

## **Bebauungsplan „Südlich Härten“**

Stand 15.11.2022

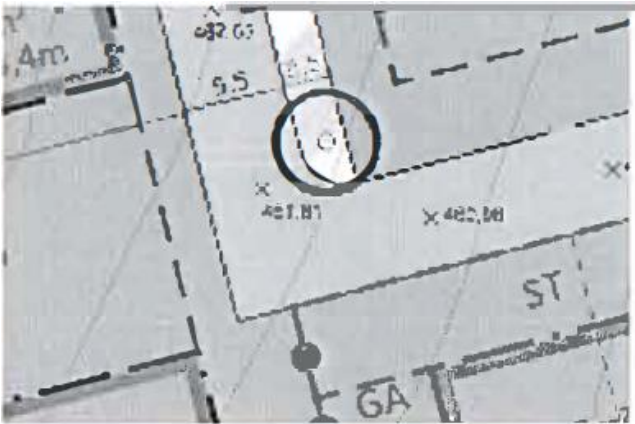
### Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahmen

- der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 22.04.2022 bis 03.06.2022
- der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.05.2022 bis 03.06.2022


Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Behörde / TÖB	Nr.	keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregung	Stellungnahme mit Anregung
Regierungspräsidium Tübingen			X	
Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr	7			X
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	1			X
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg	4			X
Landratsamt Bodenseekreis	5			X
Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg		X		
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben			X	
Bürgermeisteramt Owingen			X	
Bürgermeisteramt Sipplingen			X	
Unitymedia BW GmbH, Vodafone BW GmbH		X		
TeleData GmbH Friedrichshafen		X		
Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See		X		
Deutsche Telekom Technik GmbH	3			X
Bundesnetzagentur		X		
Polizeipräsidium Ravensburg	2			X
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr			X	
Südwestrundfunk	6			X
DRF Stiftung Luftrettung gemeinnützige AG		X		
Schweizerische Rettungsflugwacht		X		
ADAC Luftrettung GmbH		X		
Luftfahrt Bundesamt		X		
Stadtwerk am See GmbH & Co. KG		X		
Spital- und Spendfonds Überlingen		X		
Stadt Überlingen, Grundstücksmanagement	8			X
Stadt Überlingen, Öffentliche Ordnung/Verkehrswesen	9			X
Stadt Überlingen, Abt. Bauordnung / Denkmalbehörde			X	
Stadt Überlingen, Feuerwehr		X		
Stadt Überlingen, Tiefbau		X		
Stadt Überlingen Grünflächen, Umwelt und Forst		X		
Stadt Überlingen, Fachbereich 1		X		

Stellungnahme Nr. 1 RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	
Schreiben vom 25.04.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p><b>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b>                      Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><b>2. Archäologische Denkmalpflege:</b>                      Ihr Ansprechpartner beim Landesamt für Denkmalpflege hat sich geändert. Darüber hinaus gehende Bedenken werden nicht geäußert. Wir bitten Sie daher Punkt „V., Hinweise“ folgendermaßen zu aktualisieren:                      Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.                      Ihr Ansprechpartner ist Herr Dr. Marc Heise, Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen, Tel. 07071-757/2413, E-mail: marc.heise@rps.bwl.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird aktualisiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird aus den o.g. Gründen gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 2 Polizei Ravensburg Sachbereich Verkehr	
Schreiben vom 29.04.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>aus verkehrspolizeilicher Sicht folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Miniverkehrsberuhigte Bereich in der Mitte des Plangebietes wird weiterhin äußerst kritisch gesehen.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erfahrung zeigt, dass in solch kurzen Abschnitten eine Geschwindigkeitsbegrenzung nicht eingehalten wird.</li> <li>• Zudem zeigen sich hier Schwierigkeiten, da innerhalb des Bereiches keine klare Streckenführung erkennbar ist.                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Richtung Süden fahrende PKW-Lenker fährt direkt auf das dortige Gebäude zu.</li> </ul> </li> <li>• Weiterhin ergeben sich in einem solchen breiten Bereich Vorfahrtsproblematiken.                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollte ein Kfz-Lenker bspw. nördlich der Bäume zum Be-/Entladen hält und dann wieder anfährt, hätte dieser Vorfahrt gegenüber einem aus Süden kommenden Kfz-Lenker.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Ringstraße                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei 5,50m breiten Straßen wird am Fahrbahnrand geparkt.                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insbesondere an den nicht ausgerundeten Kurven/Ecken wird es zu Parkproblematiken kommen (mehrere nebeneinander, dadurch Behinderung Müllabfuhr o. ä.).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insbesondere bei gegenüberliegenden Parkständen könnten Parker auf der Fahrbahn die Ausfahrt behindern.</li> <li>- Ggf. wäre hier zu überlegen, diese Ringstraße auch verkehrsberuhigt einzurichten, dazu müsste allerdings die Fahrbahn schmaler sein und baulich entsprechend gestaltet.</li> </ul>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zentrale Quartiersplatz, welcher als verkehrsberuhigter Bereich auch vom motorisierten Individualverkehr überfahren werden kann, ist zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes. Aus städtebaulicher, als auch verkehrsplanerischer Sicht, handelt es sich um eine in der Praxis gängige und funktionierende Situation.</p> <p>Geschwindigkeitsbegrenzungen sind grundsätzlich einzuhalten. Sie werden nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird durch die Verwendung entsprechender Oberflächenbeläge oder entsprechender Markierungen auf die sichere Führung des Verkehrs eingewirkt.</p> <p>Die Parkierung im Straßenraum kann durch Beschilderung gesteuert werden. Die Beschilderung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Stellplatzanzahl<ul style="list-style-type: none"><li>• Je Wohneinheit sollten grundsätzlich zwei Stellplätze festgeschrieben werden.<ul style="list-style-type: none"><li>- Es zeigt sich, dass auch in kleineren Wohnungen mindestens zwei Personen mit zumeist mindestens zwei Fahrzeugen leben.</li></ul></li></ul></li><li>• Parkstände Härtenweg<ul style="list-style-type: none"><li>- Finden nur noch im Textteil Erwähnung, im Planteil entfallen.</li></ul></li></ul>	<p>Die in den örtlichen Bauvorschriften geregelte Anzahl an Stellplätzen, in Abhängigkeit zur Wohnfläche wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p>	

Stellungnahme Nr. 3 Deutsche Telekom	
Schreiben vom 20.05.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Februar 2021 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 01.02.2021</u></b>                      wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Südliche Härten in Überlingen.                      Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugbiet.</p> 	<p>Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und wird nochmals zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Stellungnahme Nr. 4 RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p>	
<p><b>Schreiben vom 01.06.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</b></p>
<p><b>B Stellungnahme</b>                  Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511 // 21-00208 vom 08.02.2021 sowie Abschnitt V des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 14.03.2022) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 08.02.2021, zur frühzeitigen Beteiligung, wurde bereits übernommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme Nr. 5 Landratsamt Bodenseekreis	
Schreiben vom 02.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.04.2022 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:</p> <p><b>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><b>Art der Vorgabe</b></p> <p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Artenschutz (Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 11.1, 11.2)                  Für etwa die Hälfte der vorgesehenen Fledermauskästen soll aufgrund der hohen Frequentierung auf dem Flurstück 1705/7 (Einzelhandel, Parkplätze, Kfz-Verkehr Kurt-Hahn Straße) ein anderer Standort gewählt werden, welcher auch für Licht meidende Fledermausarten geeignet ist. Aus Gründen der Planklarheit und -sicherheit sind die Standorte der Vogel- und Fledermauskästen konkret zu benennen.                  Zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sollen die Torsi zumindest der mit Spalten und Höhlen ausgestatteten Bäume als Lebensraum für Mulm bewohnenden Arten, bspw. Totholzkäfer, und Nahrungshabitat für Spechte u. a. stehend im Plangebiet angebracht werden. Hierfür würde sich der geplante Streuobstbestand im Nordwesten des Plangebiets anbieten.</p> <p>2. Eingriffs-Ausgleichsbilanz                  Umweltbericht, Tabelle 03: Die Bewertung der Grünlandflächen sollte überprüft werden, da die Begehungstermine (Ende August nach Abb. 4 im Umweltbericht im gemähten Zustand sowie Ende Januar) ggf. suboptimal waren. Bei einer kurzen Begehung seitens der unteren Naturschutzbehörde im Mai 2022 stellten sich diese im Bestand mit einer lückigen Schicht aus Obergräsern sowie mit Magerkeitszeigern durchsetzt dar. Es wurde nicht das komplette Plangebiet begangen, aber in weiten Teilen des Plangebiets fanden sich Margeriten und auch Hornklee, bereichsweise Wiesensalbei. Vor allem im östlichen Bereich von 1711/5 wachsen stellenweise auch der Knollige Hahnenfuß, Wiesenknopf und Wiesenglockenblume. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind diese Flächen in großen Teilen wertiger als eine durchschnittliche Fettwiese und daher im oberen Bereich des im Bewertungssystem vorgegebenen Rahmen zu bewerten. Vor allem im nordöstlichen Plangebiet ist selbst eine</p>	<p>Da im Geltungsbereich überwiegend Rufe von Pipistrellus-Arten (Zwerg-, Rauhaut-, Weißrandfledermaus) festgestellt wurden, die gegenüber Lärm und Licht wenig empfindlich sind, wird der gewählte Standort als geeignet eingeschätzt. Andere nachgewiesene Arten wurden nur vereinzelt nachgewiesen, sodass Quartiere dieser Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Die Festlegung der genauen Standorte erfolgt im Vorfeld der Anbringung durch Fachexperten für Fledermausschutz. Eine Festlegung vor Ort ist meist die beste Option, da die Standorte so optimal gewählt werden können. Die Baumtorsi totholzreicher Bäume werden in die geplante Streuobstwiese im Nordwesten integriert.</p> <p>Am 30. Mai 2022 wurde von der Planstatt Senner eine Vegetationskartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich in Teilen des Geltungsbereichs eine Flachland-Mähwiese befindet. Die übrigen Flächen weisen eine geringere Artenzahl auf, sodass sie nicht den Status einer FFH-Mähwiese aufweisen, auch wenn einige Magerkeitszeiger enthalten sind. Der Einschätzung eines höheren Biotopwerts wird gefolgt. Die Bewertung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird entsprechend angepasst. Zudem werden den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie im</p>



geschützte Flachlandmähwiese wahrscheinlich. Die Bestandsbewertung ist daher zu überprüfen. Es wird angeregt, die besonders mageren und auch insektenreichen östlichen Randbereiche des WA2 über eine öffentliche Grünfläche zu erhalten.

Umweltbericht, Tabelle 4: Eine extensive Bewirtschaftung sowie der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung (ggf. spätere PK-Düngung nach Erreichen des pflanzensoziologischen Ziels) ist Bedingung zur Entwicklung einer artenreichen Wiese und begründet an sich keine über den Normalwert hinausgehende Bewertung. Der Biotopwert von 16 ÖP lässt sich allerdings durch die standörtlichen Voraussetzungen (s. o.) begründen. Wir regen an, die Begründung zu überarbeiten.

Entgegen der Aussage in der Abwägungstabelle S. 8 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Außenbereich zu bewerten. Dieser soll nun überplant werden. Bei Wohngebieten handelt es sich typischerweise um Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild. Eine Bewertung/Bilanzierung ist daher entsprechend des Bewertungssystems durchzuführen. Die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen können hierbei Berücksichtigung finden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern, sofern die Flächen nicht im Eigentum der Kommune stehen. Wir bitten die Form der Sicherung in die Unterlagen aufzunehmen.

#### **Rechtsgrundlage**

zu 1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG

zu 2.: § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG, § 19 BNatSchG

#### **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

zu 1.: § 45 Abs. 7 BNatSchG, § 67 BNatSchG

zu 2.: Neubewertung der Bestand- und Planungswerte des Grünlands. Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild.

#### **B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands**

---

#### **C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage**

##### **I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:**

1. Es wird nach wie vor angeregt, die komplette Baumgruppe im Norden des Plangebietes (Bäume Nr. 7-12) im Bereich des künftigen Kindergartens zu erhalten, da diese Schwerpunkt der

Umweltbericht Ausgleichsmaßnahmen für die FFH-Mähwiese ergänzt. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen auf einer Fläche von mind. 10.350 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche bei WA2 zum Erhalt der Wiesenbestände ist nicht möglich. Das städtebauliche Konzept sieht im WA2 zwischen der Grundstücksgrenze zum Helios-Spital und den überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von 5m bis 9m vor. Die Festsetzung einer, unter Berücksichtigung eines Abstandes zur überbaubaren Fläche, sehr schmalen öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich, ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend. Der Bereich wird den privaten Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche zugeordnet.

Der Umweltbericht wird angepasst.

Die Bewertung des Landschaftsbildes wird im Umweltbericht ergänzt.

Die externen Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt.

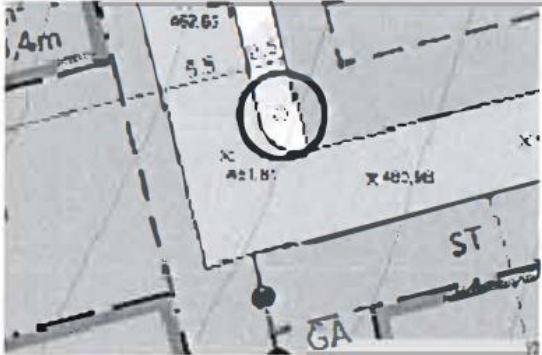
Die Stadt Überlingen wird prüfen, inwieweit die Bäume in die zukünftige Planung des Kindergartens eingebunden werden können. Von einer Festsetzung

<p>Fledermausaktivitäten ist und (Specht)höhlen aufweist. Die Bäume sollten erst gefällt werden, wenn im Rahmen der Detailplanung klar wird, dass es unmöglich ist, diese zu erhalten.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Die Flächen mit den Pflanzgeboten 1 und 2 können mit Anlagen der Festsetzungen Nr. 6 überplant werden. Es wird angeregt auf diesen Pflanzflächen solche baulichen Anlagen nicht zuzulassen.</li><li>Das Pflanzgebot 3 befindet sich mittlerweile westlich des WA 9, die „Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen“ auf den neuen öffentlichen Parkflächen westlich WA 6.</li></ol> <p>II. <u>Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt bittet um Überprüfung, ob das vorhandene Trinkwasser-Dargebot für die geplanten Vorhaben ausreichend ist und um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren von Kindergarten und Pflegeheim.</p>	<p>zum Erhalt der Bäume wird abgesehen.</p> <p>Das Pflanzgebot 1 sieht vor 15 Pflanzungen von Obsthochstämmen vorzunehmen. Das Pflanzgebot 2 sieht vor auf dem Vorplatz des Pflegezentrums mind. 6 Pflanzungen von mittelgroßen Laubbäumen in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren vorzunehmen. Die Nebenanlagen sind zulässig und in Abstimmung mit den Pflanzgeboten vorzunehmen. Die Flächen sind so groß dimensioniert, dass Nebenanlagen und Pflanzgebote nebeneinander umgesetzt werden.</p> <p>Die Feststellung unter der Ziffer 3 sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das vorhandene Trinkwasser-Dargebot ist kein Thema der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p>
--	---

<b>Stellungnahme Nr. 6 Südwestrundfunk</b>	
<b>Schreiben vom 10.05.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</b>
<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren und die Übermittlung der Unterlagen. Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch den Bebauungsplan nach wie vor nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p> <p>Wir verweisen an dieser Stelle auch auf unser Schreiben vom 13.1.2021. Darin weisen wir darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme Nr. 7 Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr und Luftsicherheit	
Schreiben vom 18.05.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>aus Sicht des Referates 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit bestehen am Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen erneut drauf hin, dass die "Public Interest Site" Hubschrauberlandeplatz Helios Spital Überlingen im Zuständigkeitsbereich des Luftfahrtbundesamtes liegt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Luftfahrtbundesamt wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung ebenfalls gehört.</p> <hr/> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme Nr. 8 Stadt Überlingen Grundstücksmanagement	
Schreiben vom 13.05.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>im Zuge des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans „Südlich Härten“ nehmen wir für die Abteilung Grundstücksmanagement wie folgt Stellung:</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen:</u></p> <p>Wie aus der Begründung, dem Umweltbericht und der Abwägungstabelle ersichtlich ist, wird der Ausgleich über das städtische Ökokonto getätigt. Entsprechend der Aussage in der Abwägungstabelle wird die Zuordnung der vorgesehenen Maßnahme noch ergänzt.</p> <p>Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme auf den Eingriff im Textteil des Bebauungsplans (Planungsrechtliche Festsetzungen) erfolgen muss.</p> <p>Hierzu verweisen wir nochmals auf Nr. 2 der unserer Stellungnahme vom 29.01.2021.</p> <p><b><u>Vom 29.01.2021</u></b></p> <p>2. Als <u>externe Ausgleichsmaßnahme</u> ist bisher ausschließlich die Abbuchung von Ökopunkten vorgesehen (siehe Nr. 9 der Begründung). Wir gehen davon aus, dass <u>keine</u> weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist wesentliche Voraussetzung im Hinblick auf eine entsprechende Kostenerstattung nach den §§ 135 a-c BauGB.</li> <li>➤ In den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ bedarf es daher zwingend der ausdrücklichen <u>Festsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der prozentualen Zuordnung</u> auf die jeweiligen Wohnbauflächen, auf die weiteren Flächen sowie auch auf die öffentlichen Straßenflächen; analog zu anderen, bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Gebiet der Stadt Überlingen.</li> </ul>	<p>Der Ausgleich wird in Höhe von 431.877 Ökopunkten vom städtischen Ökokonto abgebucht. Die zugeordnete Maßnahme 1536 (1071/88), genehmigt am 25.02.2016, ist der Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen-Walpertsweiler (Inge-Sielmann-Weiher) auf den Flurstücken 171, 172-174, 179, 180, 182-186 und 188, Gemarkung Bonndorf.</p> <p>Weiter ist eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 2738, Gemarkung Überlingen, zum Ausgleich der FFH-Mähwiese festgesetzt.</p> <p>In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 9 Stadt Überlingen Öfo/Verkehrswesen	
Schreiben vom 13.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>leider war aus personellen bzw. aufgrund des aktuellen Arbeitsaufkommen eine zeitnahe, rechtzeitige Antwort nicht möglich.                      Vielleicht kann noch unsere Rückmeldung berücksichtigt werden.                      Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde können wir Ihnen folgende Rückmeldung geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lt. dem geplanten Bebauungsplan soll in der Mitte des Plangebiets ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Nach unseren Erfahrungen wird in diesem Bereich die vorgeschriebene Geschwindigkeit von 6 km/h von den Kfz.-Verkehrsteilnehmenden nicht eingehalten. I.d.R. fahren diese deutlich schneller.</li> <li>• Im Plan ist die genaue Streckenführung der Straße / des verkehrsberuhigten Bereichs. Ein von Norden nach Süden fahrender Kfz. Lenker steuert direkt auf das dort geplante Gebäude zu. Ein von Süden nach Norden fahrendes Kfz. muss sich seinen Weg finden.</li> <li>• Im breiten Bereich ergeben sich Vorfahrtsproblematiken (siehe E-Mail von PP Ravensburg vom 29.04.2022).</li> <li>• Aus dem Bebauungsplan ist für mich nicht ersichtlich, ob in das Planungsgebiet grundsätzlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll.</li> <li>• Die Ringstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m geplant. Aus unseren Erfahrungen heraus wird hier vermutlich die Straße von PKW zugeparkt werden. Hier kann es zu Behinderungen von Müllfahrzeugen, Räumfahrzeugen, Rettungsdienste kommen. Insbesondere an den nicht ausgerundeten Kurven/Ecken wird es zu Parkproblematiken kommen.</li> </ul> 	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zentrale Quartiersplatz, welcher als verkehrsberuhigter Bereich auch vom motorisierten Individualverkehr überfahren werden kann, ist zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes. Aus städtebaulicher, als auch verkehrsplanerischer Sicht, handelt es sich um eine in der Praxis gängige und funktionierende Situation.</p> <p>Geschwindigkeitsbegrenzungen sind grundsätzlich einzuhalten. Sie werden nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird durch die Verwendung entsprechender Oberflächenbeläge oder entsprechender Markierungen auf die sichere Führung des Verkehrs eingewirkt.</p> <p>Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist klar festgesetzt, dass der zentrale Quartiersplatz als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden soll.</p> <p>Die Parkierung im Straßenraum kann durch entsprechende Beschilderung gesteuert werden. Hierzu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzungen getroffen.</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Insbesondere bei gegenüberliegenden Parkständen könnten Parker auf der Fahrbahn die Ausfahrt behindern. Sollte die Ringstraße verkehrsberuhigt sein, so müsste die Fahrbahn schmaler sein und baulich entsprechend gestaltet.</li><li>• Im Bebauungsplan ist die Anzahl der Stellplätze bei Wohnungen mit einer Größe von weniger als 80 qm mit einem Stellplatz pro Wohneinheit angegeben, bei Wohnungen mit über 80 qm sind es zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Aufgrund unserer Erfahrung zeigt sich, dass auch in kleineren Wohnungen mindestens zwei Personen mit zumeist mindestens zwei Fahrzeugen leben. Daher empfehlen wir pro Wohneinheit, unabhängig von der Größe, zwei Stellplätze</li><li>• Die Parkstände Härtenweg finden nur noch im Textteil eine Erwähnung, im Planteil sind diese entfallen.</li></ul>	<p>Die in den örtlichen Bauvorschriften geregelte Anzahl an Stellplätzen, in Abhängigkeit zur Wohnfläche wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p>
--	---

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme Bürger Nr. 1	
Schreiben vom 24.05.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>vielen Dank für die Möglichkeit zur Äußerung etwaig bestehender Bedenken zum Vorhaben B-Plan "Südlich Härten".</p> <p>Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB). Hierin müssen die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich-Härten“ in Überlingen ist unvollständig und in großen Teilen fehlerhaft. Eine vollständige und adäquate Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange hat nicht stattgefunden. So wird im Umweltbericht erläutert, es handele sich beim Gebiet „Südlich Härten“ um ein Bereich mit erheblicher Vorbelastung, bspw. durch die „in der Nähe“ verlaufende Bundesstraße (B31) und eine angeblich überwiegend stattfindende Intensivlandwirtschaft. Tatsächlich werden jedoch lediglich 1 ha des Bereichs als Acker intensivlandwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Anteil (über 3 ha) besteht aus artenreichem, mageren Extensivgrünland (z. B. Trockenrasenbiotope) mit gewachsenen ökologisch sehr hochwertigen Streuobstbeständen und Heckenstrukturen mit hohem Habitatpotential für teils europarechtlich streng geschützte Arten. Im Umweltbericht wird vor diesem Hintergrund bezüglich des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft ein verzerrtes Bild gezeichnet, da beim lesen des Berichts der Eindruck entsteht, man überbaue hier Intensiväcker entlang einer Bundesstraße. Es wird daher um korrekte Erhebung, Bewertung und Darstellung des tatsächlichen Sachverhaltes gebeten, da mit der Schwere eines Eingriffes in Natur und Landschaft auch Verursacherpflichten einhergehen (§ 15 BNatSchG), welche angemessen sowie fachlich und rechtlich korrekt abzarbeiten sind (hier auch nicht abwägbar Belange des Naturschutzes betroffen). Nachfolgend wird näher auf konkrete Beispiele eingegangen:</p> <p><b>Schutzgut Biotope:</b>                  Das Schutzgut gesetzlich geschützte Biotope findet im Umweltbericht keine angemessene Berücksichtigung. Die westlich und östlich angrenzenden und zum Teil auch direkt im Gebiet befindlichen Heckenstrukturen sind gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG / 33 NatSchG. Entsprechend bedarf es einer</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde von einem fachkundigen Büro erarbeitet, die weiteren Ausführungen werden im Folgenden abgewogen.</p> <p>Die Einstufung der Feldhecken als gesetzlich geschützte Biotope wird im Umweltbericht ergänzt. Da die Hecken zu weiten Teilen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegen und für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bereiche der Hecken ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird, bedarf es keiner Ausnahme. Zudem werden die Hecken durch ein Pflanzgebot</p>



Ausnahme für eine Zerstörung und ggf. gleichartigem Ersatz. Hierzu erfolgen keine Angaben im Umweltbericht. Neben Hecken befinden sich auch gesetzliche geschützte Trockenrasen im Eingriffsbereich, die weder in der Bilanzierung noch sonst eine Berücksichtigung finden. Es bleibt grundsätzlich unklar, ob überhaupt bzw. wie und von wem eine vegetationskundliche Erhebung stattgefunden hat. Die Einschätzung jedenfalls, es handele sich im Eingriffsbereich überwiegend um Äcker und Fettwiesen, ist fachlich falsch. Wiesen Margeriten, Wiesensalbei, Großer Wiesenknopf, Flockenblumen und weitere Magerkeitszeiger treten teils flächendeckend im betroffenen Grünland auf. Auch Insektenvielfalt und Masse sprechen für eine extensive Bewirtschaftung (z. B. Gewinnung von Pferdeheu, daher 1-2 schürige Mahd und moderate bis gar keine Düngung). Einige Bereiche haben aufgrund dieser extensiven Bewirtschaftung, die dort seit einigen Jahren offenbar erfolgt, mittlerweile den Status des europarechtlich geschützten Lebensraumtypen 6510 (FFH-Mähwiesen) erlangt. Eine Verschlechterung solcher Strukturen ist verboten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung und Eintragung gesetzlich geschützter Biotope nach § 33 Abs. 6 Satz 1 NatSchG BW lediglich deklaratorischen Charakter besitzt. Das heißt, der gesetzliche Schutz des § 30 BNatSchG gilt auch für solche gesetzlich geschützten Biotope, die bisher nicht erfasst wurden. Auch Mähwiesen stehen gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG seit dem 01.03.2022 unter Biotopschutz. Dieser Schutz gilt auch für solche Mähwiesen und Biotope, die auf einer durch einen Bebauungsplan überplanten Fläche liegen, unabhängig davon, ob die Mähwiesen oder das Biotop bereits vor Erlass des Bebauungsplans existiert hat oder nicht. Sowohl die innerhalb des Gebietes als auch unmittelbar angrenzenden Biotope werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt und müssen daher ausgeglichen werden, sofern eine Ausnahme nach dem Biotopschutzgesetz erteilt werden kann. Zunächst muss hier jedoch eine fachgerechte Ansprache der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope erfolgen bzw. wurde das bisher versäumt oder ist nicht im Bericht dargestellt.

**Streuobst:**

Von der Planung sind sowohl angrenzend als auch im B-Plangebiet Streuobstbestände (Definition im LLG § 4 Abs. 7) vom Vorhaben betroffen. Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebietes ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Bestände im Rahmen der Bebauung (auch bei Belassen der Bäume) zu rechnen. Licht und bspw. Hauskatzen oder sonstige menschliche Einflüsse verschlechtern diese Lebensräume und Ihre Eignung für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Insekten) erheblich. Daher braucht es eine Genehmigung für die Zerstörung und einen gleichwertigen Ersatz. Um

ergänzt.

Am 30. Mai 2022 wurde eine Vegetationskartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich in Teilen des Geltungsbereichs eine Flachland-Mähwiese befindet. Die übrigen Flächen weisen eine geringere Artenzahl auf, sodass sie nicht den Status einer FFH-Mähwiese aufweisen, auch wenn einige Magerkeitszeiger enthalten sind. Trockenrasen befinden sich nicht im Geltungsbereich. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden die übrigen Fettwiesen auf 16 ÖP aufgewertet. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die FFH-Mähwiese werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie im Umweltbericht ergänzt. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen auf 10.350 m<sup>2</sup>.

Die Streuobstbäume im Geltungsbereich unterliegen keinem Schutz nach § 33a NatSchG, da es sich nicht um zusammenhängende Bestände mit einer Fläche von min. 1.500 m<sup>2</sup> handelt. Vielmehr handelt es sich um einige einzeln stehende Bäume. Die durch das Vorhaben entfallenden Bäume werden durch die Pflanzung einer Streuobstwiese im Nordwesten des Geltungsbereichs ersetzt. Zudem werden Ersatzhabitate in Form von Fledermaus- und Vogelnistkästen festgesetzt.

Erläuterung oder Ergänzung ggf. Vorlage der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde wird gebeten.

**Landschaftsschutzgebiet:**

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“. Mit der Umsetzung der Bebauung im B-Plan Gebiet gehen mehrere Verstöße gegen Verbote dieses angrenzenden LSG einher. So ist es nach Artikel 1 § 4 der betreffenden Landschaftsschutzgebietsverordnung verboten, den Charakter des Gebietes zu verändern oder Handlungen zu vollführen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn dadurch:

1. der Naturhaushalt geschädigt wird

Dies trifft zu, als dann wertvolle Heckenstrukturen, Streuobst und artenreiches Grünland erheblich beeinträchtigt wird und Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht adäquat ausgeglichen werden.

2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird

Auch davon ist auszugehen, da die wertvollen Grünlandstrukturen und Gehölze im Gebiet eine wichtige Nahrungsfunktion für Tiere im gesamten Großraum Überlingen West übernehmen. Es handelt sich hier um ein der wenigen größeren Extensivgrünlandbestände überhaupt.

3. das Landschaftsbild nachteilig verändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt wird

Trifft zu, da durch Bauten eine Kulissenwirkung aufgebaut wird, die das Landschaftsbild in der gesamten Umgebung und damit auch im LSG erheblich beeinträchtigen.

4. der Naturgenuß oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird

Trifft zu, da Blickbezüge von verschiedenen Standorten (z- B. Tobelweg) erheblich gestört und beeinträchtigt werden und eine Berücksichtigung des Landschaftsbildes aus nicht nachvollziehbaren Gründen im Umweltbericht erst gar nicht erfolgt bzw. keine Maßnahme zur Milderung dieses Eingriffs vorgesehen sind.

Ich bitte vor diesem Hintergrund um Darlegung darüber, wie das Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Härten“ liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG). Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs (bestehende Hecke, Ergänzung der Hecke und o.g. Streuobstwiese, Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen), insbesondere an der Westseite zum LSG hin ist nicht mit einer Beeinträchtigung des LSGs zu rechnen. Zudem schirmt die Topografie (insbes. Drumlin) das restliche LSG vom Plangebiet ab. So können auch vergleichsweise niedrige Hecken aufgrund der Hanglage den Geltungsbereich vom LSG aus gut verdecken. Zudem erfolgt eine Landschaftsbildbewertung, die im Umweltbericht ergänzt wird.

<p>mit der genannten Verordnung in Einklang gebracht werden kann bzw. Darlegung der erforderlichen Befreiung nach § 7 der Verordnung des betroffenen LSG. Auch im Hinblick darauf, dass an Schutzgebiete angrenzende Vorhaben auf Schutzgüter innerhalb Schutzgebiete einwirken. Nicht weiter erläutert wird, wie zu dem Ergebnis gelangt wird, das keine Geologischen- oder Kulturdenkmäler vorliegen. Auch dazu wird um nähere Erläuterung gebeten.</p> <p><b>Eingriffs- /Ausgleichsbilanz:</b> Die E-/A Bilanz ist fehlerhaft. Die Bewertung betroffener Biotoptypen nach ÖKVO ist fachlich unzutreffend.</p> <p>Große Teile des B-Plan Gebietes entsprechen nicht dem Biotoptyp „Fettwiese“, sondern stellen artenreiche Magerwiesen oder partiell auch Trockenrasen dar. Damit wäre eine deutlich höhere Bewertung der Ökopunkte vorzunehmen. Folglich wäre auch die Einzelbaumbewertung (sofern diese hier überhaupt angesetzt werden darf, da Streuobstbestand) falsch.</p> <p>Weiterhin wurden die Feldheckenflächen zum einen zu klein bzw. unvollständig bemessen (vergl. Erläuterung zu Biotopen) und ebenfalls zu niedrig bewertet.</p> <p>Es erfolgte keine Bewertung des Landschaftsbildes, obwohl das Vorhaben direkt an ein LSG angrenzt, das zum Ziel hat, die einzigartige und besondere Schönheit dieser Landschaft zu schützen. Überlingen zieht aus diesem Grund Touristen aus der ganzen Welt an. Vor diesen Hintergrund ist eine „Nichtbewertung“ des Landschaftsbildes nicht nachvollziehbar. Es wird um Vervollständigung oder Begründung gebeten.</p> <p>Retentionsmulden dürfe zudem nicht als Ausgleich herangezogen werden, da es sich um technische Bauwerke handelt und eine nachhaltige Sicherung des Ausgleichs damit nicht möglich ist (Wartung, Umbau etc.).</p> <p><b>Artenschutz:</b> Der Artenschutz wird durchgehend unzureichend abgearbeitet. Verstöße nach § 44 BNatSchG für die besonders geschützten Arten können mit den aufgezeigten Maßnahmen nicht verhindert werden. Es bleibt z. B. unklar, welche Fledermausart das Gebiet, in welchem Umfang (Anzahl Tagesquartiere, Wochenstuben etc.) oder im Hinblick auf das Vorhandensein essentieller Nahrungshabitate nutzt. So wurde bspw. das Braune Langohr detektiert. Letzteres ist schwer auszuhorchen und bei Nachweis der Art ist</p>	<p>Bei der Vegetationskartierung vom Mai 2022 wurde in Teilen des Geltungsbereichs eine FFH-Mähwiese festgestellt. Die übrigen Wiesen lassen sich zwar nicht als FFH-Mähwiese einstufen, weisen jedoch einige Magerkeitszeiger auf, weshalb von einer Fettwiese mit einem höheren Biotopwert ausgegangen wird. Die EA-Bilanz wird entsprechend angepasst und es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Eine flächige Bewertung der Streuobstbäume ist nicht möglich, da diese nicht in einem zusammenhängenden Bestand, sondern einzeln im Geltungsbereich verteilt stehen. Daher kann nur eine Bewertung über den Stammumfang erfolgen.</p> <p>Die Feldhecken wurden entsprechend der Biotoptypenkartierung bilanziert und mit dem Standardwert von 17 ÖP/m<sup>2</sup> bewertet. Es wurden nur die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Hecken bilanziert.</p> <p>Eine Bilanzierung des Landschaftsbildes wird ergänzt. Durch die bereits oben genannten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung kann der Eingriff minimiert werden.</p> <p>Die Bewertung der Retentionsmulden erfolgt auf Grundlage des Regenwasserkonzepts. Demnach ist es möglich, ein Drittel der Mulden als Hochstaudenflur anzulegen. Dies ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich gesichert.</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Teil des Umweltberichts (Kapitel 7) ist formuliert, dass aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen davon auszugehen ist, dass sich keine größeren Quartiere im Gebiet befinden und kleinere Tagesquartiere sowie Nahrungshabitate betroffen sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können. Der Nachweis einer einzelnen Sequenz stellt auch bei schwer detektierbaren Arten wie dem Braunen Langohr kein Nachweis für ein essenzielles Nahrungshabitat dar. Zudem sind im weiteren</p>
--	--

damit zu rechnen, dass es sich bei dem Gebiet um ein essentielles Nahrungshabitat handelt. Fällt dieses aus, können Wochenstuben entwertet oder verloren gehen, was ein Verbot gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG und ggf. die FFH-Richtlinie darstellt. Entsprechend erforderlich sind Netzfänge und eine Telemetriestudie zur Beurteilung der naturschutzfachlichen und rechtlichen Situation dieser Art. Mitunter können flächig aufwendige Ausgleichskonzepte erforderlich sein. Auch im Hinblick auf die übrigen dort nachgewiesenen Fledermausarten sind die Aussagen zu allgemein gehalten. Das pauschale Aufhängen von Fledermauskästen ist keine fachlich und rechtlich korrekte CEF-Maßnahme. Hier muss genau untersucht werden, welche Art wie und in welchem Umfang beeinträchtigt wird, um dann gezielt je Art vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, deren Funktionsnachweis über ein geeignetes Monitoring und durch die zuständige Behörde festzustellen ist.

Das gleich gilt für die festgestellten 22 Brutvogelarten. Auch hier wurden keine adäquaten CEF-Maßnahmen beschrieben, sondern lediglich ein paar Brutkästen als Ausgleich festgelegt. Für den Grünspecht wird mit dem artenschutzfachlichen Bericht sogar die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG benannt aber keine Maßnahme abgeleitet. Unter anderem für die Goldammer bräuchte es ein detailliertes CEF-Maßnahmen Konzept. Das Untersuchungsdesign zeigt zudem erhebliche Mängel und damit rechtlicher Fehler auf. So erfolgte die Kartierung der Artengruppe Vögel nicht sachgemäß. Der Termin im März mit Regen und 4° C war zu kalt und zu nass und zählt daher nicht. Es sind darüber hinaus mindestens 6 (in begründeten Ausnahmefällen wie z. B. extrem artenarmen Agrarlandschaften 5) Begehungen während des Untersuchungszeitraums erforderlich. Alle Untersuchungen sollten gemäß den artspezifischen Erforderlichkeiten (z. B. Empfehlungen in SÜDBECK et al. 2005) und zu geeigneten Jahres- und Tageszeiten sowie unter geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt werden. Hier wurden unbegründet nur fünf Begehungen durchgeführt, während eine davon ungültig ist.

Die Argumentation, betroffene Fledermäuse und Vögel könnten in die Umgebung (die laut Bericht aber ebenfalls bereits stark vorbelastet ist) ausweichen ist nicht schlüssig und auch nicht ausreichend, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Weiterhin gibt es in dem Gebiet geeignete Strukturen für die streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH\_RL). Hier muss das Gebiet auf Vorkommen untersucht werden.

Umfeld, insbesondere im Landschaftsschutzgebiet weitere, weitaus besser geeignete Streuobstwiesen und andere Nahrungshabitate vorhanden, sodass der Entfall der einzelnen Streuobstbäume und der Wiesen im Geltungsbereich nicht zu einer Entwertung von Wochenstuben oder anderen Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Aufgrund der Kartiererergebnisse sind höchstens für die nachgewiesenen *Pipistrellus*-Arten Quartiere zu erwarten, die in der Regel Fledermauskästen gut annehmen. Dies kann durch eigene Erfahrungen des Planungsbüros beim Monitoring solcher Ersatzhabitate bestätigt werden.

Da der Grünspecht außerhalb des Geltungsbereichs brütet, sind – wie im Umweltbericht, Kapitel 7 beschrieben – Maßnahmen zur Abschirmung des Brutplatzes vom Geltungsbereich zu schaffen. Dies geschieht durch die Eingrünung des Geltungsbereichs an der Westseite durch die Erweiterung der Hecke und die anzulegende Streuobstwiese im Nordwesten. Zudem schützt die bestehende und zum Erhalt festgesetzte Feldhecke.

5 Begehungen sind standardmäßig ausreichend und werden in der Regel von allen Behörden akzeptiert bzw. vorgeschlagen. Leichter Regen beeinträchtigt dabei die Ergebnisse nicht.

Eine Vorbelastung der Umgebung, insbesondere des LSGs, wird im Bericht nicht erwähnt. Vielmehr bezieht sich dies auf den Geltungsbereich und die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Vorkommen der Haselmaus sind nach fachgutachterlicher Einschätzung aufgrund fehlender Verbundlinien und fehlender Nachweise im näheren Umfeld äußert unwahrscheinlich. Zudem bleiben die Hecken erhalten und werden sogar noch erweitert.

Es wird darum gebeten, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu verfassen, indem die Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten korrekt dargestellt und abgehandelt werden.

Weiterhin kommt es im Rahmen der Bebauung zu einem Verstoß nach § 44 (1) 2 bezüglich der im gesamten B-Plangebiet (außer Acker) vorkommenden Feldgrille (*Gryllus campestris*). Auch dies gilt es zumindest im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen, primär aber zu vermeiden.

**Fazit:**

Zwischendurch kommt der Planer zwar zu dem Schluss, dass das Gebiet hinsichtlich seiner Relevanz für Vögel, Fledermäuse und die Insektenfauna als „hoch“ einzustufen sei, es fehlt jedoch an einer Ableitung daraus erforderlicher Untersuchungen und Maßnahmen zur Erfüllung der Vorgaben des geltenden Rechts, hier BNatSchG. Auch die Empfindlichkeit des Bodens und des Schutzgutes Fläche sei „hoch“. Hohe Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung für Überlingen sei ebenfalls gegeben für das Gebiet. Letzteres ist leicht erlebbar bei einem Spaziergang. Der Bereich ist häufig insbesondere in den Abendstunden, deutlich kühler als die Umgebung. Vermutlich ist dies durch eine verstärkte Verdunstungskälte in dem Bereich gegeben.

Zuletzt werden hiermit Bedenken bezüglich der Versiegelung und im Hinblick auf das geplante Regenwassermanagement geäußert. So wird befürchtet, dass es südlich des B-Plans ggf. zu Wasseraustritten kommen kann. Ich bitte um Nachweis darüber, dass dies nicht der Fall sein wird bzw. wie dahingehend mit der südlichen Bestandsbebauung umgegangen wird und sichergestellt wird, dass hier keine Schäden an Gebäuden durch eine erhöhte Feuchtigkeit auftreten werden.

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind im Umweltbericht aufgeführt und im Textteil des Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist dem Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, um die Eingriffe auszugleichen.

Das Regenwasserkonzept sieht eine Versickerung und Verdunstung innerhalb des Geltungsbereichs vor. Der Rückhalt in den Retentionsmulden sowie durch die Dachbegrünung verhindert eine Ausleitung aus dem Gebiet und sorgt für einen Verbleib im Gebiet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass mehr Wasser als im Bestand südlich des Geltungsbereichs ankommt. Der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Erläuterungsbericht zum Regenwasserkonzept, mit Stand vom 14.11.2022, mit entsprechenden Berechnungen als Anlage beigefügt. In seiner Zusammenfassung kommt der Bericht zum Ergebnis, dass es durch die beschriebenen Maßnahmen möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser im Projektgebiet Südlich Härten zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern, ohne einen Abfluss durch Kanäle notwendig zu machen. Auch mit Blick auf die immer häufiger und stärker werdenden Starkregenereignisse ist das vorliegende Entwässerungskonzept geeignet.

**Beschlussvorschlag:**

Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.

<b>Stellungnahme Bürger Nr. 2</b>	
<b>Schreiben vom 30.05.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,                      Hiermit nehme ich Stellung zum Bebauungsplan der Stadt Überlingen für das Gebiet „Südlich Härten“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2022 bis 03.06.2022.</p> <p>Als direkter Anlieger des betreffenden Gebietes (ich wohne direkt unterhalb des geplanten Bebauungsgebietes in der Schreibersbildstraße XX) habe ich den Plan mit Interesse durchgesehen, insbesondere die Teil-Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Situation und des Starkregenrisikomanagements.</p> <p>Es ist für die Anwohner in der Schreibersbildstraße von besonderer Bedeutung, dass sichergestellt wird, dass durch die Bodenversiegelung durch die Bebauung bisher freier Flächen am Hang oberhalb der Straße nicht noch mehr Wasser auf die Schreibersbildstraße fließt. Dies ist jetzt schon bei Starkregen, insbesondere von Nordwesten, ein Problem, da die Kanalisation die großen Wassermengen dann nicht mehr komplett aufnehmen kann.</p> <p>Deswegen ist es dringend erforderlich, dass die vorgesehenen Maßnahmen diesem Problem in ausreichender Form Rechnung tragen und ggf. die Aufnahmefähigkeit des Sammlers unterhalb für die Entwässerung, insbesondere bei Starkregen und Überflutungen, erhöht wird.</p> <p>Auch im hydrogeologischen Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bereits das Ingenieurbüro GBB Bedenken gegen eine Versickerung geäußert hat. Dabei könne es unter anderem auch zu Durchfeuchtungsschäden an der Nachbarbebauung führen.</p> <p>Ebenso wird auf dem angehängten Kartenmaterial der Gefährdungsanalyse des Ingenieurbüros Langenbach zum Starkregenrisikomanagement deutlich, dass es bereits jetzt zu Überflutungen von erheblichem Umfang von teilweise über einem Meter in der Schreibersbildstraße kommt; es wird nicht belegt, warum sich diese Situation nach der Bebauung von Südlich Härten durch Versickerung verbessern sollte.</p> <p>Vielmehr wird ausgesagt, dass sich am Südrand des Geländes die Versickerungsfähigkeit „in einem noch ausreichenden Bereich“ befinde. Die Verwitterungsschicht weise eine deutlich geringere Durchlässigkeit auf. Hinzu</p>	<p>Im Baugebiet „Südlich Härten“ ist ein Regenwasserkonzept vollständig ohne Regenwasserabfluss im Kanal oder oberflächlich geplant. Ziel ist es ein Niederschlagsabflussfreies Baugebiet zu realisieren. Sämtliches Niederschlagswasser soll zurückgehalten werden und vor Ort im Plangebiet versickern, durch Pflanzen transpiriert oder direkt verdunstet werden.</p> <p>Im nördlichen Bereich herrschen, im Vergleich zum südlichen Bereich, bessere Versickerungsbedingungen durch einen höheren Kf-Wert und keine zum Stadtkörper exponierte Hanglage etc. Die topografischen Gegebenheiten (erhöhte Ost- Westbereiche) können dafür genutzt werden, möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser, im nördlichen Bereich zu versickern. Auch im südlichen Bereich kann eine Versickerung umgesetzt werden, in diesem Bereich werden jedoch unterstützende technische Lösungen in Form von z.B. Kaskaden notwendig.</p> <p>Zur Realisierung des niederschlagsabflussfreien Baugebiets muss eine dezentrale Lösung entwickelt werden, die zum einen Speicherkapazitäten (Retention) bei Starkniederschlägen bereitstellen und gleichzeitig Kühlungseffekte durch die Verdunstung von Pflanzen (Evapotranspiration) bei Hitzeperioden erzielt. Im Normalfall nimmt die Grundwasserneubildungsrate bei klassischen Baugebieten durch Versiegelung ab, in diesem Fall soll sie nicht essenziell zunehmen. In der Wasserhaushaltsbilanz wird ein stärkerer Fokus auf Verdunstung gesetzt.</p> <p>Da es im Umfeld des Baugebietes keinen Vorfluter gibt, der bei Versagen der Anlagen das überlaufende Wasser aufnehmen könnte, werden die Anlagen für die Aufnahme eines 100-jährigen Regenereignisses konzipiert. So ist sichergestellt, dass die Unterlieger durch das Neubaugebiet im Hinblick auf die Regenwasserableitung keine Nachteile erleiden.</p>

kommt, dass das Grundwasser offenbar bereits deutlich früher einer Versickerung entgegnetritt als dies wohl zu erwarten war. Ob die angedeuteten Empfehlungen für eine Forcierung der Versickerung greifen konnten bzw. ob sie überhaupt angegangen werden, bleibt offen.

Laut Sudkurier vom 21.07.2021 lasse in Anbetracht der Flutkatastrophe im Ahrtal die „Stadt Überlingen ( ... ) Entwässerung für das Plangebiet mit realen Regenmengen der vergangenen Woche neu rechnen“. Ist dies geschehen? Und wenn ja, was ist das Ergebnis? In der zitierten Ausschusssitzung des Gemeinderats war die Rede davon, dass im Plangebiet „Südlich Härten“ „die Freiflächen auf Kosten des Wohnbaus verkleinert“ worden seien, „damit es sich für das Spital besser rechnet“. „Dort dürfte der Ausbau in dem vorgesehenen Maß eigentlich gar nicht erfolgen.“

Darüber hinaus wird in dem Artikel Baubürgermeister Matthias Längin zitiert, dass man bei der Stadt das Warnsignal durchaus zur Kenntnis genommen habe; „Wir wollen wissen, ob das bei uns im konkreten Fall funktioniert.“ Zumal es in der bestehenden Straße unter dem Plangebiet vereinzelt schon vollgelaufene Keller gegeben habe.

Gerade in diesem Zusammenhang möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass die überalterte Kanalisation in der Schreibersbildstraße bereits für die jetzige Bebauung bei Starkregen nicht ausreichend aufnahmefähig ist.

Ich erhebe meine Einwände auch vorsorglich, falls sich nach der späteren Bebauung eine Verschlechterung der Entwässerungssituation, insbesondere durch Überflutungen bei Starkregen, ergibt. Die Verantwortung für dadurch entstehende Schäden an Gebäuden wäre ggf. dann klar zuzuordnen.

Kürzlich hat Markus Heberle, Leiter Ingenieurbüro Heberle für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung (IBH), öffentlich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen von Szenarien zur Entwicklung von Überflutungen bei Starkregen notwendig ist, ein Handlungskonzept zu erstellen für die Minimierung von Schäden und die Verbesserung der betreffenden Situation.

Dies möchte ich gerade auch im Zusammenhang mit der Entwässerungssituation im Gebiet Südlich Härten und in der Schreibersbildstraße dringend anregen.

Das der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügte Gutachten „Kommunales Starkregenrisikomanagement Überlingen Phase 1: Gefährdungsanalyse Überflutungsnachweis Neubau Gebiet „Südlich Härten““ kommt in seiner Zusammenfassung u.a. zu folgenden Ergebnis: „Es findet im Süden ein Überlauf der Mulde 7 über die Zuwegung zur Schreibersbildstraße statt. In den Vergleichen mit der Berechnung für den Bestand ergibt sich eine Verbesserung der Situation.“

Der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Erläuterungsbericht zum Regenwasserkonzept, mit Stand vom 14.11.2022, mit entsprechenden Berechnungen als Anlage beigefügt. In seiner Zusammenfassung kommt der Bericht zum Ergebnis, dass es durch die beschriebenen Maßnahmen möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser im Projektgebiet Südlich Härten zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern, ohne einen Abfluss durch Kanäle notwendig zu machen. Auch mit Blick auf die immer häufiger und stärker werdenden Starkregenereignisse ist das vorliegende Entwässerungskonzept geeignet.

**Beschlussvorschlag:**

Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen gefolgt bzw. nicht gefolgt.

Stellungnahme Bürger Nr. 3	
Schreiben vom 03.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein für Tiere und Pflanzen, aber auch für die Freizeit und die Erholung der Menschen besonders wertvolles und schützenswertes Gebiet, welches wir als „Biotop“ bezeichnen würden. Es liegt direkt am Rand von Wohngebieten und ist deshalb für sehr viele Menschen einfach und auch fußläufig gut zu erreichen. Gerade weil es nur sehr eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt wird, bietet es nicht nur Äcker, sondern freie „Wiesen“, die es in dieser Form und Größe in direkter Lage zur bewohnten Kernstadt Überlingen immer weniger und seltener gibt.</p> <p>Viele Menschen quer durch alle Altersgruppen aus Überlingen, Gäste aus anderen Regionen und auch wir schätzen und erfreuen uns an diesem Gebiet täglich, weil man dort Verbindung zur Natur und Ruhe findet, ohne erst mit dem Auto durch die Gegend fahren zu müssen. Nicht nur unsere schöne Promenade und die Gärten machen Überlingen aus, sondern gerade und insbesondere solch ein eher unscheinbares, natürliches Gebiet. Es hat aus unserer Sicht einen einmaligen und noch viel höheren Stellenwert und muss deshalb besonders geschützt werden und erhalten bleiben. Oft werden heutzutage große Anstrengungen unternommen, um neue Biotope zu schaffen, doch hier wird ein vorhandenes Biotop leichtfertig und ohne wirkliche Not zerstört.</p> <p>Wir sprechen uns deshalb ausdrücklich gegen den geplanten nachhaltigen, zerstörenden Eingriff und insbesondere gegen eine Bebauung dieses Gebietes aus. Um Wohnraum zu schaffen, sollte stattdessen besser ein Blick auf die zahlreichen, leer stehenden Zweitwohnungen und nicht auf die wenigen noch vorhandenen, naturnahen Flächen in unmittelbarer städtischer Randlage geworfen werden.</p>	<p>Als begehrter Wohnstandort in der Bodenseeregion ist die Stadt Überlingen durch eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum geprägt. Die Kernstadt selbst verfügt über nur noch wenige größere, zusammenhängende Freiflächen, die eine weitere Entwicklung im Bestand zulassen. In den letzten Jahren wurden vermehrt Baugebiete in Ortsteilen entwickelt. Diese wurden überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owiningen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist die Entwicklung eines verdichteten Stadtquartiers notwendig, hierzu soll die geplante Wohnbaufläche nun im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Ziel ist es, ein durchmischtes Stadtquartier, in dem alle potentiellen Interessensgruppen berücksichtigt werden, zu entwickeln.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Härten“ werden zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sehen unter anderem Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vor. Somit können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Es handelt sich nicht um gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>



Stellungnahme Bürger Nr. 4	
Schreiben vom 12.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>meine erste eMail habe ich wohl an die falsche Adresse gesandt und schicke Sie jetzt nochmals und bitte trotzdem um Kenntnisnahme.</p> <p>Ich habe folgende Einwände:                  das ausgewiesene Baugebiet "Südlich Härten" hat in der Stadt Überlingen ein Alleinstellungsmerkmal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. hier ist eine Kräutertwiese mit hohen Artenvielfalt an Flora und Fauna.</li> <li>2. Hoher Naherholungswert.</li> <li>3. In den Abendstunden ist es merklich kühler als in der gesamten Umgebung. Das Klima der West-Stadt wird ausgeglichen</li> </ol> <p>Außerdem verliert das Helios eine Seite mit Ruhe für die Genesung von Kranken.</p> <p>In Anbetracht, dass immer mehr Insekten sterben, ist es für die Nachhaltigkeit der Natur unverantwortlich dieses Stück Natur wieder mal aus menschlichen gedachten Vorteilen zu zerstören.</p> <p>Die Tiere wandern nicht einfach weiter, wenn die Bagger und LKWs anrollen.</p> <p>Die regionalen Politiker müssen der Biodiversitätskrise entgegenwirken.</p> <p>Pro Minute werden 42 Fussballfelder Regenwald abgeholzt, was unserem Klima extrem schadet.</p> <p>Ich persönlich habe den Eindruck, dass aufgrund des Profits die Natur, die wir so dringend benötigen, weichen muss.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Härten“ werden zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sehen unter anderem Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vor. Somit können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Klimaexpertise beigefügt. Das Gutachten kommt u.a. zu folgendem Ergebnis „Durch die Entwicklung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt. Dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzende Nachbarschaft.“</p> <p>Als begehrter Wohnstandort in der Bodenseeregion ist die Stadt Überlingen durch eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum geprägt. Die Kernstadt selbst verfügt über nur noch wenige größere, zusammenhängende Freiflächen, die eine weitere Entwicklung im Bestand zulassen. In den letzten Jahren wurden vermehrt Baugebiete in Ortsteilen entwickelt. Diese wurden überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owingen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist die Entwicklung eines verdichteten Stadtquartiers notwendig, hierzu soll die geplante Wohnbaufläche nun im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Ziel ist es, ein durchmischtes Stadtquartier, in dem alle potentiellen Interessensgruppen berücksichtigt werden, zu entwickeln.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>