

Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung)

Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahmen

- der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB mit Anschreiben/Email vom 09.11.2022 bis 28.11.2022
- sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 14.11.2022 bis 28.11.2022

Behörde / TÖB	Nr.	keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregung	Stellungnahme mit Anregung
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	5			X
Landesamt für Geologie Regierungspräsidium Freiburg	3			X
Landratsamt Bodenseekreis	6			X
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben		X		
NABU Ortsgruppe Überlingen	4			X
Deutsche Telekom Technik GmbH	2			X
Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr	1			X
Stadt Überlingen Öffentliche Ordnung		X		
Stadt Überlingen Grünflächen, Umwelt, Forst		X		
Stadt Überlingen Grundstücksmanagement			X	
Stadt Überlingen Tiefbau	7			X
Stadt Überlingen Bauordnung – Baurecht		X		
Stadt Überlingen Bauordnung – Denkmalpflege		X		
Stadt Überlingen FB		X		
Stadt Überlingen Feuerwehr		X		

Stellungnahme Nr. 1 Polizei Ravensburg	
Schreiben vom 11.11.2022 und 23.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme 1 vom 11.11.2022</u> aus verkehrspolizeilicher Sicht ist es inakzeptabel Garagen und Carports in einem Abstand von lediglich einem Meter zur Fahrbahn zu erstellen. Beim Ausfahren aus schmalen Garagen/Carport ist es nicht möglich rechtzeitig einzulenken, sodass hier 3,05m Restfahrbahnbreite nicht ausreichend sind um ein sicheres Ausfahren zu gewährleisten. Geschieht dieses Ausparken rückwärts wird dies fast unmöglich. Die Folge wären Halteverbote gegenüber aller Garagen/Carports. Dies in Verbindung mit der zu geringen Stellplatzverpflichtung führt zu einer massiven Parkplatzproblematik und einer Verlagerung des Parkdrucks. Da es sich hier größtenteils um ein bestehendes/überplantes Bebauungsgebiet handelt, in welchem Garagen offensichtlich bislang deutlich weiter als im von der Fahrbahn abgerückt sind, kann dieses Beharren auf dieser Forderung nicht nachvollzogen werden. Hinzukommt die fehlende Sicht insbesondere beim rückwärtigen Ausfahren. Hier befände man sich bereits weit auf der Fahrbahn bis überhaupt Sicht auf diese hergestellt werden kann. Somit hat die Stellungnahme vom 09.11.2021 weiterhin Bestand.</p> <p><u>Stellungnahme 2 vom 23.11.2022</u> dank eines Hinweises aus der Anwohnerschaft dieses Bebauungsgebietes habe ich erfahren, dass für die neu entstehenden Bauflächen ein Parkplatz weichen muss, welcher wohl zeitweise gut gefüllt ist (insbesondere bei Veranstaltungen in der Schule) und bereits ein grundsätzlicher Parkdruck in den Rauensteinstraße vorhanden ist. Aus diesem Grund möchte ich nochmals nachdrücklich auf die verkehrspolizeilichen Forderungen der beiden Stellungnahmen vom 09.11.2021 und vom 11.11.2022 hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garagen mit einem Abstand von 5m zur Fahrbahn, Carports 3m • Ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit (unabhängig der Größe) <p>In der Konsequenz, bei dem kleinen Stellplatzschlüssel mit dem zu geringen Abstand der Garagen/Carports zur Fahrbahn, werden zeitnah Haltverbote entlang der Fahrbahn angeordnet werden müssen, um ein Ausfahren aus den Garagen zu gewährleisten. Diese Haltverbote werden den vorhandenen und hinzukommenden Parkdruck verschärfen, sodass in die umliegenden Wohngebiete ausgewichen wird, was vermutlich in diesen weitere Haltverbote nach sich zieht. Letztlich wird es immer wieder vorkommen, dass die Rettungsgasse von 3,05m nicht frei sein wird, was einerseits die Rettung erschwert/verhindert und andererseits den GVD im Dauereinsatz halten wird. Dieses Szenario ist aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht akzeptabel.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da an der Festsetzung der Abstände von Nebenanlagen, Carport und Garagen keine Änderung vorgenommen wurden, sind die Inhalte der Stellungnahme nicht Gegenstand der erneuten Offenlage. Eine weitere Behandlung ist damit nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 2 Deutsche Telekom	
Schreiben vom 14.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme Nr. 3 RP Freiburg LA für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Schreiben vom 14.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-12138 vom 22.11.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme wurden im Rahmen der Abwägung zur ersten förmlichen Beteiligung behandelt.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme Nr. 4 Naturschutzbund (Gruppe Überlingen)	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Schreiben vom 20.11.2022	
<p>Zunächst begrüßen wir, dass unsere Hinweise zur intensiven Dachbegrünung und eine insektenschonende Beleuchtung als Festsetzung übernommen wurden. Doch auch die überarbeitete Version des Bebauungsplanes geht darüber hinaus nicht genügend auf den Natur- und Artenschutz ein.</p> <p>Nach vorliegenden aktuellen Erkenntnissen und durchgeführter Überprüfung in der zentralen Wochenstubezeit der Fledermäuse im Juli 2022 kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Verstöße gegen die Verbote aus §44 Abs.1 BNatges geschaffen werden. Siehe hierzu die artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 12.09.2022 in der Anlage (Gutachten L.Ramos).</p>	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei den vorliegenden Anmerkungen zum Thema „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ um eine „Relevanzbegehung“ handelt, bei der es um eine grobe Erfassung der für Vögel relevanten Biotopstrukturen im Plangebiet (v.a. Eignung der Gehölze als Bruthabitate, z.B. für Höhlenbrüter, Fledermäuse) und Erfassung der Vögel (1 - 4 Relevanzbegehungen im Frühjahr 2021) ging. Letztlich wurden insgesamt 6 Begehungen durchgeführt. Hiervon fanden 4 im Winter statt (Habitatstrukturen, Nester, Eulen, etc.), nur 2 im Frühjahr, davon eine Ende April. Bei den vorliegenden Untersuchungen zum Thema Fledermäuse wurden v.a. pot. Habitatstrukturen (Höhlenbäume) kartiert.</p> <p>Zusätzliche Detektorbegehungen oder Bestandserfassungen mit Batdetektor, Batcorder usw. kamen im Rahmen der Relevanzbegehungen nicht zum Einsatz.</p> <p>Auf wiederholte Anfragen bei der Ortsgruppe des NABU Überlingen hinsichtlich möglicher Fledermausdaten am 19.11.2020 waren keine Antworten zu erhalten. Nun wurde, zwei Jahre später, eine Aussage zu diesem Thema vorgelegt. Hierbei handelt es sich, hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse, jedoch lediglich um eine Untersuchung und ist als Erreichung von Planungssicherheit nicht ausreichend, zumal hierbei von dem Fledermausexperten nicht auf die konkret vorliegenden potentiellen Eingriffsflächen eingegangen wird (Bedeutung als Wochenstube, Habitatbäume, Jagdgebiet, etc). Im Hinblick auf mögliche direkte und indirekte Auswirkungen als Folge, sollten entsprechend gezielte Maßnahmen zur Kompensation bzw. Minimierung der Eingriffsfolgen formuliert werden.</p> <p>Eine entsprechende Untersuchung zu Fledermäusen wurde von einem Fachgutachter erstellt und liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anhang bei.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Das gleiche gilt für die Überprüfung der Brutvögel. Diese wurden nicht ausreichend berücksichtigt und untersucht. Ein vereinfachtes Verfahren kann sich nicht über das Bundesnaturschutzgesetz setzen (unzureichende Bestandserhebung in den Monaten März und April zu späten Vormittags- und Nachmittagsstunden). Auch der aufgeführte sorgsame Umgang mit Steuergeldern kann sich dem Gesetz nicht entziehen.</p> <p>Wir fordern daher, die Belange des Natur- und Artenschutzes hinsichtlich der genannten Gründe zu beachten und entsprechende Untersuchungen über ein artenschutzrechtliches Gutachten durchzuführen.</p> <p>Sollten o.g. Tiergruppen nicht ausreichend berücksichtigt werden, kann das Verfahren rechtlich gestoppt werden (Normenkontrollverfahren). Bitte beachten Sie dazu besonders auch die beiden letzten Absätze auf S. 8 des Fachgutachtens von Herrn Luis Ramos.</p> <p>Des weiteren sehen wir die Gefahr, dass wegen der Unterschreitung des notwendigen Waldabstandes langfristig das kleine Wäldchen nicht erhalten bleibt, bzw. in seinem Bestand beeinträchtigt wird. Es besteht die Gefahr, dass Bäume aus verkehrsrechtlicher Pflicht gefällt werden, weil der Abstand nicht eingehalten wurde. Außerdem wird nach wie vor erheblich in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen und es ist eine erhebliche Schädigung des Wurzelbereichs der verbliebenen Bäume zu erwarten.</p> <p>Aus diesen Gründen sehen wir nach wie vor die Bebauung im Parkgelände insgesamt sehr kritisch und verlangen einen Lösungsvorschlag, wie mit der Situation langfristig umgegangen werden kann. Eine endgültige Stellungnahme ist erst nach Vorlage oben genannter Untersuchungen und Überarbeitungen möglich.</p> <p><u>Gutachten L. Ramos:</u> Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Artengruppe Fledermäuse zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ Standort: Rauensteinpark, Überlingen</p> <p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Begutachtung bei den Brutvögeln wurde durchgeführt. Demnach können durch die geplante Bebauung erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Interessante Strukturen für Vögel und Fledermäuse fanden sich vor allem im Bereich des Plangebietes südlich der Rauensteinstraße (2) in den Bäumen-Nr. 33, 34, 40, 41 und 42, die mit dem „Wäldchen“ um das Schloß nicht in Verbindung stehen, sondern vielmehr als Einzelbäume (v.a. 5 Platanen, auch 5 Eichen), um einen Parkplatz anzusprechen sind (siehe Abb. 2, Artenschutzrechtliche Überprüfung Fledermäuse RAMOS, L.).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>in Bezug auf den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung), <u>Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung</u>, in der Fassung vom 02.06.2021 (von SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Frank Nowotne, 88690 UHldingen) wurden mehrere artenschutzrechtlich bedingte Punkte und Sachverhalte festgestellt, die bei einer möglichen Realisierung der Planung zu artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und Konflikte, sowie zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG führen können.</p> <p>Das Ziel von artenschutzfachlich/-rechtlichen Bearbeitungen und Überprüfungen jedoch ist, dass <u>alle</u> Belange des besonderen Artenschutzes beachtet und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr.1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden.</p> <p>Denn wenn Arten betroffen sein sollten, müssen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, um Beeinträchtigungen und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Die im Bericht „Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ in der Fassung vom 02.06.2021 erläuterten Sachverhalte, insbesondere zur Artengruppe der Fledermäuse, bedeuten nach der aktuellen Untersuchung der Fledermäuse in der maßgeblichen und zentralen Wochenstubenzeit im Juli 2022 einen Widerspruch zu den o.g. aufgeführten Zielvorgaben des besonderen Artenschutzes. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden demnach nicht ausreichend und in Teilen überhaupt nicht beachtet.</p> <p>Nach der durchgeführten Untersuchung und fachgutachterlicher Einschätzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermäuse und Verstößen gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG geschaffen werden könnten.</p> <p>Um die festgestellten Widersprüche fachgerecht erläutern zu können, erfolgte Mitte Juli 2022 Ihre Beauftragung zur Überprüfung der Artengruppe Fledermäuse. Nach Durchführung der Begehung und Prüfung am 19.07.2022 sende ich Ihnen meinen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Weiterleitung an die Behörde zu.</p> <p>Inhalt Aufgabenstellung/Methode/Termine..... 3 Artenschutzrecht..... 3</p>	<p>Es ist anzumerken, dass es sich bei den vorliegenden Anmerkungen zum Thema „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ um eine „Relevanzbegehung“ handelte und nicht um eine Artenschutzrechtliche Prüfung, bei der es um eine grobe Erfassung der für Vögel relevanten Biotopstrukturen im Plangebiet (v.a. Eignung der Gehölze als Bruthabitate, z.B. für Höhlenbrüter, Fledermäuse) und Erfassung der Vögel ging, (s.o.).</p> <p>Der Thematik wäre es dienlich gewesen, wenn eine entsprechende Datengrundlage (z.B. vorliegende Aussagen zu Fledermäusen, wie angefragt, weitergereicht worden wäre.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf den Fachbeitrag von Herrn Ramos wurde durch das Büro Fiedler-Sproll ein artenschutzrechtliches Gutachten mit Relevanzprüfung Fledermäuse erstellt (30.11.2023/11.01.2024). Die Methodik der Bestandsaufnahme entspricht den Vorgaben der UNB. Das Fachgutachten liegt als Anhang den Bebauungsplanunterlagen bei.</p>
--	--

Standort.....	4
Ergebnisse - Fledermäuse.....	4
Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten	6
Fledermäuse - artenschutzrechtliche Bewertung	6

Aufgabenstellung/Methode/Termine

Am 19.07.2022 wurde im Bereich des Rauensteinparks, insbesondere in dem Grünbestand und Wäldchen zwischen der Rauensteinstraße und dem Schloß Rauenstein eine Ausflug- und Detektorbegehung mit dem BATLOGGER M, Fa. Elekon, durchgeführt. Der untersuchte Bereich entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes gemäß Abb. 1.

Die Überprüfung erfolgte somit in der zentralen Sommerquartierzeit bzw. Wochenstubenzeit der lokalen Fledermäuse. Alle Kontakte (Fledermausaufnahmen und Rufe) werden unter dem Kapitel Ergebnisse dargestellt. Die Aufnahmen wurden mit dem BatExplorer, Fa. Elekon, einzeln bestimmt. Die Begehung erfolgte bei rund 25-30° Grad und ausgezeichnetem Sommerwetter (unbewölkt, windstill).



Artenschutzrecht

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, aktuell geänderte Fassung vom 18. August 2021) müssen bei Eingriffen die Belange des Artenschutzes nach den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Zu diesem

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Miteinbeziehung des Plangebietes (1), nördlich der Rauensteinstraße, erfolgte ebenso im Fachgutachten von Fiedler/Sproll (30.11.2023/11.01.2024).

Wird zur Kenntnis genommen.

Artenspektrum gehören folgende Gruppen:
→ nach BNatSchG „streng geschützte Arten“, FFH-Anhang IV-Arten und alle europäisch geschützte Vogelarten.

Nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr. 3 BNatSchG ist es verboten:

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Standort

Gemeinde Überlingen

Gemarkung 9720 (Überlingen)

Flurstück 2806

Alle Schutzgebiete

Wird zur Kenntnis genommen.

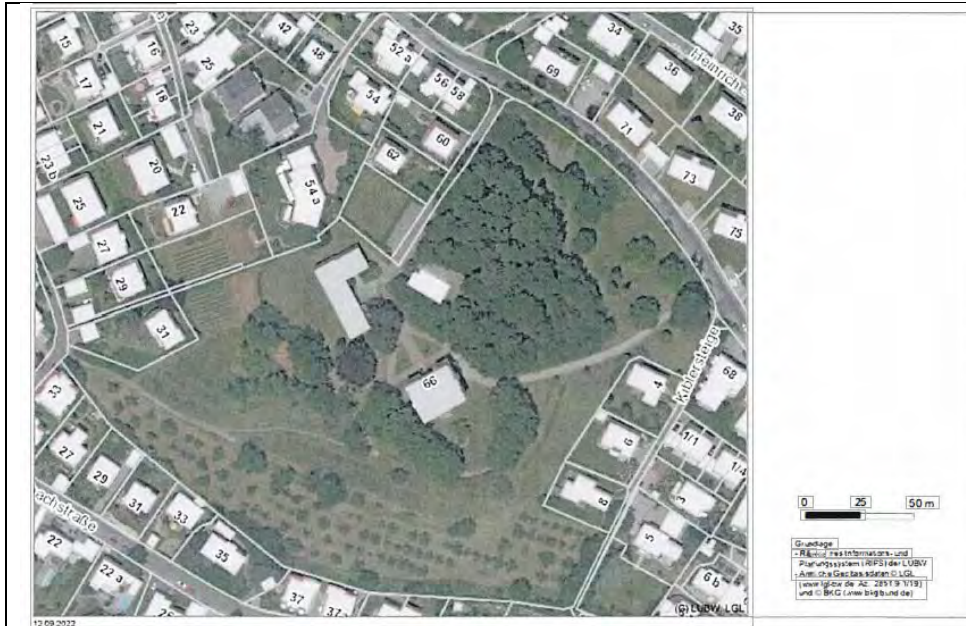


Abbildung 2: Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Ergebnisse - Fledermäuse

Im Rahmen der durchgeführten Ausflug- und Detektorbegehung wurden mindestens 9 Fledermausarten unterschiedlicher Gattungen sicher festgestellt:

• Breitflügel-Fledermaus

• Gattung der **Mausohren**: Gemäß der strukturellen Merkmale der Aufnahmen handelt es sich um die sehr wertgebenden **Bechsteinfledermäuse**, **Große Mausohren**, **Wasserfledermäuse** und **Kleine Bartfledermäuse**. Weitere Arten werden nach fachgutachterlicher Einschätzung erwartet.

• Gattung der **Langohren**: es wurden jagende Langohren festgestellt. Beide Arten, **Graues Langohr** und **Braunes Langohr**, besitzen in Überlingen Vorkommen von Wochenstuben und Einzelquartieren.

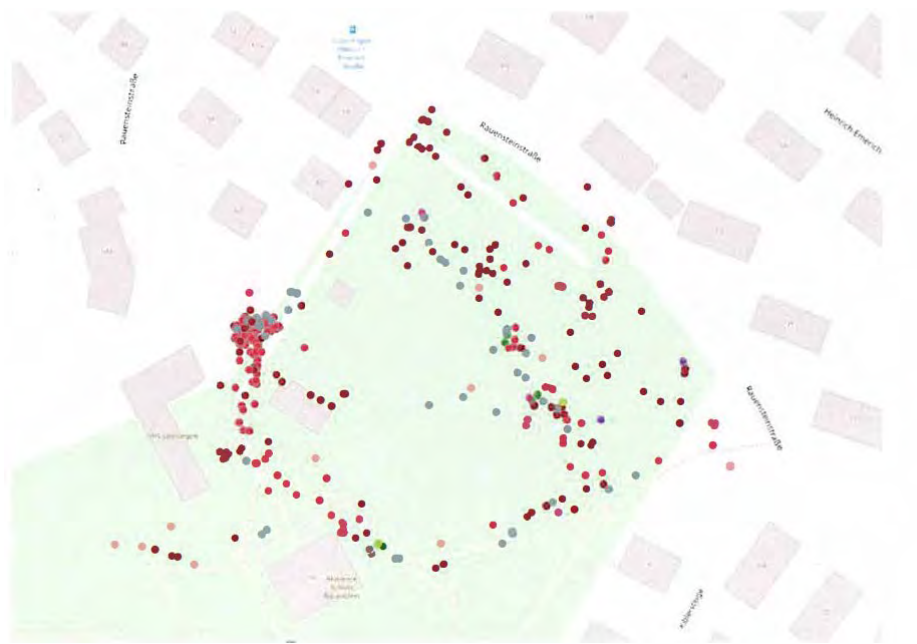
• Gattung der **Zwergfledermäuse**: mindestens 3 Arten (**Zwergfledermaus**, **Mü-**

Wird zur Kenntnis genommen.

ckenfledermaus und **Weissrandfledermaus**). Die Rauhautfledermaus, als weitere 38 kHz-Pipistrellus, wird erwartet. Nachweise aller 4 Arten in Überlingen bekannt. Alle Arten, außer Rauhautfledermaus, mit Wochenstuben vorkommend.

Per Detektor im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes am 19.07.2022 durch den Verfasser aufgenommen Fledermausrufe:

Zwergfledermaus	● Pipistrellus pipistrellus	144	3249
Breitflügel-Fledermaus	● Eptesicus serotinus	2	20
Weissrandfledermaus	● Pipistrellus kuhlii	152	2883
Mückenfledermaus	● Pipistrellus pygmaeus	16	309
Rauhaut- und/oder Weissrandfledermaus	● None	52	32
Langohrart (Braunes und/oder Graues Langohr)	● Plecotus spec.	4	15
Bechsteinfledermaus	● Myotis bechsteinii	4	121
Großes Mausohr	● Myotis myotis	1	6
Mausohrart	● Myotis spec.	2	11
Kleine Bartfledermaus	● Myotis mystacinus	1	7
Wasserfledermaus	● Myotis daubentonii	1	30



Wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf das Fachgutachten von Fiedler/Sproll vom 30.11.2023/14.01.2024 verwiesen,

Gemäß dem Städtebaulichen Entwurf (4. Alternative) wird der Eingriff deutlich minimiert. Demnach würden entgegen der einst zu erwartenden 17 Baumverluste nunmehr lediglich 14 Bäume verloren gehen. So entfielen lediglich die Bäume Nr. 32, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42 sowie Nr. 26, wobei hiervon lediglich die Bäume Nr. **33, 40, 41, 42** ein hohes Potential hinsichtlich möglicher Höhlenbrüter (Fledermäuse) aufweisen. Hier könnten sich prinzipiell Einzeltiere während des Sommers aufhalten. Alle anderen sind von durchschnittlicher Bedeutung.

Das Erfordernis zur Schaffung von Ersatzquartieren erscheint nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da es auf der Südseite des Schlosses noch viele Bäume mit wesentlich günstigeren Habitatstrukturen gibt (Bäume-Nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 und 58), so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gegeben erscheint.



Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten

Tabelle 1: Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten (Arten sind alphabetisch geordnet)

Art (Deutscher/ Wissenschaftl. Name)	Rote Liste B.-W.	FFH	Methode/Nachweise
Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii)	2	II, IV	Detektornachweise
Braunes Langohr (Plecotus auritus)	3	IV	Detektornachweise
Breitflügel-Fledermaus (Eptesicus serotinus)	2	IV	Detektornachweise
Graues Langohr (Plecotus austriacus)	1	IV	Detektornachweise
Großes Mausohr (Myotis myotis)	2	IV, II	Detektornachweise
Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)	3	IV	Detektornachweise
Mausohr-Art/en (Myotis spec.) – Ind. aus der Mausohrgruppe	1-3	IV, II	Detektornachweise
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	D, i	IV	Detektornachweis von 38 kHz-Pipistrellen, Rauhaut- und/oder Weisrandfledermaus
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	3	IV	Detektornachweise
Weisrandfledermaus (Pipistrellus kuhlii)	D	IV	Detektornachweise
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	3	IV	Detektornachweise

Wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen zur Roten Liste Baden-Württemberg (nach Braun & Dieterlen, 2003):
Status 1 = vom Aussterben bedroht; Status 2 = stark gefährdet; Status 3 = gefährdet;
Status i = gefährdete, wandernde Tierart; G = Gefährdung anzunehmen; D = Daten mangelhaft.

Fledermäuse - artenschutzrechtliche Bewertung

Nach Auswertung aller Aufnahmen wurden im Untersuchungsgebiet (halboffener Gehölzbestand zwischen Rauensteinstraße und dem vorhandenen Wäldchen, im Wäldchen selbst und südlich des Wäldchens im Bereich des Rauensteinschlusses) mindestens 9 Fledermausarten sicher festgestellt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass unter den festgestellten Langohren es sich sowohl um die vom Aussterben bedrohten Grauen Langohren, als auch um die Braunen Langohren handeln kann, kommen möglicherweise mehr Fledermausarten vor. Gleiches gilt für die Vorkommen von Weissrand- und/oder Rauhaufledermäusen, sowie in Bezug auf die nicht bestimmten Mausohrarten.

Daher liegt die Zahl der Fledermausarten im Gebiet nach fachgutachterlicher Einschätzung vermutlich bei über 9 Arten.

Innerhalb der ersten 2-3 Stunden nach Beginn der Ausflughphase wurden weit über 400 Aufnahmen erfasst. Die Fledermaus-Individuen aller festgestellten Arten jagten innerhalb des parkähnlichen Bestandes direkt südlich der Rauensteinstraße, entlang des bestehenden Waldes und im Bereich des Schlosses.

Unter den Aufnahmen wurden Kontakte der stark gefährdeten und FFH-Anhang II-Arten **Bechsteinfledermaus** und **Großes Mausohr** und weiteren Mausohrarten, wie **Wasserfledermaus**, erfasst.

Weitere Kontakte gab es von jagenden Langohren. Da in den Kirchen und Gebäuden in Überlingen auch die vom Aussterben bedrohten (Rote Liste 1) **Grauen Langohren** und die **Braunen Langohren** vorkommen, werden beide Fledermausarten im Gebiet erwartet.

Eine sehr große Zahl an jagenden **Mückenfledermäusen**, **Weißrandfledermäusen** und **Zwergfledermäusen**, innerhalb der Ausflughphase weisen auf individuenreiche Wochenstuben nördlich der Rauensteinstraße hin, da die Tiere überwiegend aus nördlicher Richtung angeflogen kamen.

Zuletzt sei auf das Vorkommen von jagenden **Breitflügelfledermäusen** hingewiesen, die vor allem zwischen den Platanen und innerhalb der halboffenen Stellen intensiv nach Käfern usw. jagten. Von diesen stark gefährdeten großen Fledermäusen werden Wochenstuben, z.B. in den Flachdachgebäuden nördlich der Rau-

Dieses Ergebnis bestätigt die im Gutachten „Arten und Umwelt“ getroffene Einschätzung, wonach infolge eines relativ alten Gehölzbestandes, hinsichtlich der Bedeutung Vögel und Fledermäuse, von einer überdurchschnittlichen (mittlere bis hohe) Bedeutung auszugehen ist (vgl. SEECONCEPT 14.09.2022, Seiten 3, 25, 32, 33, 45).

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

ensteinstraße, erwartet.

Fazit

Das mit vielen Altbäumen und halboffenen Flächen bestückte und strukturreiche Plangebiet (samt wertvollem mit Altbuchen besetzten Waldbiotop) besitzt eine hohe Bedeutung für die Fledermäuse. Nicht nur als Jagdgebiet, sondern auch als Leitstruktur für eine große Zahl an Individuen, darunter auch strukturgebunden fliegenden Arten der Langohr- und Mausohrgattung.

Weiter werden nach fachgutachterlicher Einschätzung aufgrund vorhandener Habitatstrukturen und großer Zahl an Baumhöhlen - siehe hierzu Angaben im Gutachten hinsichtlich Baumhöhlen und Baumspalten - Lebensstätten von Fledermäusen nicht ausgeschlossen.

Die oben genannten Sachverhalte, sprich **Bedeutung und Nutzung als essentielles Jagdgebiet, Leitstruktur und großem Potential an Lebensstätten**, werden in dem Gutachten (Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung) nicht einmal ansatzweise erwähnt oder dargestellt, und dies obwohl mit der Planung erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden können.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz müssen erheblichen Störungen oder Beeinträchtigungen der einzelnen Arten und der lokalen Population ausgeschlossen werden. Im Kehrturschluss bedeutet dies, dass auch im Zuge der vorliegenden Planung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden müssen. Nach vorliegenden Erkenntnissen, die u.a. mit der Begehung in der zentralen Wochenstubezeit Mitte Juli 2022 erhoben worden sind, können erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fledermäuse jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Gutachten wird demnach nicht ausreichend beschrieben, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die anspruchsvollen und störungsempfindlichen Fledermausarten hat. Im Gutachten steht lediglich der Hinweis, dass die Gebäude im Umfeld des Plangebietes auf potentielle Fledermausvorkommen hin angeschaut wurden. Andere methodisch erforderliche Überprüfungen, so z.B. die notwendigen Überprüfungen per Detektor und Baumhöhlen-Kontrollen usw. im maßgeblichen Zeitraum (Sommerquartierzeit) wurden in keinsten Weise erläutert, da hier keine Untersuchungen durchgeführt wurden. **Es fehlen hier methodisch sichere Nachweise und belastbare Daten, um eben in Bezug auf Raumverlust, Zerschneidung lichtfreier/lichtarmer Flugstraßen für die lichtscheuen und strukturgebunden fliegenden Langohr- und Mausohrarten, oder auch in Bezug auf Verlust von**

Das Fachgutachten von Fiedler/Sproll vom 30.11.2023/11.01.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung des Wohnbaugebietes durch die drei geplanten Baufenster keine Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten sind, wenn die Jagdgebiete im Rauensteinpark erhalten bleiben. Gerade diese Freiflächen werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

Die Sachverhalte wurden durch das Fachgutachten von Fiedler/Sproll nach einschlägigen Handlungsempfehlungen nachträglich untersucht und bewertet.

Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das Ergebnis des Fachgutachtens von Fiedler/Sproll vom 30.11.2023/11.01.2024 verwiesen.

Die Untersuchungen wurden nachgeholt, so dass sichere und belastbare Daten vorliegen. Es wird hier auf das Fachgutachten von Fiedler/Sproll vom 30.11.2024/11.01.2024 verwiesen.

geeigneten Jagdhabitaten Aussagen treffen zu können.

Aufgrund der Ergebnisse vom Juli 2022 und fachgutachterlicher Einschätzung, sind im Plangebiet jedoch nachgewiesenerweise bedeutsame Bestände von Fledermäusen. Bei Realisierung des Vorhabens können erhebliche negative Einflüsse auf die Fledermäuse (Auswirkungen und Störungen durch Licht, Zerschneidung der Leitstrukturen usw.) nicht ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Mausohren gemäß den Merkmalen auch die wertgebende Art **Bechsteinfledermaus** und anderen Mausohrarten, wie **Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Bartfledermäuse**) und zusätzlich **Graue Langohren** und **Braune Langohren** betroffen sind, ist eine fundierte artenschutzrechtliche Bewertung aller Sachverhalte notwendig.

Eine solche Bewertung jedoch ist mit den bisherigen Begehungen und Einschätzungen, wie sie im Gutachten erläutert wurden, nicht möglich. Um fachlich fundierte Aussagen und eine artenschutzrechtlich belastbare Bewertung fertigen zu können, sind Mindestanforderungen an das Gutachten zu stellen. Insbesondere dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - nicht nur sehr viele Individuen betroffen sind, sondern auch mehrere wertgebende und anspruchsvolle Fledermausarten.

Da der Verdacht auf die vom Aussterben bedrohten Grauen Langohren und auf die FFH-11-Art Bechsteinfledermaus, sowie weiteren bedeutsamen Arten (stark gefährdete Breitflügelfledermaus, Langohren allgemein usw.) besteht, müssen innerhalb einer Vegetationsperiode nicht nur die Fledermäuse mehrfach per Detektor untersucht, sondern auch alle Höhlen - vor allem in dem Buchenwäldchen - zur maßgeblichen Zeit überprüft werden. Ggfs. sind auch Netzfänge erforderlich, vor allem wenn - wie in diesem Fall - mehrere sehr wertgebende und bedeutsame Fledermausarten von der Planung negativ beeinflusst werden könnten.

→ **Nach den vorliegenden aktuellen Erkenntnissen, fachgutachterlicher Einschätzung und durchgeführter Überprüfung in der zentralen Wochenstubenzeit im Juli 2022 kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz geschaffen werden.**

→ **Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist nicht nur eine methodisch sichere und profunde Untersuchung der Fledermäuse im Plangebiet erforderlich, sondern eine tiefere Überprüfung der Brutvögel. So wurden z.B. die spät ziehenden Arten (Grauschnäpper u.a.) und Vorkommen im Buchenwäldchen**

Das Fachgutachten von Fiedler/Sproll vom 30.11.2023/11.01.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung des Wohnbaugebietes durch die drei geplanten Baufenster keine Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten sind, wenn die Jagdgebiete im Rauensteinpark erhalten bleiben. Gerade diese Freiflächen werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

Die vertiefenden Untersuchungen wurden nachgeholt (siehe Fachgutachten von Fiedler/Sproll vom 30.11.2024/11.01.2024)

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Kartierungen wurden für das Plangebiet und die nahe Umgebung folgende **28 Vogelarten** nachgewiesen. Die Zusammenstellung erlaubt naturgemäß eine grobe Einschätzung des Arteninventars und besitzt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So wären im Zuge weiterer Erhebungen wahrscheinlich zusätzliche Arten festzustellen (z.B. Brutvögel).

Es kann infolge der Erhebungen und der vorhandenen Habitatstrukturen davon ausgegangen werden, dass es sich um ein hinreichend aus-

<p>nicht ausreichend berücksichtigt und untersucht.</p>	<p>sagekräftiges Artenspektrum hinsichtlich der betroffenen Flächen handelt. Dies, zumal nur in einen bereits reduzierten kleinflächigen, bereits gegenwärtig voll versiegelten Bereich, eingegriffen werden soll (Plangebiet 2). Ein potentiell Vorkommendes des Grauschnäppers im Bereich des Buchenwäldchens, als „besonders geschützte“ Art wird hiervon nicht betroffen. Das Vorkommen „streng geschützter“ Arten kann hier quasi ausgeschlossen werden. Das Wäldchen“ bleibt von dem Vorhaben ausgenommen, es findet hier kein Eingriff statt. Eine weitere avifaunistische Erhebung wird hier nicht für zwingend erforderlich gesehen.</p> <p>Allenfalls könnten die vorgenommenen Begehungen, aufgrund der vergleichsweise wenigen Frühjahrserfassungen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen, durch 1 - 2 Begehungen im Bereich des Plangebietes (2) im Frühjahr (April- Mai) ergänzt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	--

Stellungnahme Nr. 5 RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	
Schreiben vom 24.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Im Rahmen der ersten Anhörung hatte das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 09.12.2021 erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung von drei neuen Baufenstern im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage südwestlich der Rauensteinstraße vorgetragen. Aus dem nun vorliegenden Abwägungsprotokoll mit Stand vom 01.09.2022 geht hervor, dass die Stadt mit der geänderten Planung eine Harmonisierung versucht, um den bestehenden Konflikt zwischen den Belangen des Denkmalschutzes, der Stadtplanung und der Bauleitplanung aufzulösen. Bereits im Mai 2022 hatte uns Herr Bürgermeister Kölschbach eine geänderte Planung vorgelegt und um eine denkmalfachliche Beurteilung gebeten. Die nun im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorlegten Planunterlagen entsprechen zumindest in Hinblick auf die neuen Baufenster innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage genau dieser im Mai 2022 vorgelegten Konzeption. Daher orientieren wir uns in dieser Stellungnahme auch an unserer zum 21.06.2022 schon einmal vorgelegte Beurteilung der veränderten Planung.</p> <p>Die nun vorgelegte Planung verzichtet gegenüber der im Rahmen der ersten Anhörung vorgelegten Planung auf das mittlere der bisher drei angedachten Baufenster entlang der Rauensteinstraße bzw. der Kiblersteige. Das weiterhin bestehende westliche Baufenster wurde zudem in zwei Baukörper aufgeteilt, das Baufenster an der Kiblersteige wurde reduziert. Gemäß Abwägungsprotokoll ist die Stadt Überlingen der Auffassung, dass dieser „neue Planansatz“ unsere Bedenken berücksichtigt. Tatsächlich stellt die überarbeitete Planung eine „Verbesserung“ gegenüber der älteren Planfassung dar. Gleichzeitig wird aber auch erwähnt, dass mit der Neuplanung nur der „überwiegende Teil des Grundstücks in seiner Denkmaleigenschaft“ erhalten wird. Nach wie vor würde diese Planung also den Verlust eines Teiles der denkmalgeschützten Parkanlage nach sich ziehen.</p> <p>Im Weiteren wird im Abwägungsprotokoll auf das „Doppelbaufenster“ an der Rauensteinstraße eingegangen. Diese Fläche sei bereits überplant und bebaut, nämlich mit einem Parkplatz. 1991 sei der Parkplatz genehmigt worden, Hinweise bzw. Bedenken seitens des damaligen LDA soll es nicht gegeben haben. Diese Aussagen bedürfen jedoch einer Richtigstellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Parkplatz im Jahr 1991 wurde 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die bauliche Entwicklung wurde deutlich reduziert und folgt demnach den Belangen der Denkmalpflege, den Eingriff in die geschützte Parkanlage zu vermeiden. Eine Verbesserung ist allein dadurch abzulesen, dass die bisher unbebaute Grünfläche entlang der Rauensteinstraße in ihrer Nutzung und Denkmaleigenschaft nicht beschnitten wird. Mit der Überbauung der bestehenden Parkplatzfläche wird eine baulich veränderte ehemalige Freifläche überplant. Die beiden Baufelder sind der Gesamtsituation städtebaulich vertretbar und führen zu keiner Beeinträchtigung der Gesamtanlage des Rauensteinparkes. Ähnlich verhält es sich mit dem Einzelbaufenster an der Kiblersteige. Dieses Baufeld wurde verringert und rundet die bestehende Bauzeile in Anbindung an die Ecke Rauensteinstraße/Kiblersteige ab.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

das damalige Landesdenkmalamt ganz offenbar nicht mit einbezogen. Insofern konnten wir auch gar keine denkmalfachliche Einschätzung der Planung abgeben oder auch erhebliche Bedenken dagegen vortragen.

- Zum rechtlichen Status des Parkplatzes haben wir in Abstimmung mit unserem Hausjuristen festgestellt, dass sich der im FNP als Parkplatz markierte Bereich innerhalb der insgesamt im Plan dick umrandeten Parkanlage befindet und eben nicht Teil der angrenzenden Wohnbebauung ist. Da der Flächennutzungsplan damit eine Grünfläche festlegt (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und jetzt teilweise eine Wohnbebauung anstrebt wird (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) handelt es sich um zwei verschiedene Darstellungen, die unterschiedliche Zwecke verfolgen. Das ändert auch der bestehende Parkplatz nicht.

Davon unabhängig ist darauf hinzuweisen, dass der Parkplatz nur zu einem geringen Teil versiegelt ist, topografisch nicht in Erscheinung tritt und vor allem auch keinerlei Baukörpern aufweist. Die Fläche ist damit zwar bereits überplant, jedoch ist sie nicht als bebaute Fläche zu bezeichnen, die man nun einfach nur anders bebauen könnte. Nach Ihrer Auffassung stellt der Parkplatz bereits eine Störung bzw. Beeinträchtigung dar, was aus unserer städtebaulich-denkmalpflegerischen Sicht aber nur bedingt stimmt. So nimmt man den mit Bäumen umsäumten und untergliederten von der Straße aus kaum wahr. Selbst wenn der Parkplatz mit Autos besetzt ist wird dadurch der offene Blick in den Park und zum erhöht liegenden Schloss nicht wirklich verstellt. Ein Parkplatz dieser Art kann aus städtebaulicher Sicht nicht mit einem Gebäudekomplex verglichen werden, da ein solcher eben schon einen optischen Riegel vor den Park und das Schloss ausbilden würde.

Im Folgenden wird auf die Entwicklung und Bedeutung des „Waldes“ innerhalb des Parks eingegangen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist dieser Sachverhalt jedoch wenig relevant, denn egal ob das Waldareal in der Parkanlage nun als eine natürliche Sukzession oder als eine gezielte Anlage zu werten ist, er ist in jedem Fall Teil der denkmalgeschützten Parkanlage. In Hinblick auf die beiden aktuell geplanten Baufenster ist das auch gar kein denkmalfachliches Problem, allerdings vielleicht ein Problem des nötigen Abstandes zum Wald, den eine Bebauung zu einem „Wald“ laut Landeswaldgesetz ja offenbar haben muss. Auch eine von einem Investor vielleicht als nötig angesehene Tiefgarage könnte für die angrenzenden Großbäume zum Problem werden, doch auch das ist kein denkmalfachliches Thema.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für den überörtlichen Verkehr mit der Zweckbestimmung „Ruhender verkehr“ dargestellt (§5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB) Dieser Teilbereich liegt innerhalb des markierten Fläche mit der Festsetzung „Grünfläche“. Somit stellt dieser Bereich eine bebaute Fläche dar.

Ein Parkplatz in dieser Größenordnung stellt baurechtlich eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme dar. Der offene Blick zum Park wird durch aus durch abgestellte Autos gestört, ebenso tragen die artenfremden Baumpflanzungen aus den 1990er Jahren zur einen Störung bei. Zudem entspricht diese Art der Pflanzung nicht dem Parkcharakter. Mit der Aufteilung des ehemals langgestreckten Baufensters auf zwei einzelnen Baufenster, wird die Sicht auf Teilbereiche des Parks, konkret auf die Waldfläche, partiell wieder möglich. Die Riegelfunktion ist somit aufgebrochen.

Die festgesetzte Waldfläche ist im Eigentum und in der Bewirtschaftung der Stadt. Der Trauf wird einer dauerhaften Pflege unterstellt, so dass der Grenzabstand als Sicherheits- und Schutzabstand auf Dauer erhalten bleibt. In der Abstimmung Vorort mit der Forstbehörde wurde die Unterschreitung des Waldabstandes angesprochen. Durch die Eigenkontrolle wird eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht gewährleistet. § 4 Abs. 3 LBO B.W. verweist auf den Mindestabstand in Bezug zu Feuerstätten. Bei der geplanten Neubebauung wird im Zuge einer Konzeptvergabe erfolgen, die den Fokus auf höchste Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung. Die Vergabe der Baufelder erfolgt auf der Grundlage von Konzepten, die u.a. eine Überbauung des Parkplatzes voraussetzen und Tiefgaragen ausschließen.

<p>Trotz des Entgegenkommens, das wir durchaus zu würdigen wissen, können wir aus den genannten Gründen unsere erheblichen Bedenken auch gegen diese Planfassung nicht zurückstellen. Nach wie vor sind wir der Auffassung, dass jegliche Bebauung des Parks einerseits eine Teilerstörung der denkmalgeschützten Parkanlage bedeuteten würde und andererseits die Wahrnehmbarkeit von Park und Schloss in Sinne des Umgebungsschutzes auch erheblich beeinträchtigt werden würde.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Vielen Dank für die Aufnahme des Hinweises auf die §§ 20, 27 in die Planunterlagen! Ihr Ansprechpartner hat sich geändert, wir bitten daher den Punkt Denkmalschutz unter V. Hinweise folgendermaßen zu ändern:</p> <p>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.</p> <p>Ihre Ansprechpartner sind Frau Judith Baldauf (Tel.: 07071-757/2449; judith.baldauf@rps.bwl.de) und Herr Marc Heise (Tel.: 07071-757/2413; marc.heise@rps.bwl.de).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend angepasst.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen gefolgt bzw. nicht gefolgt.</p>
---	---

Stellungnahme Nr. 6 Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung und Baurecht	
Schreiben vom 28.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe</p> <p>I. <u>Belange des Forstes:</u></p> <p>1. In unserer Stellungnahme vom 10.12.2021 war zentrales Thema die aufgrund der Gegebenheiten vor Ort getroffene Einstufung einer baumbestockten Fläche als Wald. Die aus forstfachlicher Sicht getroffene Abgrenzung der Waldfläche wurde anhand der als Anlage beigefügten Skizze dargelegt (Abbildung 1). In der aktuellen Fassung des Bebauungsplanentwurfs ist diesem Umstand Rechnung getragen, indem der betroffene Bereich als „Fläche für Wald“ ausgewiesen wurde (gewählte Abgrenzung siehe Anlage, Abbildung 2). Aus Sicht des Forstamts entspricht diese Abgrenzung im östlichen Bereich nicht dem forstfachlich festzustellenden Verlauf. Anhand des erkennbaren Übergangs zwischen einem vom typischen Waldinnenklima geprägten Waldbestand zu einer unmittelbar an die Parkfläche angrenzenden Einzelbaumstruktur erscheint aus fachlicher Sicht die in Abbildung 3 markierte Abgrenzung der Waldfläche geboten.</p> <p>2. In der o. g. Stellungnahme wurde flankierend auf die notwendigen Festsetzungen des Waldabstands gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO hingewiesen. Für die in diesem Zusammenhang relevanten Baufelder „WA 2“ wird aktuell keine von der angrenzenden Waldfläche ausgehende akute Gefahrensituation durch umstürzende Bäume oder abbrechende Kronenteile gesehen. Allerdings muss durch die Auswirkungen zukünftig verstärkter wiederkehrender Trockenphasen sowie zunehmender Extremwetterereignisse perspektivisch von einer deutlichen Risikoerhöhung ausgegangen werden. Ferner ist zukünftig von einem steigenden Waldbrandrisiko auszugehen. Aus Sicht des Forstamtes ist daher der gem. § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Mindestabstand von 30 Metern zwischen Gebäuden und Wald einzuhalten. Bei der auf Seite 120 der Abwägungssynopse erwähnten Abstimmung zum Waldabstand war das Forstamt nicht einbezogen, bei dem Ortstermin von Herrn Bürgermeister Kölschbach mit Herrn Reisch war lediglich die Waldeigenschaft Gesprächsgegenstand. Im Bebauungsplan selbst wird der Waldabstand nicht thematisiert.</p> <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Laut Abwägungssynopse können drei weitere Bäume durch die Anpassung der Planung erhalten werden, was begrüßt wird. In den Rechtsplanentwürfen Stand</p>	<p>Die Abgrenzung des bestehenden Waldes entstammt im östlichen Teil der vermessungstechnischen Aufnahme des Waldtraufes. Die Waldflächen im Bereiche des Villa Rauenstein haben wir dem bebauten Teil zugeordnet und demzufolge als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.</p> <p>Die festgesetzte Waldfläche ist im Eigentum und in der Bewirtschaftung der Stadt. Der Trauf wird einer dauerhaften Pflege unterstellt, so dass der Grenzabstand als Sicherheits- und Schutzabstand auf Dauer erhalten bleibt. In der Abstimmung Vorort mit der Forstbehörde wurde die Unterschreitung des Waldabstandes angesprochen. Durch die Eigenkontrolle wird eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht gewährleistet. § 4 Abs. 3 LBO B.W. verweist auf den Mindestabstand in Bezug zu Feuerstätten. Bei der geplanten Neubebauung wird im Zuge einer Konzeptvergabe erfolgen, die den Fokus auf höchste Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeherzeugung.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt 8 Bäume (N3. 31,32,33,34,25, 27,28 und 39 gem. Habitatstrukturen vom 21.04.2021 Büro SeeConcept) mit einer Erhaltungsbindung fest. Weitere Bäume, die vom Gutachter betrachtet wurden, befinden sich innerhalb der als öffentlichen Grünfläche</p>

<p>29.09.2021 sowie 14.10.2022 sind jeweils acht Bäume mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt, drei weitere wurden im Plan nicht aufgenommen und in den Unterlagen konkret benannt. Auch bitten wir um Abgleich der in der Abwägung genannten Nummern mit dem Plan der Habitatstrukturen. Bei den fünf um das Baufeld WA 2 zu erhaltenen Bäume müsste es sich im Vergleich zum Rechtsplanentwurf um die Nummern 39, 31, 32, 33, 34 handeln.</p> <p>Die laut Abwägung zu fällenden Bäume Nr. 33, 41 und 42 weisen „ein hohes Potential hinsichtlich möglicher Höhlenbrüter (Vögel, Fledermäuse)“ auf (04 Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung, Fazit).</p> <p>Die Anzahl der aufgeführten Relevanzbegehungen ist gemäß Seite 13 unverändert. Aufgrund der noch ausstehenden konkreten Prüfung (Relevanzbegehungen treffen nur Aussagen zum Potential) und der daraus resultierenden Erhebungsdefizite, ist keine abschließende Stellungnahme zum Thema Artenschutz möglich (vgl. koordinierte Stellungnahme vom 10.12.2022, A.II.1).</p> <p>Im Übrigen müssen auf Basis der konkretisierten Untersuchungen die Maßnahmen unter Nr. 4.9 des Papiers „Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ bestimmt formuliert werden. Formulierungen wie „...könnte im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung.../ sollte im Rahmen der geplanten Nachverdichtung.../ sollten zusätzliche Nisthilfen“ sind nicht hinreichend für eine Übernahme in die planerischen Festsetzungen. Entsprechendes gilt für 9.1 der Festsetzungen. Ab wann ist von großflächigen Glasscheiben auszugehen? Sind die die Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Regelungen erforderlich, so sind diese in die Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>/ Parkanlage festgesetzten Fläche. Diese werden unabhängig einer Festsetzung erhalten. Es gilt darüber hinaus die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen.</p> <p>Zur Klärung des Potentials potentiell wertgebender Einzelbäume fanden im Bereich des Plangebietes (2) am 19.01. und 27.01.2023 zwei ergänzende Baumhöhlenkontrollen in diesem Gebiet statt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich lediglich in Baum Nr. 40 zwei Strukturen an altem Astanschnitt in einem abknickenden Ast fanden, die mögliche Höhlungen suggerieren. Die konkrete Kontrolle durch Herrn Brantner (Abt. GUF Stadt Überlingen) ergab jedoch, dass hier <u>eigentliche Höhlenbildungen nicht</u> nachgewiesen werden konnten, die leichten Vertiefungen sind mit rd. 6 cm Tiefe zu flach, um als Fortpflanzungsstätte zu dienen. Es fanden sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse bzw. Vögel. Einziger Nachweis einer Nutzung durch Vögel war eine eingeklemmte Eichel vermutlich von Kleiber oder Buntsprecht zur Bearbeitung bzw. Nahrungsaufnahme (Spechtschmiede).</p> <p>Eine erneute Relevanzprüfung Fledermäuse wurde durch sechs Begehungen durch das Fachbüro Fiedler-Spoll erstellt (Bericht 30.11.2023/11.01.2024). Die UNB bestätigte mit Mail vom 23.12.2023, dass die nachgeholte Relevanzbegehung den einschlägigen Standards entspricht.</p> <p>Die Formulierungen unter Punkt 4.9 des Umweltbeitrags werden angepasst.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da an der Festsetzung 9.1 „Bauli-</p>
---	---

Die konkreten Standorte der Vogelkästen (Planungsrechtliche Festsetzungen 9.2) und erforderlichenfalls Fledermauskästen sind aus Gründen der Bestimmtheit von Festsetzungen in den Rechtsplan einzutragen (vgl. koordinierte Stellungnahme vom 10.12.2021, A.II.2).

III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Entgegen unserer Stellungnahme vom 26.11.2021 wurde weder die Entwässerung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmt, noch in den vorliegenden Unterlagen die Angaben zur Entwässerung konkretisiert bzw. entsprechend festgesetzt. Weder die Abwasser- noch Niederschlagswasserbeseitigung sind dargestellt. Die Aussagen in der Abwägungssynopse sind nicht ausreichend.

Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung sind, sowohl für Neubau als auch grundlegende Änderungen im Bestand, verbindlich festzusetzen. Sofern die Pflicht zur Regenwasserbeseitigung auf die Grundstückseigentümer übertragen wird, ist darzulegen, dass diese Form der dezentralen Entwässerung dauerhaft gewährleistet ist (Bsp.: Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrunds). Eine Verlagerung auf spätere Planungsverfahren ist nicht zulässig, da nicht gewährleistet ist, dass das Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist daher nicht gesichert.

Rechtsgrundlage

zu I.1.: § 2 Abs.1 LWaldG

zu I.2.: § 4 Abs. 3 LBO

zu II.: § 44 Abs. 1 BNatSchG

che Vermeidung von Transparenzsituationen...“ keine Änderung vorgenommen wurden, sind diese Inhalte der Stellungnahme nicht Gegenstand der erneuten Offenlage. Eine weitere Behandlung ist damit nicht notwendig.

Es sollen insgesamt 20 Nistkästen für Vögel (wahlweise Fledermäuse) entlang der südlichen Plangebietsgrenze in diesem Bereich angebracht werden. 10 Nistkästen an den verbleibenden Einzelgehölzen an den Süd- bzw. Ostseiten. Weitere 10 Nistkästen für Vögel sind an den ältesten Rotbuchen entlang des Waldrandes im Süden zu verteilen, vorzugsweise im Bereich des Südostens. Ein Eulenkasten (Waldkauz) soll in einer alten Rotbuche, im Grenzbereich des Plangebietes, rd. 20 m südwestlich des Waldrandes, installiert werden. Die konkreten Standorte sind hier in Abstimmung mit Herrn Brantner von der Stadt bzw. dem Nabu vorzunehmen (vgl. Gehölzliste im Anhang des Gutachtens „Umwelt und Arten“).

Die konkreten Standorte der Nisthilfen werden zur Klarstellung in die planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen.

Die Entwässerung der neu ausgewiesenen Baufelder mit insgesamt 3 Wohngebäuden erfolgt zum einen durch Anschluss an das bestehende Kanalsystem (Schmutzwasser) und zum anderen durch Nachweis der Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück selber. Dieser Nachweis muss innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens einzeln erbracht werden. Die Regenwasserbewirtschaftung wird über die Abwassersatzung der Stadt Überlingen geregelt. Hier sind Regenbewirtschaftungsanlagen technisch vorgeschrieben. Die bereits bestehenden Gebäude sind an das Kanalnetz angeschlossen.

zu III.: § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, § 123 Abs. 1 BauGB; §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 GBl S. 157

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

zu I.1.: Anpassung der als Wald festgesetzte Fläche.

zu I.2.: Einhaltung des Waldabstands.

zu II.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG, § 67 BNatSchG

zu III.: Ausarbeitung und Konkretisierung einer zulässigen Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz (Herr Konnerth, Durchwahl -5140).

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:

In der Pflanzliste Nr. 3 zur Fassadenbegrünung wurde die Kiwi durch eine heimische Art ersetzt, die asiatische Kletterhortensie wurde noch nicht ausgetauscht.

II. Belange des Gesundheitsamtes:

Bei Baugenehmigungsverfahren, die z. B. die Schule betreffen, bittet das Gesundheitsamt um Beteiligung.

Der Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit sollte für eine zusätzliche Wohnbebauung im Vorfeld abgeklärt werden.

Die Kletterhortensie wird redaktionell in der Pflanzliste 3 gestrichen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Die Verfügbarkeit von Trinkwasser für die anzunehmende zusätzliche Wohnbevölkerung ist gegeben.

Anlage zu A.1.1.:

Abbildungen zur Abgrenzung der als Wald gem. § 2 Abs. 1 LWaldG einzustufenden Fläche



Abbildung 1:

In der Stellungnahme des Landratsamt Bodenseekreis vom 10.12.2021 enthaltene Skizze zur Waldabgrenzung



Abbildung 2:

Im Planenteil der aktuellen Fassung des Bebauungsplans ausgewiesene Abgrenzung zwischen „Fläche für Wald“ und „öffentlicher Grünfläche“.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt:

- Redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zu Nisthilfen
- Überarbeitung Pflanzliste

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand der vorliegenden Beteiligung.



Abbildung 3: Aus fachlicher Sicht gebotene Waldabgrenzung.

Stellungnahme Nr. 7 Stadt Überlingen, Abteilung Tiefbau	
Schreiben vom 21.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Abwasserbeseitigung: Es werden folgende Einwände erhoben:</p> <p><i>Planungsrechtliche Festsetzung und örtliche Bauvorschriften</i> <i>IV Satzung über örtliche Bauvorschriften</i> <i>§2 Örtliche Bauvorschriften</i> <i>1.2 Dachbegrünung Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind intensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 40cm.</i></p> <p><i>Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften</i> <i>10. Örtliche Bauvorschriften</i> <i>10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung</i> <i>Im gesamten Plangebiet müssen Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° extensiv begrünt werden. Eine intensive Dachbegrünung ist ebenso zulässig und wird empfohlen.</i></p> <p>Hier widersprechen sich die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung hierzu.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend der Bauvorschrift korrigiert.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme Bürger Nr. 1	
Schreiben vom 08.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>eine Bebauung - auch eine Teilbebauung - des Gebiets Kibler-Rauenstein lehne ich entschieden ab.</p> <p>Es gibt keinen nachvollziehbaren Grund, den Park für eine Bebauung zu opfern. Weder entsteht hier bezahlbarer Wohnraum für den Normalverdiener - wir sprechen hier von einer Luxus-Wohnlage - noch macht es angesichts fortschreitender Klima-Extreme Sinn, noch mehr Fläche dauerhaft zu versiegeln.</p> <p>Dem Argument „Refinanzierung des Kaufpreises“ steht die Tatsache gegenüber, dass es in den vergangenen Jahren von Seiten der Stadt kein Nutzungskonzept für Schloss Rauenstein gegeben hat.</p> <p>Wieso soll ein einzigartiges Natur-Juwel, das von Einheimischen und Gästen gleichermaßen als Naherholungsgebiet wertgeschätzt wird, für einige wenige Luxuswohnungen geopfert werden? Wieso soll ein Park mit altem Baumbestand und einer schützenswerten Fauna und Flora dem aktuellen Bauwahnsinn geopfert werden? Soll den „Rolladen-runter-Wohnungen“ (Ferienwohnungen), die in Überlingen ein immer größeres und erschreckendes Ausmaß annehmen, auch hier wieder Tür und Tor geöffnet werden?</p> <p>Eine Auswertung aller Einsprüche muss von einem neutralen Gremium erfolgen und nicht von (befangenen) Vertretern/innen des Bauamts.</p> <p>NEIN zur Bebauung von Kibler/Rauenstein- jetzt und in Zukunft!</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 2	
Schreiben vom 09.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen die Bauplanung für die teilweise Überbauung des Rauensteinparks ein. Meine Einwendungen habe ich im beigefügten Schreiben ausgeführt. Ich hoffe sehr, dass im Interesse aller Überlinger Bürger (und nur denen sind Sie verpflichtet) die Entscheidung für die teilweise Zerstörung des Rauensteinparks revidiert werden kann.</p> <p>Einspruch gegen die Bauplanung Rauensteinpark Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen die Bauplanung für die teilweise Überbauung des Rauensteinparks ein. Ich habe folgende Einwendungen:</p> <p>1. Das Hauptargument der Stadtverwaltung und des Gemeinderats für ihren Beschluss ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt behauptet, die wachsende Einwohnerzahl Überlingens erfordere den Bau von weiteren Wohneinheiten und dafür müsse auch der Rauensteinpark genutzt werden. Dieses Argument kann so nicht akzeptiert werden, denn aus den Zahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg ergibt sich, dass der Wohnungsbestand in Überlingen von 2010 bis 2019 um 990 Wohneinheiten gewachsen ist, obwohl die Einwohnerzahl in dieser Zeit nur um 656 Personen zugenommen hat (https://www.ueberlingen.de/site/Ueberlingen/geUdocuments_E-1837786315/ueberlingen/Ueberlingen_Datenquellen). Dies zeigt klar, dass in Überlingen zu viele Wohnungen gebaut werden, die dann als Ferien- und Zweitwohnungen genutzt werden.</p> <p>2. Wenn die Stadt trotz der stark gestiegenen Baupreise und Finanzierungskosten ein Drittel der geplanten Wohnungen preisreduziert und dafür zwei Drittel der Wohnungen für den Luxusbedarf anbieten wird, dann erhöht sich der Bestand an selten genutzten Ferien- und Zweitwohnungen weiter. Hierfür einen Teil des so kostbaren Parks und einzigartige Bäume zu opfern steht nicht nur den Interessen von 151 Bürgern und Verbänden entgegen, die in Ihren Einsprüchen den Verzicht auf jegliche Parkbebauung fordern, es widerspricht auch dem Baugesetzbuch, denn dieses fordert "eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung".</p> <p>3. Auch in der Bodenseeregion wird man vermehrt mit Hitzewellen und Starkregen rechnen müssen. Der Erhalt des gesamten Rauensteinparks mit seinen großen Bäumen und den Grünflächen ist jetzt und zukünftig für die Überlinger Bürger unverzichtbar. Er ist Wasserspeicher und „grüne Lunge“, bindet CO2 und sorgt für erträgliches Klima im Stadtquartier. Während andere Städte ihre Parks und Grünflächen erweitern und schützen, will Überlingen kostbares Parkareal für überwiegend hochpreisige Ferienwohnungen opfern. Um die Klima-</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>ziele des Pariser Abkommens zu erreichen, ist die Stadt gem. Art. 20a GG jedoch verpflichtet, verstärkt für den Schutz- und den Erhalt von Grünflächen zu sorgen.</p> <p>4. Die Stadt ist dringend gefordert, ihre veraltete Baupolitik aufzugeben, die auf Flächenverbrauch und Verbauung setzt, denn die Vorgaben für zukunftsorientierte Stadtplanung haben sich grundlegend geändert. Das bedeutet vor allem, den bestehenden Baubestand (besser) zu nutzen (vor allem auch leer stehende städtische Wohnungen), um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, und Bio-diverse Lebensräume zu erhalten. Das trifft besonders für den Rauensteinpark zu. In Überlingen gäbe es einige Flächen am Stadtrand, die sich viel besser für den Bau von bezahlbarem Wohnraum anböten, wie es z.B. im Neubaugebiet Anna-Zentgraf-Straße zuletzt realisiert wurde. Aber auch das Areal des Wertstoffhofs in der Oberstorstraße oder die Freiflächen an der Zimmerwiese würden sich hierfür anbieten (statt eines weiteren Hotels in Überlingen).</p> <p>5. Die Frist für Einsprüche gegen den veränderten Bebauungsplan „Kibler Rauenstein“ ist im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit zwei Wochen viel zu knapp bemessen. Das Informationsrecht, das der Meinungs- und Pressefreiheit (Art.5 GG) gleichgestellt ist, wird dadurch verletzt. Es bleibt fast keine Zeit um sich mit dem Entwurf angemessen zu befassen und abzuwägen. Die Auswertung der Einsprüche sollte von einem neutralen Gremium erfolgen und nicht von Vertretern des Bauamtes vorgenommen werden. Diese Behörde hat den Plan erstellt, also sind deren Mitglieder bei der Beurteilung der Einsprüche befangen.</p>	<p>Die Stadt legt den Fokus darauf eigene innerstädtische Flächen für die Schaffung von sozial gerechtem Wohnungsbau bereitzustellen. Das Areal des Wertstoffhofes steht dafür nicht zur Verfügung. Hier ist eine andere Nutzung geplant.</p> <p>Die gewählte Frist für Stellungnahmen entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Ebenfalls der Abwägungsprozess.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 3	
Schreiben vom 08.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>als Mitglied der Initiative zur Erhaltung des Rauensteinparks möchte ich gegen Ihren Beschluss für einen auch abgespeckten Bebauungsplan Einspruch erheben.</p> <p>Abgesehen von einer Verletzung des Informationsrechts durch das beschleunigte Verfahren: Die Angelegenheit ist verfahren, deshalb ist unbedingt zu fordern, dass die Einsprüche vor einem normalen Gremium ausgewertet werden - Sie und der überwiegende Teil des Gemeinderats dürfen in dieser Angelegenheit als befangen gelten. Anders ist es nicht zu erklären, dass Einsprüche von Seiten des NABU und des Denkmalamts einfach weggewischt werden. Zumal das Denkmalamt eigentlich Verbindlichkeiten vorgibt!</p> <p>Das vom Gemeinderat immer wieder benutzte Argument der Refinanzierung nach: dem Rückkauf des Rauensteinschlusses vom Land ist entkräftet, andernfalls hätte sich die Stadt darum in den vergangenen 7 Jahren sicher gekümmert.</p> <p>Auch das Argument, man müsse bezahlbaren Wohnraum schaffen, überzeugt nicht. Zu diesem Zweck gibt es geeignetere Flächen (leerstehende Gebäude im Besitz der Stadt, Platz zwischen Schlachthaus- und Obertorstraße). Man muss dazu kein ökologisch sensibles Areal, das zudem unter Denkmalschutz steht, mitsamt dem gewachsenen Baumbestand, der Luftschneise, opfern. Der Flächenverbrauch ist ohnehin extrem und entspricht nicht den Anforderungen einer Kur- und Bäderstadt. Ganz abgesehen davon, dass in diesem relativ engen Gebiet - in der Rauensteinstraße ist oft ohnehin kein Durchkommen mehr - mit Sicherheit kein bezahlbarer Wohnraum, sondern eher eine Siedlung von Zweitwohnungen mit fast ganzjährig geschlossenen Fensterläden zu erwarten ist. Ich darf hier auf das Baugesetzbuch verweisen, denn dieses fordert „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“. Diese wäre mit den vorliegenden Plänen in keinem Fall berücksichtigt.</p> <p>Anstatt also die vorhandene Luftschneise, die grüne Lunge des alten Baumbestands und die unversiegelte Grünfläche, auch im Hinblick auf zunehmend zu erwartende Erwärmung, Hitzewellen und Extremwetterereignisse wie Starkregen usw. unbedingt zu erhalten, soll unnötigerweise weiteres Gelände versiegelt werden. Dies ist nicht mehr zeitgemäß und nicht mehr zu verantworten.</p> <p>Meine Mitstreiter und ich fordern, dass dem Bestandsschutz an Grünfläche, grüner Lunge und denkmalgeschütztem Areal endlich die nötige Aufmerksamkeit zuteil wird und dass bei Ihnen und anderen Verantwortlichen das dringend nötige Umdenken in Gang kommt: Bitte bedenken Sie, dass Ihnen die bautechnischen Belange in Überlingen anvertraut wurden und dass Sie diese zum Wohl der Bevölkerung gestalten und nicht durch blinde Bauwut und rein pekuniäre Orientierung wertvolles und gesundheitsrelevantes Gelände versiegeln.</p>	<p>Der Abwägungsprozess entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Zuständigkeit für Bebauungsplanverfahren obliegt dem Gemeinderat.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 4	
Schreiben vom 13.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Ich habe gehört, dass der schöne Rauenstein-Park bebaut werden soll und bin mit dieser Entscheidung nicht einverstanden. Ich würde mir ernstlich wünschen, dass dieses kleine Stückchen Natur erhalten bleibt und nicht auch noch den Beton zum Opfer fällt! Vielen Dank!</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 5	
Schreiben vom 13.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>mein Name ist [...] in Überlingen geboren, aufgewachsen, zur Schule gegangen, habe eine Ausbildung absolviert und bin nach etlichen Jahren des Studiums und der Berufsausübung in Köln wieder in meine Heimat zu meinen Eltern, Verwandten und Freunden, nach Überlingen zurückgekehrt. Ich arbeite in Überlingen und wohne [...] in der Heinrich-Emerich-Straße seit nunmehr 11 Jahren. Überlingen ist für mich mehr als nur eine schöne Stadt an einem schönen See. Meine Wohnung ist für mich mehr, als eine Renditeanlage. Ich kenne Überlingen seit über 50 Jahren und der unverwechselbare Charakter dieses wunderschönen Kleinods soll doch bitte erhalten und sinnvoll weiterentwickelt werden. Sicherlich liegt genau dies auch in Ihrem Interesse, aber Sie sind vielleicht nicht so vertraut mit der Situation von der Kieblersteige/dem Rauensteinpark, wie jemand der genau dort wohnt, lebt und arbeitet. Gegen den Gemeinderatsbeschluss Bebauungsplan Kibler-Rauenstein möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Anzahl der hier entstehenden Wohnungen bringen während und auch nach Fertigstellung für das nachbarschaftliche Umfeld von Natur, Mensch und Tier eine übermäßige Emmissionsbelastung mit sich und wären ein Härteeingriff in die vorhandene Bestandslage. 2. Die vorgesehene Bebauung hätte eine nachteilige Veränderung des vorhandenen Gebietscharakters zur Folge. 3. Die ohnehin schon überlastete Verkehrssituation in der Rauensteinstraße durch die in den letzten Jahren stark erhöhte Umgebungsbebauung hätte ein weiteres nicht mehr hinnehmbares Stocken des Verkehrs und ein stark erhöhtes Unfallrisiko zur Folge. Ein gesunder Verkehrsfluss würde vereitelt und das erhöhte Verkehrsaufkommen würde Mensch, Tier und Umwelt schaden. 4. Der Rauensteinparks der so als Eigentum der Stadt Überlingen allen Überlingern zugänglich ist würde durch Teilbebauung eine Art der Enteignung der Überlingen Bürger bedeuten. 5. Der erwiesenermaßen schützenswerte Baumbestand sowie die „grüne Stadtlunge“ für den Erhalt gesunder Bürger insbesondere da sich in unmittelbarer Nähe Kliniken, Altenheime und Mehrfamilienbauten befinden ist laut Statuten der Stadt Überlingen zu erhalten und nicht zu bebauen. 6. Es befinden sich auf dem Areal Erdkröten, Lurche, Eidechsen, Hornissen, Bienen, Fledermäuse, Eichelhäher, Spatzen, Zaunkönig, Fuchs, Specht, Kuckuck, Traubenschwätzchen, Libellen, Dohlen, Saatkrähen, Rotkehlchen, Meisen, Spitzmaus, Grillen. 7. Der Klimawandel führt zu einer stark erhöhten Niederschlagsmenge, die in der Hanglagenfläche zwischen Oberer St. Leonhardstraße bis hin zur Rauensteinstraße immer wieder zu Problemen geführt hat. Eine weitere Bebauung insbesondere an dieser Stelle würde nicht nur zu Wasserschäden in der bestehenden Umgebungsbebauung führen sondern auch eine vorsätzliche Gefährdung für den in unmittelbarer Nähe befindlichen Wasserspeicher darstellen. <p>Eine Ermöglichung von Wohnraum für junge Familien ist ganz klar lobenswert und auch zu begrüßen, es ist aber sicher klug, nachhaltig und vorausschauend dies nicht zu Lasten einer gesunden Bestandsbebauung die bereits vielen Familien</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p>

ein (NOCH!) gesundes Wohnumfeld bietet, anzustrengen, sondern den Blick vorausschauend auf Flächen in weniger dicht besiedelten und gesund gewachsener Umgebung zu richten.
zumal junge Familien ein Portemonnaie in der Größe, wie es für den Erwerb einer solchen Immobilie wie sie geplant ist, erforderlich ist, ohnehin nicht zur Verfügung haben.

Ich bitte Sie das geplante Bauvorhaben auf die vorgebrachten Einwände hin zu überprüfen und würde es außerordentlich begrüßen, wenn Sie daraufhin zu dem Ergebnis gelangen, daß Ihrem Ermessen nach, hiervon bis auf Weiteres Abstand genommen werden sollte.

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme Bürger Nr. 6	
Schreiben vom 14.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die bekanntgegebenen Bebauungspläne für den Rauensteinpark.</p> <p>Auch in ihrer veränderten Form ist die geplante Bebauung für unsere Gegend unzumutbar. Als Anwohner der Mozartstraße fahre ich jeden Tag mit Auto oder Fahrrad am Rauensteinpark vorbei und kann ihnen eine unannehmbare Verkehrssituation versprechen. Wenn jetzt mehr Autos die schmale Rauensteinstraße befahren muss die Stadt auf jeden Fall parallel einen neuen Verkehrsplan erstellen. Vor allem in dem Straßenteil zwischen der Heinrich-Emmerich-Straße und der Frohsinnstraße ist es so eng, daß PKWs und Laster schon jetzt oft auf den Bürgersteig ausweichen, was eine Gefährdung der Fußgänger darstellt, vor allem die Kinder die täglich zur Schule laufen und keine Ausweichmöglichkeiten haben. Mehr Wohnungen, sprich, mehr Autos, würden die Situation nur zuspitzen lassen.</p> <p>Mir ist bewusst, daß es sehr schwierig ist in Überlingen eine Wohnung zu bekommen, vor allem für junge Familien. Trotzdem denke ich, daß eine Bebauung mit nochmals 2/3 der Wohnungen zum "normalen" Preis höchstens eine Beleidigung für junge Familien ist. Alleine in der kleinen Mozartstraße stehen zwei Häuser komplett leer (seit ewigkeiten zu Verkauf und/oder im Erbstreit verwickelt) und zwei sind 50 Wochen im Jahr leer. Das erweckt nicht den Eindruck als wäre alles voll, nur schlecht genutzt. Ich rege gerne an, Strategien für eine Wiederbelebung existente Wohngegenden zu unternehmen, statt neue auszustecken. Ich bitte außerdem sehr darum, das Bauen neuer (unvermeidlich) Zweitwohnungen für Urlauber nicht zu unterstützen. Wenn ich wüsste, ich gewinne mit der Bebauung des Rauensteinparks viele nette neue Nachbarn die das ganze Jahr über da sind, und mehr Spielkameraden für meine drei Grundschul Kinder am gegenüberliegenden Spielplatz hätten Sie auch meine Unterstützung. Bis dahin erhalten Sie meinen vehementen Widerspruch.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 7	
Schreiben vom 28.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>in der Anlage erhalten sie meine erneuten Einwendungen zur geplanten Bebauung des Rauensteinparks. Die genannten Einwände bezüglich Frischluft-Schneise und Luftqualität bestehen auch bei der geplanten reduzierten Bebauung.</p> <p>Ich betrachte die Anwendung von § 13a baugb im beschleunigten verfahren für die geplante Teil-Bebauung des Rauenstein-Parks als sittenwidrig und fordere die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Vorab-Änderung des Flächennutzungsplans, weil die Rauensteinstrasse eine wichtige Frischluft-Schneise für die Kernstadt ist und weil mit der geplanten Bebauung eine weitere Beeinträchtigung der Luftqualität bis zum Verlust des Prädikats als Kneipp-Heilbad zu befürchten ist.</p>	<p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Der Planbereich liegt gemäß der städtischen Klimaanalyse in der Kategorie „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ sowie der südwestliche Teilbereich (Parkanlage Schloss Rauenstein) wird als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung eingestuft. Dieser Bereich wird in den Planüberlegungen einer baulichen Nutzung nicht zugeführt und behält somit seine hohe klimaökologische Wertigkeit.</p> <p>Die Ausweisung neuer Baufenster erfolgt überwiegend im Bereich der bereits versiegelten Parkplatzfläche, so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 8	
Schreiben vom 15.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr. EINSPRUCH und EINWÄNDE gegen den veränderten BBPlan Kibler-Rauenstein nach Offenlegung am 03.11.22 bei Einhaltung der Frist 14.-28.11.22</p> <p>Bund und Länder haben sich darauf geeinigt, dass dem generellen Wohnungsmangel durch hohe Bautätigkeit in der ganzen Republik abgeholfen werden soll. Viele Bürger verfolgen seit Jahren mit zunehmender Sorge eine bisher fehlgeleitete Entwicklung. Auf den ersten Blick scheint die Stadt Überlingen in der Planungsphase zum o.g. Projekt eine Wende in Stadtplanung und Baupolitik anzustreben, indem sie Wohnraum für die bisher vernachlässigten Schichten der Bevölkerung: Mittelstand und untere Einkommen verspricht. Dieses Versprechen überzeugt mich aus mehreren Gründen nicht: 30 % des geplanten Volumens seien für Sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Dies ist vielleicht nur eine Beschwichtigung, denn die Bindung entfällt wohl nach einigen Jahren. Der gewählte Standort spricht absolut gegen eine Verfügbarkeit für mittlere und untere Einkommenschichten. Auch die angekündigte Grösse der Wohnungen in den beiden Baukörpern südlich der Rauensteinstrasse sieht nicht nach einer Lösung für Familien aus. Einem vermutlich ganz anderen und hier in unserer Stadt eher vertrauten Anspruch wird hingegen an der Kiblersteige und rund um das sogenannte Schiess-Grundstück der Weg geebnet. Wir werden sehen. Dazu haben wir noch keine verlässlichen Angaben. Fast auf gleicher Höhe mit der Forderung nach mehr Wohnraum für mittlere und untere Einkommenschichten und in der Hoffnung auf sozialen Frieden betonen Bund und Länder wieder und wieder ihre fast panische Mahnung, Grünflächen und Parks, unbefestigte und ökologisch unverzichtbare Flächen UNBEDINGT zu schonen. Diesem Anspruch, diesem leidenschaftlichen Appell, verschliesst sich unsere Stadt, unser Gemeinderat, unser Bürgermeister und unser Oberbürgermeister mit dieser Beschneidung eines Parks vollkommen.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 9	
Schreiben vom 15.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr. Einspruch gegen den veränderten Bebauungsplan Kibler-Rauenstein, Offenlegung 3.11.22, HalloÜ / angegebene Fristen 14.11. - 28.11.2022</p> <p>Schon wieder soll in Überlingen zu Gunsten von Bauspekulanten und deren Kunden, die zum größten Teil keine Überlinger sind, eine Grün- und Parkfläche teilweise verbaut werden. Bürgerinitiativen BUND, DUH, NABU, Landratsamt, LA Denkmalpflege und mehr haben sich mit guten Argumenten dagegen gewandt, sie werden nicht gehört.</p> <p>Wie lange, glauben die Stadtverwaltung und der uneinsichtige Stadtrat noch gegen den Willen der Bevölkerung regieren zu können?</p> <p>Wir brauchen nicht noch mehr nur zeitweise genutzte Ferienwohnungen in Überlingen. Es wird am Bedarf vorbei gebaut.</p> <p>Der vom Gesetzgeber postulierte Wille, mehr Wohnraum zu schaffen, ist an sich begrüßenswert, aber dieser Wille wird in Überlingen geradezu konterkariert, weil die nutzbaren Flächen endlich sind und nicht für Ferienwohnungen, Spekulation, Zweitwohnsitz hergegeben werden sollten! Das Wohnungsbau-soll ist für Überlingen bereits erfüllt. Alles, was jetzt noch genehmigt wird, trägt nur zur Gewinnmaximierung der Spekulanten bei. Wenn die Stadt nicht ordentlich wirtschaften kann, ohne diese unnötig zu verunstalten, muss endlich das Regierungspräsidium einschreiten. Ein entsprechender Hinweis an dieses ist notwendig.</p> <p>Wir brauchen sozialen Wohnungsbau bei absehbar zunehmender Verarmung der unteren Einkommensschichten. Die Stadt sollte bevorzugt ihre nicht unerheblichen Wohnungsbestände renovieren und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Sozialbindung von 30% der im Rauensteinpark vorgesehenen Wohnungen ist ein Beschwichtigungsinstrument. Diese fällt in einigen Jahren wieder weg.</p> <p>Villa und Park sollten den Überlingern ! In Gänze erhalten bleiben.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 10	
Schreiben vom 16.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einwand gegen den neuen Bebauungsplan Kibler-Rauenstein Ich erhebe hiermit folgende Einwände gegen den neuen Bebauungsplan Kibler Rauenstein</p> <p>1. Der Bau an der Kiblersteige ist weiterhin im Plan eingetragen. Dies steht im völligen Widerspruch zur ausdrücklichen Anerkennung des Denkmalschutzes für die gesamte Parkfläche. Aus der Sicht des Denkmalschutzes ist an dieser Stelle kein Nachgeben zulässig. Das Baufeld ist zwar kleiner dimensioniert, versperrt aber immer noch die Öffnung von der Kiblersteige zum Park und nimmt dem Park damit noch mehr die für ihn wichtige Offenheit nach außen. Diese ist sowieso schon stark beeinträchtigt durch das Herausschneiden der sog. Schießgrundstücke, die unter jetzt wieder bekannten dubiosen Umständen in den 70er Jahren privatisiert wurden. Damit geschieht zudem eine aus meiner Sicht anrühige Anerkennung und nachträgliche Rechtfertigung des Zustandekommens dieser 3 Grundstücke.</p> <p>2. Einwände gibt es auch gegen das Baufeld im Süden. Beim sogenannten Schieß-Grundstück ist das größtmögliche Baufeld im Plan zugegeben - und dies trotz der dubiosen Umstände des damaligen Herausschneidens aus dem denkmalgeschützten Park. Auch hier eine nachträgliche Anerkennung und sogar eine Art der nachträglichen Belohnung, weil über die Bestandsgarantie hinausgegangen worden ist. Alles was über die Bestandsgarantie hinausgeht, ist meiner Meinung nach nicht akzeptabel.</p> <p>3. Die beiden Baufelder entlang der Rauensteinstr. auf dem bisherigen Parkplatz sind reduziert, aber im Prinzip beibehalten. Hauptargument ist, dass dieser Bereich 1991 als Parkfläche ausgewiesen und es damals vom Denkmalschutz keine Bedenken gab. Meines Erachtens lag aber auch keine ausdrückliche Gestattung vor. Insofern sollte man ehrlicherweise davon ausgehen, dass auch hier der Denkmalschutz galt. Inwieweit der Landkreis damals selbstherrlich vorgegangen ist- wie übrigens schon vorher durch die dubiose Genehmigung der Schießgrundstücke - kann man nur vermuten.</p> <p>4. Die Baufelder auf dem „Parkplatz“ selbst sind so angelegt, dass sich neben dem oben geäußerten grundsätzlichen Einwand Fragen nach dem verbliebenen Sinn ergeben, wenn man andererseits noch einen vollständigen Park erlangen könnte. Wenn man genau hinschaut, wie viele Wohnungen man bei diesen geplanten Baukörpern überhaupt bauen könnte, dann reduziert sich das Ganze bei Ausnützung der Fläche und Abrechnung von Flur, Treppenhaus, Parkflächen usw. Die Wohnungen sind dunkel, durch den südlich höhergelegenen Wald total verschattet. Dazu die unwiederbringliche Beseitigung vieler großer alter Bäume.</p> <p>5. Der kleine Wald ist als solcher im Plan anerkannt und folglich geschützt. Die vorgeschriebenen Abstände - auch zu den noch immer zugelassenen Nebenbauten - müssen bei der Konzeptvergabe immer eingehalten werden. Auch muss der Abstand zu den großen alten Bäumen gehalten werden, z.B. zum</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Denkmalschutzbelange können abgewogen werden. Diese Abwägung ist unter dem Gesichtspunkt einer bereits bestehenden Bebauung (Parkplatz) getroffen worden. Die bestehenden Grundstücke sind über einen Bebauungsplan bau- und planungsrechtlich städtebaulich überplant.</p> <p>Für dieses Grundstück existiert Bau- und Planungsrecht nach § 34 BauGB.</p> <p>Für die ausgewiesene Parkplatzfläche liegt eine Baugenehmigung vor.</p> <p>Die beiden Baufelder lassen Geschosswohnungsbau zu, der sich auf die wesentliche Funktion Wohnen reduziert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Mammutbaum, - ebenso der Abstand zur Straße hin, der im Plan nicht klardefiniert ist - dadurch ergibt sich eine weitere Reduzierung. Steht dieser geringe „Gewinn“ mit all den damit verbundenen Problemen in einem Verhältnis zur Erhaltung und der sogar möglichen Verschönerung und Vergrößerung des einmalig gelegenen Parks? 6. Konsequenz: Der Park muss vollständig erhalten werden, eine Bebauung kann nicht erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 11	
Schreiben vom 15.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“. Begründung: 1. <u>Auch nach der jetzt geänderten</u> Fassung wird mit der Bebauung an der Rauensteinstraße im Bereich des baumbestandenem Auto-Abstellplatzes an einem städtebaulich äußerst sensiblen Punkt von einem abgerundeten historischen Ensemble aus Schloß + Park ein wesentlicher Teil des Parks entfernt. Das Ensemble wird aufgebrochen und als Folge sein Charakter dadurch unwiederbringlich zerstört (vergl. dazu auch Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 9.12.2021).</p> <p>2.a. Im Zuge der geplanten Bebauung wird ein Teil des wertvollen Baumbestandes entfernt. Dies ist vor dem Hintergrund der aktuell sich verschärfenden Klima-Krise inakzeptabel, weil durch den Verlust der Bäume die Frischluft-Bildung und -Zufuhr für die tiefergelegenen Stadtbereiche massiv beeinträchtigt wird. (Siehe dazu auch z.B. „The role of urban trees in reducing land surface temperatures in European cities“ in Nature Communications volume 12, Article number: 6763 (2021)). Gleichzeitig wird die ohnehin gefährdete Einstufung Überlingens als „Heilbad“ zusätzlich belastet. Eine entsprechende Bewertung dieser Aspekte liegt nicht vor, da „von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB“ und dementsprechend auch „von einem Umweltbericht gemäß §2a Satz 2 BauGB abgesehen wurde“, der als Bestandteil Aussagen zu 2.b Punkt gg gemäß Anlage 1 des BauGB enthalten sollte.</p> <p>2.b. Auch nach der geänderten Fassung des o.a. BBPl wird im Gebiet nördlich der Rauensteinstraße mit einer Verdichtung der Bebauung die Grünfläche zurückgedrängt und somit die Frischluftbildung beeinträchtigt. Außerdem wird dadurch ein erhaltenswertes Zeitzeugnis aus den 60-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts zerstört.</p> <p>3. Auch die o.a. geänderte Fassung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ umfaßt nicht den Bereich nördlich der Heinrich-Emrichstraße, der zum am 18.10.2017 für unwirksam erklärten Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ von 1961 gehörte. Dadurch gilt in diesem Bereich für die Bebauung der § 34 BauGB, mit dem eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ nicht gewährleistet werden kann, wenn in der näheren Umgebung bereits diesem Ziel entgegenstehende Präzedenz-Fälle vorliegen.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht ist das „Ensemble“ bereits durch den Bau der Parkierungsfläche beeinträchtigt worden.</p> <p>Der Planbereich liegt gemäß der städtischen Klimaanalyse in der Kategorie „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ sowie der südwestliche Teilbereich (Parkanlage Schloss Rauenstein) wird als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung eingestuft. Dieser Bereich wird in den Planüberlegungen einer baulichen Nutzung nicht zugeführt und behält somit seine hohe klimaökologische Wertigkeit. Die Ausweisung neuer Baufenster erfolgt überwiegend im Bereich der bereits versiegelten Parkplatzfläche, so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Der Bereich der Aufhebung des Bebauungsplans wurde nicht geändert. Somit sind die Inhalte der Stellungnahme nicht Gegenstand der erneuten Offenlage. Eine weitere Behandlung ist damit nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 12	
Schreiben vom 18.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>zuerst einmal möchten wir anerkennen, dass die 2022er Neuaufstellung des Bebauungsplans Kibler-Rauenstein deutlich freundlicher ausfällt als das Original vor einem Jahr. Am meisten haben uns in der 2021er Planung die zwei riesigen Gebäude im Rauensteinpark an der Rauensteinstraße gestört. Das eine ist jetzt verschwunden, das andere kleiner geworden - das ist besser als 2021. Dennoch möchten wir in einigen Punkten auch dieser Neuaufstellung widersprechen, aus folgenden Gründen:</p> <p>1. Einspruchsfrist: Die Einspruchsfrist ist mit zwei Wochen angesichts der vielen Einsprüche aus der Bevölkerung, die zum Plan 2021 eingegangen waren, viel zu knapp bemessen. Ein beschleunigtes Verfahren, selbst wenn es denn rechtlich erlaubt sein sollte, verbietet sich unserer Meinung nach für eine Verwaltung, die des Bürgers Stimme hören und auf sie eingehen will.</p> <p>2. Einwände nicht genügend berücksichtigt: Viele der Einwände zum 2021er Plan wurden lediglich mit dem Vermerk „wird zur Kenntnis genommen“ registriert, ohne dass auf die Inhalte, z.B. auch die Argumente aus dem Dokument „Artenschutz und Umweltbelange“ sachgerecht eingegangen worden wäre. Dies zeugt nicht gerade von Interesse auf eine wirkliche Diskussion mit den Bürgern und ihren Bedenken. Die Unumkehrbarkeit der Maßnahmen, wenn einmal mit der Umsetzung des Bebauungsplans begonnen worden ist, erfordert aber eine solche vertiefte Diskussion.</p> <p>3. Kein Nutzungskonzept für das Schloss Rauenstein: Es fehlt ein Nutzungskonzept für das Schloss Rauenstein. Es ist unserer Meinung nach unvorstellbar, dass sich eine solch schön gelegene und wertvolle Immobilie nicht vernünftig verpachten oder vermieten lässt. Hier eine für den Pächter/Mieter und die Stadt gute Lösung zu finden, würde viel von dem finanziellen Druck nehmen, den die Stadt als Bebauungsargument anführt. Es würde aber auch den jetzigen Bebauungsplan ad absurdum führen, da sich ein Schloss Rauenstein mit umliegendem Park sicher viel schlechter verpachten oder vermieten ließe, wenn im Park weitere Gebäude errichtet würden und der vorhandene Parkplatz verschwinden würde.</p> <p>4. Kritische Verkehrssituation in der Rauensteinstraße: Eines unserer Argumente gegen den 2021er Plan, nämlich dass wegen der neuen Wohnungen erwartete zusätzlich parkende Fahrzeuge in der Rauensteinstraße zu gefährlichen Begegnungssituationen, z.B. mit einem bergabwärts fahrenden Bus, führen könnten, wurde lapidar beantwortet mit: „Eine gefährliche bzw. kritische Verkehrssituation ist nicht zu erkennen.“ Die Anzahl der geplanten Wohnungen ist jetzt zwar deutlich geringer als im 2021er Plan, andererseits sollen die jetzt dort vorhandenen Parkplätze ja verschwinden, obwohl es mangels eines Nutzungskonzepts für das Schloss Rauenstein noch unklar ist, ob diese nicht künftig weiterhin ge-</p>	<p>Die gewählte Frist entspricht den rechtlichen Vorgaben. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sieht im Rahmen der förmlichen Offenlage die gleichen Fristen vor wie das Regelverfahren.</p> <p>Die im Rahmen der ersten förmlichen Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat am 19.10.2022 behandelt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung eines Gemeinbedarfs mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vor. Ein konkretes Nutzungskonzept des Schloss Rauensteins ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Vorschrift zu Stellplätzen wurde nicht geändert. Somit sind die Inhalte der Stellungnahme nicht Gegenstand der erneuten Offenlage. Eine weitere Behand-</p>

<p>braucht werden. Deshalb halten wir diese Gefahr nach wie vor für nicht vernachlässigbar. Wer wie oben argumentiert, dass eine gefährliche bzw. kritische Verkehrssituation nicht zu erkennen sei, fährt offensichtlich nicht täglich in der Rauensteinstraße vom Haus weg bzw. nach Hause zurück.</p> <p>Wir schlagen deshalb konkret folgendes Vorgehen vor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Befragung der Bürgerschaft in einem Bürgerentscheid2. Aufstellung eines Nutzungskonzepts für das Schloss Rauenstein mit Rauensteinpark3. Keine Bebauung des Rauensteinparks, sondern nur Ausbau der Häuser an der Nordseite der Rauensteinstraße und der Heinrich-Emerich-Straße.	<p>lung ist damit nicht notwendig.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 13	
Schreiben vom 18.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen den veränderten Bebauungsplan Kibler-Rauenstein, Offenlegung 03.11.2022 in HalloÜ. Fristen: 14.11.-28.11.2022 gegen den vorgelegten Bebauungsplan lege ich den Einspruch aus folgenden Gründen ein.</p> <p>1) Gemäß der neuen artenschutzrechtlichen Einschätzung des Fachgutachters für Fledermäuse/Vögel vom 12.09.2022 liegt ein schwergewichtiges Faktum-Verstoß gegen § 44 BNatschG vor. Nach dieser Einschätzung würde eine Bebauung im Bereich des Parkplatzes erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation zu Folge haben und würde somit den gesetzlichen Rahmenbedingungen widersprechen.</p> <p>2) Ein Eingriff im denkmalgeschützten Areal mit dem Wegfall vieler Waldbäume um den Regelabstand von 30 m (§ 4 Abs.3) zu den Wohngebäuden aus Sicherheitsgründen einzuhalten - ist nicht nachvoll-</p>	<p>Eine erneute Relevanzprüfung Fledermäuse wurde durch sechs Begehungen durch das Fachbüro Fiedler-Sproll erstellt (Bericht 30.11.2023/11.01.2024). Die Bewertung kommt zum dem Ergebnis, dass durch drei weitere Baufenster keine Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten sind, wenn die Jagdgebiete im Rauensteinpark erhalten bleiben. Die festgestellten Jagdgebiete bleiben unange- tastet (Verweis auf Abb.4 des artenschutzrechtlichen Gutachtens). Die Bäume, die durch die geplanten Baufelder betroffen sein werden, sind einige der Platanen und weitere umliegende Bäume auf dem Parkplatz und ein mittelgroßer Baum an der Kiblersteige. Bei den Begehungen und durch die stationären Batlogger konnten keine Hinweise auf ein Fledermausquartier in den Bäumen erbracht werden. Die Platanen und die die umstehenden Bäume sowie der betroffene Baum an der Kiblersteige haben keine bzw. kaum Spalten oder Höhlungen, die Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen könnten (vgl. FIEDLER, W. DR, SPROLL A.,30.11.2023/11.01.2024). Dieses bestätigte sich auch im Zuge einer <u>Baumhöhlenkontrolle</u> an den entsprechenden Bäumen im Januar 2023 im Gebiet des geplanten Parkplatzes (s.o.). Maßnahmen zur Einschränkungen von Lichtemissionen werden soweit planungsrechtlich möglich festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Waldfläche ist im Eigentum und in</p>

<p>ziehbar. Im veränderten Bebauungsplan wurde der Waldabstand von 20 m zu den Baukörpern festgesetzt. Begründet wurde es jedoch nie. Jeder Baum sei ein kleines ökologisches Wunderwerk und wandele das klimaschädliche Gas Kohlendioxid in Sauerstoff um, spendet Schatten und Sorge für Verdunstungskühle. Darüber hinaus werden neue Lebensräume und Nahrungsquellen für etliche Insekten, Vögel und andere Baumbrüter geschaffen.</p> <p>3) Der Parkplatz ist im FNP als ein Teil des Parks ausgewiesen, jedoch nicht für die Bebauung. Die Erstellung des Parkplatzes im 1991 wurde vom Landratsamt/Landkreis genehmigt. Das Landesamt für die Denkmalpflege wurde aber NICHT in das Genehmigungsverfahren einbezogen, obwohl es die Voraussetzung war. Es ist bekannt, dass die Parkplätze baurechtlich für die öffentliche Nutzung des Schlosses zugeordnet sind. Dies ist im neuen BP nicht ersichtlich, wo die Parkplätze platziert werden sollen.</p> <p>4) Es liegt kein Verkehrskonzept vor. Die Rauensteinstraße ist jetzt schon mit massivem Autoverkehr durch die Einbahnstraßenregelung in Heinrich-Emmrich-Straße und mit parkenden Autos fällig überlastet.</p> <p>5) Nach den letzten Informationen wird ein neues BP "Rauensteinstraße Ost" (Konzept 1 mit ca. 110 Wohneinheiten von Ihnen favorisiert) erstellt. Aus diesem Grund ist es wirklich nicht notwendig den Rauensteinpark wegen ca. 25 Wohnungen zu bebauen.</p>	<p>der Bewirtschaftung der Stadt. Der Trauf wird einer dauerhaften Pflege unterstellt, so dass der Grenzabstand als Sicherheits- und Schutzabstand auf Dauer erhalten bleibt. In der Abstimmung Vorort mit der Forstbehörde wurde die Unterschreitung des Waldabstandes angesprochen. Durch die Eigenkontrolle wird eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht gewährleistet. § 4 Abs. 3 LBO B.W. verweist auf den Mindestabstand in Bezug zu Feuerstätten. Bei der geplanten Neubebauung wird im Zuge einer Konzeptvergabe erfolgen, die den Fokus auf höchste Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung.</p> <p>Die Nutzung der Parkplätze wird weiter angestrebt und soll der zukünftigen Wohnbebauung dienen.</p> <p>Die Rauensteinstraße weist ein zulässiges Querprofil auf, dass den zukünftigen Verkehr aufnehmen kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 14	
Schreiben vom 17.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen den Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein" (Neuaufstellung und Teilaufhebung), veröffentlicht am 10.11.2022 gegen den Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein"(Neuaufstellung und Teilaufhebung) vom 10.11.2022 legen wir hiermit Einspruch ein.</p> <p>Zur Begründung: Angesichts der großen Zahl von in den letzten Jahren entstandenen Wohneinheiten, anstehenden Bebauungsplanungen (z.B.“Südlich Härten“) und zur Verfügung stehenden entwickelbaren Fläche im städtischen Besitz (z.B. Schlachthaus-/Obertorstr.) kann von zusätzlichem Bedarf überhaupt nicht die Rede sein. Eine sachliche Dringlichkeit zum Ausweis zusätzlicher Bauflächen im Bereich Kibler-Rauenstein ist überhaupt nicht erkennbar. Dies zeigt nicht zuletzt die Beantwortung der Anfrage der Fraktion LBU/Die Grünen zum aktuellen Stand der Wohnentwicklung in Überlingen im Zeitraum von 2018 - 2021.</p> <p>In der Neuaufstellung wird eine reduzierte Bebauung vorgeschlagen. Die Zahl der jetzt geplanten zusätzlichen Wohnungen, davon lediglich 30 % mit Sozialbindung, rechtfertigt einen in seinen Folgewirkungen noch nicht absehbaren Eingriff überhaupt nicht. Die zusätzliche Reduktion innerstädtischer Grünfläche und die mögliche Beeinträchtigung einer wichtigen Frischluftschneise in Verbindung mit dem absehbar zunehmenden Verkehr im Wohnviertel kann in der aktuellen Situation keine Option sein. Zumal das Risiko besteht, dass mit der Genehmigung zum Einstieg weitere ergänzende Bauaktivitäten ermutigt werden.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 15	
Schreiben vom 21.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>anbei übersenden wir unsere Einsprüche zu Ihrem Bebauungsplan Kibler-Rauenstein. Wir widersprechen hiermit. Einspruch zum geänderten Bebauungsplan Kibler-Rauenstein</p> <p>1. Das beschleunigte Verfahren, das nun gewählt wurde ist mit 14 Tagen viel zu knapp bemessen. In dieser Jahreszeit finden viele verpflichtende Versammlungen in der Freizeit statt, Meinungsbildung und Diskussion sind dadurch nicht ausreichend möglich.</p> <p>2. Eine Kopplung von „Geschäften“ ist prinzipiell nicht zulässig. Sich also auf ein „Versprechen“ zur Refinanzierung des Kaufpreises von vor 7 Jahren zu berufen ist unzulässig. Zumal in der Zwischenzeit die Nutzung des Areals nicht bearbeitet wurde.</p> <p>3. Die Naturschutzbelange sind auch mit diesem reduzierten Plan nicht annähernd berücksichtigt. Der „Parkplatz“ ist nicht versiegelt, und der geschützte Mammutbaum ist durch das geplante Vorhaben gefährdet.</p> <p>4. Die Stadt hat ein Gutachten in Auftrag gegeben (Seeconcept), das dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. In diesem Gutachten wird von einer Beeinflussung und negativen Auswirkungen auf die Umwelt hingewiesen. Somit haben der GR und die Stadt nachweislich Kenntnis von der Verletzung der Umwelt- und Klimabelange. Somit ist es unzulässig auf die Umweltverträglichkeitsprüfungen zu verzichten. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem beschleunigten Verfahren ist somit nicht zu rechtfertigen und wird Gegenstand einer Prüfung durch die Aufsichtsbehörden sein.</p> <p>5. Klimaschutz ist nicht berücksichtigt. Es werden keine Vorgaben zum Baumaterial gemacht. Bauen verursacht einen wesentlichen Teil des CO2 Ausstoßes.</p> <p>6. Die Rechtfertigung des Bebauungsplanes, dass bis zum Jahr 2030 ein Bedarf für 900 zusätzliche Wohnungen besteht ist nicht haltbar. Es wurden in Überlingen in den letzten Jahren dreimal mehr Wohnungen gebaut als gebraucht wurden. Dies wurde seitens der Stadt in einer Stellungnahme für Gemeinderat und Öffentlichkeit festgestellt und bestätigt. Dringlichkeit einer weiteren Bebauung ist deshalb nicht gegeben. Andere Baugebiete der Stadt wie „Südlich Härten“ sind noch nicht einmal begonnen.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Die gewählte Frist entspricht den gesetzlichen Vorschriften.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zu Kenntnis genommen. Der Mammutbaum ist planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Festlegung von Baumaterialien ist eine zu starke Einschränkung in der Wahlfreiheit der Bauwilligen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines</p>

<p>7. Seit Jahren werden die Eigentümer des Kramer Areals geflissentlich übersehen und nicht gehört. Hier könnten ohne Konflikte und wesentlich klimaschonender 500 Wohnungen, ein ganzes Quartier, entstehen.</p> <p>8. Sichtbeziehungen werden zerstört, so dass sich das Stadtbild nachhaltig betoniert. Straßenzüge sind so ausgerichtet, beispielsweise die Jakob-Reutlinger Straße, dass das Rauenstein von dort gesehen werden kann. Wird im Park gebaut, wird diese und weitere Sichtbeziehungen auf das schöne Ensemble Schloss, Wald und Mammutbaum betoniert.</p> <p>8. Insgesamt entsteht der Eindruck, dass - entgegen dem Bürgerwillen -von dieser Verwaltung und dem Gemeinderat bautechnisch investorenfreundlich Tatsachen geschaffen werden, um die Bautätigkeit weit über die Legislaturperiode hinaus zu zementieren. Betongold soll im großen Maße in Überlingen etabliert werden.</p> <p>9. Da die Verwaltung und der Gemeinderat diese Planung erarbeiteten und verabschiedeten, ist es nicht möglich, dass dieselben Personen, Gremien und Fachabteilungen diese Einsprüche wichten und bewerten, voraussehbar - wie immer - abschmettern.</p> <p>Deshalb gehen Kopien dieser Einsprüche an das Regierungspräsidium, mit der Bitte, diese zu bewerten und damit den Konflikt der Verwaltung/des Bürgermeisters/des Gemeinderats mit den Bürgern zu schlichten.</p>	<p>Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sichtbeziehungen aus dem genannten Straßenzug sind historisch nicht zu belegen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abwägungsprozess entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Zuständigkeit für Bebauungsplanverfahren obliegt dem Gemeinderat.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 16	
Schreiben vom 18.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit erlauben wir uns zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ unsere Bedenken einzubringen. <u>Einspruch zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung)</u></p> <p>Was bewegt die Verwaltung, die Bürger bei der Bewertung des neuen B-Plans so unter (Zeit-) Druck zu setzen? Angst vor der Meinung der Bürger? Wahrscheinlich wird Baubürgermeister Kölschbach wieder argumentieren: wir machen das, weil wir es dürfen!</p> <p><u>Zeitdruck:</u> Die Einsprüche zum ursprünglichen B-Plan haben deutlich gemacht, dass noch enormer Diskussionsbedarf besteht: Sehr viele der Einwände wurden mit dem Vermerk „wird zur Kenntnis genommen“ einfach abgetan und sind auch mit dem neuen B-Plan nicht beantwortet! Wenn die Verwaltung Bürgernähe ernst nehmen würde, dann könnte sie 2 Wochen Einspruchsfrist nicht für angemessen halten, zumal sie es nicht für notwendig erachtet hat, die textlichen Änderungen gegenüber dem früheren B-Plan zu kennzeichnen!</p> <p><u>Inhaltliche Einschränkung der Stellungnahmen:</u> Es muss erlaubt sein, zu dem neu vorgegebenen B-Plan insgesamt Stellung zu beziehen; es gibt Einsprüche zum ursprünglichen Plan, die auch für den neuen Plan gelten; diese noch einmal aufzuführen, ist selbstverständliches Recht. Die von der Verwaltung verlangte Beschränkung der Einsprüche auf Änderungen führt z.B. dazu, dass eine „<u>Erweiterung (!) der Grünfläche (Parkanlage)</u>“ zu bewerten ist; würde die Verwaltung diese quere Logik konsequent fortsetzen, dann könnte mit dem gänzlichen Verzicht auf eine Bebauung die Grünfläche noch mehr erweitert werden!</p> <p>Eine der Begründungen des Vorhabens ist nach wie vor, dass es sich bei der zu überbauenden Parkfläche um eine „brachliegende und ungenutzte Fläche“ handele und „die Freifläche zum Zwischenraum wird, der gefüllt werden muss: eine städtebauliche Verpflichtung.“ Grotesker kann man kaum noch argumentieren! Den auf nicht ganz nachzuvollziehende Weise zustande gekommenen Parkplatz an der NW-Ecke des Rauensteinparks als bebaute Fläche zu interpretieren, der jetzt nur anders bebaut wird, mag zwar formal erlaubt sein, entspricht aber nicht der aktuellen Lage: immerhin wurde bei der Anlage des Parkplatzes der Baumbestand erhalten, obwohl am Wurzelwerk des Mammutbaumes schon Schaden entstanden ist. Diesen Parkplatz zu renaturieren, wäre eine leichte Angelegenheit.</p> <p>Stellt man diesem Argument die Bewertung des Landesamtes für Denkmalpflege gegenüber: „die gesamte Parkanlage ist Bestandteil des Kulturdenkmals und schließt deshalb jede Bebauung aus“ - dann stellt sich mir die Frage, ob die erneute mehrheitliche Entscheidung des Gemeinderats für die Bebauung des Rauensteinparks nur aus dem Grund erfolgte, dass es ihm an Mut fehlte, eine einmal getroffene Entscheidung zu revidieren, zumal der Baubürgermeister in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.3.2022 verlauten ließ, dass er das „Ding“ durchziehen wird! Bei dem im städtischen Besitz befindlichen Wohnhaus Ecke Gradebergstraße/ Krummebergstraße wird der Denkmalschutz als Hinderungsgrund für eine schnelle Nutzbarmachung z.B. für soziale Wohnungen angeführt,</p>	<p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Die Einspruchsfrist folgt den gesetzlichen Vorgaben gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Die Auslegungsfrist wurde entsprechend den Änderungen im B.Plan angemessen verkürzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Parkplatz wurde eine Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Die Parkanlage wird als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Park“ gesichert. Davon ausgenommen ist der genehmigte Parkplatz, der als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr im FNP ausgewiesen ist.</p>

<p>beim Rauensteinpark ist Denkmalschutz kein Hinderungsgrund.</p> <p>Mit der Begründung, es handele sich um eine brachliegende und ungenutzte Fläche, kann man im Nachhinein auch die bisherigen „Bausünden“ (Schiess-Haus an der Von-Maderstraße, drei Gebäude am Kiblersteig, Genehmigung des Parkplatzes) begründen, denn schließlich wurden brachliegende und ungenutzte Flächen einer „vernünftigen“ Nutzung zugeführt! Und wenn es dann noch heißt, dass das Parkgelände einer nachhaltigen <u>Bebaubarkeit</u> zugeführt werden soll und damit „die Weiche für neue städtebauliche Parameter“ gestellt werden, kann man davon ausgehen, dass die scheinbarweise Beschneidung des Rauensteinparks noch nicht ihr Ende gefunden hat. Die Hemmschwelle wird immer kleiner! Mit dem Begriff „nachhaltig“ wird in diesem Zusammenhang sehr inflationär umgegangen: auch eine schlechte Entscheidung kann nachhaltig sein!</p> <p>Einwendungen zu den Auswirkungen auf den Verkehr werden „zur Kenntnis genommen“ (von wem?) oder „lässig“ erledigt: zum fließenden Verkehr, der schon heute die Grenze der Zumutbarkeit erreicht hat, heißt es lapidar: „Breite der Rauensteinstraße ist für den Verkehr ausreichend dimensioniert.“ Und zum ruhenden Verkehr: „Ein Stellplatzschlüssel regelt den ruhenden Verkehr für die geplanten Neubauprojekte“ - so einfach geht das! Von der Verwaltung nicht angegangene Probleme (wie z.B. Konsequenzen eines Tiefbaus für Tiefgaragen auf den Wasserhaushalt der verbleibenden Bäume) werden auf die „Wundertüte“ Konzeptvergabe geschoben. Sieht so eine mustergültige Abarbeitung einer Bauplanung - wie laut Südkurier Herr Hornstein meinte - aus?</p> <p>Bei vielen Einwendungen wurden die Aussagen des SeeConcept-Gutachtens als Argumente gegen eine Bebauung herangezogen. Die Antwort der Verwaltung auf diese Einwendungen: „Beim SeeConcept-Gutachten handelt es sich um ein neutrales Gutachten und dient nicht der Begründung des Planungsziels.“ Hier hat die Verwaltung ausnahmsweise Recht! Dieses Gutachten dient nicht der Begründung sondern der Ablehnung des Planungsziels!</p> <p>Warum wagt die Stadt Überlingen nicht einen mutigen Schritt nach vorne und entwickelt mit all ihren kreativen Kräften den Rauensteinpark zu einem Highlight von Überlingen, denn dieses Areal samt Schloss bietet das Potential dazu!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungen für den Rauensteinpark werden in naher Zukunft in einem Parkpflegewerk münden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 17 & 18	
Schreiben vom 22.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Einwendung zum geänderten Bebauungsplan Kibler-Rauenstein</p> <p>gegen den am 03.11.2022 bekannt gegebenen, veränderten Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände einbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Belangen des Denkmalschutz und der Denkmalpflege, der NABU BUND und der Deutschen Umwelthilfe sind in dem reduzierten Bebauungsplan auch nicht ausreichend berücksichtigt worden. - Fehlendes Verkehrskonzept (Feuerwehr, Rettungsdienst) - ungenügender Abstand zwischen Wald und der Bebauung <p>Ich bitte die Entscheidungsträger der Stadt Überlingen den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ zu verwerfen und den Erhalt der gesamten Parkanlage zu beschliessen.</p>	<p>Die Belange des Denkmalschutzes, des Nabu, von BUND und deutscher Umwelthilfe werden innerhalb des Abwägungsprozesses berücksichtigt und sind im Abwägungsprotokoll niedergeschrieben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt..</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 19	
Schreiben vom 23.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 14.11.22 bis 28.11.22</p> <p>Stellungnahme Ich erhebe Einspruch gegen die geplante Bebauung des Rauensteinparks mit folgender Begründung:</p> <p>Einwendungen zum Verfahren Die Frist für Einsprüche gegen den veränderten Bebauungsplan „Kibler Rauenstein“ ist im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit zwei Wochen viel zu knapp bemessen. Das Informationsrecht, das der Meinungs- und Pressefreiheit (Art.5 GG) gleichgestellt ist, wird dadurch beeinträchtigt. Es bleibt fast keine Zeit, um sich mit dem Entwurf angemessen zu befassen und abzuwägen. In der Veröffentlichung des Amtsblattes Nr. 44 vom 3. November 2022 heißt es, „dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können“. Der veränderte Bebauungsplan berührt auch Belange des Planverfahrens, des Denkmal-, Umwelt-, Arten- und Klimaschutzes. Wenn diesbezügliche Einwände der Bürger nicht zugelassen sind, wird die Meinungsfreiheit (siehe Art.5 GG) eingeschränkt. Das würde die Bürgerbeteiligung erheblich behindern. Um einen Interessenkonflikt zu vermeiden und dem Vorwurf der Befangenheit zu begegnen, sollte die Auswertung der Einsprüche von einem neutralen Gremium erfolgen und nicht von Personen der Baubehörde, die auch die Bebauungspläne erstellt (§ 20 Abs.151 Nr.IVwVfG). Das Vertrauen in die Entscheidungsgremien schwindet, wenn die Forderung von Einwohnern, den Rauensteinpark nicht zu bebauen, ignoriert wird und statt dessen das Bauamt und der Rat verbreiten, man sei mit dem reduzierten Plan den Wünschen der Bürger entgegengekommen. Diese Behauptung der Entscheidungsträger trifft nicht zu.</p> <p>Einwendungen, die auf die Argumente des Bauamtes und der Stadt eingehen Das Bauamt und der Rat geben dem Denkmalschutz eine geringe Bedeutung. Sie befürworten mit dem veränderten Plan weiterhin eine Teilbebauung Parks. Diese würde seinen Gesamtcharakter zerstören. In einer Stellungnahme zum geplanten Bauprojekt schreibt das Landesamt für Denkmal-pflege: „Die gesamte Parkanlage ist Bestandteil des Kulturdenkmals und schließt deshalb jede Bebauung aus“. Die Stadt misst beim Denkmalschutz mit zweierlei Maß. Sie führt bei leerstehenden städtischen Gebäuden den Denkmalschutz als Hinderungsgrund an, wenn es um deren Nutzung für sozialgerechtes Wohnen geht, während für eine Bebauung des Rauensteinparks der Denkmalschutz keinen Hinderungsgrund darstellt.</p>	<p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Zu Verfahren: Die gewählte Frist entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Abwägungsprozess entspricht ebenfalls den gesetzlichen Vorschriften. Die Zuständigkeit für Bebauungsplanverfahren obliegt dem Gemeinderat.</p> <p>Der Gemeinderat berät und beschließt über den Abwägungsvorgang.</p> <p>Die Parkanlage wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Belange des Denkmalschutzes sind abwägbar und werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten und der Schaffung von dringende benötigtem Wohnraum als gerechtfertigt angesehen. Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p>

Überlinger Gemeinderäte sind heute noch stolz darauf, dass sie 2015 den Rauensteinpark vom Bodenseekreis zurückgekauft haben. Im gleichen Jahr erging der dringende Appell von Landschaftsexperten an die Bürgervertreter, sie sollten möglichst schnell per Beschluss eine weitere Bebauung im Westteil des Parks verhindern, sonst werde der Park dort durch Privatbauten allmählich zerstückelt. Diese Schutzmaßnahme unterblieb. Nun ist es der Gemeinderat selbst, der den grünen Hang in exponierter Lage für Bauinteressenten opfern will, damit weiterer Verbauung den Weg bereitet und sein Ansehen als Schützer und Bewahrer städtischen Eigentums verspielt.

Der „reduzierte“ Plan täuscht eine Verbesserung vor, indem ein großes Gebäude an der Rauensteinstraße entnommen ist. Dafür ist eines auf der Westseite des Parks geplant. Statt auf zwei werden nun die Baufelder um ein drittes erweitert. Damit wird ein neues Einfallstor für Folgebebauungen geschaffen.

Das vom Gemeinderat oft benutzte Argument, man müsse den Kaufpreis des Parks durch eine Teilbebauung refinanzieren, ist längst entkräftet, denn die Stadt hat sich in den vergangenen 7 Jahren, seit dem Rückkauf des Parks, nie ernsthaft um ein Nutzungskonzept für die Rauenstein-Villa bemüht und das ist auch heute noch so.

Die Stadt behauptet, die wachsende Einwohnerzahl Überlingens erfordere den Bau von weiteren Wohneinheiten und dafür müsse auch der Rauensteinpark genutzt werden. Dieses Argument ist hinfällig, denn das Statistische Landesamt Baden-Württemberg bestätigte im Mai 2022, dass in 12 Jahren 1430 Wohneinheiten geschaffen wurden, aber 497 ausgereicht hätten.

Das Bauamt und der Gemeinderat begründen eine Bebauung des Parks damit, man wolle dort bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die Stadt hat es jahrelang versäumt, die leerstehenden Gebäude im städtischen Besitz für preisgedämpftes Wohnen zu nutzen und auf eigenem Grund, z.B. zwischen Schlachthaus- und Obertorstraße sozialgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Man muss dafür keine Park- und Grünflächen verbrauchen.

Wenn die Stadt, trotz der rasant gestiegenen Baupreise, 1/3 der geplanten Wohnungen preisreduziert anbieten will, und ihre Absicht ist, 2/3 davon für den Luxusbedarf zu opfern, dann erhöht sich der Bestand an Ferien- und Zweitwohnungen über ein erträgliches Maß hinaus. Das steht nicht nur den Interessen von 151 Bürgern und Verbänden entgegen, die in Ihren Einsprüchen den Verzicht auf jegliche Parkbebauung fordern, es widerspricht auch dem Baugesetzbuch, denn dieses fordert "eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" (§1(5) BauGB).

Einwendungen zum Thema Umwelt

Wer im Rauensteinpark Wohnungen bauen will und eine weitreichende Verdichtung im Bereich Heinrich Emmerich-Straße /Rauensteinstraße plant, müsste im Vorfeld ein Verkehrskonzept entwickeln. Das fehlt jedoch. Die Rauensteinstraße ist viel zu eng gebaut, auch die geplanten zwei Gebäude stünden zu dicht an der Straße. Beidseitige Gehwege

Wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Statistik ist ferner ableitbar, dass die überwiegende Zahl an Fertigstellungen im Bestand erfolgte, mittels Nachverdichtung durch Rückbau i.V. mit Neubauten. Davon sind die unbepflanzten Gebiete nach § 34 BauGB (z.Bsp. Hohle Straße) stärker betroffen als Bebauungsplangebiete.

Wird zur Kenntnis genommen.

Ein Verkehrskonzept ist angesichts einer Ausweisung von drei Baufeldern nicht notwendig, zumal die Rauensteinstraße einen ausreichend dimensionierten Querschnitt aufweist.

wären an dieser Stelle nicht möglich. Das wachsende Verkehrsaufkommen würde zu einer stärkeren CO₂-Emission führen, besonders dann, wenn man mit Einbahnstraßen das Verkehrsproblem im Rauensteinquartier lösen wollte.

Der baumgesäumte Parkplatz, am Südrand der Rauensteinstraße, soll mit zwei viergeschossigen Gebäuden überbaut werden. Die würden direkt an das Waldstück in Richtung der Villa grenzen. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg von 2010 schreibt vor, dass Gebäude „mindestens 30m“ vom Waldrand entfernt sein müssen (§ 4 Abs. (4) - Waldabstand). Also verstößt eine Bebauung an dieser Stelle gegen die Landesbauordnung.

Zahlreiche Laubbäume und ein Mammutbaum im Bereich der Rauensteinstraße müssten den zwei geplanten Gebäuden weichen oder wären gefährdet. Baumschutzmaßnahmen sind keine Garantie, dass die Bäume überleben.

Der Rauensteinpark ist als Habitat für verschiedene Pflanzen- und Tierarten sehr wertvoll. Durch Baumaßnahmen kann ihr Lebensraum besonders beeinträchtigt werden. Das kann zu Verstößen nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG führen. Die Firma SeeConcept mit der Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange beauftragt. Im Fall der Planung für den Rauensteinpark ist diese aber in Bezug auf Vögel und Fledermäuse auch beim veränderten Planentwurf nur unzureichend oder gar nicht erfolgt.

Die Stadt ist dringend gefordert, ihre veraltete Baupolitik aufzugeben, die auf Flächenverbrauch und Verbauung setzt, denn die Vorgaben für nachhaltige, zukunftsorientierte Stadtplanung haben sich grundlegend geändert. Es geht künftig um anderes Bauen für besseres Klima. Das bedeutet, bestehenden Baubestand besser zu nutzen, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, unbebaute Flächen möglichst zu belassen und Biodiverse Lebensräume zu erhalten. Das trifft besonders für den Rauensteinpark zu.

In der Bodenseeregion wird man vermehrt mit Hitzewellen und Starkregen rechnen müssen. Der Erhalt des gesamten Rauensteinparks mit seinen Bäumen und den Grünflächen ist jetzt und künftig für die Anwohner unverzichtbar. Er ist Wasserspeicher und „grüne Lunge“, bindet CO₂ und sorgt für erträgliches Klima im Stadtquartier.

Während sich andere Städte gegen kommende Klima-Extreme wappnen, indem sie Parks und Grünflächen erweitern und schützen, will Überlingen kostbares Parkareal für überwiegend hochpreisiges Wohnen opfern. Um die Klimaziele des Pariser Abkommens von 2015 zu erreichen, ist die Stadt gem. Art. 20a GG jedoch verpflichtet, verstärkt für den Schutz- und den Erhalt von Grünflächen zu sorgen.

Zusammenfassung:

Gemäß dem Baugesetzbuch §1(5) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in

Der Abstand kann verkürzt werden, da die Pflege des Waldes insbesondere des Traufs durch die Stadt erfolgt. Ein Abstand von 20 m wird als ausreichend erachtet. Die Landesbauordnung lässt Ausnahme zu. Zudem wird der Mindestabstand mit dem Einbau von Feuerungsanlagen begründet. Dies Anlagen sind bei der Planung der beiden Wohngebäude nicht vorgesehen. Die Stadt setzt auf erneuerbare Energien als Wärmeerzeuger.

Wichtige Habitatbäume werden planungsrechtlich als Bestand gesichert, um so den Schutz bei den anstehenden Baumaßnahmen hervorzuheben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Einklang bringen, sie sollten dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Wird dieser Grundsatz der Bauleitplanung (§1(5) BauGB} mit den o.g. Argumenten in Beziehung gesetzt, dann zeigt sich, dass der veränderte Bebauungsplan "Kibler Rauenstein" den Anspruch der Nachhaltigkeit im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung nicht erfüllt, denn das Bauvorhaben der Stadt

- setzt auf Flächenverbrauch und Bebauung, statt auf den Erhalt von Grünflächen und der Nutzung bestehender Bauten für sozialgerechtes Wohnen,
- erhöht den Bestand von teuren Wohnungen im Vergleich zu den sozialgerechten erheblich,
- übergeht den Denkmalschutz, der die Villa und den Park als Einheit betrachtet und jegliche Bebauung ablehnt,
- beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild auf der Ost- und Westseite des Parks,
- vernachlässigt den Natur- und Artenschutz,
- und verstößt gegen den Klimaschutz,

zum Nachteil künftiger Generationen.

Es wäre im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung, wenn der Gemeinderat das Bauvorhaben im Rauensteinpark erneut bewerten den Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ verwerfen und den Erhalt des gesamten Parks beschließen würde.

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme Bürger Nr. 20	
Schreiben vom 23.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betrifft: Bebauungsplan (Kiebler-Rauenstein). Hier: Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung erheben wir als Anwohner der Rauensteinstraße Einspruch gegen die vorliegende Planung. Dies aus folgenden Gründen: 1. Parkdruck, Parksuchverkehr und Verkehrslärm erhöhen sich auf der Rauensteinstraße Weiterhin bleibt, trotz Änderung des Bebauungsplanes der Parkdruck, der auf die Rauensteinstraße ausgeübt werden wird, bestehen. In Ihrer Stellungnahme zu dieser Problematik, auf das schon das Polizeipräsidium Ravensburg hingewiesen hat (siehe Ihre Abwägungstabelle vom 01.09.2022; Stellungnahme Nr.1 Polizeipräsidium Ravensburg vom 09.11.2021), gehen Sie nicht in angemessener Weise auf diesen Aspekt ein. Seitens des Polizeipräsidiums wurde dieser Faktor so formuliert: „Der Parkdruck würde sich folglich auf die Fahrbahn verlagern, wodurch es zu Einschränkungen des Verkehrs, insbesondere einer Rettungsgasse kommen würde.“</p> <p>Konkret: - die jetzt im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster befinden sich auf einem jetzt öffentlichen Parkplatz mit 28 Stellplätzen.</p> <p><small>Siehe: Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Stand 01.09.2022; Seite 7</small></p> <p>- Diese 28 Parkplätze sind bei Veranstaltungen im Schloss Rauenstein immer wieder voll belegt (siehe Foto1) - Wird hier privat gebaut, wird es wohl die geforderte Anzahl der Stellplätze geben. Die 28 öffentlichen Parkplätze aber fallen weg und werden mit absoluter Sicherheit den Parkdruck auf der Rauensteinstraße erhöhen, die schon jetzt vielfach beparkt wird. Zudem wird es zu einer Erhöhung des Parksuchverkehrs mit den damit verbundenen erhöhten Lärmemissionen kommen. Hierzu wurde bisher kein explizites Gutachten erstellt. - Wenn dann noch ein Bus kommt ist hier keine Rettungsgasse mehr vorhanden, da die Straße zugeparkt sein wird. - Müssten 28 Fahrzeuge auf der Rauensteinstraße geparkt werden, wäre diese Straße sowohl unterhalb der neuen Häuser als auch oberhalb der neuen Häuser</p>	<p>Da die Fläche in städtischen Eigentum ist und die zukünftige Bebauung über eine Konzeptvergabe erfolgt, wird es zur Auflage gemacht, den bestehenden Parkplatz zu überbauen.</p>

<p>vollständig auf einer Fahrbahnseite beparkt, so dass nur noch eine Fahrspur übrig bliebe.</p> <p>-Darüber hinaus ist noch nicht ersichtlich welcher Nutzung das Schloss Rauenstein zugeführt werden soll. (Siehe Begründung Punkt 7 Gemeinbedarfsfläche) Je nach Nutzung- könnte sich hier ein nochmals zusätzlicher Parkdruck mit den oben genannten Folgen (Parksuchverkehr, erhöhter Verkehrslärm) ergeben. Daher ist von einer Überbauung des Parkplatzes abzusehen!</p> <p>2. Abstand Wald / Abstand Straße / Schattenwurf In Ihrer Stellungnahme zum Einwand des Bürgers 65- (erste Bürgerbeteiligung) stellen Sie in Ihrer Stellungnahme fest " ... in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird der als Wald einzustufende Bereich entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt". Zugleich wird " ... nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde ein Abstand von mindestens 20m zum Waldtraufeingehalten" Welche Behörde hat aufgrund welcher rechtlichen Grundlagen hier einer Verringerung des in der LBO §4 Abs. 3 gebotenen Mindestabstandes von 30m zugestimmt? Hiermit bezweifeln wir zunächst die Rechtmäßigkeit dieser Abstandsverringerung an. Im Falle einer Verabschiedung des vorliegenden Bebauungsplanes behalten wir uns eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit dieser Abstandsverringerung vor.</p> <p>Durch den nunmehr im Bebauungsplan ausgewiesenen Abstand (20m) vom Wald befinden sich die Baufenster sehr nahe an der Straße (Baulinie), unter Ausnutzung der Abstandsfläche, die hier ja auch auf öffentlicher Straße liegen darf.</p> <p>Durch die erlaubte Vollgeschosszahl von vier (inklusive Staffelgeschoss dann wohl eher fünf!!!) wird das Haus in der Rauensteinstraße 69 einem extremen Schattenwurf ausgesetzt sein, Über diese Emission (Schattenwurf) findet sich nichts in dem vorliegenden-Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Aufgrund des-Schattenwurfs ist von-einer Überbauung des Parkplatzes abzusehen!</p> <p>3. Vollgeschosse / Sattelgeschoss / Schattenwurf In der Begründung (Fassung vom 15.09. 2022) ist von maximal vier Vollgeschossen die Rede, die sich in der Höhenentwicklung an den nördlichen Bestandsbauten orientieren. Weiter ist von zusätzlichen Vollgeschossen auf der nördlichen Seite die Rede. Soweit von uns in Erfahrung gebracht wurde, hat keiner der nördlichen Eigentümer vor diese Option (zusätzliches Vollgeschoss) aufzugreifen. Somit werden die Neubauten bei einer Überbauung des jetzt bestehenden Parkplatzes den Gebietscharakter des denkmalgeschützten Stadtparkes stark ändern, denn bisher stellt der Parkplatz einen Übergang von der öffentlichen Straße (durch die Baumbepflanzung, die Hecken, den mit Ökopflaster gestalteten grünen Park-</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für das Schloss Rauenstein Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vor. Ein konkretes Nutzungskonzept des Schloss Rauensteins ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Nutzungskonzepts darzulegen.</p> <p>Der Abstand kann verkürzt werden, da die Pflege des Waldes insbesondere des Traufs durch die Stadt erfolgt. Ein Abstand von 20 m wird als ausreichend erachtet. Die Landesbauordnung lässt Ausnahme zu. Zudem wird der Mindestabstand mit dem Einbau von Feuerungsanlagen begründet. Dies Anlagen sind bei der Planung der beiden Wohngebäude nicht vorgesehen. Die Stadt setzt auf erneuerbare Energien als Wärmeerzeuger.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Nachverdichtung bei den Bestandgebäuden ist möglich, da die maximal Gebäudehöhe eine Aufstockung zulässt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

platz) zum Wald des Stadtparkes dar. Aus unserer Sicht ist der Parkplatz (anders als in der Begründung auf Seite 16 zu lesen) aus städtebaulicher Gesamtbetrachtung kein existierendes störendes Verkehrsbauwerk. Vielmehr ist der Übergang von Wald zur Straße somit optimal abgedeckt. Eine Überbauung des Parkplatzes würde die Raumbildung, die der Villa zugeordnete angrenzende Waldbestand darstellt, aufs Stärkste beeinträchtigen.

Schon aus diesem Grunde ist von einer Überbauung des Parkplatzes abzusehen!

Da vier Vollgeschosse vorgesehen sind, zugleich aber auch eine Flachdachform erlaubt werden soll, ist die Möglichkeit gegeben durch ein Zurückspringen eines Dachgeschosses ein Sattelgeschoss zu errichten. (Der Investor wird dies nutzen!) Im Geländeschnitt C - C (Abbildung 14 auf Seite 15 der Begründung des Entwurfs in der Fassung vom 15.09.2022 sind lediglich die vier Vollgeschosse dargestellt, nicht aber die Möglichkeit eines Sattelgeschosses, so wie es aktuell fast überall in Überlingen bei Neubauten zu sehen ist). Dieses Sattelgeschoss wird dann zwar nicht als Vollgeschoss gerechnet, bedingt aber eine weitere Erhöhung des Gebäudes und eine Erhöhung des Schattenwurfs auf unser Haus (Rauensteinstr.69).



Abb 14: Geländeschnitte

Aufgrund dieses Schattenwurfs ist von einer Überbauung des Parkplatzes abzusehen!

4. Abwägungsgerechtigkeit / Gleichheitsgrundsatz

Durch die Änderung des ursprünglichen ersten Entwurfes des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss Gemeinderat vom 29.09.2021) wurden die südlichen geplanten Baufelder verringert. Insbesondere entfällt das mittlere Baufenster in Gänze. Die Überbauung auf dem bestehenden Parkplatz soll jedoch bleiben, wengleich das ursprüngliche Baufenster in zwei Fenster aufgeteilt wurde.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Der Vergleich mit dem Grundgesetz Artikel 3 bezogen auf bauliche Belange bzw. städtebauliche Planungen ist nicht nachvollziehbar. Der Gleichheitsgrundsatz bezieht sich die Gleichberechtigung aller Menschen unabhängig seines Geschlechtes, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschau-

Damit wird gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG verstoßen, denn *wesentlich Gleiches muss gleich behandelt werden*. Indem lediglich auf einen Teil der südlichen geplanten Bebauung verzichtet werden soll, wird wesentlich Gleiches (die Bewohner des nördlichen Teils der Rauensteinstraße) ungleich behandelt. Für einen Teil der Bewohner des nördlichen Teils der Rauensteinstraße (Bewohner der Häuser Rauensteinstraße 73, 75 und 77) entfällt das ihnen ursprünglich gegenüberliegende mittlere Baufenster, für einen anderen Teil der Bewohner des nördlichen Teils der Rauensteinstraße (Bewohner der Häuser Rauensteinstraße 69 und 71) entfällt das ihnen gegenüberliegende Baufenster (Parkplatzüberbauung) nicht. Es wird lediglich in zwei Baufenster geteilt. Der oben schon angesprochene Schattenwurf zeugt im Besonderen von der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes. Während ein Teil der Bewohner des nördlichen Teils der Rauensteinstraße (Bewohner der Häuser Rauensteinstraße 73, 75 und 77) durch den Wegfall des ursprünglich geplanten Baufensters im Süden weiterhin in Sonne und Licht leben können, wird einem anderen Teil der Bewohner der Rauensteinstraße (Bewohner der Häuser Rauensteinstraße 69 und 71) diese Sonne und das Licht genommen.
Aufgrund der Nichtbeachtung des Gleichheitsgrundsatzes ist von einer Überbauung des Parkplatzes abzusehen!



Foto 1
Der jetzige öffentliche Parkplatz mit 28 Stellplätzen (hier sind 25 belegt), auf dem gebaut werden soll.

ungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme Bürger Nr. 21	
Schreiben vom 24.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein" (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.11. bis 28.11. 2022 Stellungnahme (Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise)</p> <p>Auch wenn der neue Bebauungsplan die massive Bebauung zurücknimmt und einige Punkte aufnimmt (z.B. Wald), ergänzt und ändert, so soll der Park doch weiterhin bebaut und damit als Ensemble nicht vollständig erhalten werden. Dagegen erhebe ich Einspruch. Wie wichtig und schützenswert diese Grünfläche ist, ist hinreichend dargelegt worden. Hier noch einmal meine wichtigsten Argumente für den vollständigen Erhalt: Der Park mit alten Bäumen, denkmalgeschütztem Schloss und Blick auf den See bildet ein besonders schönes und wertvolles Ensemble und Kulturdenkmal. Als einziger Park im Osten der Stadt dient er der Erholung und Gesundheit der Anwohner, ist Ort der Begegnung, Naturraum für Pflanzen und Tiere und „gut fürs Stadtklima“ (s.o. Hallo Ü" vom 14.09.2016). Die Bebauung ist für die Stadt Überlingen ein weiterer wichtiger Schritt, „aktiv das Wohnungsangebot mit sozial verträglichen Mietangeboten zu bereichern.“ (OB Zeittler, 07.10.22). Aber: 70% der geplanten Wohnungen werden in dieser privilegierten Lage Luxuswohnungen sein, die in ÜB nicht gebraucht werden. Nur 30% - so wird es mündlich versprochen - sollen sozial verträgliche Mietangebote sein, wobei offen ist, wie hoch die Mietpreise dann sein werden. Nicht bekannt ist auch, wie die geplante Konzeptvergabe aussehen wird, welche Parameter die Stadt für den Wohnungsbau definieren möchte und ob die Konzeptvergabe überhaupt zu wünschenswerten Ergebnissen führt. Zu fragen ist, ob die Erstellung von jetzt nur noch wenigen günstigen Wohnungen die nach wie vor erhebliche Beeinträchtigung des Parks, den Verlust alter Bäume, die Übergehung des Denkmalschutzes und wachsenden Verkehr in der Rauensteinstraße rechtfertigt. Dies auch angesichts der Tatsache, dass es immer noch kein Konzept für die Nutzung des Rauensteinschlusses gibt. Mit dem Bebauungsplan wird das überwiegend teure Bauen, das seit Jahren in ÜB zu beobachten ist, fortgeführt. Das Baugesetzbuch fordert demgegenüber „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung". Auch um die Klimaziele des Pariser Abkommens zu erreichen, ist die Stadt verpflichtet, verstärkt für die Schaffung, den Schutz und den Erhalt von Grünflächen mit Baumbestand zu sorgen. Bebauung versiegelter Flächen ja, aber nicht Dezimierung von Grünflächen und biodiversen Lebensräumen! Keine Innenverdichtung um jeden Preis! Grünflächen sind wichtig für Lebensqualität und Gesundheit der Anwohner.</p> <p>Die Stadt ist m.E. dringend aufgefordert, ihre veraltete Baupolitik aufzugeben, die auf Verbauung wert-</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Die Stadt wird im Zuge einer Konzeptvergabe sozial verträglichen Wohnungsbau realisieren und die Quote deutlich erhöhen.</p> <p>Die Nutzungsarten für das Schloss Rauenstein werden festgesetzt. Konzeptfestlegung sind nicht über die Bauleitplanung abzudecken.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

voller Grünflächen setzt. Stattdessen sollte sie alle Anstrengungen darauf konzentrieren, bestehenden Baubestand besser zu nutzen, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen:

- zügige Bereitstellung leerstehender Gebäude im städtischen Besitz für preisgedämpftes Wohnen
- Ermöglichung sozial verträglichen Wohnens auf eigenem Grund und Boden. In unmittelbarer Nähe der Schulen und des Busbahnhofs könnte z.B. ein klimaneutrales Wohnquartier mit bezahlbaren Wohnungen entstehen (vom Bauhof in der Obertorstraße bis zum Busbahnhof). Die Fläche ist schon versiegelt.
- Beratung und Unterstützung von Hauseigentümern, die allein in einem Haus wohnen und tauschen, umbauen oder vermieten möchten etc.

Die vorgesehene Bebauung lehne ich entschieden ab. Sie zeugt von geringer Sensibilität gegenüber dem historischen und kulturellen Erbe und den Bedürfnissen der Bewohner, vor allem auch der folgenden Generationen.

Ich erwarte, dass die Stadt verantwortungsvoll und sorgfältig mit diesem ihrem Erbe umgeht, ein Gespür für den besonderen Charakter des Rauensteinparks entwickelt und dass sie die Schönheit des Parks für Überlinger Bürger und Gäste erhält - mehr noch: ins rechte Licht setzt.

Ich bitte darum, die Planungen zurückstellen und in einem nächsten Schritt die Zukunft des Schlosses zu klären und dafür Sorge zu tragen, dass es inmitten des denkmalgeschützten Parks zu einem besonderen Anziehungspunkt wird (z.B. Wettbewerb, Sponsorensuche).

Wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme Bürger Nr. 22	
Schreiben vom 24.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit erhebe ich Einwendung gegen jegliche weitere Bebauung des Rauensteinparks in der beabsichtigten Form. Das Schloss mit Park Rauenstein bilden eine Einheit, die Nutzung des Schlosses ist komplett ungeklärt. Es ist absurd, offene Möglichkeiten unwiederbringlich zu verbauen, durch Wohnungsbau, der an anderer Stelle viel besser und sinnvoller realisierbar ist. Das Ensemble stellt für Überlingen ein wertvolles, einzigartiges, z.T. denkmalgeschütztes, kulturelles Erbe dar. Im Osten und im Westen wurde dem Park bereits vor Jahren wertvolles Gelände abgezwickelt, nun soll auch im Norden eine dauerhafte Verkleinerung des Areals vorgenommen werden. Der Charakter wird sich durch eine erneute Bebauung komplett verändern. Auch in der abgespeckten Form wird eine weitere Reduzierung des Parks vorgenommen. Der Bereich gehört mit seinen alten und geschützten Bäumen zur "grünen Lunge" Überlingens, der zur Luftqualität, zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beiträgt. Gesunde Bäume müssen gefällt werden. Die übrigen sind durch die sehr nahe Bebauung gefährdet. Der Erholungswert des Parks mit seiner Schönheit ist hoch, insbesondere für die Bewohner des östlichen Teils der Stadt, dort gibt es sonst keinen anderen öffentlichen Park im Wohngebiet, völlig anders als im Westen, der reich damit gesegnet ist. Wir bitten den Gemeinderat und die Verwaltung, den Bebauungsplan noch einmal gründlich zu überdenken und der Bebauung nicht zuzustimmen. Es geht um den Erhalt eines kulturellen Erbes und um den Erhalt der grünen Lunge. Es ist ein Beitrag, dem Klimakollaps und dem Artensterben glaubwürdig entgegenzutreten. Wir weisen darauf hin, dass wir im Jahre 2017 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die westliche Mühlbachstraße bereits für einen Erhalt der Grünen Lunge im Osten der Stadt plädiert haben und dies vom Gemeinderat positiv gesehen werden konnte. So hoffen wir auch dieses Mal, den Gemeinderat von der Notwendigkeit der Erhaltung dieses Überlinger Kleinods zu überzeugen.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 23	
Schreiben vom 24.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) hier: erneute Offenlegung und Stellungnahme Bezug: Veröffentlichung im HALLO Ü Nr. 33 vom 03.11.22 in obiger Planungssache gebe ich folgende Stellungnahme ab: Auch bei der erneuten zweiten Planung liegen sachliche und rechtliche Fehler vor, welche den Bebauungsplan vor Gericht angreifbar machen.</p> <p>1. Verfahrenswahl Die Stadt bedient sich hier immer noch des beschleunigten Verfahrens gemäß §13 a BauGB. Als Grund wird angegeben, es handele sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“. Die Entscheidung über diese Verfahrenswahl ist fehlerhaft.</p> <ul style="list-style-type: none"> Nur wenn begrifflich eine „Innenentwicklung“ vorliegt, kann ein „beschleunigtes“ Verfahren gewählt werden. Es gibt jedoch keine Legaldefinition der „Innenentwicklung“. Der Begriff ist von der Rechtsprechung aber inzwischen konkretisiert worden. Die Baubehörde hat jedoch nicht im Einzelnen dargelegt, ob die geforderten Parameter in dem besagten Planungsgebiet vorliegen. Die Stadt setzt diesen Begriff einfach als gegeben voraus. Schon der Gesetzeswortlaut in § 13 a spricht beispielhaft von einer „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und dem Vorliegen einer „Nachverdichtung“. Beides liegt hier ganz offensichtlich NICHT vor. Bei dem Baukörper, der an der Kieblersteige liegt, liegt keine ehemals bebaute Fläche vor, die wieder nutzbar gemacht werden soll. Ebenso wenig handelt es sich um eine sog. „Nachverdichtung“, da keine Baulücke vorliegt. Bei der Bebaubarkeit des Parkplatzes ist zu berücksichtigen, dass bereits eine Nutzung (als Parkplatz) besteht, so dass schon begrifflich eine „Wiedernutzbarmachung“ ausscheidet (vgl. BverwG vom 27.08.20, 4 CN 4/19). Eine „Nachverdichtung“ scheidet also aus. Bei dem Plangebiet Rauensteinpark kann von einer Freifläche ausgegangen werden, da zwischen Mühlbach- und Rauensteinstrasse kein Bebauungszusammenhang besteht. Somit kann hier von einer „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich gesprochen werden. Schon begrifflich scheidet also auch hier eine sog. „Innenentwicklung“ aus. Wenn das Bauamt argumentiert, dieses Plangebiet liege noch im „erweiterten Kernstadtbereich“, beruht dies auf einer Fehleinschätzung der planungsrechtlichen Gegebenheiten. Tatsache ist, dass der „Kernstadtbereich“ auf Höhe der Stadtgräben spätestens jedoch auf Höhe der Frohsinnstrasse endet. Danach beginnt die reine Wohnbebauung bis zu St. Leonhard. Deshalb kann es sich hier nicht um eine 	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Am gewählten Verfahren gem. § 13a BauGB wird festgehalten. Aus Sicht der Verwaltung sind die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen erfüllt und begründet dargelegt.</p>

<p>„Innenentwicklung“ handeln. Aber das Bauamt kann es sich natürlich „passend“ machen, indem es den „Kernstadtbereich“ in die Außenbezirke erweitert.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Gesetzgeber will mit dem Instrument der „Innenentwicklung“ ermöglichen, dass an ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand angeknüpft werden kann. Denn durch die damit einhergehende Versiegelung habe das Gebiet seine bodenrechtliche Schutzwürdigkeit bereits verloren. Die Intention des Gesetzgebers wird vorliegend nicht erfüllt. <p>2. Ziel und Zweck der Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Stadt will mit der Planung eine „nachhaltige städtebauliche. Entwicklung im Wohnquartier“ gewährleisten sowie die „öffentliche Grünfläche (entlang der Rauensteinstrasse) um das Schloss Rauenstein einer nachhaltigen verträglichen Bebaubarkeit“ zuführen.<ul style="list-style-type: none">- Diese Ziel lässt erkennen, dass mit dieser geplanten Bebauung ein „Anfang“ gemacht werden soll, um später die gesamte Bebauung des Parks zu ermöglichen. Manche Stadträte habe sich auch schon außerhalb der Sitzung in diesem Sinne geäußert.• Weiterhin gehe es um eine „Innenverdichtung“, die sich vor allem in einer „Erhöhung der Gebäudehöhe“ ausdrücke. Eine „leichte Steigerung“ der überbaubaren Flächen wird zusätzlich angestrebt.• Das Gebiet bringe durch die „vorhandenen Geschossbauten die „städtebaulichen Grundvoraussetzungen für eine „Innenentwicklungsmaßnahme“ mit sich und „stellt die Weichen für neue zukunftsorientierte städtebauliche Parameter“.• Weiter heißt es, der Stadt gehe es nicht nur um „Vermehrung von Wohnraum“, sondern auch die Möglichkeiten der „Steigerung der Wohnattraktivität z. B. durch hybride Anbauten“.<ul style="list-style-type: none">- Was sich unter „hybride Anbauten“ versteckt und wie dadurch die „Steigerung der Wohnattraktivität“ erfolgen soll, sollte das Bauamt dringend erklären. <p>In seiner Gesamtheit handelt es sich hier also um floskelhafte Absichtserklärungen, mit denen sich das Bauamt zum „Spielball“ der Investoren macht. Die Stadt mag sich die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß §13 a Bau.GB „zurecht biegen“ und schlussendlich mag es sogar „legal“ sein, im Grunde aber handelt die Stadt unter Missachtung des Bürgerwillens und gegen die auf der ganzen Welt propagierten Klimaziele. Eine klare Folge der geplanten Bebauung ist auch hier, dass durch die Aufstockung der Gebäude und die Bebauung der Randzone des Parks die für die Kernstadt notwendige Luftzufuhr erheblich gestört wird. Die Stadt wähnt sich jetzt in einer starken Position, da sie Eigentümerin und Herrin des Verfahrens ist, spätestens aber wenn es an „Abrechnung“ geht, also dem Verkauf</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die hybride Bauweise verfolgt das Ziel einer schnelleren und wirtschaftlicheren Bauweise.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Klimaschutzbelange sind über die bestehende Klimaanalyse der Stadt berücksichtigt.</p>
--	---

<p>der Wohnungen und die Einhaltung der Konzeptvergabe wird sie erkennen, dass sie auf das „falsche Pferd“ gesetzt hat. Bei einem „Wohnen im Park“ werden weder die sozialverträglichen Mieten erreicht noch die Erhaltung des Erholungswertes Rauensteinpark.</p> <p>3. Denkmalschutz „Schloss“ und „Park“ und „Wald“ und auch (!) der „Parkplatz“ bilden eine Einheit und stehen in seiner Gesamtheit unter Denkmalschutz. Auch wenn das Bauamt meint, unter dem Vorwand der „Wohnraumbeschaffung“ könne sie „guten Gewissens“ in den Park hineinbauen, weil sie letzteres höher bewertet, macht sie sich eines Frevels schuldig. Es ist politisch ein schlechtes Signal, von Privatleuten den Denkmalschutz einzufordern und selbst diesen zu missachten.</p> <p>4. Wohnraumbeschaffung Die Bebauung ist unnötig. Es wird ein Bedarf vorausgesetzt, der gar nicht besteht. Thomas Kölschbach hat in seiner Eigenschaft als Baubürgermeister und Stadtplaner mit Datum vom 09. Mai 2022, auf eine Anfrage der LBU/Die Grünen, Zahlen des Statistischen Landesamtes BW vorgelegt, welche den eindeutigen Schluss zulassen, dass der Wohnbedarf in Überlingen gedeckt ist. In den letzten 12 Jahren wurden 1.430 Wohnungen geschaffen, wobei aufgrund der Bevölkerungsentwicklung nur 497 ausgereicht hätten. Der weitere Inhalt dieser Stellungnahme wird als bekannt vorausgesetzt.</p> <p>Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird der Wohnbedarf abnehmen, wenngleich er weiterhin von der Stadt künstlich geschürt wird. Es ist eine Binsenweisheit, dass sich in Überlingen schlussendlich jede Wohnung verkaufen lässt. Der Einwand, dass Wohnraum mit „sozialverträglichen“ Mieten fehle, vermag nicht zu überzeugen, denn gerade das hier geplante „Wohnen im Park“ wird dies nicht ermöglichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ziel der Stadt Überlingen auf eigenen Grundstücken mietpreisgedämpften Wohnraum langfristig zu schaffen und vorzuhalten, steht im Vordergrund. Gerade auf diesem Sektor sind der Wohnungsbestand bzw. das Angebot nicht vorhanden. Aus der Statistik ist ferner ableitbar, dass die überwiegende Zahl an Fertigstellungen im Bestand erfolgte, mittels Nachverdichtung durch Rückbau i.V. mit Neubauten. Davon sind die unbeplanten Gebiete nach § 34 BauGB (z. Bsp. Hohle Straße) stärker betroffen als Bebauungsplangebiete.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 24	
Schreiben vom 26.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Einwendungen zum veränderten Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ Ich habe ich folgende Einwendungen: Der vorgelegte veränderte Bebauungsplan ist nicht gerade bürgerfreundlich. Es bleibt fast keine Zeit, um sich mit dem Entwurf angemessen zu befassen und abzuwägen. Warum diese Eile? Rauensteinpark zu bebauen ist sicherlich nicht die beste Entscheidung. Viele Bürger haben es durch ihre Unterschriften und Gespräche klar und deutlich mitgeteilt. Bürgermeister, Thomas Kölschbach, versprach anlässlich seiner Vereidigung am 28.03.22 Folgendes:</p> <p><u>„ICH FREUE MICH AUF SPANNENDE JAHRE, VERBUNDEN MIT DER GEMEINSAMEN SUCHE NACH DEM BESTEN FÜR DIE STADT ÜBERLINGEN: DENN NUR WENN ES IHR WOHL GEHT, SO GEHT ES UNS ALLEN WOHL“</u></p> <p>Uns aber geht es überhaupt nicht wohl!!! In Überlingen herrscht keine bürgerorientierte Baukultur. Aus Sicht vieler Bürger muss der gesamte Park als grüne Lunge erhalten bleiben. Das ist eine der vorrangigsten Aufgaben auch im Betracht des Klimawandels. Wie Sie wissen, wurden in den letzten 12 Jahren 1430 Wohneinheiten geschaffen, obwohl nur 497 ausgereicht hätten. In Überlingen wird es immer enger, zu viele Ferienwohnungen, zu viel Beton!</p> <p>Jetzt wird leider auch in diesem Park gebaut, sogar entlang der sehr engen Kiblersteige. Auf der grünen Wiese, gerade neben den drei Häusern, die damals mit Sondergenehmigung gebaut wurden, und wieder werden Bäume und ein großes Stück Wiese zum Opfer fallen. Kinder spielen auf diesem schmalen Weg und viele Familien laufen dort, um in Richtung Ostbad an den See zu gelangen. Durch den zusätzlichen Bau werden mehr Autos in beiden Richtungen verkehren. Ausweichmöglichkeit, wenn nötig, gibt es nicht. Unfälle sind schon vorprogrammiert Krankenwagen und Feuerwehr kommen kaum vorbei. Die Stadt ist dringend gebeten Ihre Baupolitik zu ändern und nicht nur auf Profit zu handeln.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zahl trifft keine Aussage zur Wohnraumgröße, zum Eigentum-/Nutzerverhältnis und zu den Mietkonditionen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 25	
Schreiben vom 26.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>die viel zu kurze Frist für uns Bürger, Einspruch zu erheben gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Kibler-Rauenstein" finde ich einfach nicht fair. Aber mein Einspruch wenigstens soll Sie noch rechtzeitig erreichen. Einsprüche sollten auch nicht ausschließlich vom Bauamt bewertet werden, da dieses ja in keiner Weise unbefangen ist.</p> <p>Warum eigentlich gibt es bis heute noch kein schlüssiges Nutzungskonzept für Schloss Rauenstein und seinen wunderschönen Park? Beide sind doch in jeder Hinsicht ein "Sahnestück" für die Stadt Überlingen und seine Bürger! Wie wäre es z.B. mit einer Bibliothek, einem Standesamt, Räumen für öffentliche Vorträge etc.? Dieses ungewöhnliche Ensemble sollte doch in jedem Fall als ein sinnvoller Zugewinn für die Stadt genutzt werden!</p> <p>Überlingen wird immer mehr durch größere Bauten/Häuser verunstaltet, die letztlich weitgehend privaten, wohlhabenden Leuten zugute kommen und teilweise nicht mal durchgehend von diesen bewohnt werden, so wie es auch zu viele kaum genutzte Zweitwohnungen in der Stadt gibt. Warum werden diese nicht sehr viel höher besteuert?</p> <p>Auch wenn die Neuaufstellung des Bebauungsplans Kibler-Rauenstein eine Reduktion zu dem Erstbebauungsplan darstellt, sind nur 30 Prozent sozial gerechte preisreduzierte Wohnungen vorgesehen. Warum zerstören Sie dafür einen Teil des Rauensteinparks (Parkplatz, Bäume, Grünflächen)? Es gibt doch genügend alternative freie Häuser oder Wohnflächen (Wohnhaus links vom Museum, Kramergelände, Südl. Härten, altes Schlachthausgelände etc.), die Sie vorrangig bebauen sollten.</p> <p>Überlingen wird immer mehr durch größere Bauten/Häuser verunstaltet, die letztlich weitgehend privaten, wohlhabenden Leuten zugute kommen und teilweise nicht mal durchgehend von diesen bewohnt werden, so wie auch viele Zweitwohnungen.</p> <p>Auch wenn die Neuaufstellung des Bebauungsplans Kibler-Rauenstein eine Reduktion zu dem Erstbebauungsplan darstellt, sind nur 30 Prozent sozial gerechte preisreduzierte Wohnungen vorgesehen. Warum zerstören Sie dafür einen Teil des Rauensteinparks (Parkplatz, Bäume, Grünflächen)? Es gibt genügend alternative freie Häuser oder Wohnflächen (z.B. Wohnhaus links vom Museum, Kramergelände, Südl. Härten, altes Schlachthausgelände etc.), die Sie vorrangig bebauen sollten.</p> <p>Durch die Neubebauung im Rauensteinpark wären auch sicher auf Dauer weitere von Ihnen möglicherweise jetzt noch nicht vorgesehene Bäume gefährdet und müssten dann ggf. zusätzlich gefällt werden (beschädigte Wurzeln, sich schnell verändernde Wetterverhältnisse wie in den letzten Jahren wie z.B. Trockenheit, Stürme etc.).</p> <p>Der Rauensteinpark ist eine sehr wichtige "grüne Lunge" für Überlingen, das in diesem Sinne auch zum "Pariser Abkommen" beitragen sollte.</p> <p>Auch die Verkehrssituation, die schon heute durch Bus und viele -auch parkende - Autos teilweise unübersichtlich ist, würde sich bei weiterer Bebauung verschlechtern.</p> <p>FAZIT: Das Ensemble Schloss Rauenstein mit Park sollte als Ganzes für die Stadt Überlingen und seine Bürger erhalten bleiben!</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für das Schloss Rauenstein Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vor. Ein konkretes Nutzungskonzept des Schloss Rauensteins ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 26, 27, 29, 30, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50;	
	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>EILNACHRICHT : Ich / wir stimmen den Argumenten Betr. Leserbrief vom Südkurier, Ausgabe: 23.11.2022. TERMIN 14.11.-28.11.2022 von Roswitha Wellern, Überlingen zu.</p> <hr/> <p>LESERMEINUNG</p> <p>Nicht nachhaltig</p> <p>Zum Artikel „Ratsmehrheit für reduzierten Entwurf“ vom 27. Oktober:</p> <p>Wer gegen den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ Einspruch erheben möchte, muss die Frist vom 14. bis zum 28. November 2022 einhalten und sich als Laie beeilen, wenn er sich durch einen Paragraphen-Dschungel arbeiten will. Die Fachsprache der Planer und Bauexperten ist nicht immer verständlich. Manchmal gibt sie jedoch eine Orientierungshilfe, z.B. durch die Äußerung des Baubürgermeisters in der Ratssitzung vom 19. Oktober, in der er bekannte, er sei einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verpflichtet, und deren Ziel sei es, laut Baugesetzbuch, „eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ zu erlangen. Im Baugesetzbuch steht es ausführlich. Und Laien lernen, dass etwas als „nachhaltig“ gilt, wenn es gelingt, verschiedene Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Misst man das Bauvorhaben der Stadt an dem Grundsatzartikel des Baugesetzbuches, dann kommen jedoch Zweifel auf, dass der veränderte Bauplan einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gerecht wird. Das Bauvorhaben der Stadt setzt auf Flächenverbrauch und Bebauung, statt auf den Erhalt von Grünflächen und der Nutzung bestehender Bauten für sozialgerechtes Wohnen, erhöht den Bestand von teuren Wohnungen im Vergleich zu den sozialgerechten erheblich, übergeht den Denkmalschutz, der die Villa und den Park als Einheit betrachtet und jegliche Bebauung ablehnt, beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild auf der Nord-, Ost- und Westseite des Parks, vernachlässigt den Natur- und Artenschutz und verstößt gegen den Klimaschutz, zum Nachteil künftiger Generationen. Roswitha Wellern, Überlingen</p> <p>Verlorene Perle</p> <p>Zur Nutzung vom Schloss Rauenstein:</p> <p>Es liegt mir fern der Stadtverwaltung oder dem Stadtrat irgendwelche Ratschläge zu geben, die sie eh nicht ernst nehmen. Aber ein Punkt liegt mir am Herzen. Als unsere frühere Oberbürgermeisterin Frau Becker das Rauensteinareal einem Investor weggeschnappt hatte, hat sie der Stadt eine Perle hinterlassen, die sich seither im Dornröschenschlaf befindet. Beim städtischen Haushaltsplan muss diese aber auch finanziert werden. Wenn es keine anderen Töpfe gibt, dann am besten an Ort</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 28	
Schreiben vom 28.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit erheben wir, Bürger einer selbstgenutzten Eigentums Wohnung in der Rauensteinstrasse seid nunmehr 32 Jahren, Einspruch gegen die Bebauung des Areals rund um Schoß Rauenstein das wir als besorgte Bürger 65&61 Jahre alt als unsere grüne Lunge sehen. Bitte überdenken Sie nochmals Ihre geplante Maßname!</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 31	
Schreiben vom 27.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einwendungen Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kibler-Rauenstein“ der Stadt Überlingen in der Fassung vom 15. September 2022 öffentliche Auslegung vom 14. - 28. November 2022 mache ich fristgerecht nachfolgende Einwendungen.</p> <p>1. Hiermit beanstande ich das bisherige Verfahren, da dieselbe Stelle, die den Bebauungsplan entwickelt hat auch mit der Abarbeitung der Einwendungen und Stellungnahmen befasst war. Da dies vermutlich auch im weiteren Verfahren so gehandhabt werden soll sind Zweifel an der Rechtmäßigkeit dieser Vorgehensweise angezeigt. Es ist einfach nicht nachvollziehbar, dass derjenige der die erste Planung erstellt hat zum wiederholten Mal die Kritikpunkte an seiner Planung neutral bearbeiten wird. Hier ist die Bearbeitung durch eine neutrale Stelle angesagt. Ebenso ist eine nur zweiwöchige Offenlage sehr kritisch zu sehen.</p> <p>2. Wie sich in der ersten Offenlage gezeigt hat bestehen erhebliche Einwendungen der Träger der öffentlichen Belange, die im Abwägungsverfahren nicht oder nur zu einem geringen Teil erfüllt wurden. Ebenso wurden die fast 150 Einwendungen aus der Bürgerschaft nicht angemessen berücksichtigt. Aufgrund der sehr weitreichenden Veränderungen im Planungsgebiet kann die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ nicht akzeptiert werden. Gerade auf Grund der massiven Eingriffe, insbesondere im Parkgebiet von Schloss Rauenstein, muss eine intensive Bewertung aller Gesichtspunkte in einem umfassenden Bebauungsplanverfahren mit entsprechender frühzeitiger Bürgerbeteiligung gefordert werden. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung der entsprechenden Behörden und Verbände. Es handelt sich hier immerhin um ein Gebiet mit sehr hoher Funktionalität und nicht nur um eine Brachfläche.</p> <p>3. In der Vergangenheit ist es bereits durch stückchenweise Eingriffe in das Parkareal zu erheblichen Veränderungen gekommen. So ist im Laufe der Jahrzehnte durch den Bau der ehemaligen Landwirtschaftsschule, des Gebäudes von-Marder-Straße 31, der Gebäude Kiblersteige 4, 6 und 8, des Garagengebäudes am Schloss und des Parkplatzes entlang der Rauensteinstraße erheblich in den Park eingegriffen worden. Auch die Parkplätze an der Zufahrt zum Schloss und vor allen Dingen auch die Parkplätze unmittelbar am Schloss, deren Rechtmäßigkeit einer Überprüfung vermutlich nicht standhalten würden, sind weitere erhebliche Eingriffe in den Park. Dieser fortschreitenden Zerstörung des Parkes muss nun Einhalt geboten werden.</p> <p>4. In mehreren öffentlichen Veranstaltungen wurde von Bürgermeister Kölschbach und anderen behauptet die Parkplatzfläche an der Rauensteinstraße sei versiegelt. Dies entspricht nicht der Tatsache und führt zur Irreführung von Entscheidungsträgern und Bürgern. Vielmehr ist richtig, dass weniger als 1/3 der besagten Fläche asphaltiert (versiegelt) ist. Die restlichen Flächen sind entweder gepflastert (mit Fugenbreiten von ca. 4 cm) oder völlig naturbelassen und mit Bäumen und einer sich über die gesamte Länge erstreckenden wertvollen Buchenhecke bepflanzt. Die meisten der Bäume und die Buchenhecke würden bei einer Bebauung entfernt werden.</p>	<p>Der Abwägungsprozess entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Zuständigkeit für Bebauungsplanverfahren obliegt dem Gemeinderat. Die gewählte Frist entspricht den gesetzlichen Vorschriften.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurden alle relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nur die Zufahrt zu den Parkplätzen ist versiegelt, weniger als 1/3 der Fläche, der Rest hat breite Pflasterfugen (ca. 4 cm) oder ist sogar gänzlich unversiegelt, ca. 2/3 der Fläche



Diese wertvolle Buchenhecke würde ebenfalls den Baumaßnahmen zum Opfer fallen, da die Baufenster bis dicht an die Straße definitiv festgelegt sind.

5. Der besagte Parkplatz ist dem Schloss und dem Gebäude mit Volkshochschule, Pflegeschule und Wasserschutzpolizei zugeordnet. Dieser Parkplatz ist sehr häufig komplett beparkt, so wie auch die oberen Parkplätze. Dies führt dazu, dass immer wieder Fahrzeuge bis in den Waldbereich hinein abgestellt werden.



wildes Parken im Wald

Da die Fläche in städtischen Eigentum ist und die zukünftige Bebauung über eine Konzeptvergabe erfolgt, wird es zur Auflage gemacht, den bestehenden Parkplatz zu überbauen. Dem Schloss sind Parkplätze baurechtlich zugeordnet.

Ebenso wird von den Nutzern der vorhandenen Gebäude im Park in diesem Bereich die Rauensteinstraße zum Parken genutzt. Wenn diese unteren Parkplätze entfallen müssten all diese Fahrzeuge eine neue Abstellmöglichkeit finden die bereits heute schon vorhanden ist. Die Situation würde noch erheblich verschärft, wenn im heute noch ungenutzten Schloss wieder eine Nutzung einzieht. Eine weitere Gefahr für das Parkareal ist damit nicht ausgeschlossen.

6. Bei einer Bebauung des Parkplatzes würde alleine durch neue Bewohner ein Parkierungsdruck entstehen, der einen weit größeren Flächenfraß bedeuten würde als die eingezeichneten Baufenster darstellen. Nach dem Baurecht dürften für Nebennutzungen noch erhebliche zusätzliche Versiegelungen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze könnten nicht komplett durch eine Tiefgarage eingerichtet werden.

7. Der Rauensteinpark gewinnt mehr und mehr an Bedeutung, da die umgebende Bebauung in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat, insbesondere in der hinteren Rauensteinstraße, aber auch in Emerichstraße, Rauhalde, Mozartstraße und Rehmenhalde. Die geplante Bebauung im Bereich der Kleingartenanlage in der Rauensteinstraße wird die Gesamtsituation weiter stark verändern, sodass der Rauensteinpark noch mehr an Bedeutung gewinnt.

Für viele, insbesondere ältere Gebietsbewohner, ist der Park die einzige Möglichkeit in diesem Bereich der gesundheitsfördernden Bewegung, abseits vom Straßenverkehr, nach zu gehen. Gerade der nördliche Bereich des Parkes ist mit den bewältigbaren Steigungen für Menschen die bewegungseingeschränkt sind der einzige Naherholungsraum. Ebenso können Kinder im Parkareal gefahrlos spielen und toben.

8. Der Autoverkehr hat durch die zuvor gemachten Ausführungen stark zu genommen. Die Rauensteinstraße ist an mehreren Stellen durch entsprechende Verkehrsschilder als „Sackgasse“ ausdrücklich als solche gekennzeichnet.



Rauhalde Mozartstraße Rauensteinstraße Rehmenhalde Rauensteinstraße
Fotos die beweisen, dass, entgegen der Falschaussagen durch BM Kölschbach, mehrfach Straßen als Sackgassen ausgewiesen sind.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Inhalte der Stellungnahme stehen nicht mit geänderten Festsetzungen in Zusammenhang und sind daher nicht Gegenstand der erneuten Offenlage.

Die Rauensteinstraße erfüllt in der Gestaltung und Ausbaubreite den Standard für innerörtliche Erschließungsstraße.

Ein Verkehrsabfluß ist ausschließlich in Richtung Frohsinnstraße möglich. Auch die in die Rauensteinstraße einmündende Heinrich-Emerich-Straße (teilweise Einbahnstraße), sowie Rauhalde, Kiblersteige, Mozartstraße, Rehmenhalde (durch Schilder als Sackgassen gekennzeichnet) können ausschließlich über die Rauensteinstraße an- bzw. abgefahren werden. In all diesen Bereichen hat in den letzten Jahren eine erhebliche Bebauung mit deutlicher Zunahme der Bevölkerung stattgefunden. Dadurch ist die Belastungsgrenze der Rauensteinstraße bereits jetzt erreicht bzw. überschritten. Hier wird sehr häufig unter Mitbenutzung des schmalen Fußgängerweges zu schnell gefahren und dem Gegenverkehr ausgewichen.

9. Die Absicht der Stadtverwaltung im Gebiet „Rauenstein Ost“ ein neues Wohngebiet zu schaffen macht bei vernünftiger Abwägung eine Parkbebauung auch in der jetzt vorliegenden Variante gänzlich überflüssig. Das Plangebiet „Rauenstein Ost“ wurde ganz aktuell im Ausschuss um mehr als 67 % !!! ausgedehnt.

10. Das im offengelegten Bebauungsplan ausgewiesene Baufeld an der Kiblersteige schränkt die Blickbeziehung auf das Schloss aus Richtung Rauensteinstraße erheblich ein. Gerade dies nimmt der Parksituation einen wichtigen Teil der Atmosphäre.



Ein Gebäude an dieser Stelle würde das im Hintergrund erkennbare Schloss und die Zuwegung vollständig verdecken

Auch das im Südwestbereich gelegene Baufenster (Schiess) muss auf das bisherige Maß reduziert werden. Diese Bebauung wurde nach dem damals gültigen Bebauungsplan genehmigt und sollte auch heute die damals festgelegten Dimensionen nicht überschreiten.

11. Aus dem Bericht „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ ist zu entnehmen, dass es doch erhebliche Auswirkungen für Tiere und Pflanzen im Park und dessen Umgebung haben würde. In Zeiten des Klimawandels dürfen nicht immer mehr Flächen versiegelt und der Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen immer mehr eingeengt werden. Es muss dahingehend endlich ein Umdenken stattfinden und nicht immer wieder auf das nächste Mal verschoben werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde das Baufenster an der Kiblersteige reduziert. Somit wurde die Erhaltung der Sichtbeziehung durch die Rücknahme der Baugrenze verbessert.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Inhalte der Stellungnahme stehen nicht mit geänderten Festsetzungen in Zusammenhang und sind daher nicht

<p>Zusammenfassung Bevor diese schützenswerte Parkanlage angetastet wird, muss das Planungsamt alle noch zur Verfügung stehenden anderen Möglichkeiten in Betracht ziehen. Es gibt noch einige freie Flächen in Überlingen, die deutlich sinnvoller für eine Bebauung geeignet wären. So wäre alternativ eine Parkplatzüberbauung am Krankenhaus entlang der Aufkircher Straße mit deutlich mehr Potential oder der linke Bereich „Owinger Straße“ stadtauswärts bis zum Heiliggrundweg mit erheblich weniger Eingriff in das Umfeld besser geeignet. Auch hier könnten mindestens ebenso viele Wohnungen entstehen. In diesem Zusammenhang könnte die längst überfällige und seit langem geforderte verkehrstüchtige Erschließung der Owinger Straße und deren Seitenstraßen, insbesondere für die Fußgänger, vollzogen werden. Die Stadt und der Gemeinderat ist auch aufgefordert für die ortansässige Bevölkerung zu denken und nicht immer noch mehr (Bevölkerungs)wachstum von außen zu ermöglichen. Die Grenzen für unsere Stadt sind erreicht und müssen für die Einwohner sowohl preislich wie qualitätsmäßig optimiert werden. Hier sind viele andere Städte schon erheblich weiter.</p>	<p>Gegenstand der erneuten Offenlage.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
---	--

Stellungnahme Bürger Nr. 32	
Schreiben vom 27.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Aufstellung Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“, Entwurf vom 15. September 2022 Hiermit mache ich die Ungültigkeit des derzeit laufenden Verfahrens geltend. Begründung: Im Rahmen der ersten Offenlage habe ich diverse Einwendungen eingereicht. Mit Schreiben vom 16.12.2021 wurde mir dies bestätigt und bekannt gemacht, dass mir das Abwägungsergebnis schriftlich mitgeteilt wird. Dies wurde mir bis heute nicht zugestellt, d.h., dass ich bei der erneuten Offenlage nicht beurteilen kann, wie mit meinen ersten Eingebungen verfahren wurde. Nichts desto trotz mache ich vorsorglich nachfolgende Einwendungen. Gegen oben bezeichneten Bebauungsplan erhebe ich fristgerecht nachfolgende Einwendungen. Der Rauensteinpark ist der einzige fußläufig erreichbare Erholungsbereich inmitten eines sich mehr und mehr verdichteten Wohngebietes im Osten Überlingens. Der Park darf nicht weiter bebaut werden, vergleichbar mit Badgarten und Stadtgarten in der Mitte und dem Bürgerpark im Westen Überlingens. Der Rauensteinpark ist für viele Menschen, insbesondere auch betagte Bewohner, die einzige Möglichkeit, ab vom Straßenverkehr ihrer täglichen Bewegung nach zu kommen. So lange nicht alle Baulücken und noch möglichen Neubaugebiete genutzt sind verbietet sich jeder weitere Eingriff in diesen außergewöhnlichen Naherholungsbereich. Der denkmalgeschützte Rauensteinpark mit dem Schloss ist der Einzige seiner Art auf Überlinger Gemarkung und muss deshalb dauerhaft erhalten bleiben. Deshalb beantrage ich die Entfernung der Baufenster innerhalb es Rauensteinparkes.</p>	<p>Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt gesammelt am Schluss des Verfahrens. Die Abwägung der Inhalte der Stellungnahmen der ersten Offenlage erfolgten in der Sitzung des Gemeinderats am 19.10.2022. Die Sitzungsunterlagen können im Ratsinformationssystem der Stadt Überlingen eingesehen und heruntergeladen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zum Vorhaben insgesamt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt..</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 34	
Schreiben vom 26.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>ALS BÜRGERIN DER STADT ÜBERLINGEN FÜHLE ICH MICH VERPFLICHTET, EINSPRUCH GEGEN JEDE ART DER BEBAUUNG DES GESAMTEN RAUENSTEINPARKES ZU ERHEBEN. DIESES WERTVOLLE GEBIET MUSS ALS NATURRESERVAT ERHALTEN BLEIBEN: FÜR DIE ARTENVIELFALT, FÜR DIE LUFTVERBESSERUNG, ALS NAHERHOLUNGSGEBIET UND GEGEN WEITERE VERSIEGELUNG DER ERDE: DIES IST NICHT NUR FÜR UNS HEUTE LEBENSERHALTEND WICHTIG, SONDERN ERST RECHT FÜR DIEJENIGEN, DIE NACH UNS KOMMEN: DIE ZEIT DES WACHSTUMS AUF KOSTEN DER NATUR UND DAMIT UNSERER ZUKUNFT IST VORBEI. DAS HAT INZWISCHEN DER WACHSAME UND BESORGTE TEIL DER MENSCHHEIT BEGRIFFEN UND BEGINNT, NACH NEUEREN ERKENNTNISSEN UND BESTEN KRÄFTEN DIE DROHENDE KLIMAKATASTROPHE ABZUWENDEN. ES KANN DOCH NICHT SEIN, DASS AUSGERECHNET DIE VERWALTUNG, DIE STADTPLANUNG UND DER GEMEINDERAT DER STADT ÜBERLINGEN ZU DER SORTE DER BEVÖLKERUNG GEHÖREN SOLL, DIE DEN ERNST DER LAGE VERKENNT, NACH DEM MOTTO „VORERST WEITER SO“</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, dass im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Bei den vorliegenden Aussagen handelt es sich überwiegend um pauschale Aussagen zu dem Vorhaben insgesamt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 35	
Schreiben vom 28.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Entwurf des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein (Neuaufstellung und Teilaufhebung)“ Stellungnahme</p> <p>zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Hinsichtlich der beiden Baufelder WA 2 ist auf TOP 4 der Sitzung des Gemeinderats am 18.03.2015 zu verweisen. Gemäß der Niederschrift (Seite 5) zu dem Beschluss zur Entscheidung über Schloss Rauenstein äußerte sich die Verwaltungsspitze wie folgt: „...Man wird versuchen die Liegenschaft sich selbst tragen zu lassen und die erforderlichen Flächen im Norden zu entwickeln und der Bebauung zuzuführen. Damit kann der Kaufpreis wieder erwirtschaftet werden. ... “ Aus der Mitte des Gemeinderats wurde vortragen (Seite 6): „...Doch es gibt eine Möglichkeit der Refinanzierung ... “ und „...Damit die Refinanzierung funktioniert, ist die Verwaltung schon heute gefragt und muss daran arbeiten. Auch die Vermietung muss angegangen werden, um eine Kostendeckung zu erzielen...“</p> <p>Im Rahmen der Berichterstattung über die Vorberatung des Ausschusses für Bau, Technik und Verkehr des Gemeinderats zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ am 20.09.2021 führt der Südkurier (Ausgabe vom 28.09.2021, Seite 21) aus: „An den Konsens, mit dem Verkauf der Grundstücke den Erwerb des Schlosses zu finanzieren, erinnerte [ein Stadtrat].“</p> <p>Ebenso verweist eine Gemeinderatsfraktion im Hallo Ü Nr. 46/2021 vom 18.11.2021 (Seite 6) auf die seinerzeitigen Überlegungen des Gemeinderats zur „Schaffung innerstädtischer Wohnungen und zur teilweisen Refinanzierung“, denn „der städtische Haushalt gab einen Kauf nicht her.“</p> <p>Demnach soll mit den Festsetzungen der beiden Baufelder WA 2 im Kern die Vermarktung dieser Baugrundstücke durch die Stadt Überlingen aus wirtschaftlichen Gründen ermöglicht werden. Insoweit bestehen Zweifel an der Planungsbefugnis. Damit bestehen auch Bedenken an der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB) dieser Festsetzungen (aus der zweiten ebenso wie aus der ersten Offenlage).</p> <p>Im Übrigen kam die Verwaltung, wie sie in der Drucksache 2018-256 (Seite 3) ausführt, im Jahr 2017 in Bezug auf das Plangebiet des bisherigen Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ - und damit auch in Bezug auf die nun geplanten Baufelder WA 2 - zu folgendem Ergebnis: „Aus Sicht der Verwaltung ist die Steuerung der künftigen Bebauung in dem Gebiet im Rahmen der §§ 34 und 35 BauGB möglich und ausreichend“. Weiter wird in der genannten Drucksache ausgeführt: „Dieser Ansicht folgte der Ausschuss für Bau, Umwelt und Forst.“ Nach dieser eindeutigen Positionierung liegt eine städtebauliche Erforderlichkeit einer Neuaufstellung gerade nicht vor (§ 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB).</p> <p>In der Folge fasste der Gemeinderat am 05.02.2018 einen Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung - und nicht etwa zur Neuaufstellung - des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“, und zwar im Regelverfahren. Die Bekanntmachung erfolgte im Hallo Ü Nr. 8/2018 vom 22.02.2018. In der genannten Bekanntmachung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Überlingen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verpflichtet ist, den Bebauungsplan in einem förmlichen Bebauungsplanverfahren</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

aufzuheben. Allerdings heißt es in der Druck-sache 2021-195 (Seite 4): „Das eingeleitete Aufhebungsverfahren wurde seinerzeit jedoch nicht weiterverfolgt.“

Daher sollte auch aufgeklärt werden, weshalb das Aufhebungsverfahren - entgegen der höchstrichterlichen Rechtsprechung - über mehrere Jahre überhaupt nicht bearbeitet wurde.

2. Verfahrenswahl

In dem geänderten Entwurf erkennen Verwaltung und Gemeinderat nun an, dass nicht nur das Schloss Rauenstein, sondern auch der umgebende Park ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG) ist; die beiden Baufelder WA 2 sind Teil dieses Kulturdenkmals. Ebenso erkennen sie an, dass ein Teil der Parkfläche als Wald (§ 2 Absatz 1 LWaldG) qualifiziert und gerade nicht unter die Ausnahme des § 2 Absatz 4 LWaldG fällt. Die Sensibilität des Areals wird damit gegenüber dem ursprünglichen Entwurf noch weiter gesteigert.

Spätestens jetzt ist jedoch nicht mehr nachvollziehbar, dass Verwaltung und Gemeinderat an der Wahl des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) festhalten: Unverändert findet eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Betrachtung unterschiedlicher Lösungsmöglichkeiten für das Gebiet (§ 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB) nicht statt. Ebenso wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB) nebst Umweltbericht (einschließlich Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2 d BauGB), der Angabe der Verfügbarkeit von Arten umweltbezogener Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Absatz 4 BauGB) abgesehen.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die Pressemitteilung der Landesregierung vom 03.12.2021 zu dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ hingewiesen. In dieser Pressemitteilung wird die zuständige Ministerin unter anderem mit der Erklärung zitiert, dass „die Qualität und Akzeptanz der Projekte wesentlich von der Mitwirkung der Bürgerschaft vor Ort abhängt“.

Ohnehin war bereits das im Jahr 2021 in Bezug auf die Aufhebung erfolgte Umschwenken vom Regelverfahren zum beschleunigten Verfahren problematisch. Zwar hat der Bundesgesetzgeber mit dem Baubandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 die Möglichkeit geschaffen, das beschleunigte Verfahren auch zur Aufhebung von Bebauungsplänen anzuwenden (§ 13a Absatz 4 BauGB). Allerdings heißt es in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs zu dem für die Teilaufhebung vorgesehenen Gebiet ausdrücklich, dass dort „keine Nachverdichtungsmöglichkeiten gesehen werden“ (Seite 4) und sich für dieses Gebiet nach § 34 BauGB der „Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert“ (Seite 3). Demnach dient die Teilaufhebung gerade nicht der Innenentwicklung. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfüllt.

3. Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan (FNP 1998) wird ausgeführt (Seite 74): „Auch erscheint eine Bebauung der parkähnlichen Fläche im Bereich der Rauensteinstraße ... auch längerfristig nicht sinnvoll, da damit zusammenhängende Grünstrukturen in Stadtlage verloren gehen.“

Da nunmehr feststeht, dass es sich bei dem im FNP als „parkähnliche Fläche“ bezeichneten Gelände (einschließlich des östlichen Teils des Baufelds WA 2) um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (und teilweise um Wald) handelt, haben die genannten Ausführungen im FNP aktuell noch mehr Gewicht.

Auch deswegen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens mit der Folge, dass der FNP - entgegen der genannten ausdrücklichen Ausführungen – „berichtigt“ (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB) wird, nicht sachgerecht. Auch sprechen die eindeutigen Ausführungen im FNP insoweit gegen eine Änderung des

Am gewählten Verfahren gem. § 13a BauGB wird festgehalten. Aus fachlicher Sicht der Verwaltung sind die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen erfüllt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Verwaltung stehen die Darstellungen des FNP nicht im Widerspruch zur Anwendung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB.

FNP.

4. Regionalplan

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB). Der aktuell fortgeschriebene Regionalplan legt die Stadt Überlingen als „Siedlungsbereich“ (2.4.2 Absatz 2 = Ziel) und innerhalb von Überlingen die Gebiete „Flinkern“ und „Nordöstlich Hildegardring“ (2.5.1 Absatz 2 Nr. 2 = Ziel) als „Vorranggebiet für den Wohnungsbau“ fest. Hierauf ist die Siedlungstätigkeit zu konzentrieren (2.4.0 Absatz 1 = Ziel).

Eine Bebauung der beiden Baufelder WA 2 als Teil eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung wird den Zielen der Raumordnung nicht gerecht.

5. Östlicher Teil des Baufelds WA 2

Die Fläche des an der Kiblersteige gelegenen Teils des Baufelds WA 2 und das Baufenster wurden im geänderten Entwurf geringfügig reduziert. Allerdings ist diese Fläche Teil des Kulturdenkmals und hält auch den Regelabstand von 30 m zum Wald (§ 4 Absatz 3 Satz 1 LBO) nicht ein. Damit besteht auch Konfliktpotential mit den Vorschriften zur Waldgefährdung durch Feuer (§ 41 LWaldG), zumal der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen enthält, wonach der zum Wald orientierte Rand des Baufeldes von Bebauung, insbesondere von Feuerstellen, freizuhalten ist. Vielmehr soll auch auf dieser Seite eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen und mit Nebenanlagen sogar ausdrücklich zulässig sein (Nr. 3.1 und 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Unverständlich ist auch, dass in diesem Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und drei Vollgeschosse zulässig sein sollen und damit (bei einem zulässigen Flachdach) rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5. Danach werden die Orientierungswerte für die GRZ-Obergrenze und die GFZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO (0,4 bzw. 1,2) um jeweils ein Viertel überschritten. Gründe für ein Überschreiten der Orientierungswerte sind nicht ersichtlich, erst recht nicht auf einer Fläche, die ein Kulturdenkmal darstellt, den 30 m-Abstand zum Wald nicht einhält und sich an exponierter Lage befindet.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind auch mit Blick auf die Nachbarbebauung (Bebauungszusammenhang) nicht sachgerecht.

Die drei bestehenden Wohnbaugrundstücke westlich der Kiblersteige hat der Gemeinderat im Jahr 2009 dem Bebauungsplan „Wiedholz“ zugeschlagen. In der Begründung der entsprechenden Bebauungsplanänderung heißt es hierzu (Seite 16): „Für diese Grundstücke galt bislang der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahr 1960. Aufgrund ihrer sensiblen Lage, quasi im „Rauensteinpark“, wird aus städtebaulicher Sicht der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ den Anforderungen in diesem Bereich nicht mehr gerecht. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Wiedholz - Teiländerung und Erweiterung“ ist geboten.“

Weiter wird dort ausgeführt (Seite 38): „Die Gebäude an der Kiblersteige sind aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Rauensteinpark mit [einer GRZ von] 0,2 festgesetzt worden. Die Bauzeile westlich der Kiblersteige befindet sich an markanter Stelle, quasi im Park. Städtebaulich ist ein harmonischer, weicher Übergang von der Bebauung zum Park gewünscht, somit ist die Ausweisung einer GRZ, die mit 0,2

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, welcher den Regionalplan erstellt, hat in der ersten förmlichen Verfahrensrunde hinsichtlich der genannten Themen keine Anregungen bzw. Bedenken geäußert. Es wurde lediglich auf zu erbringenden Mindest-Bruttowohndichten hingewiesen.

Der Abstand kann verkürzt werden, da die Pflege des Waldes insbesondere des Traufs durch die Stadt erfolgt. Ein Abstand von 20 m wird als ausreichend erachtet. Die Landesbauordnung lässt Ausnahme zu. Zudem wird der Mindestabstand mit dem Einbau von Feuerungsanlagen begründet. Dies Anlagen sind bei der Planung der beiden Wohngebäude nicht vorgesehen. Die Stadt setzt auf erneuerbare Energien als Wärmeerzeuger.

Die Baunutzungsverordnung gibt nur Orientierungswerte vor. Aufgrund des knappen Grundstückszuschnittes, wurde für eine wirtschaftliche Nutzbarkeit die GRZ um 0,1 gegenüber der Empfehlung erhöht.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

unter der angestrebten Dichte liegt, gerechtfertigt. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche entlang der Grundstücksgrenzen zum Rauensteinpark noch unterstrichen."

Für diese Grundstücke sind zudem eine GFZ von 0,2 und 1 Vollgeschoss (Höchstwert) sowie 2 Wohneinheiten (maximal zulässige Anzahl) festgesetzt. Außerdem sind diese Grundstücke als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Von den genannten Festsetzungen und diesbezüglichen Beweggründen in Bezug auf das unmittelbare Nachbargrundstück im Süden des Baufeldes WA 2 (östlicher Teil) wollen Verwaltung und Gemeinderat im vorliegenden Verfahren hinsichtlich ihres eigenen Grundstücks offenbar nichts wissen: Hier sollen vielmehr - wie vorstehend dargestellt - drei Vollgeschosse und sogar eine Überschreitung des GRZ- und GFZ-Orientierungswerts für die Obergrenze zulässig sein, und dies an besonders exponierter Stelle in der Nordost-Ecke des Parks als Kulturdenkmal, mit weniger als 30 m Abstand zum Wald sowie ohne Erfordernis eines privaten Grünstreifen entlang der westlichen Grenze des Baufeldes. Diese Handhabung ist städtebaulich nicht vertretbar.

6. Baufeld WA 3

Diese Baufeld befindet sich - vergleichbar den drei bestehenden Wohnbaugrundstücken westlich der Kiblersteige - ebenfalls „quasi im Park“, so dass auch hier „städtebaulich ein „harmonischer, weicher Übergang von der Bebauung zum Park gewünscht“ (siehe vorstehend) sein sollte.

Dessen ungeachtet planen Verwaltung und Gemeinderat im geänderten Entwurf nun sogar eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,35; damit korrespondiert auch eine Erhöhung der GFZ. Allerdings sind Gründe dafür, im Baufeld WA 3 im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein höheres Maß der baulichen Nutzung zuzulassen als der Bebauungsplan „Wiedholz“ für die genannten drei Grundstücke, nicht ersichtlich. Daher ist das Maß der baulichen Nutzung im WA 3 entsprechend zu reduzieren. Bei dieser Gelegenheit ist der Baugebietstyp an das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück (Reines Wohngebiet, WR, gemäß dem Bebauungsplan „St. Ulrich Rauhalde“) anzupassen.

7. Westlicher Teil des Baufelds WA 2

Der unmittelbar an der Rauensteinstraße gelegene Teil des Baufelds WA 2 ist Teil des Kulturdenkmals und hält den 30 m-Abstand zum Wald bei weitem nicht ein. Die Tiefe des Baufeldes wurde im geänderten Entwurf sogar erhöht, ebenso - soweit ersichtlich - die Tiefe der (nunmehr) zwei Baufenster. Damit rückt die überbaubare Fläche noch näher an den Wald (und den Mammutbaum, Gehölz Nr. 31) heran. Die Konfliktlage wird also noch weiter verschärft, zumal der Entwurf keine Festsetzungen enthält, wonach der zum Wald orientierte Rand des Baufeldes von Bebauung, insbesondere von Feuerstellen, freizuhalten ist. Vielmehr soll auch hier eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen und mit Nebenanlagen sogar ausdrücklich zulässig sein.

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob einzelne der in der Unterlage „Umweltbelange“ (Seite 21) bezeichneten alten Baumgehölze in dem Park, insbesondere der Mammutbaum, als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG qualifizieren.

Völlig unverständlich ist, dass im westlichen Teil des Baufeldes WA 2 eine GRZ von 0,5 und sogar vier Vollgeschosse zulässig sein sollen und damit (bei einem zulässigen Flachdach) rechnerisch eine GFZ von 2,0. Damit werden die Orientierungswerte für die GRZ-Obergrenze und die GFZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO (0,4 bzw. 1,2) um ein Viertel bzw. zwei Drittel überschritten. Gründe für ein Überschreiten der Orientierungswerte, zumal in der genannten Größenordnung, sind nicht ersichtlich, gerade mit Blick auf

Aufgrund des knappen Grundstückszuschnittes, wurde für eine wirtschaftliche Nutzbarkeit die GRZ um 0,1 gegenüber der Empfehlung erhöht. Eine GFZ ist nicht festgesetzt.

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht vorgesehen. Art und Nutzung orientieren sich an den direkt angrenzenden Bebauungsplan „St.Ulrich – Rauhalde“.

Die Baufelder wurden gegenüber dem ersten Entwurf verkleinert. Der Abstand von 20 m vom Waldtrauf zum überbaubaren Grundstücksbereich bleibt unverändert. Er wird als ausreichend bemessen. Feuerstellen sind in den geplanten Gebäuden nicht vorgesehen. Die Vorgaben zur Wärmezeugung sind Teil der geplanten Konzeptvergabe durch die Stadt.

Aufgrund des knappen Grundstückszuschnittes, wurde für eine wirtschaftliche Nutzbarkeit die GRZ um 0,1 gegenüber der Empfehlung der BauNVO erhöht.

<p>die nun feststehende Denkmaleigenschaft des Parks. Der bestehende Parkplatz wird in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 16) „aus städtischer Gesamtbetrachtung“ selbst als „störendes Verkehrsbauwerk“ bezeichnet. Naheliegend ist daher, im Rahmen des vorliegenden Verfahrens diese „Störung“ planungsrechtlich aus städtebaulichen Gründen zu beseitigen (idealerweise nebst Verzicht der Stadt Überlingen auf Ausübung der Rechte aus der diesbezüglichen Baugenehmigung, zumal die gemäß der Begründung im Jahr 1991 erfolgte Genehmigung des Parkplatzes auf einer im - damals wirksamen - Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche, siehe Anlage 2 zur Drucksache 2017-173, erfolgte) anstatt die Störungssituation durch die Festsetzung weitergehender Bebauungsmöglichkeiten nun noch weiter zu verschärfen.</p> <p>8. Planungsalternativen</p> <p>Die Schaffung von Wohnraum mittels Nachverdichtung bestehender Wohnbaugebiete ist bundes- und landespolitisch grundsätzlich gewollt. Hierfür haben der Bundesgesetzgeber mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 und die Regierung des Landes Baden-Württemberg mit der Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches vom 19.07.2022 für solche Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt ein spezifisches Instrument zur Verfügung gestellt (§§ 31 Absatz 3, 201a BauGB). Die Stadt Überlingen ist ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt.</p> <p>Nach § 31 Absatz 3 BauGB bestehen erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, auch wenn im Einzelfall die Grundzüge der Planung dadurch berührt werden. Damit können zum Beispiel Aufstockungen erleichtert werden. Das Schaffen von Wohnraum ist dann in solchen Fällen möglich, ohne dass die Kommunen ein Gebiet erst neu überplanen müssen (siehe Pressemitteilung der Landesregierung vom 13.07.2022).</p> <p>Soweit ersichtlich hat sich der Gemeinderat bisher - jedenfalls in öffentlicher Sitzung - nicht mit der Frage befasst, ob und unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang seines Erachtens die Anwendung von § 31 Absatz 3 BauGB möglich sein soll.</p> <p>Mit Blick auf die vom Gemeinderat vielfach angeführte Wohnungsknappheit in Überlingen sollte sich der Gemeinderat zeitnah mit dieser Thematik befassen.</p> <p>Ebenso sollten sich Verwaltung und Gemeinderat zeitnah mit der Frage der Nutzung des Schlosses Rauenstein beschäftigen (siehe vorstehend zu Ziffer 1).</p>	<p>Es wird das Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich verfolgt. Dazu soll der bestehende Parkplatz überbaut werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sind Einzelfallentscheidung bei konkreten Bauvorhaben. Dafür muss Bau- und Planungsrecht bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 51	
Schreiben vom 28.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Erneute öffentliche Auslegung vom 14.11.2022 bis einschließlich 28.11.2022 Einwendungen und Stellungnahme zum obigen Bebauungsplan 1. Störende Parkplatzanlage <u>Auszug aus dem Bebauungsplan, Begründung, Seite 16:</u> ... Aus städtebaulicher Gesamtbetrachtung stellt die Parkplatzanlage ein bereits existierendes störendes Verkehrsbauelement dar. Die Raumbildung, die der der Villa zugeordnete angrenzende Waldbestand darstellt, ist bereits durch den Parkplatz mit seinem ruhenden Verkehr gestört bzw. beeinträchtigt. Um die Wirkung nicht vollständig zu unterbinden, stellt das neue deutlich reduzierte städtebauliche Konzept eine Verbesserung gegenüber der Ausgangsplanung dar. Die beiden Baufelder korrespondieren in Ihrem geplanten baulichen Maß mit der Siedlungsstruktur zwischen Rauensteinstraße und Heinrich-Emerich-Straße. <u>Einwendung/Stellungnahme zu 1.:</u> Die obige Formulierung finde ich sehr merkwürdig: Der jetzige Parkplatz stört also bereits den zur Villa gehörenden Wald, daher sollen jetzt die zwei Neubauten über den Parkplatz gebaut werden, damit die Wirkung des Waldes nicht vollständig durch den ursprünglich geplanten Bauriegel weg ist?!! Verstehe ich das so richtig? Ich versuche jetzt einmal das Ganze logisch aufzudröseln und in die richtige Reihenfolge zu bringen: Also wenn der Parkplatz die Waldwirkung jetzt schon stört und der ursprünglich geplante Bauriegel durch die jetzt reduzierten zwei Neubauten ersetzt wurde, die wohl kaum weniger die Waldwirkung aus städtebaulicher Gesamtbetrachtung beeinträchtigen können als der Parkplatz, dann schlage ich vor- um nicht alles noch schlimmer zu machen- alles so zu belassen, wie es jetzt ist und dies zu bewahren. Alles andere wäre ja dann wohl Nonsens! Der Parkplatz liegt wenigstens schön eingebettet zwischen Bäumen und Hecken (z. B. mehreren Platanen, einem Mammutbaum und den lt. Bebauungsplan vielfach zu erhaltenden Bäumen). Der Wald im Hintergrund ist deutlich zu sehen. Auch im Winter ohne Laub stört der Parkplatz in keinsten Weise das Gesamtbild des Parks. Ganz im Gegenteil: Die Pkw-Stellplätze verschwinden hinter den Hecken. Im Sommer ist alles satt grün, und die Pkws stören bzw. beeinträchtigen durch den Wald hinten und die üppig belaubten Bäume und Hecken ringsum nicht die Wirkung. Eher würden die zwei Neubauten durch ihre Höhe den Wald verdecken und die Wirkung vollständig unterbinden. Außerdem würden für deren Bau die Hecken und viele der Bäume nahe des Parkplatzes beseitigt werden. Übrigens: Ein aus städtebaulicher Sicht bestehendes Übel (Parkplatz) wird wohl kaum dadurch besser, dass ein weiteres (2 Neubauten) baulich hinzugefügt wird, auch wenn die neue, weniger wuchtige Planung im Hinblick auf die Ausgangsplanung (Bauriegel) durch einen kleinen Sichtkorridor zum Wald eine Verbesserung darstellt. Natürlich wäre das Rauenstein-Areal ohne Parkplatz schöner als mit. Aber der Parkplatz wurde damals für die Beschäftigten der Behörde angelegt, die im Schloss und seinen umliegenden Bauten arbeiteten, da diese auf dem Parkrasen ihre Fahrzeuge „wild“ abgestellt hatten. Zur Zeit parken hier die Schüler und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Überplanung des Parkplatzes war bereits Bestandteil der ersten Entwurfsplanung. Im aktuellen Entwurf wird das einst geschlossene lange Baufenster unterteilt in zwei einzelne kleinere Bauflächen.</p> <p>Die Parkplätze in direkter Nähe zur Villa Rauenstein bzw. ehemaligen Schule sind ausreichend bemessen für die derzeitige Zwischennutzung.</p>

Lehrer der dortigen Schule. Wenn der Parkplatz nun überbaut und diese Stellflächen nicht mehr von den Besuchern des Schlosses, sondern von den Bewohnern der zwei Neubauten genutzt werden (lt. Bebauungsplan: 1- 2 Plätze je Wohnung), müssten diese Schüler/ Lehrer ihre Fahrzeuge rechts und links entlang der Rauensteinstraße parken. Der Verkehr, insbesondere der Linienbus, dürfte dann wohl durch die verbleibende schmale Fahrbahn Probleme mit dem Gegenverkehr bekommen. Oder soll dann das Ganze wieder von vorne losgehen und ein neuer Parkplatz für die Schlossnutzer auf dem Parkgelände gebaut werden? Schließlich wird ja davon ausgegangen, dass das Schloss wieder genutzt werden soll? Die ursprünglich nicht genehmigten Parkplätze oben bei der Villa, die kurzerhand aus (Rückbau-) Kostengründen vom GR nachträglich abgesegnet wurden, werden evtl. nicht ausreichen.

2. Konflikt Bebauung Rauensteinparkplatz / denkmalgeschützter Park

a) Auszug aus dem Bebauungsplan, Begründung, Seite 8:

... Der bestehende Parkplatz, **der im FNP als Bestand ausgewiesen** ist, liegt ebenfalls **innerhalb des ausgewiesenen denkmalgeschützten Bereiches**. Aus städtebaulicher Sicht wird **diese Fläche nicht als schützenswert betrachtet**.

b) Auszug aus dem Seeconcept-Gutachten, Seite 21:

... Der bestehende Parkplatz wird zudem als **Bestandsbauwerk angesehen (fachliche Einschätzung der Abt. Stadtplanung)** und **nicht dem Kulturdenkmal zugeordnet**.

c) Auszüge aus der Stellungnahme Nr. 3, Landesamt für Denkmalpflege:

... Das Kulturdenkmal (Villa Rauenstein mit dazugehörigem Park) genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ... zudem den sogenannten **Umgebungsschutz**.

... In unserer Stellungnahme an das Büro Seeconcept hatten wir **festgestellt, dass die geplante Bauzeile südlich der Rauensteinstraße nicht umsetzbar ist** ...

... dies **schließt jegliche Bebauung aus**, eine solche würde das **Kulturdenkmal zerstören** ...

d) Auszug aus der Stellungnahme Nr. 10, Stadt Überlingen, Stadtsanierung/Denkmalpflege:

... Die geplanten Baufenster südlich der Rauensteinstraße **liegen in festgelegter Denkmalfläche (Parkanlage)** des als besonderes Kulturdenkmal eingetragenen Schloss Rauenstein ...

Einwendung/Stellungnahme zu 2. a) bis d):

Es mag ja sein, dass das Parkplatzgelände für sich genommen nicht schützenswert ist. Aber gemäß den Kartenausügen des Landesamts für Denkmalpflege und der Abt. Stadtsanierung/Denkmalpflege liegt dieser Parkplatz nun einmal innerhalb einer festgelegten Denkmalfläche wegen eines Kulturdenkmals mit Umgebungsschutz. Wie das Landesamt für Denkmalpflege selbst schreibt, schließt dies jegliche Bebauung aus, um das Kulturdenkmal nicht zu zerstören. Wie heißt es so schön: Mitgegangen- mitgefangen (und dies hier in positiver Sicht!). Zwei Neubauten von immerhin 12 m Höhe sind immerhin keine Kleinigkeit. Übrigens erscheint mir der Rauenstein-parkplatz als nicht vollständig versiegelt: auf den Stellflächen wurden Steine verbaut, durch die Gras wachsen und wahrscheinlich auch Regenwasser einsickern kann.

3. Baumverluste

Aus der Stellungnahme der Verwaltung/Abwägungen zur Stellungnahme Nr. 4 des Landratsamts Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht (Seite 10 ff.), geht jetzt wenigstens klar hervor, dass

Wird zur Kenntnis genommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist mit Bau des Parkplatzes ein Teil des geschützten Parkareals verändert worden. Belange des Denkmalschutzes sind abwägbar. Somit ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Innenbereich ein höher zu bewertender Belang, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und vor allem zu erhalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

ursprünglich alle Bäume für die Bauzeile südlich der Rauensteinstraße gefällt werden sollten. Jetzt sind es wohl statt der 17 (ich zähle 18 im Seeconcept-Gutachten) nur noch 14 (ich glaube, die Nr. 34 wurde vergessen - also bitte noch „zur Kenntnis nehmen“ - auf einen mehr kommt es ja jetzt auch nicht mehr an). Lediglich vier (oder mit Nr. 34 also 5) wären für die Stadtverwaltung hiervon ohnehin nur wichtig gewesen wegen des hohen Potentials für mögliche Fledermäuse.

Demnach soll der große Mammutbaum (Nr. 31) und auch die besonders wertige und kronenmäßig weitreichende Nr. 25 am Weg hoch zum Schloss erhalten bleiben? Das ist kaum zu glauben. Es werden nur 10 der zu fällenden 14 genannt. Lt. Planteil sollen 8 Bäume erhalten werden. Das soll verstehen, wer will! Lt. Landratsamt Bodenseekreis ist zur Vermeidung der Baumverluste ein Erhaltungsgebot festzusetzen, Verbote zu diskutieren, und das Legalausnahmen nur für unvermeidbare Beeinträchtigungen gelten ... Lt. Stadtverwaltung steht aufgrund der Baumschutzsatzung der Erhalt der Bäume im Vordergrund. Es werden noch Kompensationsmöglichkeiten festgelegt.

Einwendung/Stellungnahme zu 3.:

Hier kann ich nur sagen: Wertigkeit hin oder her - steht ein Baum im Weg, dann „geht er verloren“ und wird woanders wieder in Form eines kleinen, jungen Bäumchens „gefunden“. Nachhaltig ist das nicht! Die Bäume leben bereits 40 Jahre lang und wurden stark, und jetzt werden sie gefällt. Schön, das vorher noch über Verbote und Gebote, über Legalausnahmen und die Baumschutz-satzung geplaudert wurde. Eine Verpflichtung zum Schutz der Bäume scheint sich hieraus nicht zu ergeben, aber die Pflicht den gefällten Baum zu ersetzen. Die Vögel werden einfach umgesiedelt in Nistkästen, wahrscheinlich ausgestattet mit Flach-, Walm-, Pult- oder Satteldach (zwecks Vereinfachung der Aufstockung)- und ja nicht die Dach- und Fassadenbegrünung für die Vogelhäuschen vergessen - zwecks Kompensation!

4. Waldabstand

Das Gesetz schreibt einen Abstand zwischen Waldrand und Bebauung von 30 Metern vor, die hier wohl nicht eingehalten werden können. Unterschreitungen sind im Einvernehmen mit der Forstbehörde möglich. Lt. Stadtverwaltung wird vom Waldtrauf bis zur Baugrenze ein Abstand von mind. 20 Metern eingehalten.

Einwendung/Stellungnahme:

Wie ist der Schutz von Leib und Leben vor herunterfallenden Ästen und umfallenden Stämmen für die Bewohner der Neubauten gesichert bei Sturm und Unwetter? Wie wird der Wald vor Brand geschützt, wenn die Anwohner der Neubauten hinter den Häusern grillen- besonders in sehr trockenen Sommern?

Der Bebauungsplanentwurf setzt 8 Bäume mit einer Erhaltungsbindung fest. Weitere Bäume, die vom Gutachter betrachtet wurden, befinden sich innerhalb der als öffentlichen Grünfläche / Parkanlage festgesetzten Fläche. Diese werden unabhängig einer Festsetzung erhalten. Es gilt darüber hinaus die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen.

Die festgesetzte Waldfläche ist im Eigentum und in der Bewirtschaftung der Stadt. Der Trauf wird einer dauerhaften Pflege unterstellt, so dass der Grenzabstand als Sicherheits- und Schutzabstand auf Dauer erhalten bleibt. In der Abstimmung Vorort mit der Forstbehörde wurde die Unterschreitung des Waldabstandes angesprochen. Durch die Eigenkontrolle wird eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht gewährleistet. § 4 Abs. 3 LBO B.W. verweist auf den Mindestabstand in Bezug zu Feuerstätten. Bei der geplanten Neubebauung wird im Zuge einer Konzeptvergabe erfolgen, die den Fokus auf höchste Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung.

<p>5. Arrondierung - Baukörper Kiblersteige</p> <p>Hier soll lt. Bebauungsplan zu den bereits bestehenden 3 Wohngebäuden, die in den Park hineinragen, entlang der Kiblersteige zum Park hin ein weiterer Bau hinzukommen, da hier lt. Angabe der Stadtverwaltung bereits eine versiegelte Fläche vorliegt.</p> <p>Einwendungen/Stellungnahme:</p> <p>Dort ist nur Rasen, keine Versiegelung vorhanden. Aber dafür steht dort ein sehr schöner ausladender Bergahornbaum mit einem Stammdurchmesser von 1,2 m, der lt. Seeconcept-Gutachten ein sehr hohes Potential für Höhlenbrüter hat - in diesem Bereich (WA 2) der Einzige mit diesem sehr hohen Wert. Wenn zu der Baumkrone noch die 1,5 m zum Schutz der Wurzeln hinzugerechnet werden, dann wird es sehr eng für einen Neubau (oder wohl eher für den Baum?). Dieser Baum ist weit und breit einer der schönsten, und ich bin mir sicher, dass er unter die Baumschutzsatzung fällt. Diesen Baum zu fällen oder zu schädigen und durch eine kleine mickrige Neupflanzung zu ersetzen, kann kaum im Interesse der Stadtverwaltung sein, die doch immer wieder betont, dass der Erhalt der Bäume im Vordergrund (Zitat aus den Abwägungen) steht.</p> <p>Resumee:</p> <p>Kurz und knapp, da schon alles - auch von anderen Stellen und Mitbürgern - gesagt wurde: Bitte lassen Sie den Überlingern und den Tieren Ihren Rauensteinpark in der jetzigen Form mit den schönen alten Bäumen, damit andere Städte und Gemeinden uns darum beneiden und auch zukünftige Generationen erholungs- und klimamäßig innerstädtisch davon profitieren können - denn Überlingen wird noch weiter wachsen und die Klimakrise auch!</p> <p>Danke für die Kenntnisnahme - mehr wird's wohl auch nicht!</p>	<p>Die Bäume erhalten einen Schutzstatus mit besonderen Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes des Wurzelbereiches während der Bauarbeiten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 52	
Schreiben vom 28.11.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Einwendungen zum Bebauungsplan Kibler-Rauenstein (Neuaufstellung und Teilaufhebung)</p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrter Herr Baubürgermeister, ich nehme Bezug auf die „Amtliche Bekanntmachung“ im Hallo Ü Nr. 44 vom 03.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans vom 29.9.2021 und vom 19.10.2022 und erhebe persönlich als Bürger der Stadt Überlingen [...] sowie im Namen der Deutschen Umwelthilfe e. V. (DUH) nachfolgende zusätzliche zu den bereits mit Datum 10.12.2021 erhobenen Einwendungen zum damaligen erweiterten Bebauungsplan-Entwurf, die ausdrücklich auch Inhalt dieser Einwendung sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das gewählte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB stellt einen Rechtsverstoß dar, der angesichts unmittelbar vom Aussterben bedrohter Tierarten zur Ungültigkeit führt. Darüber hinaus ist die vorliegende Neuaufstellung und Teilaufhebung rechtsfehlerhaft. Die Vorschriften des Artenschutzrechts und die allgemeinen Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung (§1 Abs. 7 BauGB) gelten gerade auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB. 2. Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind nur zulässig, wenn deren Fläche 20.000 m² nicht überschreitet. Die Grundflächen von anderen Bebauungsplänen im engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang sind hinzuzurechnen. Es wurde aktuell bekannt, dass in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet ein weiteres Bebauungsplanverfahren „Rauensteinstrasse Ost“ mit 110 Wohneinheiten aufgestellt werden soll. Beide Bebauungspläne überschreiten zusammen die Fläche von 20.000 m² kumulativ und sie stehen sowohl sachlich (fast identisch Wohnbebauung im Mehrgeschossbau), zeitlich (beide Verfahren befinden sich in der Anhörung) und räumlich (siehe Minimalabstand) im Zusammenhang. Daraus ergibt sich zwingend, dass das beschleunigte Verfahren des § 13 a BauGB hier nicht angewendet werden kann. 3. Eine Inanspruchnahme von § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, weil alleine aufgrund der artenschutzfachlichen Bedenken eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich gewesen wäre. Dass der Artenschutz in der Abwägung zu berücksichtigen ist, dürfte unstrittig sein. 4. Artenschutzrechtliche Belange müssen im Bebauungsplanverfahren mindestens so weit geprüft werden, dass bei Verabschiedung des Bebauungsplans feststeht, dass dieser nicht an artenschutzrechtlichen Vorgaben scheitert (sog. Planen in die Ausnahmelage). Diese Situation ist hier nicht gegeben. Aufgrund der massiven artenschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bedenken kommt eine Ausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht in Betracht. Für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG fehlen sämtliche darin genannten Voraussetzungen. Hinzu kommt, dass die Prüfung, ob das Artenschutzrecht mittels Ausnahme oder Befreiung überwunden werden kann, im Bebauungsplanverfahren abschließend stattfinden muss. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Größen der beiden genannten Bebauungspläne sowie den damit festgesetzten bzw. anzunehmenden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ist davon auszugehen, dass diese insgesamt unter 20.000m² verbleibt. Somit ist die Anwendung des § 13a BauGB möglich.</p> <p>Von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird nicht Gebrauch gemacht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Auch nach der Neuaufstellung und Teilaufhebung des Plans aus 2021 sehen wir mehrere artenschutzrechtlich relevante Verstöße gegen die Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG. Gerade angesichts der Tatsache, dass unmittelbar und im Einzelfall sogar in der höchsten Schutzkategorie vom Aussterben bedrohte Arten im Planungsgebiet nachweislich vorkommen, sind die bisherigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich nicht vorhanden bzw. ausreichend.

6. Gemeinsam mit dem NABU hat die DUH Luis Ramos, Fachgutachter für Fledermäuse/Vögel, um eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Artengruppe Fledermäuse zum Bebauungsplan beauftragt. Untersucht wurde auch der unmittelbar für die Bebauung vorgesehene Bereich. Diese Artenschutzrechtliche Stellungnahme auf der Basis von nur einer Begehung am 19.7.2022 finden Sie in der Anlage. Neun unterschiedliche Fledermausarten wurden artenspezifisch festgestellt. Diese zählen nach BNatSchG alle zu den „streng geschützten Arten“ (FFG-Anhang IV-Arten, zwei sogar FFG-Anhang II-Arten). Das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) zählt schließlich nach der „Roten Liste“ des Landes Baden-Württemberg sogar zur Kategorie 1, „vom Aussterben bedroht“.

7. Diese Kurzstellungnahme auf Basis einer einzigen Begehung ist nicht ausreichend, abschließend über das Vorkommen weiterer bedrohter Fledermausarten zu urteilen. Hinweise auf weitere auch vom Aussterben in der allerhöchsten Kategorie der Roten Liste haben sich ausweislich der Fachstellungnahme ergeben. Daher müsste vor jeder Genehmigung einer Eingriffsplanung eine ausreichend tiefgründige, über einen längeren Zeitraum angelegte Untersuchung erfolgen. Anderenfalls sieht sich die DUH und auch [...] in den Anhörungsrechten verletzt.

8. Auch für weitere bedrohte und nach § 44 BNatSchG sowie auf der Roten Liste stehenden Tier- und Pflanzenarten ist auszugehen. Als eine Art soll hier nur der Graue Fliegenschnäpper erwähnt werden. Es fehlt eine gutachterliche Betrachtung der aktuell vorkommenden, sich reproduzierenden bzw. den für die Bebauung vorgesehenen Raum für Nahrungsaufnahme nutzenden Vogelarten aber auch Insekten- Spinnen- und sonstigen Tier- und Pflanzenarten. Das Nichterheben möglicherweise in ihrem Bestand stark gefährdeter bis vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten bzw. das Nichtzurverfügungstellen dieser für die Beurteilung des Bebauungsplanes essentiellen Angaben stellt einen eklatanten Verstoß unserer Anhörungsrechte dar.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die vertiefenden Untersuchungen wurden nachgeholt (siehe Fachgutachten von Fiedler/Sproll vom 30.11.2023/11.01.2024) Das Fachgutachten von Fiedler/Sproll vom 30.11.2023/11.01.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung des Wohnbaugebietes durch die drei geplanten Baufenster keine Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten sind, wenn die Jagdgebiete im Rauensteinpark erhalten bleiben. Gerade diese Freiflächen werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

Die notwendigen Begehungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens reichen aus und entsprechen den Standards, die die UNB vorgibt. In Sachen Fledermäuse liegt ein aktuelles Fachgutachten von Fiedler/Sproll vor.

Die Vögel wurden im Rahmen von insgesamt 6 Begehungen kartiert (s.o.) wobei auch Arten der Roten-Liste (v.a. Trauerschnäpper, RL 2, Gartenrotschwanz, RL V) im Gesamtgebiet erfasst wurden. Zur weiteren Absicherung der Datengrundlage und da vier davon im Winter stattfanden, sollten im Bereich eingriffsrelevanter Teilflächen (v.a. Plangebiet 2) mind. 1 - 2 weitere Begehungen im Frühjahr erfolgen. Der Grauschnäpper ist eine als „häufig“ eingestufte Art der Roten Liste (2021, 2013) („Art der Vorwarnliste“). Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass das Baufenster nicht vollständig versiegelt wird (GRZ, mit Nebengebäuden max. 0,75) verbleiben bzw. entstehen neue Habitatstrukturen der an halboffene Landschaften (lichte Mischwälder, Parks) angepassten Arten, wie z.B. Grauschnäpper.

9. Neben der naturschutzrechtlichen Ausschlussgründe für einen rechtmäßigen Bebauungsplan kommen weitere Argumente hinzu. In einer Stellungnahme zum geplanten Bauprojekt schreibt das Landesamt für Denkmalpflege: *„Die gesamte Parkanlage ist Bestandteil des Kulturdenkmals und schließt deshalb jede Bebauung aus“*. Früher bereits erfolgte Baugenehmigungen unter anderem für prominente Bürger haben den ursprünglichen unbebauten Parkbereich bereits bedrohlich verkleinert. Die Verwirklichung der vorliegenden Planung würde den Charakter der Parkanlage irreparabel beschädigen. Nach der Begutachtung des Bebauungsplans durch das Landesamt für Denkmalpflege im Offenlegungsverfahren v. 9.12.2021 würde die Umsetzung der oben erwähnten Vereinbarung von 2015 den unstrittig seit Jahrzehnten bestehenden Denkmalschutzcharakter des Rauenstein-Ensembles zerstören. Gleichzeitig würden Belange, die gesetzlich zwingend zum Abwägungskatalog gehören, nämlich *„des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“* gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, aus dem Erwägungsvorgang ausgeschlossen. Beides wäre sowohl sach- wie auch rechtswidrig. Die Stadt, so das Denkmalamt, habe nämlich verkannt, dass nicht nur das Schloss Rauenstein, sondern auch die dazugehörige Parkanlage als Kulturdenkmal anzusehen sei. Somit sei deren unbebauter Charakter *„natürlich auch für die Parkanlage denkmalkonstituierend“*. Dies *„schließe aber umgekehrt jegliche Bebauung aus, eine solche würde das Kulturdenkmal zerstören“*.

10. Als Umweltverband und auch als Bürger begrüßen wir die Absicht der Stadt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies ist hier im Bebauungsgebiet aber ausdrücklich nicht der Fall, wenn bereits jetzt absehbar ist, dass 2/3 der nicht preisreduziert geplanten Wohnungen für Ferienwohnungen oder zur Kapitalanlage wahrscheinlich sind. Allerdings ist dies dort wo es umweltverträglich in stadteigenen Gebäuden möglich ist (Bereich Schlachthaus-/Obertorstraße) bisher nicht erfolgt. Zudem weist Überlingen große Baubrachen wie das Kramer Werksgelände aus, das seit über 15 Jahren als Schandfleck besteht und wo Überlingen tatsächlich bezahlbaren Wohnraum in der Größenordnung von 500 Wohneinheiten und mehr unter Ausschluss von Spekulations-, Ferienwohnungs- oder Zweitwohnungsnutzung über Auflagen gegenüber dem Eigentümer des Areals realisieren könnte.

11. Ausdrücklich aufrecht erhalten wir die Argumentation aus der Stellungnahme vom 10.12.2021 zur Gefährdung des Kurbadstatus und der Verschlechterung der Luftqualität. Nach der Veröffentlichung der WHO-Luftqualitätswerte im September 2021 hat die EU-Kommission ihren Vorschlag für die Luftqualitätswerte für das Jahr 2030 veröffentlicht. Diese Grenzwerte wird Überlingen gleich an mehreren Orten voraussichtlich nicht erreichen. Die EU sieht zudem vor, dass bei Grenzwertüberschreitungen (relevant Partikel- und NOx-Grenzwerte) betroffene Bürger einen Schadenersatzanspruch im Falle von Erkrankungen geltend machen können, der nicht nach Kausalität, sondern Plausibilität begründet werden muss. Es ist unstrittig, dass die vorgesehene riegelartige Bebauung des nördlichen Teils des Rauenstein-Parks Einfluss auf die Frischluftschneise im Ostteil der Stadt hat.

12. Bereits in der Stellungnahme von 10.12.2021 gehen wir auf das Klimaschutzurteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem April 2021 ein. Zwischenzeitlich liegen mehrere Ge-

Belange des Denkmalschutzes sind abwägbar. Somit ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Innenbereich ein höher zu bewertender Belang, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und vor allem zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Wird zur Kenntnis genommen. Die Vermutung basiert auf keiner Grundlage.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Planbereich liegt gemäß der städtischen Klimaanalyse in der Kategorie „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ sowie der südwestliche Teilbereich (Parkanlage Schloss Rauenstein) wird als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung eingestuft. Dieser Bereich wird in den Planüberlegungen einer baulichen Nutzung nicht zugeführt und behält somit seine hohe klimaökologische Wertigkeit. Die Ausweisung neuer Baufenster erfolgt überwiegend im Bereich der bereits versiegelten Parkplatzfläche, so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.

Wird zur Kenntnis genommen.

richtsbeschlüsse vor, die den aufgewerteten Artikel 20a als Klimaschutz-Grundrecht anwenden und am 7.11.2022 ausdrücklich Baumbesetzer vom Vorwurf des Hausfriedensbruchs bei einer Baumbesetzung unter Verweis auf diesen Beschluss des BVerfG freisprach und dessen Aktion zum Schutz und Erhaltung des Flensburger Bahnhofswaldes als einen sogenannten rechtfertigenden Notstand einordnete.

13. Abschließend weise ich darauf hin, dass der Erlass eines Bebauungsplans als haftungsrechtliche Vertrauensgrundlage für sämtliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt. Konkret bedeutet dies: Wird der Bebauungsplan verabschiedet und es werden auf der Grundlage des Bebauungsplans Investitionen vorgenommen und stellt sich danach heraus, dass der Bebauungsplan rechtswidrig ist, beispielsweise in einem gerichtlichen Überprüfungsverfahren, dann haftet die planende Kommune für sämtliche Schäden, die sich daraus ergeben, dass bereits errichtete Gebäude oder sonstige Investitionen zurückgebaut werden müssen. Im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haften auch die einzelnen Mitglieder der Gemeindevertretung.

14. Die Frage der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans kann außerdem nicht nur Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens sein, sondern auch Gegenstand einer sogenannten Inzidentprüfung. Wird innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans eine Mängelrüge erhoben, können die geltend gemachten Gründe gegen den Bebauungsplan auch noch Jahre später in konkreten Verfahren gegen konkrete Vorhaben gerichtlich vorgetragen werden. In einem solchen Verfahren würde der Bebauungsplan dann inzident geprüft. Dies bedeutet: Die Gemeinde kann sich auf Jahre, möglicherweise Jahrzehnte nicht darauf verlassen, dass der Bebauungsplan rechtlich tatsächlich „hält“. Auch vor diesem Hintergrund sind an die Prüfung insbesondere entgegenstehender artenschutzrechtliche Belange hohe Anforderungen zu stellen, die in dem vorliegenden Verfahren nicht erfüllt wurden.

15. Wir erlauben uns die Schlussbewertung, dass diese Planung formal rechtswidrig ist und inhaltlich wie rechtlich den Klimaschutzverpflichtungen der Stadt Überlingen zuwiderläuft. Zudem soll eine wichtige Frischluftschneise im Ostteil der Stadt beschädigt und damit die Luftqualität beeinträchtigt werden, was den Kurparkstatus weiter gefährdet. Schließlich würde die Verwirklichung zu massiven und rechtlich unzulässigen Eingriffen in die Bestände bedrohter Tierarten bis hin zu unmittelbar vom Aussterben bedrohten Arten führen. Wie kann eine Kur- und Touristenstadt ernsthaft planen, gegen die Warnungen und den Widerstand einer Landesdenkmalschutzbehörde einen denkmalgeschützter Rauenstein-Park zum Torso zu verstümmeln und insgesamt die angesichts der Klimaerwärmung notwendigen atmenden Grünflächen zum Nachteil der nach Artikel 20a GG betroffenen jungen Menschen und künftiger Generationen weiter zu beeinträchtigen?

Anlage: Fachgutachten Fledermausschutz vom 12.9.2022 - Luis Ramos

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Artengruppe Fledermäuse zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“
Standort: Rauensteinpark, Überlingen

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Aspekte sind oben bereits einzeln behandelt und abgewogen worden.

Es wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen Stellungnahme Nr. 4 Naturschutzbund (Gruppe Überlingen) verwiesen.

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,
in Bezug auf den **Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“** (Neuaufstellung und Teilaufhebung), Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung, in der Fassung vom 02.06.2021 (von SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Frank Nowotne, 88690 Uhldingen) wurden mehrere artenschutzrechtlich bedingte Punkte und Sachverhalte festgestellt, die bei einer möglichen Realisierung der Planung zu artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und Konflikte, sowie zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG führen können.

Das Ziel von artenschutzfachlich/-rechtlichen Bearbeitungen und Überprüfungen jedoch ist, dass alle Belange des besonderen Artenschutzes beachtet und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr.1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden.

Denn wenn Arten betroffen sein sollten, müssen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, um Beeinträchtigungen und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG zu vermeiden.

Die im Bericht „Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ in der Fassung vom 02.06.2021 erläuterten Sachverhalte, insbesondere zur Artengruppe der Fledermäuse, bedeuten nach der aktuellen Untersuchung der Fledermäuse in der maßgeblichen und zentralen Wochenstubezeit im Juli 2022 einen Widerspruch zu den o.g. aufgeführten Zielvorgaben des besonderen Artenschutzes. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden demnach nicht ausreichend und in Teilen überhaupt nicht beachtet.

Nach der durchgeführten Untersuchung und fachgutachterlicher Einschätzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermäuse und Verstößen gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG geschaffen werden könnten.

Um die festgestellten Widersprüche fachgerecht erläutern zu können, erfolgte Mitte Juli 2022 Ihre Beauftragung zur Überprüfung der Artengruppe Fledermäuse.

Nach Durchführung der Begehung und Prüfung am 19.07.2022 sende ich Ihnen meinen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Weiterleitung an die Behörde zu.

Bitte kontaktieren Sie mich bei Rückfragen.

Mit freundlichen Grüßen
Luis Ramos
Fachgutachter Fledermäuse und Vögel
Ravensburg, 12.09.2022

Inhalt

Aufgabenstellung/Methode/Termine	3
Artenschutzrecht	3
Standort.....	4
Ergebnisse - Fledermäuse.....	4
Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten.....	6
Fledermäuse - artenschutzrechtliche Bewertung	6

Aufgabenstellung/Methode/Termine

Am 19.07.2022 wurde im Bereich des Rauensteinparks, insbesondere in dem Grünbestand und Wäldchen zwischen der Rauensteinstraße und dem Schloß Rauenstein eine Ausflug- und Detektorbegehung mit dem BATLOGGER M, Fa. Elekon, durchgeführt. Der untersuchte Bereich entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes gemäß Abb. 1.

Die Überprüfung erfolgte somit in der zentralen Sommerquartierzeit bzw. Wochenstubezeit der lokalen Fledermäuse. Alle Kontakte (Fledermausaufnahmen und Rufe) werden unter dem Kapitel Ergebnisse dargestellt. Die Aufnahmen wurden mit dem BatExplorer, Fa. Elekon, einzeln bestimmt. Die Begehung erfolgte bei rund 25-30° Grad und ausgezeichnetem Sommerwetter (unbewölkt, windstill).



Artenschutzrecht

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, aktuell geänderte Fassung vom 18. August 2021) müssen bei Eingriffen die Belange des Artenschutzes nach den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Zu diesem Artenspektrum gehören folgende Gruppen:

→ nach BNatSchG „streng geschützte Arten“, FFH-Anhang IV-Arten und alle europäisch geschützte Vogelarten.

Nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr. 3 BNatSchG ist es verboten:

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

- (1) Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Standort

Gemeinde Überlingen
Gemarkung 9720 (Überlingen)
Flurstück 2806



Abbildung 2: Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Ergebnisse – Fledermäuse

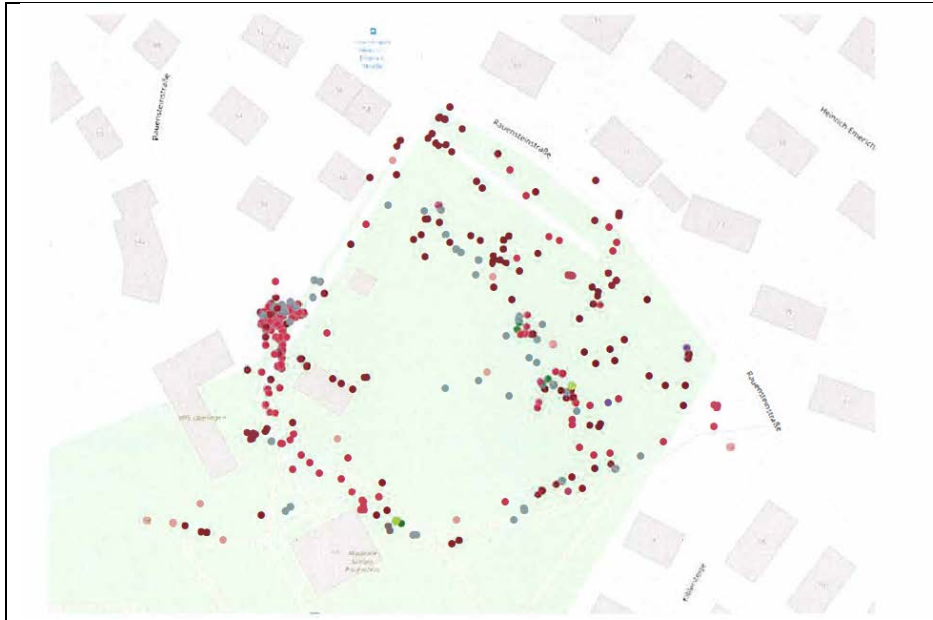
Im Rahmen der durchgeführten Ausflug- und Detektorbegehung wurden mindestens 9 Fledermausarten unterschiedlicher Gattungen sicher festgestellt:

• **Breitflügelvedermaus**

- Gattung der **Mausohren**: Gemäß der strukturellen Merkmale der Aufnahmen handelt es sich um die sehr wertgebenden **Bechsteinfledermäuse, Große Mausohren, Wasserfledermäuse** und **Kleine Bartfledermäuse**. Weitere Arten werden nach fachgutachterlicher Einschätzung erwartet.
- Gattung der **Langohren**: es wurden jagende Langohren festgestellt. Beide Arten, **Graues Langohr** und **Braunes Langohr**, besitzen in Überlingen Vorkommen von Wochenstuben und Einzelquartieren.
- Gattung der **Zwergfledermäuse**: mindestens 3 Arten (**Zwergfledermaus, Mückenfledermaus** und **Weissrandfledermaus**). Die Rauhautfledermaus, als weitere 38 kHz-Pipistrellus, wird erwartet. Nachweise aller 4 Arten in Überlingen bekannt. Alle Arten, außer Rauhautfledermaus, mit Wochenstuben vorkommend.

Per Detektor im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes am 19.07.2022 durch den Verfasser aufgenommen Fledermausrufe:

Zwergfledermaus	● Pipistrellus pipis tell	144	3249
Breitflügelvedermaus	● Eptesicus serotinus	2	20
Weissrandfledermaus	● Pipistrellus kuhlii	152	2883
Mückenfledermaus	● Pipistrellus pygmaeus	16	309
Rauhaut- und/oder Weissrandfledermaus	● None	52	32
Langohrart (Braunes und/oder Graues Langohr)	● Plecotus spec.	4	15
Bechsteinfledermaus	● Myotis bechsteinii	4	121
Großes Mausohr	● Myotis myotis	1	6
Mausohrart	● Myotis spec.	2	11
Kleine Bartfledermaus	● Myotis mystacinus	1	7
Wasserfledermaus	● Myotis daubentonii	1	30



Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten

Tabelle 1: Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten (Arten sind alphabetisch geordnet)

Art (Deutscher/ Wissenschaftl. Name)	Rote Liste B.-W.	FFH	Methode/Nachweise
Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteini)	2	II, IV	Detektornachweise
Braunes Langohr (Plecotus auritus)	3	IV	Detektornachweise
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	2	IV	Detektornachweise
Graues Langohr (Plecotus austriacus)	1	IV	Detektornachweise
Großes Mausohr (Myotis myotis)	2	IV, II	Detektornachweise
Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)	3	IV	Detektornachweise
Mausohr-Art/en (Myotis spec.) – Ind. aus der Mausohrgruppe	1-3	IV, II	Detektornachweise
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	D, i	IV	Detektornachweis von 38 kHz-Pipistrellen, Rauhaut- und/oder Weissrandfledermaus
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	3	IV	Detektornachweise
Weissrandfledermaus (Pipistrellus kuhlii)	D	IV	Detektornachweise
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	3	IV	Detektornachweise

Anmerkungen zur Roten Liste Baden-Württemberg (nach Braun & Dieterlen, 2003):

Status 1 = vom Aussterben bedroht; Status 2 = stark gefährdet; Status 3 = gefährdet; Status i = gefährdete, wandernde Tierart; G = Gefährdung anzunehmen; D = Daten mangelhaft.

Fledermäuse - artenschutzrechtliche Bewertung

Nach Auswertung aller Aufnahmen wurden im Untersuchungsgebiet (halboffener Gehölzbestand zwischen Rauensteinstraße und dem vorhandenen Wäldchen, im Wäldchen selbst und südlich des Wäldchens im Bereich des Rauensteinschlusses) mindestens 9 Fledermausarten sicher festgestellt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass unter den festgestellten Langohren es sich sowohl um die vom Aussterben bedrohten Grauen Langohren, als auch um die Braunen Langohren handeln kann, kommen möglicherweise mehr Fledermausarten vor. Gleiches gilt für die Vorkommen von Weissrand- und/oder Rauhautfledermäusen, sowie in Bezug auf die nicht bestimmten Mausohrarten.

Daher liegt die Zahl der Fledermausarten im Gebiet nach fachgutachterlicher Einschätzung vermutlich bei über 9 Arten.

Innerhalb der ersten 2-3 Stunden nach Beginn der Ausflugphase wurden weit über 400 Aufnahmen erfasst. Die Fledermaus-Individuen aller festgestellten Arten jagten innerhalb des parkähnlichen Bestandes direkt südlich der Rauensteinstraße, entlang des bestehenden Waldes und im Bereich des Schlosses.

Unter den Aufnahmen wurden Kontakte der stark gefährdeten und FFH-Anhang II-Arten **Bechsteinfledermaus** und **Großes Mausohr** und weiteren Mausohrarten, wie **Wasserfledermaus**, erfasst.

Weitere Kontakte gab es von jagenden Langohren. Da in den Kirchen und Gebäuden in Überlingen auch die vom Aussterben bedrohten (Rote Liste 1) **Grauen Langohren** und die **Braunen Langohren** vorkommen, werden beide Fledermausarten im Gebiet erwartet.

Eine sehr große Zahl an jagenden **Mückenfledermäusen**, **Weißbrandfledermäusen** und **Zwergfledermäusen**, innerhalb der Ausflugphase weisen auf individuenreiche Wochenstuben nördlich der Rauensteinstraße hin, da die Tiere überwiegend aus nördlicher Richtung angeflogen kamen.

Zuletzt sei auf das Vorkommen von jagenden **Breitflügel-Fledermäusen** hingewiesen, die vor allem zwischen den Platanen und innerhalb der halboffenen Stellen intensiv nach Käfern usw. jagten. Von diesen stark gefährdeten großen Fledermäusen werden Wochenstuben, z.B. in den Flachdachgebäuden nördlich der Rauensteinstraße, erwartet.

Fazit

Das mit vielen Altbäumen und halboffenen Flächen bestückte und strukturreiche Plangebiet (samt wertvollem mit Altbuchen besetzten Waldbiotop) besitzt eine hohe Bedeutung für die Fledermäuse. Nicht nur als Jagdgebiet, sondern auch als Leitstruktur für eine große Zahl an Individuen, darunter auch strukturgebunden fliegenden Arten der Langohr- und Mausohrgattung.

Weiter werden nach fachgutachterlicher Einschätzung aufgrund vorhandener Habitatstrukturen und großer Zahl an Baumhöhlen - siehe hierzu Angaben im Gutachten hinsichtlich Baumhöhlen und Baumspalten - Lebensstätten von Fledermäusen nicht ausgeschlossen.

Die oben genannten Sachverhalte, sprich **Bedeutung und Nutzung als essentielles Jagdgebiet, Leitstruktur und großem Potential an Lebensstätten**, werden in dem Gutachten (Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung) nicht einmal ansatzweise erwähnt oder dargestellt, und dies obwohl mit der Planung erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden können.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz müssen erheblichen Störungen oder Beeinträchtigungen der einzelnen Arten und der lokalen Population ausgeschlossen werden. Im Kehrtummschluss bedeutet dies, dass auch im Zuge der vorliegenden Planung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden müssen. Nach vorliegenden Erkenntnissen, die u.a. mit der Begehung in der zentralen Wochenstubenzeit Mitte Juli 2022 erhoben worden sind, können erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fledermäuse jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Gutachten wird demnach nicht ausreichend beschrieben, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die anspruchsvollen und störungsempfindlichen Fledermausarten hat. Im Gutachten steht lediglich der Hinweis, dass die Gebäude im Umfeld des Plangebietes auf potentielle Fledermausvorkommen hin angeschaut wurden. Andere methodisch erforderliche Überprüfungen, so z.B. die notwendigen Überprüfungen per Detektor und Baumhöhlen-Kontrollen usw. im maßgeblichen Zeitraum (Sommerquartierzeit) wurden in keinster Weise erläutert, da hier keine Untersuchungen durchgeführt wurden. **Es fehlen hier methodisch sichere Nachweise und belastbare Daten, um eben in Bezug auf Raumverlust, Zerschneidung lichtfreier/lichtarmer Flugstraßen für die lichtscheuen und strukturgebunden fliegenden Langohr- und Mausohrarten, oder auch in Bezug auf Verlust von geeigneten Jagdhabitaten**

Aussagen treffen zu können.

Aufgrund der Ergebnisse vom Juli 2022 und fachgutachterlicher Einschätzung, sind im Plangebiet jedoch nachgewiesenerweise bedeutsame Bestände von Fledermäusen. Bei Realisierung des Vorhabens können erhebliche negative Einflüsse auf die Fledermäuse (Auswirkungen und Störungen durch Licht, Zerschneidung der Leitstrukturen usw.) nicht ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Mausohren gemäß den Merkmalen auch die wertgebende Art **Bechsteinfledermaus** und anderen Mausohrarten, wie **Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Bartfledermäuse**) und zusätzlich **Graue Langohren** und **Braune Langohren** betroffen sind, ist eine fundierte artenschutzrechtliche Bewertung aller Sachverhalte notwendig.

Eine solche Bewertung jedoch ist mit den bisherigen Begehungen und Einschätzungen, wie sie im Gutachten erläutert wurden, nicht möglich. Um fachlich fundierte Aussagen und eine artenschutzrechtlich belastbare Bewertung fertigen zu können, sind Mindestanforderungen an das Gutachten zu stellen. Insbesondere dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - nicht nur sehr viele Individuen betroffen sind, sondern auch mehrere wertgebende und anspruchsvolle Fledermausarten.

Da der Verdacht auf die vom Aussterben bedrohten Grauen Langohren und auf die FFH-11-Art Bechsteinfledermaus, sowie weiteren bedeutsamen Arten (stark gefährdete Breitflügelfledermaus, Langohren allgemein usw.) besteht, müssen innerhalb einer Vegetationsperiode nicht nur die Fledermäuse mehrfach per Detektor untersucht, sondern auch alle Höhlen - vor allem in dem Buchenwäldchen - zur maßgeblichen Zeit überprüft werden. Ggfs. sind auch Netzfänge erforderlich, vor allem wenn - wie in diesem Fall - mehrere sehr wertgebende und bedeutsame Fledermausarten von der Planung negativ beeinflusst werden könnten.

→ **Nach den vorliegenden aktuellen Erkenntnissen, fachgutachterlicher Einschätzung und durchgeführter Überprüfung in der zentralen Wochenstubezeit im Juli 2022 kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz geschaffen werden.**

→ **Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist nicht nur eine methodisch sichere und profunde Untersuchung der Fledermäuse im Plangebiet erforderlich, sondern eine tiefere Überprüfung der Brutvögel. So wurden z.B. die spät ziehenden Arten (Grauschnäpper u.a.) und Vorkommen im Buchenwäldchen nicht ausreichend berücksichtigt und untersucht.**

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos

Ravensburg, 12.09.2022/20.09.2022

Beschlussvorschlag:

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