

„Schlachthof-Erweiterung“

Umweltbericht



Luftbild google

Stadt Überlingen

Bebauungsplan „Schlachthof Erweiterung“

Umweltbericht

(November 2010)

Inhalt

1.0	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes	4
1.2.1	Fachgesetze.....	4
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans.....	5
1.2.3	Aussagen des Regionalplans.....	6
1.2.4	Ausgewiesene Schutzgebiete	6
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bewertung des Plangebietes.....	7
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild.....	7
2.1.2	Boden	10
2.1.3	Klima / Luft.....	14
2.1.4	Wasser.....	15
2.1.5	Flora/Fauna.....	16
2.1.6	Bevölkerung.....	20
2.1.7	Energienutzung.....	20
2.1.8	Kultur- und Sachgüter	20
2.1.9	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben	21
2.3	Wechselwirkungen	21
2.4	Alternativenprüfung	21
3.0	Zusätzliche Angaben.....	22
3.1	Prüfungsverfahren.....	22
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	22
3.3	Zusammenfassung.....	23

1.0

Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Der bestehende Schlachthof westlich der Reutehöfe soll durch einen Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb ergänzt werden.



Luftbild Stadt Überlingen

Dazu wird ein neues Gebäude erstellt, das mit dem Schlachthof durch einen Verbindungsbau verbunden ist, um die gemeinsame Nutzung von Räumen zu ermöglichen und einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten. Um dies zu ermöglichen, muss der Neubau im Bereich von bestehenden Ausgleichsflächen für den Schlachthof errichtet werden.

Zur Realisierung der Planung wird ein Bebauungsplan erstellt, der folgende Festsetzungen enthält:

- Ausweisung eines Sondergebietes „Schlachthof sowie Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb“
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, private Grünflächen

Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes mit Sattel- oder Pultdach und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m.

Die Verwendung von grellen und reflektierenden Farben und Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung ist zum Schutz des Landschaftsbildes und wegen der parallel laufenden L 200 nicht zulässig.

1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Bau GB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

BNatschG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

BBodSchG

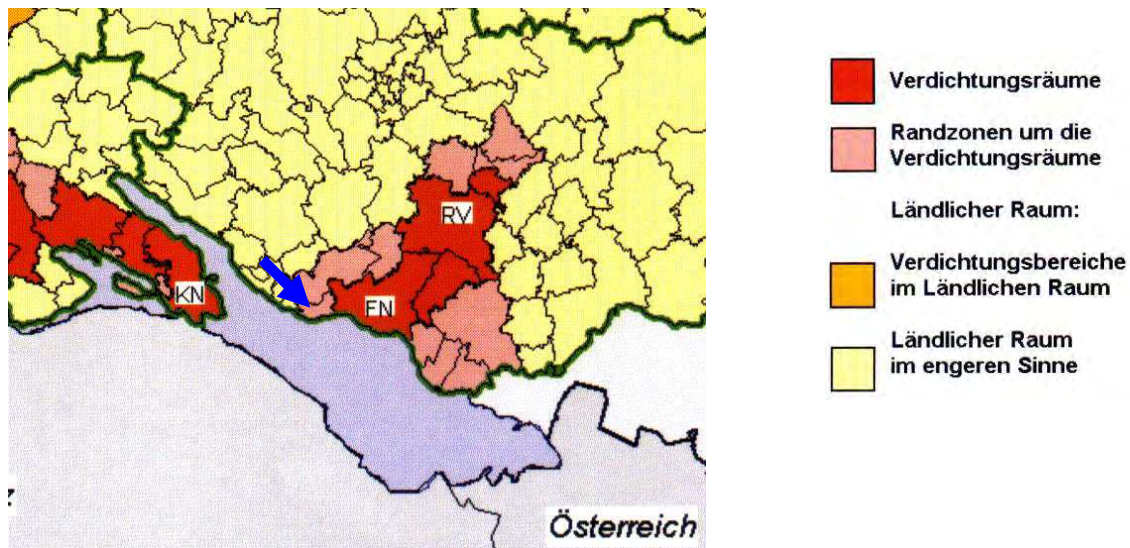
- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Im Landesentwicklungsplan ist Überlingen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Mittelzentrum ausgewiesen.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Als Grundsatz wird hier für den ländlichen Raum festgelegt:

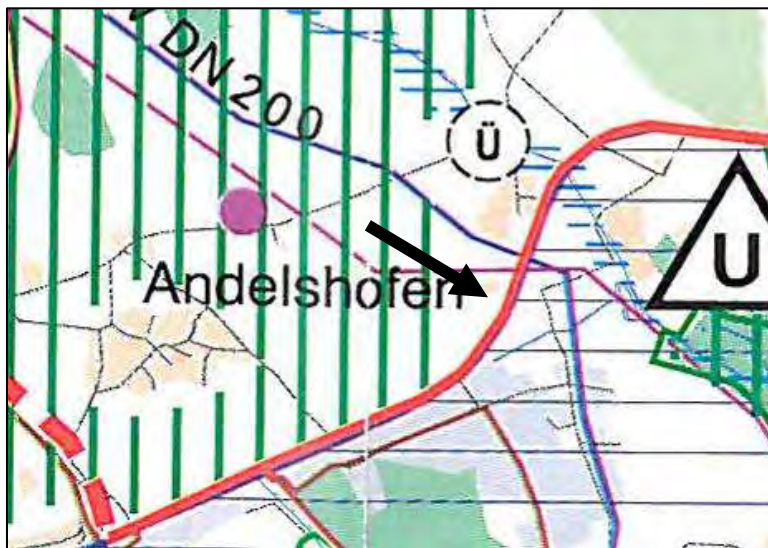
„Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“

Somit entspricht die Ausweisung des Sondergebietes Schlachthof den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Bereitstellung von Versorgungseinrichtungen
- Sicherung des vorhandenen Betriebes und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- Unterstützung der Landwirtschaft durch Sicherung von Verarbeitung und Vertrieb der erzeugten Produkte

1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist westlich des Plangebietes ein regionaler Grünzug, südlich der L 200 ein schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Diese Ausweisungen werden durch Planung nicht beeinträchtigt.

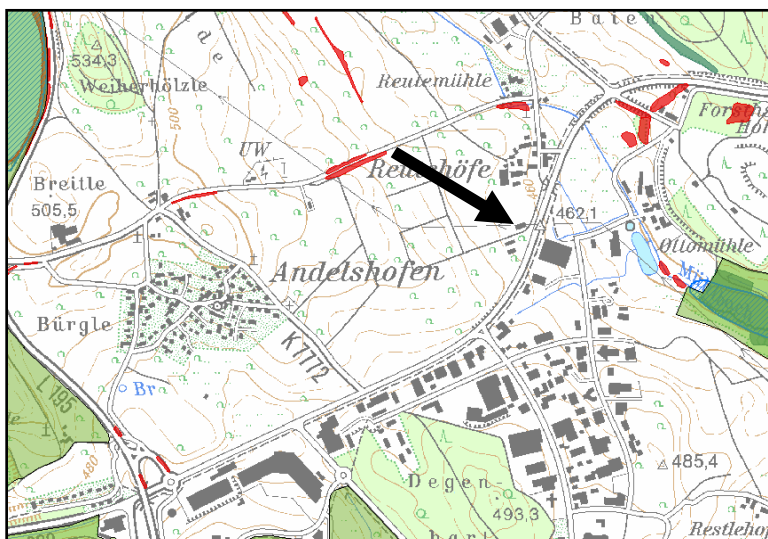


(ohne Maßstab)

Auszug aus dem Regionalplan des
Regionalverbandes Bodensee-
Oberschwaben

1.2.4 Ausgewiesene Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes finden sich keinerlei Schutzgebietsausweisungen und keine nach § 30 geschützten Biotope.
In der weiteren Umgebung des Planbereiches finden sich folgende Schutzgebietsausweisungen:



FFH-Gebiet: Andelshofer
Weiher (nordwestlich) und
Mühlbach (östlich)

Landschaftsschutzgebiet
Bodenseeufer

Einzelne § 32 Biotope

Quelle: Kartenmaterial der LUBW

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bewertung des Plangebietes im Bestand und bei Umsetzung der Planung

2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet mit dem bestehenden Schlachthof liegt nordöstlich der Stadt Überlingen, südlich der durch den Reitverein genutzten Reutehöfe. Es grenzt direkt westlich an die L 200 an. Östlich und südlich liegt das Überlinger Gewerbegebiet. Nach Westen und Nordwesten schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen bis nach Andelshofen an.



Luftbild Stadt Überlingen

Planung

Das bestehende Gebäude wird durch einen Verbindungsbau mit dem neu geplanten Gebäude verbunden, dessen Höhe auf max. 8,00 m festgesetzt ist.

Am Rand des Plangebietes nach Westen, Norden und Nordosten wird eine private Grünfläche als Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher ausgewiesen.



Entwurf Rechtsplan

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Neuplanung wird flächensparend möglichst nah an den Bestand herangeschoben. Zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt.

Zur Minimierung des Eingriffes tragen folgende Festsetzungen bei:

- Beschränkung der Dachform auf Sattel- und Pultdächer
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Örtliche Bauvorschriften zur Material- und Farbauswahl – Ausschluss reflektierender und greller Materialien
- Ausschluss von beleuchteten Werbeanlagen

Zum Ausgleich des Eingriffes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausweisung privater Grünflächen
- Pflanzgebote für Bäume entlang des Wirtschaftsweges
- Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher als Feldhecke zur Eingrünung der Gebäude

Weitere Maßnahmen zugunsten des Landschaftsbildes erfolgen durch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugunsten des Schutzgutes Flora/Fauna:

- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Überlingen auf dem städtischen Grundstück Nr. 3261 im Landschaftspark St.Leonhard.

2.1.2 Boden

Bestand

Der Boden wurde nach der Reichsbodenschätzung entsprechend dem Leitfaden des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg (Heft 31) bewertet.

Die zusammenfassende Bewertung der Böden orientiert sich an ihrer Leistungsfähigkeit (1 = sehr geringe Leistungsfähigkeit, 5 = sehr hohe Leistungsfähigkeit) und wird in folgendem Orientierungsrahmen zusammengefasst:

- Standort von sehr hoher Bedeutung
- Standort von hoher Bedeutung
- bedeutender Standort
- wenig bedeutender Standort

Demnach finden sich im Plangebiet:

- Lehmböden der Zustandsstufe II mit einer Ackerzahl von 60/61.

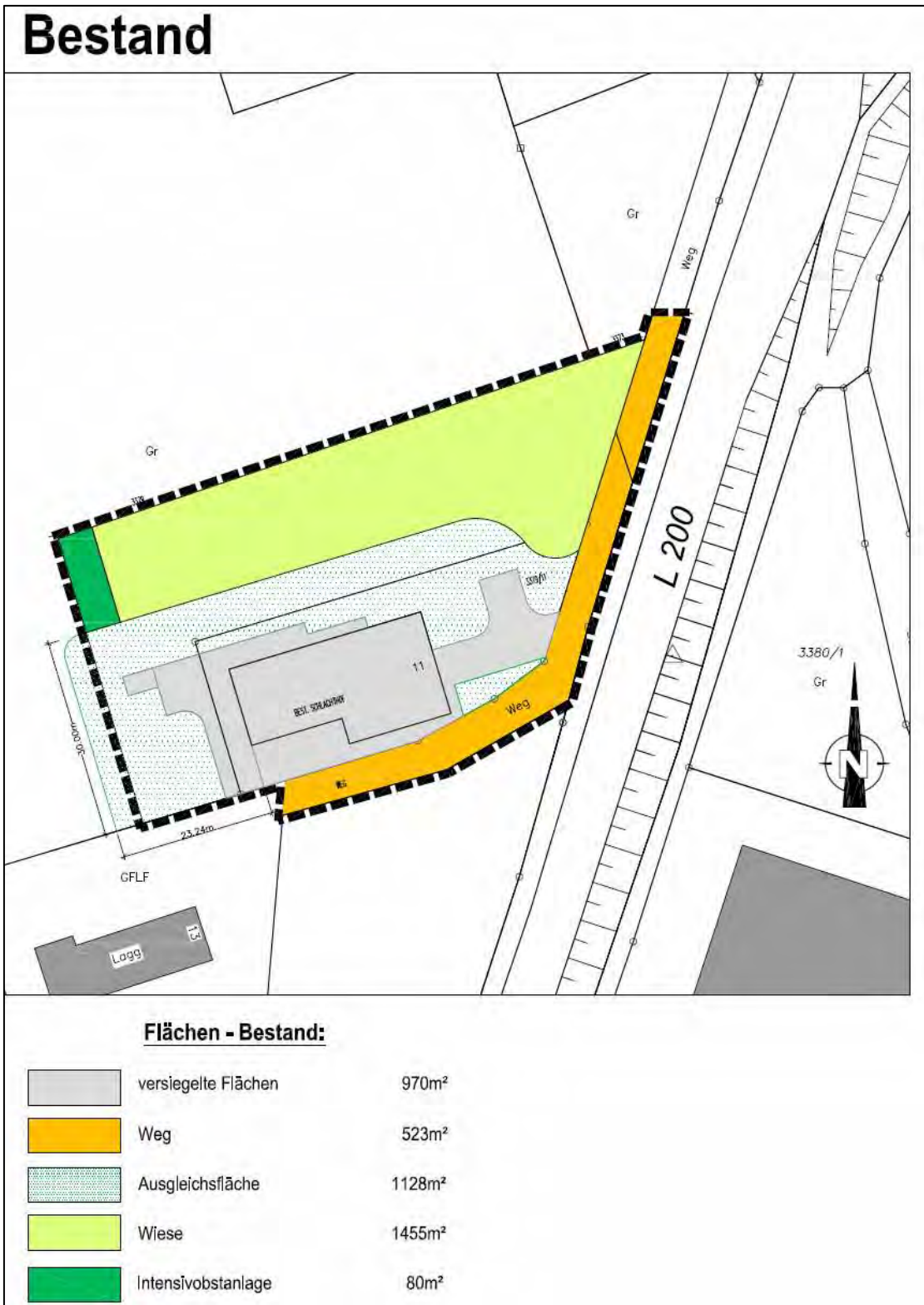
Damit ist der Boden in diesem Bereich wie folgt zu bewerten:

Fl.St.Nr.	Fläche m ²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Standort für natürliche Vegetation	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
3379/11	1.240	bebaut	-	-	-	-
3379	2.270	L II a 2 61/60	4	1	4	4

Insgesamt handelt es sich hier grundsätzlich durch die Leistungsfähigkeit des Bodens um einen Standort von hoher Bedeutung.

Die versiegelten Flächen für Gebäude, Hofflächen und Zufahrt umfassen folgenden Umfang:

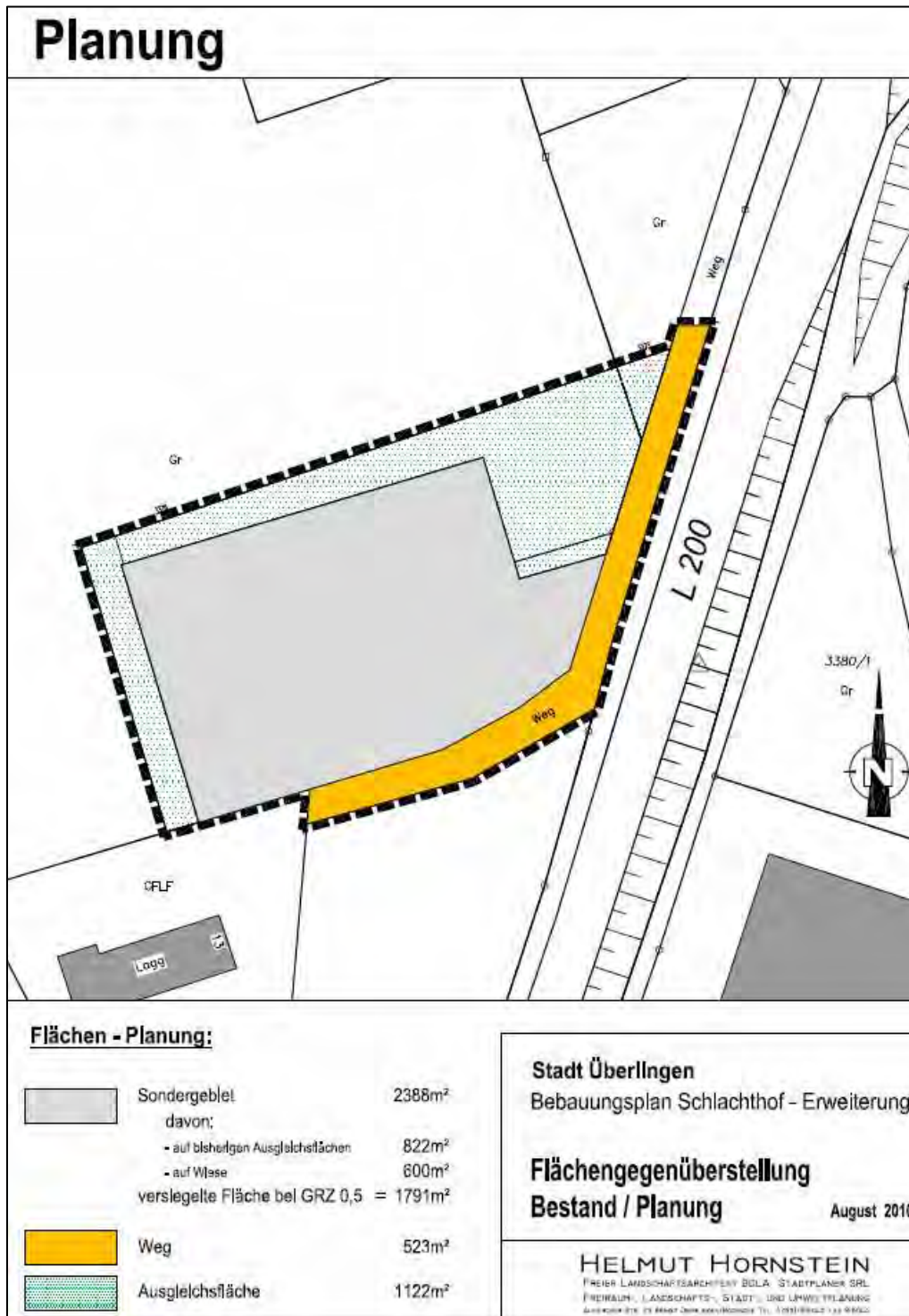
Versiegelungstyp	Flächenanteil m ²
Versiegelte Fläche für Bebauung Schlachthof, Hofflächen, Parkplätze	970
Straße Weg	523
Versiegelte Fläche	1.493



Bestandsdarstellung Büro Hornstein (ohne Maßstab)
 gemäß immissionsschutzrechtlicher Genehmigung des bestehenden Schlachthofes

Planung

Durch die geplante Schlachthof-Erweiterung erfolgt ein Eingriff in die bisherigen Ausgleichsflächen, die in der Neuplanung an den Rand des Plangebietes verlagert werden. Dort wird die bisherige Grünland- und Intensivobstanlagennutzung aufgegeben.



Durch die zusätzliche Versiegelung entsteht ein Eingriff in den Boden. In der Planung stellt sich die Flächenversiegelung insgesamt wie folgt dar:

Versiegelungstyp	Flächenanteil m ²
Versiegelte Fläche für Bebauung und Nebenflächen bei GRZ 0,5	1.791
Straße / Weg	523
Versiegelte Fläche	2.314

Abzüglich der versiegelten Flächen im Bestand, verliert der Boden auf einer zusätzlichen Fläche von 821 m² seine natürlichen Funktionen als:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Die bisherigen Grünland- und Intensivobstflächen werden extensiviert.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
 - durch Nutzung bestehenden Erschließungsflächen
 - gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und Andienungsflächen durch Schlachthof und Zerlegebetrieb

Die Neuplanung führt zu folgendem Ausgleichsbedarf:

- Verlagerung der bestehenden Ausgleichsfläche: 1.128 m²
- Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung: 821 m²

Gesamtausgleichsbedarf 1.949 m²

Innerhalb des Plangebietes wird wieder am westlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Ausgleichsfläche angelegt, die mit 1.122 m² Größe die Ausgleichsfläche für den bestehenden Schlachthof ersetzt.

Somit verbleibt ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes von ca. 830 m².

2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet in gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Aufgrund

- der angrenzenden freien Landschaft
- der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend
- der Belastung durch die L 200
- der Topographie und
- der Kleinräumigkeit

hat das Plangebiet selbst keine erhebliche Bedeutung für das Lokalklima.

Planung

Belastungen für das Schutzgut Klima/Luft entstehen durch die Abstrahlung der zusätzlich versiegelten Flächen und durch zusätzliche Fahrbewegungen. Mit Geruchsemissionen durch den geplanten Kommissionier- und Verpackungsbetrieb ist nicht zu rechnen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- Ausweisung der privaten Grünflächen
- Baumpflanzungen
- Pflanzgebote für Bäume und Gehölze als Feldhecke

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft ist nicht erheblich und kann über die Maßnahmen für Flora/Fauna mit ausgeglichen werden.

2.1.4 Wasser

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Es ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Planung

Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Bebauungsplan festgesetzt, die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Abwässer aus dem geplanten Kommissionier- und Verpackungsbetrieb werden über den ausreichend dimensionierten Fettabscheider des Schlachthofes abgeleitet.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehm) und der damit verbundenen eingeschränkten Versickerungsfähigkeit ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung gering.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

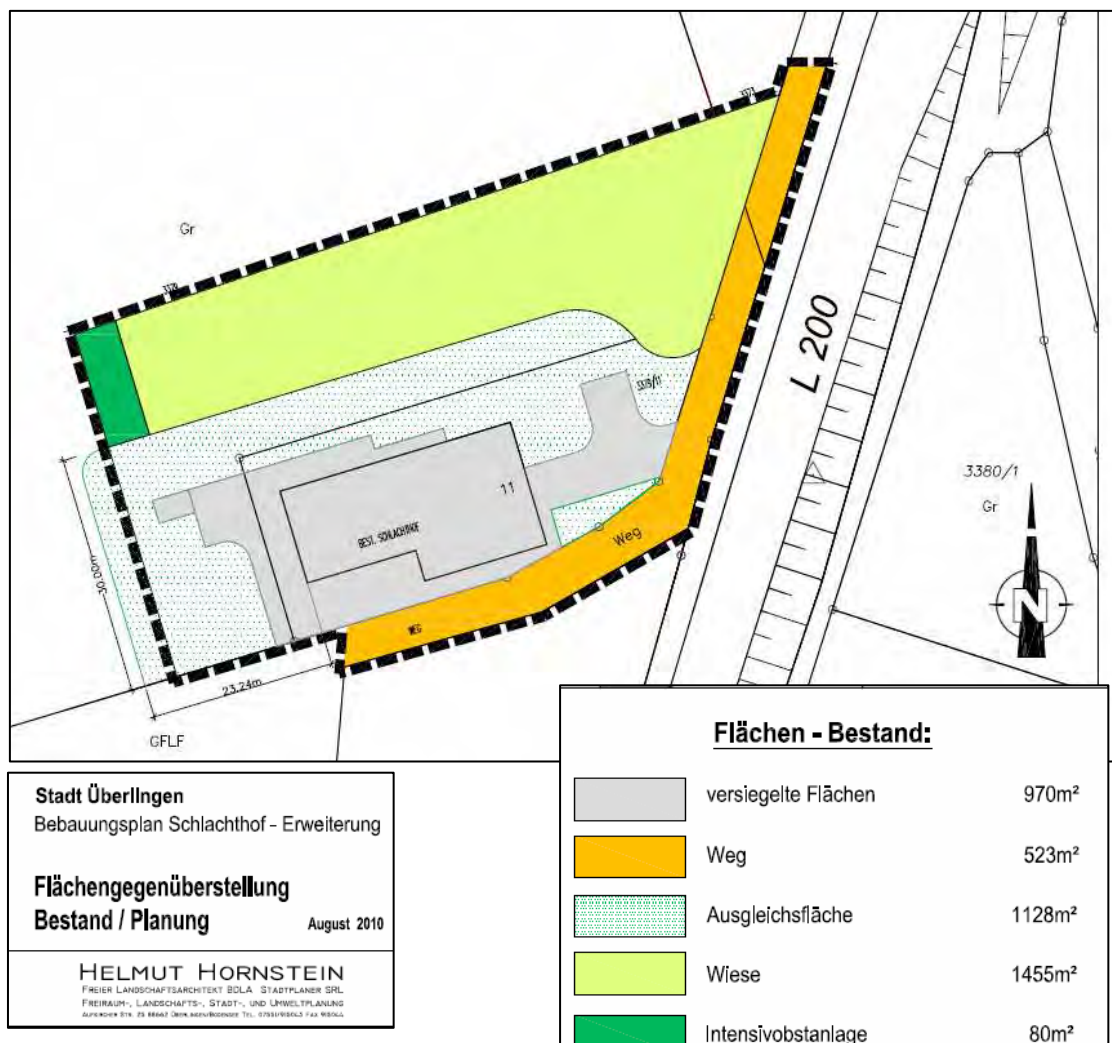
2.1.5 Flora/Fauna

Bestand

Im Plangebiet finden sich folgende Nutzungsarten und Vegetationsstrukturen:

- Versiegelte Flächen für den Schlachthof inkl. Nebenanlagen
- Gehölzstrukturen (Ausgleichsfläche für den Bau des Schlachthofes)
- Wiese
- Intensivobstanlage

Dabei wurden die Ausgleichsflächen nicht so angelegt, wie im Grünplan zur immissionsschutzrechtlichen Entscheidung für den Schlachthof festgelegt. Dieser Plan wird allerdings der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Bestand zugrunde gelegt. Die Heckenpflanzung wurde am nördlichen Rand des jetzigen Plangebietes realisiert.



Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Gebäude Befestigte Hof, Parkierungs-, und Zufahrtsflächen	0	970	0
Straße / Weg	0	523	0
Ausgleichsfläche Schlachthof: Gehölzstrukturen (jung)	32*	1.128	36.096
Wiese	21	1.455	30.555
Intensivobstanlage	14	80	1.120
Gesamt- Biotopwert im Bestand		4.156	67.771

* Wert gemittelt zwischen Neuanlage und voll entwickelt

Der bewertete Bereich ist um 123 m² größer als das Plangebiet aufgrund der Lage der Ausgleichsflächen für den Schlachthof.

Planung

Durch den geplanten Erweiterungsbau der Fa. Neuland wird in bestehende Ausgleichsflächen gemäß dem Grünplan zur immissionsschutzrechtlichen Entscheidung für den Schlachthof und in Wiesenflächen sowie Intensivobstflächen eingegriffen.

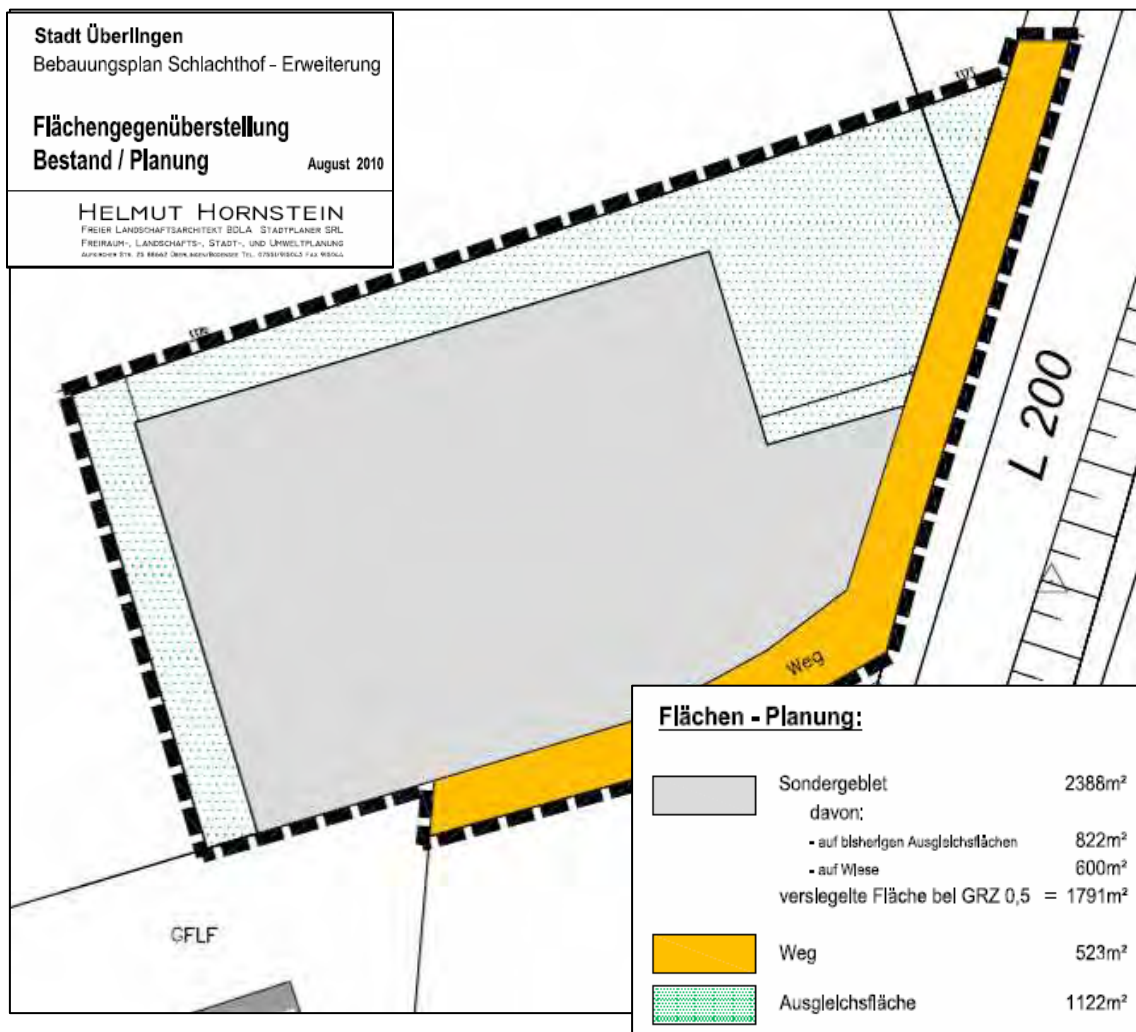
Neue Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten für Feldgehölze und Bäume werden ausgewiesen:

- am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich bisheriger Ausgleichsflächen und intensiv als Obstanlage genutzter Flächen,
- am nördlichen Rand des Plangebietes auf bisherigen Wiesen- und Heckenflächen
- an nordöstlichen Rand im Bereich bisheriger Ausgleichs- und Wiesenflächen

Dabei überschneiden sich teilweise die tatsächlich realisierten Gehölzpflanzungen mit den neu ausgewiesenen Ausgleichsflächen, so dass die tatsächlich realisierten Pflanzungen größtenteils erhalten bleiben.

Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m ² =	Biotopwertpunkte
Gebäude und Hof, Parkierungs-, und Zufahrtsflächen bei max. Ausnutzung	0	1.791	0
Straße / Weg	0	523	0
Grünflächen innerhalb des Sondergebietes	13	595	7.735
Ausgleichsfläche mit Feldhecke (neu)	27	822	22.194
Wiese extensiv gepflegt	24	300	7.200
Wiese außerhalb des Plangebiet	21	125	2.625
Einzelbäume (3 St.)	27	(36)	972
Gesamt-Biotopwert in der Planung		4.156	40.726



Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- Ausweisung von privaten Grünflächen
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher


Durch die Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 27.045 Biotopwertpunkten, das außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.

Als Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Überlingen die Pflanzung von Obsthochstämmen und deren Erhalt und Pflege auf Fl.St.Nr. 3261 im Landschaftspark St. Leonhard auf bestehenden Grünlandflächen vorgesehen. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Überlingen.

Die Umwandlung von Grünland in extensive Streuobstwiese ist mit einer Aufwertung von 10 Biotopwertpunkten/m² verbunden. Um das Defizit von 27.045 Biotopwertpunkten auszugleichen sind also 27 Obsthochstämmen im Pflanzraster von 10 x 10 m auf einer Gesamtfläche von 2.700 m² zu pflanzen.



Lageplan Ausgleichsfläche im Landschaftspark St. Leonhard


 Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen
 als extensiv gepflegte Streuobstwiese

Gemeinde Überlingen
 Schlachthof - Erweiterung
 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Plan-Nr.	Genehmigt	Datum	Form	Masstab
	2010	02.11.2010	4:3	

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA STADTPLANER SRL
 LANDSCHAFTSARCHITECTUR, STADT- UND UMWELTPLANUNG
 GARDNERSTR. 27 88667 JEMMERSBRUNNEN TEL.: 07551/925623 FAX 910366

2.1.6 Bevölkerung

Der bestehende Schlachthof ist auf Initiative von Landwirten aus der Region, ansässigen Metzgern, den Naturschutzverbänden und den umliegenden Kommunen zur Unterstützung der bäuerlichen Landwirtschaft, artgerechten Tierhaltung und Sicherung regionaler Vermarktungsstrukturen gegründet worden und wird von der Schlachthofinitiative GmbH (SIÜ) betrieben.

Die Ergänzung durch einen Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb der Fa. Neuland, die Fleisch aus besonders artgerechter Tierhaltung vermarktet, stärkt diese Struktur und wird begrüßt.

Durch die Fleischzerlegung und Verpackung entstehen keine zusätzlichen wesentlichen Lärmquellen. Es werden außer einer Vakuumiermaschine keine großen Maschinen eingesetzt. Da nur Frischfleisch verarbeitet wird und keine Räuchereinrichtungen etc. betrieben werden, ist auch nicht mit Geruchsbelastungen zu rechnen.

Somit ist für die nächstgelegenen Wohngebäude (Reutehöfe) und für die südlich der Landesstraße gelegene Gewerbebebauung keine erheblichen Belästigungen i.S. des Bundes – Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

2.1.7 Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Erdwärme, Holz – ist im Plangebiet durch die Ausrichtung des Baufensters und die mögliche Andienung gewährleistet.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet kann an die vorhandene Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die bestehende Fettabscheideeinrichtung des Schlachthofes ist ausreichend dimensioniert, um auch die Abwässer aus dem Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb aufzunehmen.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Das geplante Vorhaben sichert die Auslastung des bestehenden Schlachthofes und verbessert dessen Wirtschaftlichkeit, die sich ansonsten durch steigende Unkosten weiter verschlechtern würde.

2.3 Wechselwirkungen

Zu betrachtende Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projekteinwirkung von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

In der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

2.4 Alternativenprüfung

Da Räume im Schlachthof gemeinsam genutzt werden sollen, bestehen keine sinnvollen Alternativen zum Standort des Erweiterungsbaus.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfungsverfahren

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Reichsbodenschätzung
- Bewertungssystem des Bodenseekreises zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort
- Bewertung der Biotoptypen
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den Schlachthof

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Stadt Überlingen überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere ist zu überprüfen:

- Entwicklung und Vitalität der Baum- und Gehölzpflanzungen

3.3 Zusammenfassung

Der bestehende Schlachthof westlich der Reutehöfe soll durch einen Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb ergänzt werden.

Dazu wird ein neues Gebäude erstellt, das mit dem Schlachthof durch einen Verbindungsbau verbunden ist, um die gemeinsame Nutzung von Räumen zu ermöglichen und einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten.

Um dies zu ermöglichen, muss der Neubau im Bereich von bestehenden Ausgleichsflächen für den Schlachthof errichtet werden.

Zur Realisierung der Planung wird ein Bebauungsplan erstellt, der folgende Festsetzungen enthält:

- Ausweisung eines Sondergebietes „Schlachthof sowie Zerlege-, Kommissionier- und Verpackungsbetrieb“
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, private Grünflächen

Zulässig ist die Errichtung von einem Gebäude mit Sattel- oder Pultdach und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m.

Die Verwendung von grellen und reflektieren Farben und Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung ist zum Schutz des Landschaftsbildes nicht zulässig.

Die Erschließung ist über den bestehenden Reuteweg gesichert. Das Plangebiet kann an das bestehende Kanal- und Leitungssystem angeschlossen werden. Die vorhandenen Anlagen zur Abwasserreinigung (Fettabscheideanlage) sind auch für die Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Die für den bestehenden Schlachthof genehmigten Schlachtzahlen werden auch durch die geplante Erweiterung nicht erreicht. Von der geplanten Erweiterung sind für die nächstgelegenen Wohngebäude (Reutehöfe) und für die südlich der Landesstraße gelegene Gewerbebebauung keine erheblichen Belästigungen i.S. des Bundes – Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Schutzgebiete, nach § 30 geschützte Biotope sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung ist mit einem Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora/Fauna verbunden.

Innerhalb des Plangebietes werden am westlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes Ausgleichsflächen mit Pflanzgebieten zur Anlage einer Feldhecke und einer Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges ausgewiesen. Trotzdem verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 830 m² im Schutzgut Boden und 27.045 Biotopwertpunkten im Schutzgut Flora/Fauna.

Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Überlingen durch Pflanzung von 27 Obsthochstämmen und deren langfristiger Sicherung und Pflege auf Fl.St.Nr. 3261 im Landschaftspark „St. Leonhard“.