusammenarbeit mit w+p Landschaften Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Offenburg, zum Siegerentwurf (1. Preis) erklärt. Dieser Entwurf wurde weiterentwickelt und soll für den Bereich des städtischen Gymnasiums als Grundlage für die Festsetzungen der Bebauungsplanteiländerung dienen.



Abb. 4: Wettbewerbsbeitrag von Schaudt Architekten GmbH, Konstanz, in Zusammenarbeit mit w+p Landschaften Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Offenburg - Siegerentwurf

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Einfacher Bebauungsplan

Die 1. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfüllt nicht die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB und erfolgt somit als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ setzt keine Verkehrsfläche fest und erfüllt somit ebenfalls nicht den Anforderungskatalog des § 30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich eines qualifizierten Bebauungsplans. Da der Schulcampus allseitig von Bebauung sowie von bestehenden Verkehrsflächen umgeben ist, wird keine planerische Erforderlichkeit gesehen die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der umgebenden Straßen in die Planung aufzunehmen. Auch für die zwei privaten, mit Wohnnutzung versehenen Grundstücke im Südwesten an der Sankt-Johann-Straße sowie das private, gemischt genutzte Gebäude im Nordosten an der Unteren-St. Leonhard-Straße besteht keine Erforderlichkeit zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Diese ergibt sich durch die Prägung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Umgebung. Das städtische Flurstück 674/13 ist zwar mit Wohnnutzung versehen, verbleibt aber dennoch im Gemeinbedarf, falls diese in Zukunft für eine Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung benötigt würde. Für den Teilbereich der städtischen Grundstücksfläche des Flurstücks 688 (Untere-St.-Leonhard-Straße), der sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ befindet wird ebenfalls keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dieser Teilbereich war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. In der Örtlichkeit befinden sich jedoch Flächen, die eher dem Straßenraum zuzuordnen sind, darunter die Zufahrt zum Kreisgrundstück, ein Gehweg, Grünflächen und Böschungen sowie eine Biodiversitätsfläche.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Hotel“

Für den bestehenden Beherbergungsbetrieb an der Obertorstraße wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll einerseits erstmalig die auf den Flurstücken vorhandene Nutzung abbilden und dem Betrieb gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Deshalb sind innerhalb des Sondergebiets „Hotel“ Gebäude und Anlagen für Beherbergungsbetriebe mit allen notwendigen Räumlichkeiten, zugehörigen Anlagen für die Verwaltung, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Nebenanlagen sowie einer Wohnung für Betriebsinhaber/Betriebsleiter zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel“ stellt sicher, dass die vorhandene Nutzung weiterhin zulässig bleibt und nicht durch eine abweichende Nutzung ersetzt werden kann.

8.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Auf dem Gelände des Schulcampus Überlingen befinden sich das städtische Gymnasium, die städtische Realschule sowie die Schulen des Landkreises Bodenseekreis (Constantin-Vanotti-Schule und Marie-Curie-Schule). Des Weiteren befindet sich auf dem Campus die Kreissporthalle sowie die städtische Mehrfachsporthalle und die Kletterhalle des Deutschen Alpenvereins (DAV). Entsprechend der vorhandenen Nutzung im Bereich des Schulcampus Überlingen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Auch die angestrebte Weiterentwicklung des Schulcampus umfasst die damit abgedeckten Nutzungen und Einrichtungen. Es wird durch die Festsetzung weiterhin klargestellt, dass die Schulgebäude und Sportanlagen auch einer außerschulischen Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen dürfen. In den Gebäuden und Anlagen findet auch Vereinssport sowie weitere Nutzungen zu Bildungszwecken bzw. zu sozialen und kulturellen Anlässen statt.

8.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gesamthöhe (H) der Gebäude bestimmt. Es erfolgt in der Planzeichnung eine Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlich festgesetztem Maß der baulichen Nutzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Gebäuden und Anlagen auf einem Schulcampus mit Schulgebäuden, Sporthallen und dem gestiegenen Flächenbedarf der vorgefundenen Nutzungen (z.B. Anforderungen an Raumprogramme für Schulen) stellt die festgesetzte Grundflächenzahl eine einerseits notwendige, jedoch am vorliegenden Standort städtebaulich verträgliche Versiegelung sicher. Es verbleiben bei der Festsetzung von 0,65 noch genügend Freiflächen, die eine Durchgrünung der Örtlichkeit gewährleisten, die überwiegend durch großkubaturige Gebäudestrukturen geprägt ist.

Für das Sondergebiet „Hotel“ wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht für den bestehenden Beherbergungsbetrieb gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, verbleibt aber im Zusammenhang mit dem Schulcampus auf einer einheitlichen Dichte. Das gewerblich bzw. gemischt genutzte Gebäude an der Unteren-St.-Leonhard-Straße weist bereits eine erhebliche Verdichtung auf. Auch hier wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt, was dem vorhandenen Bestand entspricht.

Für die beiden privaten Grundstücke mit Wohnnutzung an der Sankt-Johann-Straße wird eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne der angrenzenden Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich für die weiteren Nutzungen (Hotel, Wohngebäude, gewerblich bzw. gemischt genutztes Gebäude) am baulichen Bestand. Für die beiden privaten Wohngrundstücke an der Sankt-Johann-Straße werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, für den Beherbergungsbetrieb sowie das gewerblich/gemischt genutzte Gebäude drei Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse stellt für die vorhandenen Nutzungen ausreichende und im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung eine angemessene Größe dar. Für die Gebäude des Schulcampus werden fünf Vollgeschosse festgesetzt. Diese ermöglichen eine effiziente Ausnutzung der begrenzten Flächen des Schulcampus um einerseits den gestiegenen Flächenanforderungen an Bildungseinrichtungen gerecht zu werden und andererseits eine nachträgliche Aufstockung zu ermöglichen, sollte z.B. beim Gymnasium ein weiterer Klassenzug notwendig werden. Im Wettbewerbsverfahren war ebenfalls bereits eine Erweiterungsoption um einen Klassenzug vorgesehen.

Gesamthöhe (H)

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die maximale Gesamthöhe (H) der Gebäude geregelt. Diese ist durch konkrete Höhen in m ü. NN festgesetzt und bezieht sich auf sämtliche Bauteile des Hauptgebäudes mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie beispielsweise Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten oder aufgeständerte PV-Anlagen. Die gewählte Festsetzung in m ü. NN stellt einen konkreten oberen Abschluss der Hauptgebäude dar. Durch das vorhandene Gelände (ablesbar an Höhenlinien bzw. Höhen von Kanaldeckeln im Straßenraum in der Planzeichnung) ist die maximale Höhenentwicklung ableitbar.

Für den Schulcampus wird für den städtischen Teilbereich eine maximale Höhe von 448,00 m ü. NN festgesetzt. Die Gebäude der Kreisschulen befinden sich auf einem etwas höheren Geländeniveau. Daher wird für diesen Bereich die maximale Höhe mit 450,00 m ü. NN festgesetzt. Die festgesetzten Hö-

hen berücksichtigen einerseits den Bestand, ermöglichen darüber hinaus Erweiterungen/Aufstockungen, um auch künftig notwendige Flächenerweiterung der Schulen abbilden zu können. Bezogen auf das vorhandene Gelände können Gebäude mit Höhen bis zu ca. 23 m entstehen.

Für die beiden Wohngebäude außerhalb des Schulcampus werden Höhen von 435,00 m ü.NN festgesetzt, was bezogen auf das vorhandene Gelände eine Gebäudehöhe von ca. 10 m bedeutet. Für den Beherbergungsbetrieb wird eine Höhe von 439,00 m ü.NN, für das gewerblich/gemischt genutzte Gebäude an der Unteren-St.-Leonhard-Straße eine Höhe von 440,00 m ü.NN festgesetzt, bezogen auf das Gelände entspricht dies einer Höhe von jeweils ca. 15 m. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Im Sondergebiet „Hotel“ ermöglicht die Höhenfestsetzung in Kombination mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Aufstockung des Gebäudes um ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss).

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Für das Sondergebiet „Hotel“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt. Diese ermöglicht eine künftige Erweiterung des Betriebs und berücksichtigt auf dem Flst. 646 ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Überlingen auf das dahinter gelegene spitälische Grundstück mit der Flst.-Nr. 646/4.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie zu den bestehenden Gebäuden ergibt sich die Bebaubarkeit der Flächen auch ohne gezielte Festsetzung. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus für künftige Entwicklungen auf dem Schulcampus eine gewisse Flexibilität ermöglichen.

Für die beiden Wohngebäude sowie das gewerblich/gemischt genutzte Gebäude im Nordosten des Plangebiets wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet. Aufgrund der umgebenden Strukturen sowie der Einhaltung von Abstandsflächen ergeben sich ohnehin nur gewisse Spielräume für die Situierung der Gebäude auf den drei betroffenen Grundstücken.

8.6 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für die privaten Grundstücke Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Stellplätzen/Garagen und Carports festgesetzt. Diese regeln, dass mit Stellplätzen ein Abstand von mind. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mind. 3,00 m, mit Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Für Nebenanlagen im Sondergebiet „Hotel“ wird aus Gründen der Flexibilität geregelt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind.

8.7 Erschließung, Verkehrsanbindung, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet ist durch die bestehende Obertorstraße im Nordwesten, die Sankt-Johann-Straße im Süden, die Johann-Kraus-Straße bzw. den Carl-Benz-Weg im Osten sowie die Untere-St.-Leonhard-Straße im Norden an das Straßennetz angebunden. Lediglich die Stellplätze auf dem Kreisgrundstück sowie die Tiefgarage im Bereich der Kreisporhalle werden von der Obertorstraße durch eine Zufahrt angefahren. Um die Stellplätze weiterhin anfahren und nutzen zu können trifft der Bebauungsplan die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für den Bereich der bestehenden Zufahrt auf dem städtischen Flurstück zugunsten des Eigentümers des Flst. 684 (Landkreis Bodenseekreis).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 646 (Sondergebiet „Hotel“) auf das hinterliegende Flurstück 646/4 zugunsten des Eigentümers (Spital- und Spendfonds) sowie der Stadt Überlingen fest, um dieses weiterhin von der Obertorstraße zu erschließen.

8.8 Behandlung von Niederschlagswasser

An der Entwässerung hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers werden für die bereits bebauten Bereiche keine Änderungen vorgenommen. Im Rahmen der Bauanträge für Neubauten wird die Entwässerung konzipiert und nachgewiesen.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzung und Grünordnung

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Bodens erfolgen Bauvorschriften bzw. Festsetzungen zur Verwendung insekten- bzw. fledermausfreundlicher Beleuchtungen, zum Ausschluss von bestimmten Materialien und Farben sowie zur Dachbegrünung. Flachdächer (bis max. 5°) sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist davon nicht berührt. Die Vorschrift trägt sowohl positiv zum Klimaschutz bei als auch zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbeitrag des Büros Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz, vom 22.04.2026 näher beschrieben und begründet.

Die Grünordnung umfasst eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Bäumen. Die einzelnen Maßnahmen werden ebenfalls im Umweltbeitrag näher beschrieben.

9. Abarbeitung der Umweltbelange

9.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB

Da durch den Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000m² festgesetzt wird und damit der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gültige Schwellenwert überschritten ist, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB durchgeführt (Fassung vom 08.05.2019). Anhand der darin genannten Kriterien wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorgaben, Hinweise und Anregungen ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange / Umweltbeitrag vom 22.04.2026

Die Abarbeitung der Umweltbelange wurde durch das Büro Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz durchgeführt. Der Umweltbeitrag liegt in der Fassung vom 22.04.2026 vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt.

10. Nachrichtliche Übernahmen: Altlasten

Bei den Flurstücken 684 und 684/3 handelt es sich um im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen. Diese werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

11. Flächenbilanz

	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Sondergebiet	2.216 m ²	3 %
Fläche für Gemeinbedarf	59.053 m ²	93 %
Sonstige Flächen ohne Art der baulichen Nutzung	2.516 m ²	4 %
Geltungsbereich gesamt	63.785 m²	100 %

12. Örtliche Bauvorschriften**12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****Materialien**

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und aus Gründen des Artenschutzes werden reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung ausgeschlossen. Gleiches gilt für grelle und phosphoreszierende Farben.

Außenbeleuchtung

Aus ökologischen und klimatischen Gründen wird die Außenbeleuchtung dahingehend beschränkt, dass nur insekten- und fledermausschonende Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Um Blendwirkungen zu vermeiden ist die Benutzung von Skybeamern und eine flächenhafte Fassadenbeleuchtung sowie eine nicht nach unten strahlende Beleuchtung ebenfalls nicht zulässig.

12.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen**Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und als Beitrag zur Gewährung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.

13. Anlagen

1. Abarbeitung der Umweltbelange/Umweltbeitrag des Büros Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz, Fassung vom 22.04.2026 mit Relevanzbegehung – Abschätzung der Auswirkung auf die Betroffenheit der heimischen Fledermausfauna, Klaus Heck, Konstanz vom 15.06.2019
2. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“, Fassung vom 08.05.2019, Eberhard + Partner GbR, Konstanz

Überlingen, xx.xx.2026

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



AUFTRAGGEBER

Stadt Überlingen

PROJEKT

Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung“

BETREFF

Abarbeitung der Umweltbelange / Umweltbeitrag

Entwurf

Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung“
Abarbeitung der Umweltbelange / Umweltbeitrag
Fassung vom 22.04.2026

Auftraggeber: Stadt Überlingen
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Auftragnehmer: EBERHARD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UMWELT. LANDSCHAFT. FREIRAUM.
Inhaberin: Iris Kley-Diener
August-Borsig-Straße 13
78467 Konstanz

Projektleitung: Michael Eberhardt
Tel.: +49 (0)7531 8129 -18
eberhardt@eberhard-landschaftsarchitekten.de

Projekt-Nummer: 996-19

Das Dokument beinhaltet Angaben zu Grundstücks- bzw. Flurstücks Nummern zur Zeit der Planaufstellung. Diese können sich im Laufe der Jahre ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung von Grundstücks- bzw. Flurstücks-Nummern der Lagebezug aufrecht erhalten bleibt und damit die Verbindlichkeit der beschriebenen Sachverhalte zu übertragen ist.

O:\Daten\996-19\Docs\Texte\2024 u. 2026\Stadt Überlingen_BP
Schulzentrum_Umweltbeitrag_Febr. 2026.docx

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2 Beschreibung des geplanten Baugebietes	2
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
3. Bestandsbeschreibung und Bewertung	5
4. Auswirkungen der Planung.....	10
5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (verbal-argumentativ)	12
6. Maßnahmenkonzept (grünordnerische Festsetzungen).....	15
7. Artenschutzfachliche Beurteilung.....	18
8. Zusammenfassung und Fazit	20
9. Quellen und Rechtsgrundlagen	21

Anhang:

Relevanzbegehung Fledermäuse zur

1. Teiländerung Bebauungsplan "St. Katharinen Schulzentrum" - Überlingen

Anlagen:

Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung - Grünordnung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass

Für den Schulcampus der Stadt Überlingen wurde ein Masterplan für die zukünftige Entwicklung beschlossen, der eine umfassende Neuordnung des Schulcampus mit verschiedenen Neu- bzw. Umbauten vorsieht (u.a. Gymnasium, Mehrfeldsporthalle, Kletterhalle). Für den Bereich des Schulcampus gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BPlan) „St. Katharinen Schulzentrum“ aus dem Jahr 1972. Dieser setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen“ fest. Darüber hinaus wird u.a. eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 festgesetzt.

Bereits durch die derzeit im Bereich des Schulcampus befindlichen bzw. genehmigten Gebäude wird die festgesetzte zulässige Grundfläche fast gänzlich ausgereizt.

Um die planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Masterplans Schulcampus zu gewährleisten, ist der Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ dahingehend zu ändern, dass die bislang enthaltenen Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (v.a. hinsichtlich der geringen GRZ), sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung beträgt ca. 63.800 m²

Aufgabenstellung

Die Teiländerung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB; „Bebauungspläne der Innenentwicklung“).

In diesem beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Da die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, ist nach den Vorgaben des § 13a Abs. 1 S.2 Nr.2 eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Dabei ist zu prüfen, ob der BPlan erhebliche Umweltauswirkungen verursachen kann, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Vorprüfung

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

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere, die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Des Weiteren sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu beachten.

Die Vorgaben der Naturschutzgesetze (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG sowie Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg, NatSchG) sind zwingend zu berücksichtigen und nicht der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Hierzu zählen insbesondere der Besondere Artenschutz nach §§ 44f BNatSchG sowie der Gebiets- und Biotopschutz sowie Biotopverbund der §§ 20 ff BNatSchG.

Im vorliegenden Dokument werden mögliche Auswirkungen der Planung auf die genannten Vorgaben dargestellt.

1.2

Lage des Plangebietes

Beschreibung des geplanten Baugebietes

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet sich in zentraler Lage nordöstlich der historischen Altstadt der Stadt Überlingen. Mit einer Fläche von rd. 63.800 m² umfasst der Geltungsbereich derzeit verschiedene Schulgebäude mit dazugehörigen Sporteinrichtungen, die DAV Kletter- und Boulderhalle sowie mehreren PKW-Stellplatzflächen. Weitere Bestandteile des Bebauungsplangebietes der 1. Teiländerung sind eine Unterkunft mit „Bed & Breakfast“ im Nordwesten, zwei 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**)

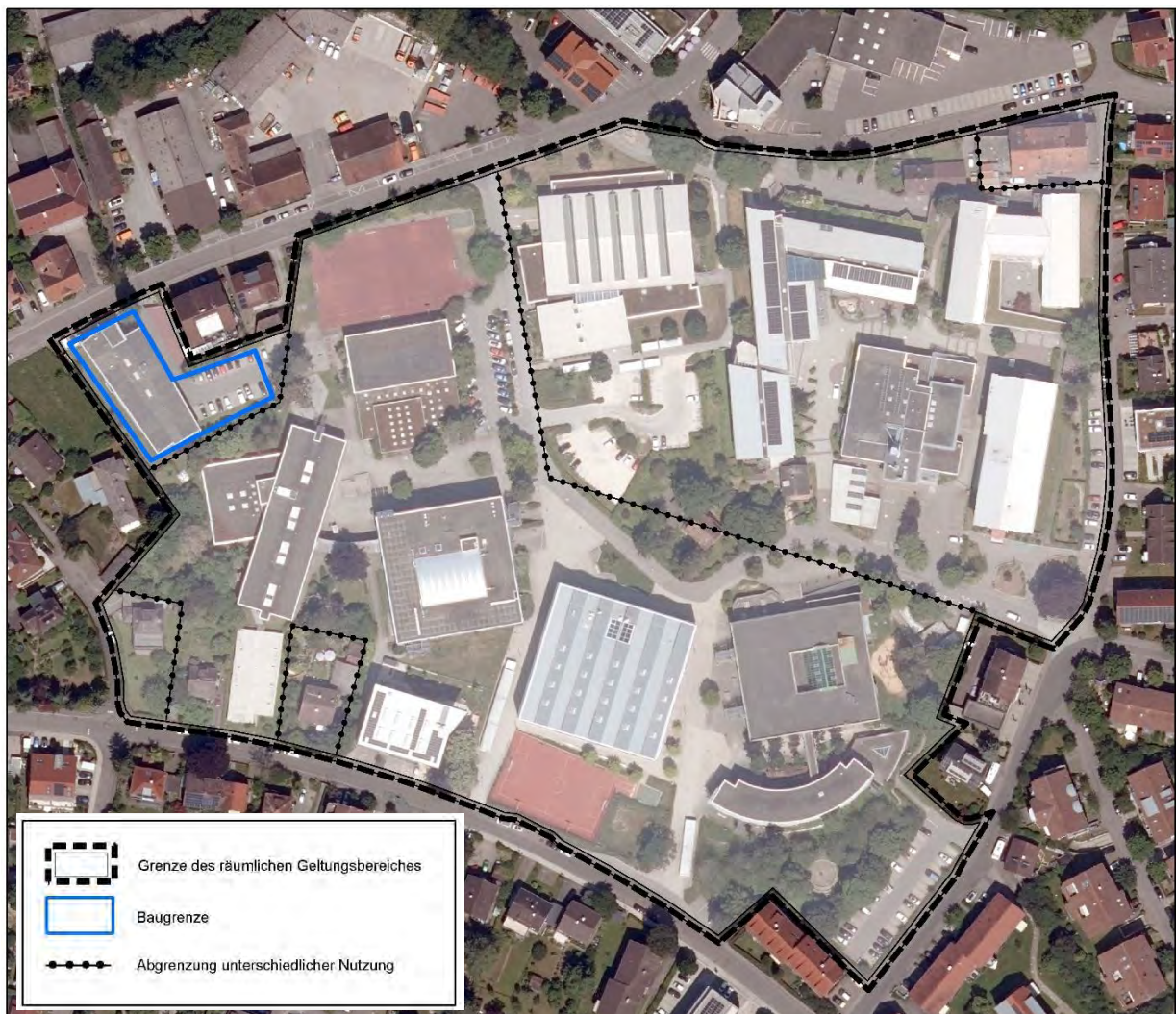


Abb.: 1: Übersicht Plangebiet

Planung

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.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landesentwicklungsplan (LEP) 2002	Überlingen liegt im westlichen Teil des Bodenseekreises und zählt zum ländlichen Raum, ist Mittelzentrum und Mittelbereich in der Region Bodensee-Oberschwaben. Zudem liegt Überlingen auf zwei Landesentwicklungsachsen, zum einen in der Region Hochrhein-Bodensee auf der Achse 'Singen (Hohentwiel) - Stockach (- Überlingen)' und in der Region Bodensee-Oberschwaben auf der Achse 'Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten - Überlingen (- Stockach)'. Ziele des LEP 2002 sind durch die Bebauungsplan-Änderung im Innenbereich nicht betroffen .
Regionalplan	Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben (2023) bestehen keine standortspezifischen raumordnerischen Ziele für das Plangebiet.
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen (1998) ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbindung Schule, ausgewiesen. Zudem sind einige Bereiche als Altstandorte, als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gekennzeichnet. Ziele des FNP (1998) sind durch die Änderung nicht betroffen .
Landschaftsplan	Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen (1998) bestehen für die innerstädtische Fläche keine standortspezifischen landschaftsplanerischen Ziele .
Natura 2000-Gebiete	Südlich des Plangebietes in circa 450 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet 8220-342 'Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft'. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG) 8220-404 'Überlinger See des Bodensees' liegt ebenfalls im Süden im Überlinger See und ist circa 500 m entfernt. Beide Natura 2000-Gebiete liegen in ausreichender Entfernung und sind daher nicht vom Vorhaben betroffen .
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Das LSG 4.35.031 'Bodenseeufer' liegt nördlich des Plangebietes in circa 600 m Entfernung. Das LSG liegt ist ausreichend entfernt, sodass es nicht von der Planung betroffen ist.
Geschützte Biotope	Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bzw. dessen näheren Umfeld und sind demnach nicht von der Planung betroffen .
Wasserschutzgebiete (WSG)	Das WSG 435111 'Überlingen-Nußdorf' liegt 200 Meter östlich des Plangebietes und ist damit nicht betroffen .
Naturdenkmäler	Naturdenkmäler liegen nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bzw. dessen näheren Umfeld und sind demnach nicht von der Planung betroffen .

Biotopverbund Die innerstädtische Fläche weist keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund auf und ist im *Fachplan landesweiter Biotopverbund* nicht enthalten. Elemente des Biotopverbunds sind **nicht** von der Planung **betroffen**.

3. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestandsgebäude Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage nordöstlich der historischen Altstadt der Stadt Überlingen. Der Geltungsbereich umfasst derzeit Schulgebäude mit dazugehörigen Sporteinrichtungen sowie mehreren PKW-Stellplatzflächen. Weitere Bestandteile des Bebauungsplangebietes sind eine Unterkunft mit „Bed & Breakfast“ im Nordwesten, zwei Wohngebäude im Südwesten und ein gewerblich genutztes Gebäude im Nordosten des Areals.

Neue Baukörper In den letzten Jahren sind im Plangebiet zwei neue größere Baukörper für den Gemeinbedarf realisiert worden: Die „DAV Kletter- und Boulderhalle“ am Südrand des Plangebietes und östlich daneben im zentralen südlichen Teil des Plangebietes die „Sporthalle Schulcampus“ im Jahr 2020.

'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' Der Campus weist 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 ältere Einzelbäume wegen ihres Kronenvolumens mit einer höheren ökologischen Wertigkeit eingestuft. Ansonsten existieren keine besonderen Biotoptypen. Bei den baumbestanden Flächen handelt es sich um kleinflächige innerörtliche Grünflächen (Biotoptyp 60.50).

Auf Grund der Habitatausstattung bietet das Plangebiet Lebensraum für weit verbreitete Stadt-Vogelarten wie Amsel und Haussperling. Insgesamt ist aber das Habitatpotenzial durch verschiedene Störungen (menschl. Nutzung, Haustiere) eingeschränkt. Für geschützte Artenvorkommen sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur und der Störungen keine geeigneten Lebensräume erkennbar. Ein Vorkommen dieser Arten ist daher nicht zu erwarten.

Artenschutz -Fledermäuse Laut Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen (Heck 2019, Relevanzbegehung Fledermäuse; im Anhang enthalten) ist das Schulgelände selbst nicht von Fledermäusen bewohnt, wird jedoch als Nahrungshabitat und eingeschränkt als Transferstrecke genutzt. Die Randbereiche mit angrenzenden Wohngebieten vor allem im Südwesten, Süden und Südosten bieten Lebensraum für an Städte angepasste Arten. Nachgewiesen wurden vier Fledermausarten der Gattung *Pipistrellus* welche unter strengem Artenschutz stehen.

Überprüfung Artenschutz 2026	<p>Da sich im Plangebiet und dessen Umfeld seit der Fledermauserhebung im Jahr 2019 wenig im Bestand geändert hat, ist nach Auffassung von Fledermaus-Gutachter Heck davon auszugehen, dass sich auch bei den Fledermausdaten seit der Relevanzbegehung im Jahr 2019 wenig geändert hat. Wesentliche Gründe bilden die nur unwesentlich veränderten Fledermaus-Leitstrukturen und der verbliebene Grünbestand im Plangebiet. Deshalb gelten die Aussagen des Gutachtens nach wie vor. Nach den langjährigen Erfahrungen des Gutachters wäre bei einer wiederholten Erhebung keine wesentliche Änderung zu prognostizieren.</p> <p>Nach den Ergebnissen des Fledermausgutachtens <u>besitzt das Plangebiet eine lokale Bedeutung für städtische Fledermausvorkommen.</u></p>
'Boden'	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit der 'Oberen Meeresmolasse'. Hierbei handelt es sich um grobsandig-feinkiesigen Sand, Sandstein und Schluff (Geologische Karte 1:50.000). Innerhalb von Siedlungsflächen liegen der BK50 keine Bodenbewertungen zugrunde. <u>Der Boden im Plangebiet ist überwiegend durch Überbauung (Gebäude, Stellplätze, Hofflächen) beseitigt oder durch Grünanlagen anthropogen verändert worden. Im zentralen nördlichen Teil ist eine größere Altlast kartiert.</u></p>
'Wasser'	<p>Es bestehen keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete oder Überflutungsflächen sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist <u>für das Schutzgut Wasser insgesamt von geringer Bedeutung.</u></p>
'Luft und Klima'	<p>Der Geltungsbereich weist aufgrund der verhältnismäßig dichten und hohen Bebauung <u>insgesamt keine besondere lokalklimatische Bedeutung und Funktion</u> auf. Die <u>baumbestandenen Grünflächen</u> besitzen allerdings insbesondere an heißen Sommertagen eine ausgleichende (kühlende) positive mikroklimatische Auswirkung und werden deshalb als <u>lokal bedeutsam</u> eingestuft.</p>
'Landschafts-/ Stadtbild'	<p>Das im Bereich des dicht besiedelten Stadtgebietes gelegene Plangebiet wird von den vorhandenen größeren Baukörpern des Schul- und Sportbetriebes dominiert. Neben den Hochbauten ist vor allem <u>der ältere Baumbestand</u> in den Randbereichen des Schulgeländes <u>als stadtbildprägend</u> zu beurteilen. Ansonsten weisen die Flächen aktuell keine besondere landschaftsästhetische Qualität auf.</p>
'Menschen / Gesundheit / Bevölkerung'	<p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, nahezu verkehrsberuhigte Gemeinbedarfsfläche mit <u>sehr guter fußläufiger Erschließung</u>, aber <u>eingeschränkter Aufenthaltsqualität</u>. Die Aufenthaltsflächen werden überwiegend nur während der Schulzeit durch Schulbesucher genutzt. Zudem bestehen verstreut Stellplatzflächen für Schulbesucher und Lehrkräfte. Die Kletterhalle des Alpenvereins bietet der bergsportinteressierten Bevölkerung eine gute Freizeitmöglichkeit. Insbesondere <u>der ältere Baumbestand</u> erfüllt eine <u>positive Wirkung für die menschliche Gesundheit.</u></p>

'Kultur- und Sach-
güter'

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale ausgewiesen, dort existieren nur
neuzeitliche Schulgebäude und Sporthallen.



Abb. 2: Übersicht über die verschiedenen vorhandenen Beruflichen Schulen im nordöstlichen Teil des Plangebietes



Abb. 3: Baumbestand am Südostrand des Plangebietes, lokal bedeutsam als Fledermaus-Leitstruktur und für das Mikroklima



Abb. 4: Baumbestand am Westrand des Plangebietes, lokal bedeutsam als Fledermaus-Leitstruktur und für das Mikroklima



Abb. 5: Naturnah gestaltetes Retentionsbecken am zentralen Südrand des Plangebietes



Abb. 6: Blick auf durchgeführte Baumpflanzungen an der neu erbauten Sporthalle zur Erhaltung einer guten Durchgrünung des Plangebietes



Abb. 7: Blick auf den Baumbestand am Südwestrand des Schulcampus, der als Fledermaus-Leitstruktur fungiert und auch ein kleines Nahrungshabitat bietet.

4. Auswirkungen der Planung

Definition	Mit der Umsetzung der Planung gehen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter einher. Diese führen jedoch nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung (§ 14f BNatSchG). Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gelten <i>Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</i>
'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt'	<p>Das Plangebiet wurde hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange untersucht. Da der wertgebende Baumbestand an den Rändern des Plangebietes überwiegend erhalten bleiben kann, findet keine Beseitigung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen statt. Außerdem bleibt im Südwesten des Plangebietes ein Wohngebäude mit Quartierverdacht für Fledermäuse erhalten. Zudem hilft die extensive Dachbegrünung der neuen Gebäude das Nahrungsspektrum der Insektenwelt (als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse) zu stärken.</p> <p>Ansonsten werden von der Nachverdichtung nur kleinere Grünflächen (Biotoptyp 60.50) ohne besondere Lebensraumfunktionen und ohne besondere Artenvorkommen beansprucht.</p>
'Boden'	Der Geltungsbereich inmitten des Stadtgebiets Überlingen weist <u>durchweg</u> bereits <u>anthropogen veränderte Bodenverhältnisse</u> auf. Aus diesen Gründen sind die <u>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</u> 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, als <u>unerheblich</u> zu bewerten. Bei dieser Bewertung sind auch die positiven Auswirkungen der Dachbegrünung bei den geplanten Flachdächern mitberücksichtigt (Erbringung eingeschränkter Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Feinstaubbindung).
'Wasser'	Die Umsetzung der Planung führt zu <u>keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser</u> , da das Freilegen von Grundwasser nicht zu erwarten ist und keine Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden.
'Luft und Klima'	Der zusätzlichen Flächenversiegelung von rd. 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. Insbesondere sind abgängige oder zur Beseitigung vorgesehene Bäume durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Es sind <u>keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokal- und Siedlungsklima</u> zu erwarten.

'Landschafts-/
Stadtbild'

Um das Stadtbild im Bereich des St. Katharinen Schulzentrums zu wahren, ist der Erhalt der gestalterisch besonders wertvollen Baumbestände vorgesehen. Darüber hinaus werden Grünachsen bzw. Grünverbindungen weiterhin als Bestandteil der Freiraumgestaltung in die Planung übernommen, sodass mit Hilfe der Durchgrünung die Freiraumqualität zumindest gleichwertig erhalten bleibt. Die Bäume, die der randlichen Eingrünung dienen, den Schulcampus gliedern und das Straßenbild prägen, die somit also eine städtebauliche Wirkung haben, werden zeichnerisch und textlich zum Erhalt und Ersatz festgesetzt.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten. So wird auch die bereichsweise Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe von 445 auf 448 m ü NN bzw. von 448 auf 450 m ü. NN keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das von großen und hohen Baukörpern dominierte Stadtbild verursachen.

'Menschen /
Gesundheit /
Bevölkerung'

Die Stadt Überlingen ist mit einer Bevölkerungsdichte von 376 EW/ km² (Stand 2014) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine zusätzliche Wohnbebauung, sondern eine Nachverdichtung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche vor, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte und das Wohnumfeld zu erwarten sind. Durch die vorgesehene überwiegende Beibehaltung des Baumbestandes bleiben die positiven Auswirkungen des Baumbestandes weiterhin für die Menschen im Plangebiet und dessen Umfeld spürbar.

Zudem erfüllt die Bebauungsplanänderung, durch die Nachverdichtung und die räumliche Konzentration, die Vorgaben gemäß § 2 Abs. 2 ROG.

'Kultur- und Sach-
güter'

Durch die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (verbal-argumentativ)

Die Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen zeigt die folgende Übersicht. Damit wird die Eingriffsfolgenbewältigung in verbal-argumentativer Form dokumentiert. Auf eine quantitative Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen wird verzichtet, da es sich bei der betrachteten Baufläche um eine innerörtliche, stark anthropogen veränderte Fläche handelt. Wegen der vorliegenden erheblichen Veränderungen von Böden und Relief gegenüber dem Ursprungszustand und dem Fehlen naturnaher Biotoptypen wird eine Ökopunkte-Bilanzierung als nicht sehr hilfreich angesehen.

Übersicht 1: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff / erhebliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung / Minimierung	Ausgleichsmaßnahme	Fazit
<p>1. Schutzgut 'Boden'</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung von GRZ 0,33 auf GRZ 0,65 ergibt sich rechnerisch eine zusätzliche Bodenversiegelung von rd. 1,9 ha. Da innerhalb von Siedlungsfläche nur anthropogen veränderter, vorbelasteter und z.T. versiegelter Boden beansprucht wird, entstehen unerhebliche Beeinträchtigungen des SG Boden.</p>	<p>Minimierung der Beeinträchtigungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung von anthropogen verändertem Boden in einer teilversiegelten innerörtlichen Baulücke, - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fußwege gemäß ÖBV § 2, Pkt. 2.1; 	<p>Teilweiser Ausgleich über extensive Dachbegrünung auf Flachdächern (mind. 60 % der Dachfläche) gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens werden als unerheblich bewertet, da durch die geplante Nachverdichtung keine originären Böden beansprucht werden, sondern nur anthropogen veränderte Sekundärböden innerhalb von Siedlungsfläche ohne besondere Wertigkeit. Die zusätzliche Versiegelung wird teilweise über die Dachbegrünung sowie schutzgutübergreifend über zusätzliche Baumpflanzungen kompensiert.</p>
<p>2. Schutzgut 'Wasser'</p> <p>2.1 Grundwasser</p> <p>Es erfolgt zwar eine Nachverdichtung, die aber wegen der örtlichen Vorbelastungssituation und den vorgesehenen Maßnahmen nur zu unerheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers führt</p>	<p>Minimierung der Beeinträchtigungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fußwege gemäß ÖBV § 2, Pkt. 2.1; 	<p>nicht erforderlich</p>	<p>Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser.</p>

Eingriff / erhebliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung / Minimierung	Ausgleichsmaßnahme	Fazit
<p>(geringe Reduzierung der Grundwasserinfiltration, keine Freilegung)</p> <p>2.2 Oberflächengewässer keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer vorhanden</p>	<p>- Versickerung von Dachwasser</p> <p style="text-align: center;">- -</p>	<p>nicht erforderlich</p>	<p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>
<p>3. Schutzgut 'Luft und Klima'</p> <p>Aufgrund der innerörtlichen Situation besteht keine besondere lokalklimatische Bedeutung, sodass unerhebliche Beeinträchtigungen bzgl. des Lokalklimas auftreten.</p>	<p>Minimierung der Beeinträchtigungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - weitgehenden Erhalt des Baumbestandes in den Randbereichen gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 8.2, - Nutzung einer „innerörtlichen“ Baulücke, - Beibehaltung des bestehenden stark durchgrünter Siedlungscharakters 	<p>nicht erforderlich</p>	<p>Keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima, da nach Abriss eines Bestandsgebäudes nur eine kleinflächige Überbauung im Bereich einer innerörtlichen Baulücke erfolgt und ein verhältnismäßig hoher Grünanteil erhalten bleibt.</p>
<p>4. Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt'</p> <p>Durch die Nachverdichtung werden nur kleinere Grünflächen (Biotoptyp 60.50) ohne besondere Lebensraumfunktionen und ohne besondere Artenvorkommen beansprucht.</p> <p>Die randlichen Baumbestände, die als Leitstrukturen für Fledermäuse fungieren, bleiben überwiegend erhalten. Auch der weitere Baumbestand wird größtenteils erhalten.</p> <p>Da für Neubauten nur einzelne markante wertgebende Bäume beseitigt werden (voraussichtlicher Entfall von 12 Bäumen mit mind. 40 cm Stammdurchmesser; daneben ca. 20 kleinkronige Bäume), der überwiegende Baumbestand aber erhalten bleibt bzw. bei Abgang oder Fällung ersetzt wird, entstehen insgesamt nur unerhebliche Beeinträchtigungen.</p>	<p>Minimierung der Beeinträchtigungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Baumbestandes in den Randbereichen mit Funktion als Fledermausleitstruktur gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 8.2, - Verwendung von vogelschlagarmen Glasfenstern und Glasfronten (gemäß V. Hinweise), - Verwendung „insektenfreundlicher / UV-reduzierter“ Planflächenstrahler (gelbe LED-Leuchten) mit Abstrahlung nach unten, Einsatz von Bewegungsmeldern (gemäß V. Hinweise) 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von hochstämmigen Laub- oder Nadelbäumen im Bereich der Grünflächen als Ersatz für zu fallende Bäume auf dem Baugrundstück gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 8.1, - Ersatzpflanzung bei abgängigen Bäumen gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 8.1, - Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Flachdächern der großen Baukörper (auf mind. 60 % der Fläche) gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 6.1 	<p>Das naturschutzfachliche Ausgleichskonzept sieht den Ersatz aller abgängiger bzw. gefällter Bäume, durch die Neupflanzung von hochstämmigen Bäumen zur Ergänzung des Baumbestandes sowie den Einsatz einer extensiven Dachbegrünung vor.</p> <p>Durch das vorgesehene Maßnahmenkonzept wird die beabsichtigte Nachverdichtung kompensiert, so dass keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p>

Eingriff / erhebliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung / Minimierung	Ausgleichsmaßnahme	Fazit
<p>5. Schutzgut 'Landschaft'</p> <p>5.1 Landschafts-/Stadtbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine erhebliche Störung des überwiegend durch mehrgeschossige und großvolumige Baukörper geprägten Stadtbildes aufgrund der vorhandenen meist mehrgeschossigen Umgebungsbebauung und der guten Durchgrünung 	<p>Minimierung der Beeinträchtigungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - weitgehenden Erhalt von stadtbildprägenden Bäumen v.a. in den Randbereichen des Plangebietes sowie von besonders markanten Bäumen im zentralen Bereich gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 8.2, - Nachverdichtung durch Nutzung einer „innerörtlichen“ Baulücke, - aufgelockerte, wenig verdichtete ortsbildangepasste Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von hochstämmigen Laub- oder Nadelbäumen für zu fällende Bäume gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 8.1, - Ersatzpflanzung bei abgängigen Bäumen gemäß plan.-rechtl. Festsetzung Nr. 8.1, 	<p>Durch die geplante Nachverdichtung ergibt sich keine wesentliche Veränderung des bisherigen städtebaulichen Charakters. Das Plangebiet wird bisher bereits durch großvolumige mehrgeschossige und massive Baukörper geprägt. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes auch wegen der Beibehaltung der guten Durchgrünung.</p>
<p>5.2 'Landschaftsbezogene Erholung'</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sich die Fläche innerorts im bebauten Stadtgebiet befindet und keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Nah- und Ferienerholung aufweist</p>	<p>---</p>	<p>Nicht erforderlich</p>	<p>Es entstehen keine Beeinträchtigungen, da keine genutzte Erholungsfläche verloren geht und keine Erholungseinrichtungen betroffen werden.</p>

6. Maßnahmenkonzept (grünordnerische Festsetzungen)

Vorgaben des Bebauungsplanes: grünordnerische Festsetzungen

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

Dachbegrünung Flachdächer (bis max. 5°) sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Die Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Abgängige oder aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entnehmende Bäume sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Im Rahmen von Neubauten (z.B. Gymnasium) zu fällende Bestandsbäume (gemäß Vermessung 2023) sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen (Baum 1. Ordnung durch Baum 1. Ordnung, Baum 2. Ordnung durch Baum 2. Ordnung, Baum 3. Ordnung durch Baum 3. Ordnung; jeweils mit StU 16/18, 3 x v, mit Drahtballierung).

Der Standort für Ersatzpflanzungen ist dabei variabel innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wählbar. Für Ersatzpflanzungen sind gebietstypische, standortgerechte Laub- oder Nadelbäume zu verwenden.

Für Heckenpflanzungen, z. B. als Einfriedungen, sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

Erhaltung von Bäumen Festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück mit einem standortgerechten Laubbaum (StU 16/18, 3 v, mit Drahtballierung) zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzungen ist um bis zu 5,00 m verschiebbar. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm muss mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz von Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten (überbaute Pflanzgrube mit Substrat) Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzungen mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

Vorgaben des Bebauungsplanes: Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Materialien Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.

Außenbeleuchtung Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzweiligen Lichts (violett, blau, grün) sind nicht zulässig.

Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden.

Die Benutzung von Skybeamern sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für eine Nutzung vorgesehen sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze, sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind bei Neuanlage mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. mit Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Einfriedigungen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedigungen errichtet werden.

Sonstige Hinweise

Baumschutz /
Baumfällarbeiten /
Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. (Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen geschützter Arten hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.)

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (Beachtung der DIN 18.920 und Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - R SBB).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen sowie das „Merkblatt zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind bei jeglichen Baumaßnahmen zu beachten.

Vogelschutzglas

Bei der Ausgestaltung mit Glasflächen ist Vogelschutzglas anzubringen. Dafür eignet sich besonders geripptes, geriffeltes oder mattiertes Glas. Auf die Veröffentlichung der Vogelwarte Sempach wird verwiesen („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

7. Artenschutzfachliche Beurteilung

- Vorbemerkung** Durch die Umsetzung der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht unterliegen bestimmte Tierarten sowie alle wildlebenden heimischen Vogelarten dem strengen Artenschutz gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetz.
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Folgenden eine artenschutzfachliche Beurteilung des Plangebiets sowie der Regelungen des Bebauungsplanes.
- Vögel** Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der Lage im innerstädtischen Bereich ist davon auszugehen, dass im Plangebiet vor allem störungstolerante und häufige siedlungstypische Vogelarten („Allerweltsarten“) wie beispielsweise die Amsel oder der Haussperling vorkommen können.

Potenzielle Brutplätze und Habitate stellen insbesondere Hecken und Gebüsche sowie die im Plangebiet vorhandenen wertgebenden Einzelbäume dar. Eine besondere Bedeutung können hierbei ältere Bäume mit größerem Kronenvolumen besitzen.

Da die wertgebenden Bäume überwiegend erhalten bleiben und ergänzende Nachpflanzungen vorgesehen sind, ist insgesamt nur von geringen Auswirkungen auf potenzielle Habitate vorkommender Vogelarten auszugehen.
- Fledermäuse** Das Plangebiet hat für Fledermäuse, insbesondere für die nachgewiesenen Arten, eine lokale Bedeutung als Nahrungshabitat und eingeschränkt als Transferstrecke / Leitlinie.

Im Südwesten des Plangebietes deuten die festgestellten stärkeren Flugbewegungen auf die Existenz einer Fortpflanzungsstätte hin, die sich wohl im Bereich eines angrenzenden Wohnhauses befindet.

Bei Umsetzung der vom Fachgutachter vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen als beherrschbar und vertretbar eingestuft, da weder die vorhandenen Teiljagdhabitate beansprucht, noch nachgewiesene Leitlinien unterbrochen werden. Bestehende Bäume weisen kein Quartierpotential auf. Eine wesentliche Rolle spielt auch die vorgesehene Durchführung von Ersatzpflanzungen für beseitigte Bäume.

Sonstige Anhang IV
Arten Für weitere streng geschützte Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur keine geeigneten Lebensräume erkennbar; ein Vorkommen dieser Arten ist daher nicht zu erwarten.

Fazit Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird bei Umsetzung der im Maßnahmenkonzept (Kap. 6) genannten grünordnerischen Maßnahmen und Einhaltung der Vorschriften zur Gehölzfällung bzw. -rodung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Fällungen und Rodungen ausschließlich vom 1. März bis 30. September zulässig) nicht prognostiziert.

8. Zusammenfassung und Fazit

Um die innerstädtische Gemeinbedarfsfläche baulich besser ausnutzen zu können, ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes „St. Katharinen Schulzentrum“ von 1972 erforderlich. Im Fokus steht dabei vor allem die Ermöglichung einer Nachverdichtung durch Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl. Im Sinne der Nachverdichtung und Flächensparnis ist bereichsweise auch eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Gebäude-Gesamthöhe geplant.

Durch die Bebauungsplan-Teiländerung ist aber keine wesentliche Veränderung im Gebietscharakter beabsichtigt. In der Planung sind die bestehenden Fußwegbeziehungen und insbesondere der Erhalt des randlichen Baumbestandes berücksichtigt. Der Erhalt des vorhandenen stadtklimatisch und gestalterisch bedeutsamen Baumbestandes sowie die Festlegung von Ersatzpflanzungen für abgängige und für Neubauten zu fällende Bäume dienen der Beibehaltung der positiven lokalklimatischen Auswirkungen, der Gewährleistung lokal bedeutsamer Fledermaus-Leitstrukturen und der Sicherung eines attraktiven grünen Stadtbildes.

Um die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung auf eine GRZ von 0,65 auf das Lokalklima abzumildern, wird bei neuen Baukörpern eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Trotz der beabsichtigten Nachverdichtung im Bereich des Schulcampus werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen infolge der Versiegelung durch Gebäude, Hofflächen und Stellplätze im Plangebiet **keine wesentlichen Verschlechterungen bei den Schutzgütern im Vergleich zum Status Quo** prognostiziert. Diese **insgesamt positive umweltfachliche Einschätzung** beruht auf der grundsätzlichen Beibehaltung des Gebietscharakters, der Sicherung und Ergänzung des lokalklimatisch bedeutsamen und stadtbildprägenden Baumbestandes und dem Erhalt der Fußwegbeziehungen sowie dem Einsatz extensiver Dachbegrünung bei den großen Dachflächen.

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

9. Quellen und Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der jeweils geltenden Fassung

Kartendienste

- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW. Im Internet unter: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (2023): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte

Sonstiges

- HECK, Klaus (2019): Relevanzbegehung Fledermäuse, 1. Teiländerung Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ Überlingen.
- RAU Landschaftsarchitekten Ravensburg (2018): Regelkontrolle der Verkehrssicherheit der Bäume in den Außenanlagen des Berufsschulzentrums Überlingen. Im Auftrag des LRA Bodenseekreis, Friedrichshafen.
- Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Broschüre. 3. Überarbeitete Auflage. Kontakt: glas@vogelwarte.ch
- Stadt Überlingen (2019): Auszug aus dem Baumkataster.
- Stadt Überlingen: Angaben zu Altlasten/Altlasten-Übersicht.
- W+P Landschaften (2025): Schulcampus Überlingen / Freianlagen. Berlin.
- WULF Architekten (2017): Masterplan Schulcampus Überlingen.

Anhang

Relevanzbegehung Fledermäuse zur

1. Teiländerung Bebauungsplan “St. Katharinen Schulzentrum“ - Überlingen

Relevanzbegehung

1. Teiländerung Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ Überlingen

- Abschätzung der Auswirkung auf die Betroffenheit der heimischen Fledermausfauna -



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Auftraggeber: Entwicklungs- und Freiraumplanung
Eberhard + Partner GbR
Landschaftsarchitekten
August-Borsig-Str. 13
78467 Konstanz

Stadt Überlingen

Auftragnehmer: Klaus Heck
Mainaustraße 209 h
78464 Konstanz

Konstanz, 2019-06-15

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung	03
2	Erfassung und Bewertung des Bestandes	03
2.1	Untersuchungsraum	03
2.2	Untersuchungszeitraum	04
2.3	Untersuchungsmethoden	04
2.3.1	Detektor- / Sichtbeobachtung	04
2.3.2	Automatische Aufzeichnungen	05
2.3.3	Bereits bekannte Daten	06
2.4	Ergebnisse	07
2.4.1	Überblick Arten	07
2.5	Jagdhabitat	08
2.6	Quartiere	08
2.7	Flugstraßen	09
2.8	Zusammenfassung	09
3	Auswirkungen	09
3.1	Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten	09
3.2	Lärm und Licht – akustische und optische Störungen	09
3.3	Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten u. Leitstrukturen	11
4	Bewertung	11
5	Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
5.1	Gehölzbestand	12
5.2	Glas	12
5.3	Beleuchtung	12
5.4	Ausblick	13
6	Quellenverzeichnis	13
6.1	Literatur	14
6.2	Internetseiten	14
6.2	Rechtsgrundlagen	14
Anlage I	Artbeschreibungen	15
Anlage II	Transsektbegehungen, Batcorderstandorte	17
Anlage III	Aktivitätszentren, Quartierverdacht, Flugstraße	18
Anlage IV	Nächtliches Aktivitätsmuster	18

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Für die unten dargestellte Fläche (Bild 1) „St. Katharinen Schulzentrum“ in der Stadt Überlingen soll der Bebauungsplan geändert werden.



Bild 1

Das Gebiet liegt inmitten der Stadt Überlingen und ist im Wesentlichen von Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung und insbesondere im nördlichen Bereich von Gewerbe und sonst. tech. Betrieben z. B. Wertstoffhof umstanden.

Eine, im zur Verfügung gestellten Plan, noch größere unbebaute Fläche innerhalb des überplanten Gebietes wird derzeit bebaut bzw. ist mit Baustelleneinrichtungen belegt.

Die beauftragte Relevanzbegehung mit orientierender Fledermauserfassung hat zum Ziel, die Auswirkungen einer Bebauung / Bebauungsänderung auf dort vorkommende Fledermauspopulationen abzuschätzen, zu bewerten und Maßnahmen zur Auswirkungsminimierung vorzuschlagen.

2 Erfassung und Bewertung des Bestandes

2.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst das oben dargestellte schwarz gestrichelte Plangebiet (Bild 1).

2.2 Untersuchungszeitraum

Die orientierende Erfassung des Fledermausbestandes erfolgte in den Monaten Mitte April bis Ende Mai.

2.3 Untersuchungsmethode

Für eine fundierte Einschätzung des Konfliktpotenzials erfolgte zunächst eine Erfassung der fledermausrelevanten Habitatausstattung.

2.3.1 Detektor- und Sichtbeobachtung

Die aktiven Detektorbeobachtungen erfolgten, indem der Beobachter mit dem Detektor auf Linientranssekten, die möglichst große Bereiche des Plangebiets abdeckten, das Gebiet nach Einbruch der Dämmerung mehrfach abgegangen ist. Fledermausrelevante Strukturen wurden dabei berücksichtigt. Soweit möglich, wird neben den Rufen zusätzlich der Gesamteindruck der Fledermäuse – z. B. Größe, Erscheinungsbild, Verhalten, Jagen, Schwärmen sowie Durch- und Überfliegen erfasst.

Anmerkung: Als teilweise störend könnten sich die sensorgesteuerten Scheinwerfer auf dem Gelände und im Bereich der Jörg-Zürn-Gewerbeschule die sensorgesteuerte Lautsprecheranlage, die zum Verlassen des Geländes auffordert, ausgewirkt haben.

Für die Linientranssekte wurde ein Detektor der Firma:

Echo Meter Touch, Seriennummer: 01719 der wildlife ACOUSTICS (mit Mischer- und Zeitdehntechnik); Abtastrate 256 KHz in Verbindung mit einem iPad Pro, Modellnummer: MLQ32FD/A; Seriennummer: DMPRF5EEGXQ4 zur optischen Darstellung der Sonogramme und Oszillogramme im Life-Modus sowie zur akustischen Umsetzung im Echtzeitmodus verwendet.

Am 18.04.19 wurde zusätzlich ein Batcorder 3.1 (Gerätespezifikationen siehe unten) beim Linientranssekt mitgeführt.

Die Linientranssekte erfolgten am 18.04., 22.04 und 24.05.2019 jeweils nach Sonnenuntergang.

2.3.2 Automatische Aufzeichnungen

Für die automatische nächtlicher Dauererfassung wurde ein bzw. zwei Batdetektoren eingesetzt

ecoObs Batcorder: 1,0

Mikrofon - Letzte Kalibrierung:

Quality: 20
Threshold: -30 dB
Posttrigger: 600 ms
Crit. Freq: 16 KHz

Standort: Wald, Offenland, Obstbaumwiese;
 Grenzstruktur (Wald / Offenland), Gebäude
 Sonstige

Aufbauhöhe: s. oben

Wetterschutz: freistehend, mit Wetterschutz

Erfassungstage: 22.04. – zwischen Rotes Haus u. Gymnasium 2 m Höhe freistehend
24.05. - im Baum frei hängend positioniert 2 m Höhe; zwischen „Rundbogenbau Realschule / Wohnhaus

Erfassungszeitraum: SU – SA

Temperatur: 20°C (Abendtemperatur) – 10°C Frühtemperatur

Windverhältnisse: Kein Wind, leichter Wind,
 böiger Wind (Anmerkung)

Regen: Kein Regen, leichter Nieselregen,
 Starkregen (Anmerkung),
 Gewitter (Anmerkung)

Bewölkung: wolkenlos, leichte Bewölkung,
 starke Bewölkung

Nebel: (Anmerkung z.B. leichter Frühnebel)

ecoObs Batcorder: 3.1

Mikrofon - Letzte Kalibrierung: Auslieferungszustand 12.2018

Quality: 20
Threshold: -27 dB

Posttrigger: 600 ms
Crit. Freq: 16 KHz

Standort: Wald, Offenland, Obstbaumwiese;
 Grenzstruktur (Wald / Offenland), Gebäude
 Sonstige

Aufbauhöhe: s. oben

Wetterschutz: freistehend, mit Wetterschutz

Erfassungstage: 22.04. Batcorder ausgefallen.
23.04. Batcorder an Baumast freihängend 4 m
Höhe; Nähe Realschule / Rauensteinstr.
24.05. Batcorder freistehend 2 m Höhe (Standort
zwischen Gymnasium und Wohnhaus)
Erfassungszeitraum: SU – SA

Temperatur: 20°C (Abendtemperatur) – 10°C Frühtemperatur
Windverhältnisse: Kein Wind, leichter Wind,
 böiger Wind (Anmerkung)
Regen: Kein Regen, leichter Nieselregen,
 Starkregen (Anmerkung),
 Gewitter (Anmerkung)
Bewölkung: wolkenlos, leichte Bewölkung,
 starke Bewölkung
Nebel: (Anmerkung z.B. leichter Frühnebel)

An den im Plan markierten Standorten (Anhang II) wurden 4 nächtliche automatische Fledermausrufaufzeichnungen vorbeifliegender Fledermäuse vorgenommen. Eingesetzt waren o.g. Batcorder. Die Standorte wurden ausgewählt, da auf Grund der Erstbegehung im Umfeld dieser Standorte die größte Fledermausaktivität zu erwarten war. Diese Annahme hat sich bei den Folgebegehungen verfestigt.

Die Lautaufnahmen und Sonagramme wurden am PC mit Hilfe der Programme batident; bcAdmin u. bcAnalyse3Pro analysiert und dokumentiert. Die Ergebnisse wurden nachbestimmt, Barataud M. (2015). Sowohl die Fledermausdetektoren als auch die Batcorder erfassen auch Balzrufe, die ebenfalls ein Hinweis auf Paarungsquartiere im Lebensraum sein können.

Die nächtlichen Daueraufzeichnungen mit den Batcordern sind archiviert.

2.3.3 _Bereits bekannte Daten

Liegen für dieses Plangebiet nicht vor.

2.4 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten 6 Fledermausarten, 5 davon auf Artniveau, nachgewiesen werden.

Anmerkung: Auf Grund der sehr geringen Anzahl von Einzelrufen wird der Nachweis des Abendseglers und eine Fledermausrufsequenz aus der Gruppe der Nyctaloiden hier nicht weiter betrachtet. Mit dem Plangebiet selbst stehen sie sicher nicht in Verbindung. Es handelt sich in beiden Fällen vermutlich um Überflüge.

Die orientierende Erfassung gibt kein vollständiges Bild der Fledermausfauna wieder, kann aber wichtige Hinweise liefern.

2.4.1 Überblick Arten

Die nachfolgend aufgeführten Ergebnisse beruhen auf den Ermittlungen im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 1: Artenliste der sicher nachgewiesenen Fledermausarten für das Untersuchungsgebiet. Die Artenkurzbeschreibung findet sich im Anhang.

Art Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	FFH	§	RL B- W	RL D
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	IV	s	3	*
Pipistrellus nathusii*	Rauhautfledermaus	IV	s	i	*
Pipistrellus kuhlii*	Weißrandfledermaus	IV	s	D	*
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	IV	s	D	G
Nyctalus noctula	Abendsegler				
Unbestimmte Art	---	IV	s	---	---

Erläuterungen zu

Tabelle 1:

Rote Liste

D Gefährdungsstatus in Deutschland (Meinig et al. 2009)

BW Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (Braun et. al. 2003)

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 gefährdet
- D Daten unzureichend / (BW) Daten defizitär
- i (BW) gefährdete wandernde Tierart
- V Vorwarnliste / (BW) Arten der Vorwarnliste
- G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes / (BW) Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- * Ungefährdet

FFH Fauna-Flora-Habitat Richtlinie

IV Art des Anhangs IV

- § Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung in Verbindung mit weiteren Richtlinien und Verordnungen:
s streng geschützte Art

**Anmerkung: Die Ortungslaute der Rauhauffledermaus und der Weißrandfledermaus sind ohne weitere Bestimmungsmethoden (z.B. Netzfang) alleine im Detektor / Batcorder nicht zu unterscheiden da ihre Merkmale weit überlappen.*

Der Nachweis beider Arten kann aber als gesichert angesehen werden da von beiden Arten gut unterscheidbare Soziallaute aufgenommen werden konnten.

Das quantitative Verhältnis kann jedoch nicht angegeben werden.

Die Zwergfledermaus ist mit großem Abstand die häufigste Art im Plangebiet, gefolgt von Rauhauffledermaus / Weißrandfledermaus und mit wenigen Einzelnachweisen der Mückenfledermaus.

Mit Ausnahme der Südwestecke und des westlichen Randes sowie der Südostecke ist das Fledermausvorkommen im Wesentlichen auf Einzelflüge beschränkt.

2.5 Jagdhabitat

Grundsätzlich waren Fledermäuse, mit Ausnahme des direkten Umfelds der Jörg-Zürn-Schule, in allen Bereichen der Linientranssekte nachweisbar.

Mehrheitlich handelte es sich aber um Transferflüge mit sehr geringen Tierzahlen und nicht um Jagdflüge.

Eindeutige Jagdhabitats, wenn auch zeitlich eher eingeschränkt, mit Schwerpunkt unmittelbar nach der Ausflugszeit und dann wieder frühmorgens vor dem Aufsuchen von Tagesquartieren, waren der westliche Planbereich und der Bereich zwischen Rauensteinstr. / Johann-Kraus-str. / Sankt-Johann-Str. östlich und südlich des Rundbaus der Realschule. (Anhang III)

Auf Grund der beschränkten Größe der Jagdhabitats werden diese aber relativ rasch verlassen, um attraktivere Jagdlebensräume aufzusuchen.

Ortsnahe – auch kleine Jagdhabitats spielen aber in Schlechtwetterperioden und während der Jungenaufzucht eine nicht zu unterschätzende Rolle.

2.6 Quartiere

Ein (Wochenstuben-) Quartier der Zwergfledermaus im nahen Umfeld Ecke Sankt-Johann-Straße / Jörg-Zürn-Straße einschließlich des Wohnhauses innerhalb des Planbereiches an dieser Stelle ist wahrscheinlich. (Anlage III)

Deutlich wurde dies, durch Beobachtungen bei Linientranssekten und insbesondere der nächtlichen Daueraufzeichnung im dortigen Bereich. Es sind für die Zwergfledermaus zur Ausflugszeit und zur frühmorgendlichen Rückkehr zu einem Quartier deutliche Aktivitätsspitzen zu verzeichnen. (Anlage IV)

Weitere Hinweise auf größere Quartiere ergaben sich nicht.

Die Schulgebäude weisen Spalten- und sonstige Quartiermöglichkeiten, z. B. an Attiken auf, die für die eher solitär lebenden Männchen bzw. in der Paarungszeit im Spätsommer / Herbst eine größere Rolle spielen können.

2.7 Flugstraßen

Eine Flugstraße konnte im westlichen Bereich vom Hartplatz an der Obertorstraße, entlang und teilweise über das Flachdach westlich des länglichen Schulgebäudes Richtung Ecke Sankt-Johannstraße / Jörg-Zürn-Straße nachgewiesen werden. (Anhang III)

2.8 Zusammenfassung

Das Schulgelände selbst vermittelt zunächst einen eher fledermausabweisenden Charakter.

Randbereiche und angrenzende Wohngebiete mit teils guter Durchgrünung weisen jedoch eine Attraktivität auf, die insbesondere in den südwestlichen, südlichen und südöstlichen Bereichen innerstädtischen Fledermauspopulationen noch Lebensraum bieten.

Die vier nachgewiesenen Fledermausarten der Gattung Pipistrellus sind typische Kulturfolger und an städtische und dörfliche Bedingungen relativ gut angepasst.

3 Auswirkungen auf Fledermäuse

3.1 Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Eine Fortpflanzungsstätte innerhalb der Untersuchungsfläche (Südwestecke) ist nicht gänzlich ausgeschlossen.

Zumindest in deren Umfeld muss eine Fortpflanzungsstätte angenommen werden. Eine weitere Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich sollte nach Möglichkeit unterbleiben, um Auswirkungen auf die Fortpflanzungsstätte zu vermeiden.

Vor geplanten (baulichen) Maßnahmen in diesem Bereich sind die Gebäude – auch die Schulgebäude - ein Jahr zuvor auf Quartiere (Frühjahr, Frühsommer, Spätsommer) hin zu untersuchen.

Insbesondere in den beiden Schwerpunkten der Jagdhabitate sollte auf eine weitere Verdichtung verzichtet werden.

3.2 Lärm und Licht – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Das Plangebiet ist durch den Gebäudebestand sowie durch vielfältige Angebote einer intensiven Nutzung unterzogen.

Tageslärm wird ergänzt durch eine Freizeitnutzung innerhalb und außerhalb der Gebäude bis in die Nacht hinein.

Zahlreiche Beleuchtungseinrichtungen mit Wegebeleuchtungen und sensorgesteuerten Scheinwerfern (teilweise ergänzt durch Lautsprecherdurchsagen) sorgen für eine überdurchschnittliche Beleuchtungssituation.

Insbesondere die Freizeitnutzung erfordert sicherlich Maßnahmen die andernorts nicht notwendig erscheinen.

Dennoch muss im Hinblick auf die Biodiversitätsprobleme denen sich unser Lebensumfeld ausgesetzt sieht auch hier ggf. etwas sensibler vorgegangen werden.

Es ist zwischenzeitlich nachgewiesen, dass auch Fledermäuse durch Licht in ihrem Verhalten beeinflusst werden können.

Direkte Lichtwirkungen: Durch ein erhöhtes Insektenangebot an Leuchtkörpern kann beobachtet werden, dass dadurch einige Fledermausarten angelockt werden, da sich im Wirkungsbereich der Leuchten Insekten konzentrieren. Eine typische Art, die auch im Umfeld von Straßenbeleuchtungen beobachtet werden kann, ist die Zwergfledermaus. Die Pipistrellusarten insgesamt (alle sind auch eng an die besiedelten Bereiche angepasst) scheinen etwas lichttoleranter als andere Fledermausarten zu sein, wobei ein zu hohes Beleuchtungsniveau durchaus wieder vergrämend wirken kann (Linden V. 2014).

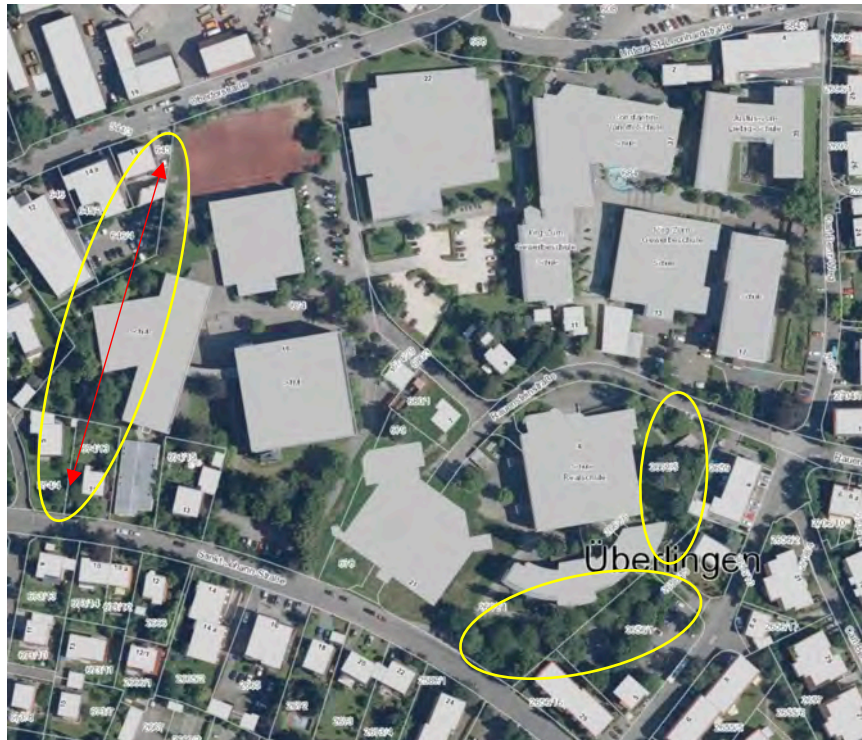
Die beobachteten Pipistrellusarten tolerieren offensichtlich eine gemäßigte Beleuchtungssituation.

Andere Arten, insbesondere aus der Gattung *Myotis*, (Patriarca E. 2010) – z.B. die Bartfledermaus spec., die Wasserfledermaus und die Fransenfledermaus die durchaus auch im urbanen Bereich vorkommen können meiden dagegen oft Lichtquellen (Straßenbeleuchtung, Fassadenbeleuchtungen, Fensterfronten), da sie dunkle und geräuscharme Jagdgebiete bevorzugen.

Indirekte Wirkungen: Der Verlust von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen kann bedeutsam sein, da dadurch langfristig das Nahrungsangebot reduziert werden kann bzw. aus „dunkleren“ Bereichen Insekten „abgesaugt“ werden. Dies kann zu einer Verarmung des Nahrungspotentials in der ursprünglichen Umgebung – z.B. in benachbarten Wohnbereichen - führen.

3.3 Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Eine Zerstörung der dargestellten Teiljagdhabitats (gelb) / Leitstruktur (rot) hätte sicherlich negative Auswirkungen auf die örtlich betroffenen Fledermauspopulationen.



Planabschnitte mit Konfliktpotential – gelb umrandet

4 Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat für Fledermäuse, insbesondere für die nachgewiesenen Arten, eine lokale Bedeutung als Nahrungshabitat und eingeschränkt als Transferstrecke / Leitlinie.

Die Bedeutung der Fortpflanzungsstätte innerhalb / im Umfeld des Untersuchungsgebiets müsste näher untersucht werden.

Ruhestätten für Fledermäuse können betroffen sein – auch dies müsste im Einzelfall näher untersucht werden.

Zur Minimierung der Eingriffsauswirkungen sind Minimierungs- Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (Erhalt der Gehölzstrukturen, Wahl geeigneter Beleuchtung, Bereitstellung von geeigneten Quartiermöglichkeiten) vorgeschlagen, die bei der Realisierung des Projekts zu berücksichtigen sind.

5 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen einer ggf. geplanten weiteren Verdichtung, Auswirkungen während der Bauphase (z. B. Bauscheinwerfer an Kränen bei Nachtbaustellen etc.), sowie die Auswirkungen der späteren Nutzung des Geländes sind so gering wie möglich zu halten.

Insbesondere sind die Funktion des Quartierumfeldes sowie die Grünbestände als Nahrungshabitat und als Schutzpuffer möglichst vollständig zu erhalten.

Nachfolgende Strategien sind hierbei zu beachten:

5.1 ___Gehölzbestand

Die beiden relativ kleinen aber gut genutzten Grünbestände im Südwesten und Südosten sollten in ihrer jetzigen Funktion und Ausgestaltung möglichst erhalten und dieser Zustand durch Pflegemaßnahmen auch weiterhin gesichert werden.

5.2 ___Glas

Neben Vogelschlag an Glasflächen wird derzeit in einschlägigen Kreisen auch „Fledermausschlag“ diskutiert. Erste Forschungsergebnisse weisen darauf hin, dass Fledermausschlag an Glasflächen auch ein ernst zu nehmendes Problem darstellen könnte. Auch physikalische Gesetze der Schallausbreitung legen dies nahe. Es besteht hier jedoch noch weiterer Forschungsbedarf.

Aus Vorsorgegründen ist jedoch zu empfehlen auf großflächige Glasfronten, verglaste Verbindungswege etc. zu verzichten.

Soweit Glas jedoch Verwendung findet, sollte es durch Strukturen unterbrochen werden die für Fledermäuse ein wahrnehmbares Echo erzeugen.

5.3 ___Beleuchtung

Eine weitere zentrale Rolle zur Reduktion der Auswirkungen auf die Fledermausfauna wird die Beleuchtungssituation einnehmen.

Gebäudefronten / Fassaden sollten nicht beleuchtet werden.

Wege innerhalb des Geländes sollten mit einer zeitgemäßen, die Belange der Biodiversität berücksichtigenden, nachhaltigen Beleuchtung ausgestattet werden. Die Anforderungen sind unten genannt.

Eine Lichtabstrahlung, in die räumliche Umgebung, ist durch die Leuchtengeometrie auszuschließen (Planflächenstrahler) – die Lichtwirkung soll sich auf die Wege beschränken und nicht das Umfeld erhellen.

Die Leuchtkörperhöhe ist so niedrig wie möglich anzusetzen da dadurch die Fernwirkung reduziert wird.

Weiterhin sollten Außenleuchten in diesem Bereich bewegungsmeldergesteuert ausgeführt werden um die negative Lichtwirkung weiter zu verringern.

Soweit betriebstechnisch möglich sollte auch von den Hallen selbst so wenig Licht wie möglich ins Umfeld abstrahlen. Bei zukünftigen Planungen / Umgestaltungen sollte dies mitberücksichtigt werden.

Auf Flutlichtstrahler an Kränen etc. ist während der Bauzeit zu verzichten.

Anforderungen an eine zeitgemäße die Belange der Biodiversität berücksichtigende Beleuchtung:

- es sind ausschließlich Leuchten z.B. „Fledermausleuchte Innolumis“ mit uv-reduzierter Abstrahlung einzusetzen,
- es sind ausschließlich Planflächenstrahler, ohne jegliche seitliche Abstrahlung zu verwenden,
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen,
- es ist eine niedrige Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu wählen,
- Die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern um eine Dauerbeleuchtung zu reduzieren.
- Anstrahlungen von Gebäuden / Fassaden sind zu vermeiden.
- Die Störung einer Kolonie / Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) durch Licht ist auszuschließen.

Bei der weiteren Planung ist der Aspekt „Licht“ besonders zu berücksichtigen. Zur Beleuchtung sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

5.4 Ausblick

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen - einer ökologischen Gesichtspunkten folgenden Planung und Realisierung - sind die Auswirkungen auf Fledermauspopulationen beherrschbar und bleiben in einem Rahmen der vertretbar ist.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind dann nicht berührt.

6 Quellenverzeichnis

6.1 Literatur

BARATAUD M. 2015. – ACOUSTIC ECOLOGY OF EUROPEAN BATS. SPECIES IDENTIFICATION, STUDY OF THEIR HABITATS AND FORAGING BEHAVIOUR. BIOTOPE, MEZE; MUSEUM NATIONAL D'HISTOIRE NATURELLE, PARIS (INVENTAIRES ET BIODIVERSITE SERIES), 352 P.

BRAUN, M., DIETERLEN, F., HÄUSSLER, U., KRETZSCHMAR, F., MÜLLER, E., NAGEL, A., PEGEL, M., SCHLUND, W. & TURNI, H. (2003): ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN SÄUGETIERE IN BADEN-WÜRTTEMBERG. IN: BRAUN, M. & F. DIETERLEN [HRSG.]: DIE SÄUGETIERE BADEN-WÜRTTEMBERGS. BAND I, 263-272. - VERLAG EUGEN ULMER STUTTGART

DIETZ, C., HELVERSEN, O., NILL, D. (2007/2016): HANDBUCH DER FLEDERMÄUSE EUROPA UND NORDWESTAFRIKAS. BIOLOGIE, KENNZEICHEN, GEFÄHRDUNG. KOSMOS NATURFÜHRER, FRANKH-KOSMOS VERLAG, STUTTGART

HAMMER, MATTHIAS; ZAHN, ANDREAS (2009) KRITERIEN FÜR DIE WERTUNG VON ARTNACHWEISEN BASIEREND AUF LAUTAUFNAHMEN. KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN IN ZUSAMMENARBEIT MIT MARKMANN ULRICH, ECOOBS – TECHNOLOGIE UND SERVICE OKTOBER 2009

HAUCK E., WEISSER WOLFGANG W.: AAD ANIMAL AIDED DESIGN. TUM MÜNCHEN U. UNIVERSITÄT KASSEL 2015.

KAULE, G. (1991): ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ. 2. AUFLAGE. - 519 S.; UTB GROÙE REIHE, VERLAG EUGEN ULMER, STUTTGART.

MSc. V. LINDEN 27.11.2014 „FLEDERMÄUSE IN DER LANDSCHAFTSPLANUNG“
NATUR-UND UMWELTSCHUTZAKADEMIE NRW

MEINIG, H., BOYE, P. & HUTTERER, R. (2009): ROTE LISTE UND GESAMTARTENLISTE DER SÄUGETIERE (MAMMALIA) DEUTSCHLANDS, STAND OKTOBER 2008. BUNDESAMT F. NATURSCHUTZ (HRSG.), NATURSCHUTZ U. BIOLOGISCHE VIELFALT 70 (1): 115-153.

ELENA PATRIARCA, PAOLO DEBERNARDI „BATS AND LIGHT POLLUTION“ 2010
IM RAHMEN DES PROJEKTES BATS AND LIGHTING OF MONUMENTAL BUILDINGS, PROMOTED BY UNEP/EUROBATS

SKIBA, R. (2003): EUROPÄISCHE FLEDERMÄUSE – KENNZEICHEN, ECHOORTUNG UND DETEKTORANWENDUNG. DIE NEUE BREHM-BÜCHEREI BD. 648, WESTARP WISSENSCHAFTEN, HOHENWARSLEBEN, 212 S.

GEWÄSSERRANDSTREIFEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

HERAUSGEBER:

WBW FORTBILDUNGSGESELLSCHAFT FÜR GEWÄSSERENTWICKLUNG MBH;
LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG
NOVEMBER 2015

NACHHALTIGE AUßENBELEUCHTUNG

INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN FÜR INDUSTRIE UND GEWERBE

HERAUSGEBER: HESS. MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

6.2-----Internetseiten

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

6.3-----Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**NatSchG BW**) in der Neufassung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015.

Konstanz 2019-06-15



Klaus Heck

Anhang I - Artbeschreibungen

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Zwergfledermäuse sind Gebädefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände, Gärten sowie das Umfeld von Straßenlaternen aufgesucht, weiterhin aufgelockerte Laub- und Mischwaldbestände. Die Tiere jagen in 2-6 m Höhe im freien Luftraum oft entlang von Waldrändern, Hecken, Wegen und Gehölz bestandenen Gewässerrändern. Die individuellen Jagdgebiete liegen in der Regel bis zu 2,5 km um das Quartier herum. Als Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht, insbesondere Hohlräume hinter Fensterläden, Rollladenkästen, Flachdächern und Wandverkleidungen. Baumquartiere sowie Nistkästen werden nur selten bewohnt, in der Regel nur von einzelnen Männchen. Ab Mitte Juni werden die Jungen geboren. Ab Anfang/Mitte August lösen sich die Wochenstuben wieder auf. Gelegentlich kommt es im Spätsommer zu „Invasionen“, bei denen die Tiere bei der Erkundung geeigneter Quartiere zum Teil in großer Zahl in Gebäude einfliegen. Die Zwergfledermaus wird in der Roten Liste der Säugetiere Baden-Württembergs (Braun et al. 2003) als „gefährdet“ eingestuft.

„Artenpaar“ *Rauhautfledermaus* / *Weißrandfledermaus*

*Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)*

Die Rauhautfledermaus ist eine typische Waldart, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommt. Besiedelt werden Laub- und Kiefernwälder, wobei Auwaldgebiete in den Niederungen größerer Flüsse bevorzugt werden. Als Jagdgebiete werden vor allem insektenreiche Waldränder, Gewässerufer und Feuchtgebiete in Wäldern aufgesucht. Als Sommer- und Paarungsquartiere werden Baumhöhlen, Spaltenverstecke an Bäumen aber auch an Gebäuden bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Genutzt werden auch Fledermauskästen, Jagdkanzeln, seltener auch Holzstapel. Die Rauhautfledermaus ist den fernziehenden Fledermausarten zuzurechnen. Die Paarung findet im hiesigen Raum während des Durchzuges bzw. vor dem Aufsuchen der Winterquartiere von Ende August bis Anfang Oktober – vielfach in Baumhöhlen oder Fledermauskästen statt. Dazu besetzen die reviertreuen Männchen individuelle Paarungsquartiere. Die Rauhautfledermaus wird in der Roten Liste Baden-Württembergs (Braun et al. 2003) als „gefährdete wandernde Art“ eingestuft, die in Baden-Württemberg nicht reproduziert, obwohl, zumindest im Bodenseegebiet, einzelne Reproduktionen nachgewiesen wurden.

*Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*)*

Die Weißrandfledermaus ist eine konkurrenzstarke, gut an Siedlungsbereiche angepasste Fledermausart. Sie wurde erstmals Mitte / Ende der 1990er Jahre im Süden Deutschlands (Augsburg und Konstanz) nachgewiesen. Die Zuwanderung aus dem Mittelmeerraum fand vermutlich auf Grund der Klimaerwärmung statt. Die Weißrandfledermaus benutzt bevorzugt Spaltenquartiere in Gebäuden als

Wochenstuben. Im Süden Deutschlands sind mehrere Wochenstubenquartiere mit wechselnder Nutzungsintensität bekannt. Als Winterquartiere werden ebenfalls Spaltenquartiere aufgesucht.

Im städtischen Umfeld jagt die Weißrandfledermaus im freien Luftraum entlang von Gebäuden, um Baumgruppen und innerhalb von städtischen Grünflächen, gerne auch an Gewässern. Man trifft die Weißrandfledermaus aber auch an Gehölzstrukturen im Siedlungsumfeld an.

Die Weißrandfledermaus kann im südlichen BW zwischenzeitlich als gut etabliert angesehen werden.

Die Weißrandfledermaus wird in der Roten Liste der Säugetiere Baden-Württembergs (Braun et al. 2003) als Art mit defizitärer Datenlage geführt.

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Die Mückenfledermäuse sind spaltenbewohnende Gebäudefledermäuse, sie bilden bisweilen kopfstärke Wochenstubenverbände. Die Jungen werden in der Regel Mitte Juni geboren. Die Auflösung der Wochenstuben kann sich bis in den September hinein hinziehen. Zur Paarungszeit suchen die Männchen Baumhöhlen, die sich teilweise tief im Wald befinden, Fledermauskästen oder sonstige exponierte Gebäudespalten auf. Dorthin locken sie dann mit Balzflügen bis zu 12 Weibchen. Sie ist in Konstanz die häufigste Art, wenngleich sie im Plangebiet nicht vorherrscht. Auch Winterquartiere, sowohl Gebäude- als auch Baumquartiere wurden im hiesigen Raum gefunden.

Es ist eine kleine Fledermaus mit einer auffallend hellen Schnauze und stark gewölbter Stirn. Bis in die 1980er Jahre wurde sie zusammen mit der Zwergfledermaus als eine Art angesehen.

Auf Grund ihrer Ortungslaute lässt sie sich in der Regel sehr gut von der Zwergfledermaus unterscheiden wenngleich es hier auch Überlappungsbereiche gibt.

Was ihre Jagdgebiete angeht ist sie weitaus stärker auf Gewässerränder, Niederungen und Auwälder angewiesen. Bodenseeuferebereiche sind im hiesigen Raum typische Jagdgebiete. Jagdhabitats liegen häufig weiter vom Quartier entfernt als dies von der Zwergfledermaus bekannt ist.

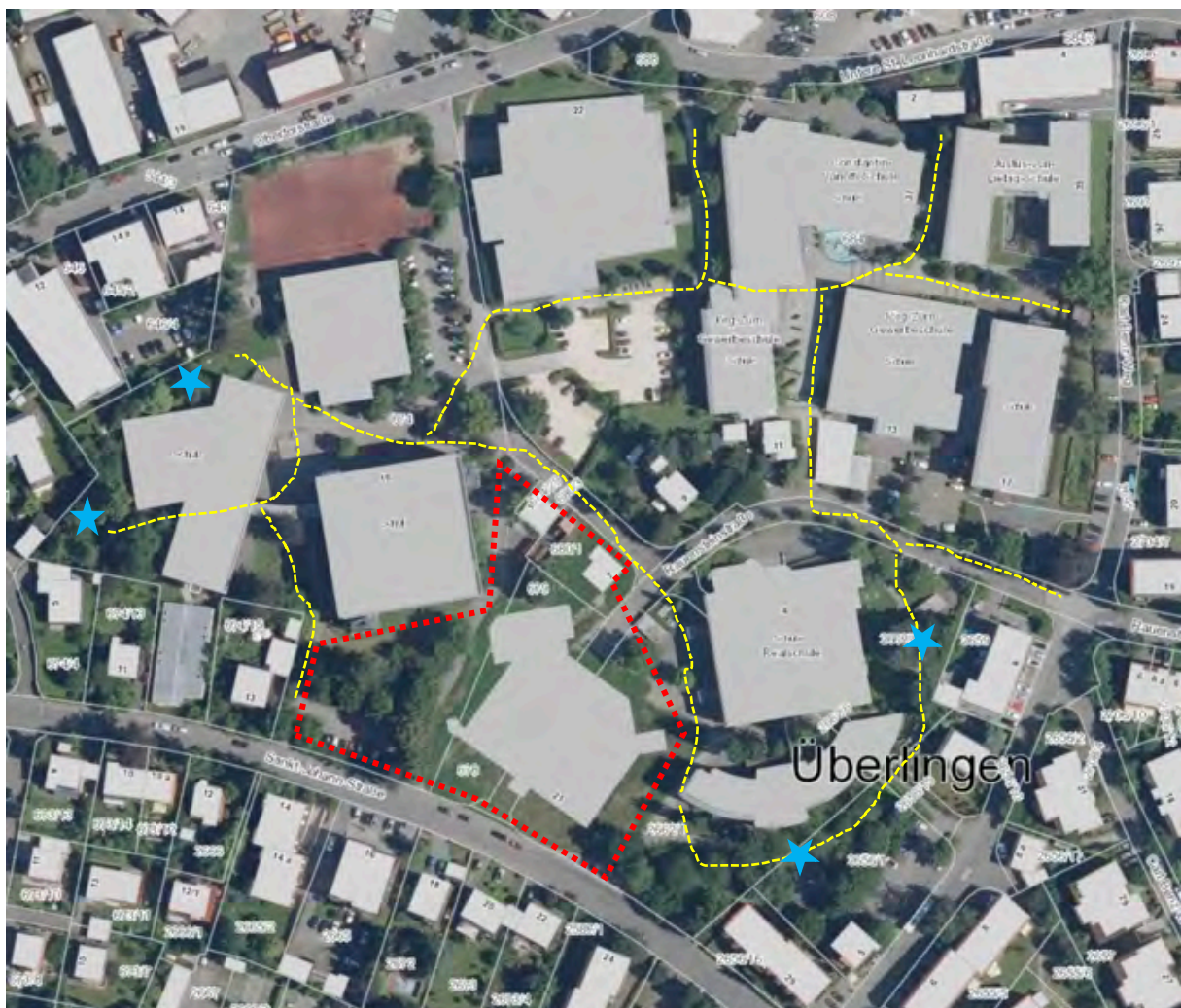
Die Mückenfledermaus wird in der Roten Liste der Säugetiere Baden-Württembergs (Braun et al. 2003) als „Gefährdung anzunehmen / Status unbekannt“ eingestuft.

Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Der Abendsegler – eine recht große, wandernde Art - ist eine typische Waldfledermaus, die vor allem Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften nutzt. Gebäudequartiere werden insbesondere als Winterquartiere und Zwischenquartiere genutzt. Während der Balzzeit findet man Paarungsgesellschaften auch häufig in Fledermauskästen. Der Abendsegler jagt häufig in großen Höhen zwischen 10 und 50 m über Wasserflächen, Waldgebieten, Wiesen, Agrarflächen sowie über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich. Die Jagdgebiete können bis zu 10 km in Einzelfällen auch deutlich weiter vom Quartier entfernt sein. Weibchen ziehen zur Reproduktion im Sommerhalbjahr bis nach Nordostdeutschland, Polen und Südschweden. Die Männchen verbleiben oft im Gebiet und warten die Rückkehr der Weibchen im Spätsommer ab. Die Paarungszeit beginnt in der Regel Anfang / Mitte August und dauert bis in den Herbst hinein. Während der Zugzeit im Herbst und

Frühjahr treten Abendsegler gehäuft im Südwesten Baden-Württembergs, insbesondere auch im Bodenseeraum auf. In Baden-Württemberg gilt der Abendsegler als „gefährdete wandernde Art“ (Braun et al. 2003).

Anhang II - Transsektbegehung – Batcorderstandorte - Baustellenbereich

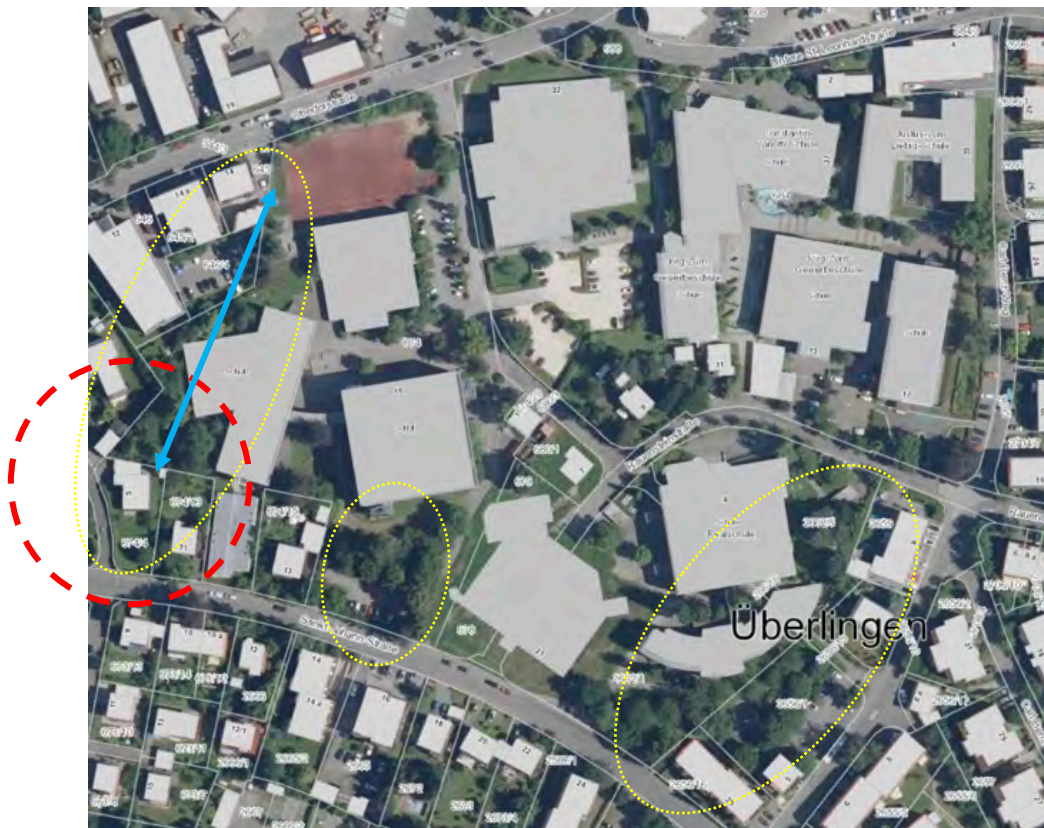


Rot: Baustellenbereich – Sporthalle im Bau befindlich, einschließlich Baustelleneinrichtung

Gelb: Linientranssekt

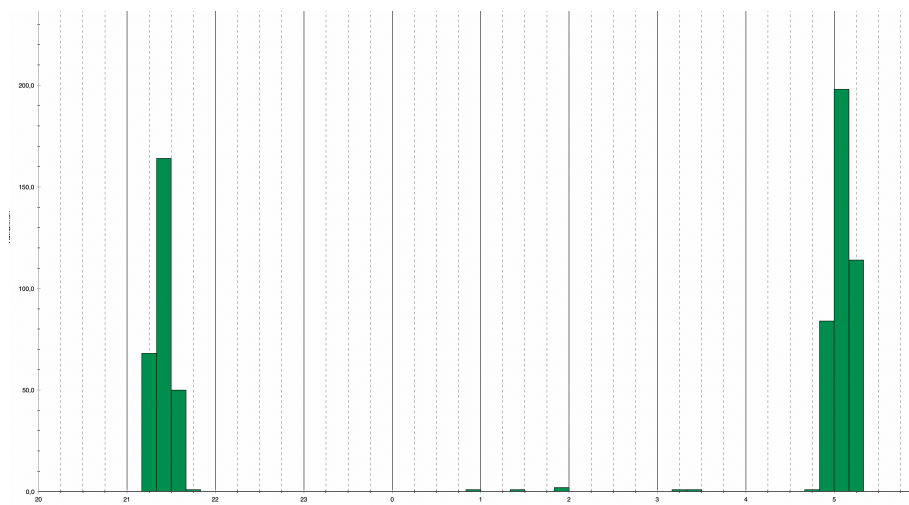
Stern: Batcorderstandorte

Anhang III – Aktivitätszentren, Quartierverdachtsbereich, Flugstraße



- Gelb: Areale mit der bei Weitem größten Fledermausaktivität innerhalb des Plangebietes
- Rot: Bereich mit Quartierverdacht
- Blau: Flugstraße

Anhang IV – Nächtliches Aktivitätsmuster

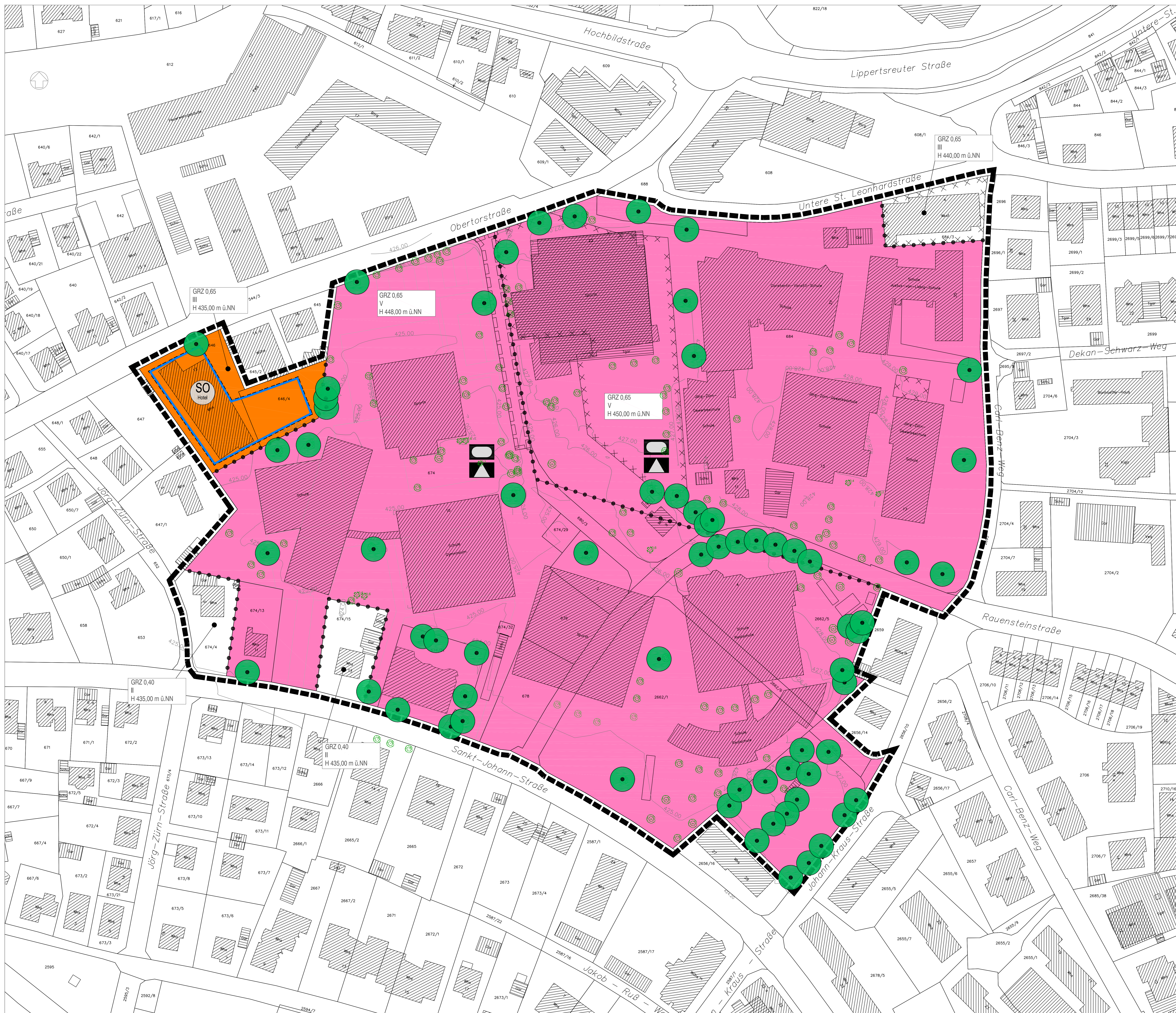


Im Umfeld des vermuteten Quartiers deutliche erhöhte Aktivität zur Ausflugszeit zwischen 21:00 u. 22:00 Uhr sowie kurz vor der Rückkehr ins Quartier zwischen 04:30 u. 05:00 Uhr.

Stadt Überlingen: BP 'St. Katharinen Schulzentrum' – 1. Teiländerung
Umweltbeitrag

Anlagen

Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung - Grünordnung



- ### LEGENDE
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) "Hotel" (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

Füllschema Nutzungsschablone:

 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Zulässige Gesamthöhe (H)
 - Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von E (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - Baumerhalt Einzelbaum
 - Geh-/Fahr-/Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - Geh-/Fahr-/Leitungsrecht
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: hier: Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB; § 16 Abs.5 BauNVO)
 - Bestandsbaum gemäß Vermessung 2023
 - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)
 - Kartierte Altlastenflächen
 - Hinweise
 - Höhenlinien (1m-Linien) in m ü.NN

EBERHARD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 UMWELT. LANDSCHAFT. FREIRAUM.
 August-Borsig-Straße 13 | 78467 Konstanz | eberhard-landschaftsarchitekten.de

überlingen

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan - "St. Katharinen Schulzentrum - 1. Teiländerung"

Revised: Entwurf - 09.04.2026
 Maßstab: M 1: 500
 Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz
 Bahnhofstraße 4
 78467 Überlingen
 T. 07551 99 1327

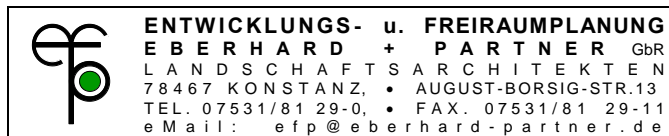
**Vorprüfung des Einzelfalles
nach Anlage 2
zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB**

**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	<p>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 m². 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.</p> <p>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.</p>		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)	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Demnach findet die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ausreichend Berücksichtigung.</p>		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	Biotope § 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