

AMTLICHE BEKANTMACHUNGEN

Bebauungsplan „Südlich Härten“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Im Rahmen der vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 durchgeführten öffentlichen Auslegung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung bis zum 03.06.2022 wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die zu Planänderungen geführt haben und eine erneute öffentliche Auslegung notwendig machen. Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 19.12.2022 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Härten“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 15.11.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB beschlossen. Diese wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Räumlicher Geltungsbereich

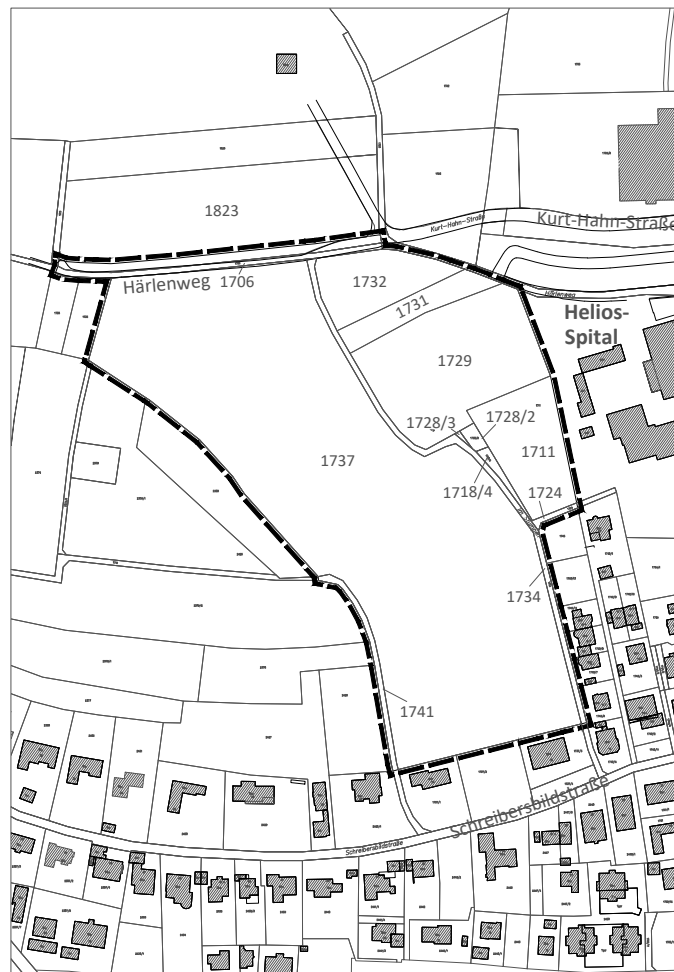
Das im Nordwesten, in Randlage an der Kernstadt, über dem Stadtgebiet liegende Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 4,7 ha. Durch die topografisch begünstigte Lage weist das Plangebiet in Teilbereichen Seeblick auf und bei entsprechender Wetterlage einen Blick auf das Alpenpanorama.

Im Osten grenzt an den räumlichen Geltungsbereich das Überlinger Krankenhaus „Helios-Spital“ an. In Richtung Süden grenzen sowohl an das Krankenhaus als auch an das Plangebiet Wohnquartiere an. In Richtung Westen grenzt der freie Naturraum mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ an das Plangebiet an. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich Streuobstwiesen, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein Lebensmittelmarkt. In einer Entfernung von ca. 100 m, in Richtung Norden, liegt das „Salem International College“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke mit den Nummern: 1706 teilweise, 1711 teilweise, 1718/2, 1718/3, 1718/4, 1724, 1729, 1731, 1732, 1734 teilweise, 1737, 1741, 1823 teilweise.

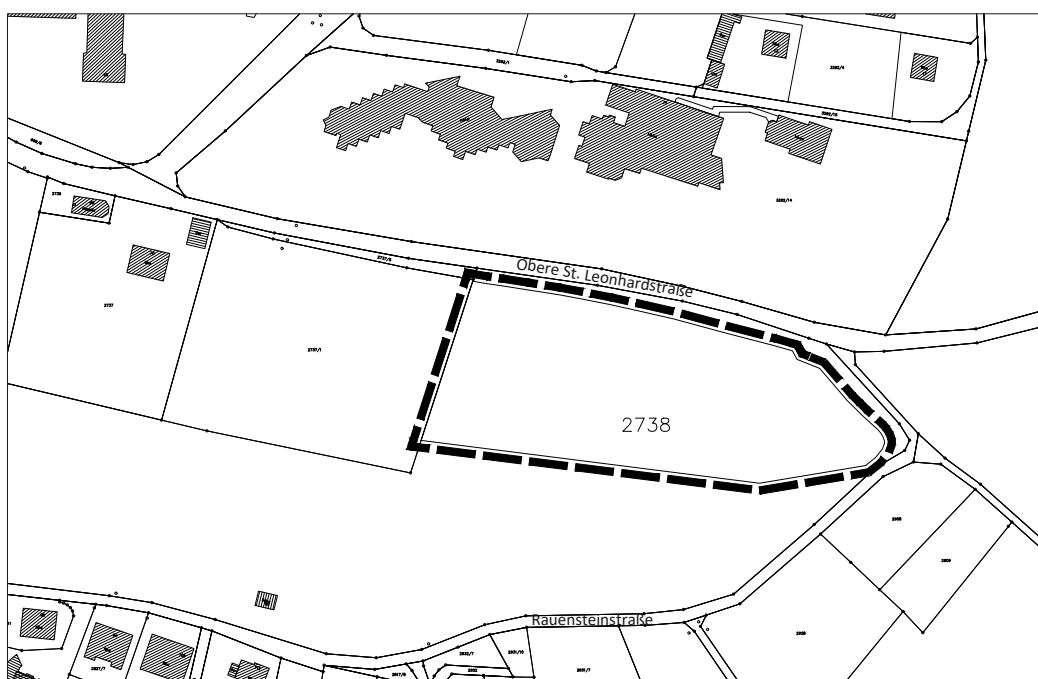
Darüber hinaus wird eine Fläche für eine externe Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstückes 2738 auf der Gemarkung Überlingen.

Maßgeblich für den Geltungsbereich sind die nachfolgenden Kartenausschnitte (maßstabslos).



Bebauungsplan "Südlich Härten":
Räumlicher Geltungsbereich (maßstabslos)

i.O. M 1:2.000



Räumlicher Geltungsbereich Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Südlich Härten"

maßstabslos i.O. M 1:1.500

Ziel und Zweck der Planung

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–Owining–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. Die soziale Durchmischung spielt dabei eine zentrale Rolle. Zur Ermittlung des konkreten Überlinger Wohnungsbedarfs hat das Institut empirica 2019 die „Wohnungsbedarfsanalyse und das Handlungskonzept Wohnen“ erstellt. Demnach ist zur Deckung des Wohnungsbedarfs (in der Hauptvariante) die Fertigstellung von 917 Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030 erforderlich. Kurzfristig (Zeitraum 2018 bis 2020) besteht ein Bedarf von durchschnittlich 79 WE p.a. Mittelfristig (Zeitraum 2021 bis 2025) sind durchschnittlich 77 WE p.a. und langfristig (Zeitraum 2026 bis 2030) durchschnittlich 58 Wohneinheiten p.a. fertig zu stellen.

49 % der erforderlichen Wohnungen sollen im Geschosswohnungsbau und 51 % als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. in kleineren überschaubaren Einheiten bis max. sechs Wohneinheiten pro Gebäude erstellt werden. Zur Deckung dieses Wohnbedarfs müssen Flächen in der Kernstadt von Überlingen als auch in den Teilorten baulich entwickelt werden.

Zur Findung eines städtebaulichen Konzeptes wurde im Jahr 2018 eine städtebauliche Planungskonkurrenz mit 5 teilnehmenden Büros durchgeführt. Die mit dem 1. Preis bedachte Arbeit bildet die Grundlage des Bebauungsplans „Südlich Härten“.

Neben der beschriebenen Wohnbebauung und der geplanten Errichtung eines Pflegezentrums soll im Plangebiet ein neuer Kindergarten mit bis zu 8 Gruppen realisiert werden. Ziel der Stadt Überlingen ist es mit der Überplanung des Plangebietes ein nachhaltiges und städtebaulich hochwertiges Baugebiet zu entwickeln.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB liegen der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Härten“, bestehend aus Planteil, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen inklusive Anlagen (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag; Hydrogeologisches Gutachten, Luftbilddauswertung Kampfmittelfreiheit, Klimaexpertise, Starkregenrisikomanagement Gefährdungsanalyse, Prüfung Wohnbebauung-PIS Landestelle, Erläuterungsbericht Regenwasserkonzept) in der Zeit **vom 23.01.2023 bis einschließlich 06.02.2023** bei der Stadtverwaltung Überlingen, Abteilung Stadtplanung, Bahnhofstraße 4, 1. Obergeschoss im Flur, während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich aus.

Die Unterlagen stehen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Stadt Überlingen unter www.ueberlingen.de/aktuelle-beteiligungsverfahren-stadtplanung zum Download bereit.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten. Es handelt sich hierbei um ein öffentliches Verfahren und Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung behandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Da es sich um eine erneute Auslegung des Entwurfs handelt wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass **Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben** werden können. Diese sind im Einzelnen:

- Festsetzung einer externen Kompensationsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 2738, Gemarkung Überlingen, im Bereich der Rauensteinstraße und der Oberen St. Leonhardstraße.
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen um eine prozentuale Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die jeweiligen Flächen.
- Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu den Höhen von Stützmauern.
- Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplan im Bereich der Verkehrsflächen (Straßenbreiten).
- Ergänzung des Umweltberichts um eine Landschaftsbildanalyse.
- Erstellung eines Erläuterungsberichts zum Regenwasserkonzept.
- Änderung des Hinweises zum Denkmalschutz.

Umweltbezogene Informationen

Neben dem Planentwurf sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

- **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag** (Planstatt Senner, Überlingen, 24.10.2022)

Umweltbericht mit Planzeichnung Grünordnungsplan: Zur Untersuchung möglicher Wirkungen der Planung auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild (Schutzgüter Mensch und menschl. Gesundheit; Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt; Boden und Fläche; Wasser; Klima; Landschaft; Kultur- und Sachgüter; Informationen zu Schutzgebieten, Wechselwirkungen und kumulativen Wirkungen, geprüfte Alternativen) wurde ein Umweltbericht erstellt. Demnach sind Eingriffe durch die Entfernung von Vegetationsstrukturen sowie Versiegelung insbesondere für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt“ sowie „Boden“ zu erwarten. Der Umweltbericht enthält ein Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe, die als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

Gemäß Tabelle 4 des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und Bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ ist das vorliegende Vorhaben dem Eingriffstyp 3 „Sonstige Baugebiete und Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²“ bzw. „Sondergebiete“ zuzuordnen. Aus diesem Grund wurde eine Bewertung des Landschaftsbilds eingefügt.

Im Plangebiet wurde eine Magere Flachlandmähwiese mit einer Fläche von ca. 6.900 m² kartiert. Diese sog. FFH-Mähwiese muss auf einer externen Kompensationsfläche mit dem Faktor 1,5 ausgeglichen werden. Die externe Kompensationsfläche wird auf einer Teilfläche des Flurstück 2738, Gemarkung Überlingen im Bereich der Rauensteinstraße und der Oberen St. Leonhardstraße festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung mit Planzeichnung: Durch die Planung ergibt sich ein Defizit in Höhe von 365.572 Ökopunkten für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt“ sowie „Boden“. Der entstehende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahme ist der Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen-Walpertswälder (Inge-Sielmann-Weiher) auf der Gemarkung Bonndorf. Der Eingriff des Bebauungsplans „Südlich Härten“ gilt somit als ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Untersuchung mit kartografischer Darstellung der Kartiererergebnisse: Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet bilden Brut- und Nahrungshabitats für verschiedene Vogelarten. Bei den fünf Begehungen im Jahr 2020 wurden unter anderem Star, Feldsperling, Grauschnäpper, Goldammer, Klappergrasmücke, Mauersegler (überfliegend) und Grünspecht (angrenzend) beobachtet. Die vorhandenen Gehölze weisen geeignete Strukturen für Fleder-

mäuse auf. Im Rahmen dreier abendlicher Begehungen im Jahr 2020 konnten überwiegend Zwerg- und Rauhaut- oder Weißbrandfledermäuse nachgewiesen werden. Letztere sind aufgrund ähnlicher Ruf-eigenschaften oftmals nicht bis auf Artniveau bestimmbar. Während der Begehungen konnten keine weiteren relevanten Arten(-gruppen) beobachtet werden.

- **Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung im Erschließungsgebiet Südlich Härten** (Henke und Partner, Stuttgart, 21.08.2020) hydrogeologisches Gutachten zur Machbarkeit einer Regenwasserversickerung im Plangebiet. Die Erkundung umfasst auch die Anlage von 2 Schürfgruben und 3 Kernbohrungen nebst der Durchführung von jeweils 2 Versickerungsversuchen in den Schürfgruben und in den Kernbohrungen. Die Randbedingungen für eine Versickerung werden als günstig bis ausreichend bewertet. Die Gefahr einer Destabilisierung des Hanges wird nicht gesehen.
- **Luftbildauswertung Kampfmittelfreiheit** (LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 17.06.2020) Die vorliegende Luftbildauswertung basiert auf der Auswertung historischer Luftbilder aus dem Zeitraum vom 24.02.1944 bis 29.05.1945 und liefert keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg.
- **Klimaaexpertise** (INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte, Lohfelden, 31.07.2021) zur Abklärung der siedlungsklimatologischen Fragestellungen ob die zukünftige Bebauung den Kaltluftabfluss signifikant reduziert, sodass das Lokalklima der angrenzenden Nachbarschaft negativ beeinflusst wird. Sowie zur Fragestellung ob es durch die Siedlungserweiterung vor Ort zu mikroklimatischen Defizitbereichen, die planerisch kompensiert werden kommt. Im Ergebnis bestehen aus stadt- und siedlungsklimatischer Sicht keine Einwände das städtebauliche Konzept umzusetzen.
- **Kommunales Starkregenrisikomanagement Überlingen Phase 1: Gefährdungsanalyse Überflutungsnachweis Neubaugebiet „Südlich Härten“** (Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen 26.10.2021) Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ein Teilbereich aus der Gefährdungsanalyse des kommunalen Starkregenrisikomanagements der Stadt Überlingen betrachtet. Der Teilbereich umfasst das zukünftige Baugebiet „Südlich Härten“ westlich des Überlinger Krankenhauses zwischen Härtenweg und Schreibersbildstraße. Es wurden sowohl für das bestehende Gelände, wie auch das Gelände nach der Bebauung Berechnungen durchgeführt. Das Niederschlagswasser fließt in diesem Teilbereich entsprechend dem Geländegefälle nach Norden bzw. nach Südosten ab. Nach der Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird das Regenwasser über Mulden und Rigolen in den Untergrund versickert. Die Mulde 1 im Norden fließt beim extremen Ereignis über und Wasser fließt Richtung Salem-College ab. Hier soll die Verschlechterung der Situation durch eine ergänzende Maßnahme, z. B. Vergrößerung der vorhandenen Geländemulde, vermieden werden. 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.
- **Prüfung der Wohnbauentwicklung „Südlich Härten“ in Verbindung mit der P.I.S Landestelle am Helios Spital Überlingen** (AOM GmbH, Ellwangen, 08.12.2020) Die gutachterliche Stellungnahme soll darstellen, ob das geplante Neubaugebiet in Bezug auf die PIS-Landestelle vereinbar ist. Das geplante Baugebiet „Südlich Härten“ kann aus der gutachterlichen Betrachtung umgesetzt werden, da insgesamt nur ein geringer Teil durch die An-/Abflugflächen der Landestelle betroffen ist.
- **Regenwasserkonzept Südlich Härten Erläuterungsbericht** (Planstatt Senner, Überlingen / Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, 14.11.2022) Erläuterung der geplanten Maßnahmen des geplanten Entwässerungskonzeptes. Der Bericht belegt, dass es durch Umsetzung der 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.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

- **Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:** Bedenken bezüglich der geplanten Standorte für Fledermauskästen / Hinweis zur Integration von Totholztorst im Streuobst / Hinweise auf mögliche FFH-Mähwiesen / Hinweis zur Anpassung der Begründung und einem höheren Ökopunkteansatz Grünfläche / Hinweis zur Notwendigkeit einer Landschaftsbildbewertung / Hinweis zur rechtlichen Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen
- **Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr:** Hinweis zur PIS-Landestelle des Helios-Spital.
- **Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:** Hinweis zur Geotechnik
- **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:** Hinweis auf Feldhecken als gesetzlich geschützte Biotope / Hinweis auf mögliche Trockenrasen und FFH-Mähwiesen / Hinweis auf mögliche Beeinträchtigung von Streuobst / Hinweis auf das Landschaftsschutzgebiet / Bedenken, dass keine ausreichender Maßnahmenumfang (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme) festgesetzt wurde / Bedenken bezüglich des geplanten Regenwasserkonzeptes / Bedenken dass der Ausgangsbiotopwert Grünland zu gering angesetzt (Magerwiese/Trockenrasen) wurde / Hinweis auf flächige Bewertung Streuobst / Bedenken, dass Feldhecken zu niedrig bewertet wurden / Hinweis zur Bewertung des Landschaftsbildes / Hinweis zur Sicherung von Retentionsmulden als interner „Ausgleich“ / Bedenken, dass Ausgleichsmaßnahmen Fledermäuse und Vögel nicht ausreichen / Bedenken, dass Untersuchungsumfang (5 Begehungen Brutvögel, 1 davon bei Regen) nicht ausreicht / Hinweis Vorkommen Haselmaus möglich

Überlingen, 23.12.2022

gez.
Thomas Kölschbach
Bürgermeister

Sitzung des Bau-, Technik- und Verkehrsausschusses

Am **Montag, 16.01.2023**, findet um 14:00 Uhr im Sitzungssaal Rathaus eine **Sitzung des Bau-, Technik- und Verkehrsausschusses** statt.

Tagesordnung:

- 1 Sanierungsgebiet „Lippertsreuter Straße“ - Bewilligungsrichtlinien zur Förderung der Erneuerung privater Gebäude
Vorberatung
- 2 Vergabe der Bauarbeiten für die Sanierung des Wildrosenweges
Beschluss
- 3 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadteingang West“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:
 - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 - Kenntnisnahme Entwurf
 - Beschluss Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Vorberatung
- 4 Öffnung Zahnstraße in beide Fahrtrichtungen
Beschluss
- 5 Grundsatzbeschluss Einrichtung eines Sharing-Angebots für E-Scooter und E-Pedelecs in der Stadt Überlingen
Beschluss
- 6 Berichte und Anfragen
- 7 Kenntnisnahme Protokoll

Überlingen, den 02.01.2023

gez.
Thomas Kölschbach
Bürgermeister