

- 14 Bebauungsplan „Bruckfelder Straße - 1. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften in Lippertreute:
- Kenntnisnahme Entwurf
- Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Beschluss
- 15 Einführung eines Ehrenamtspreises in der Stadt Überlingen

- Beschluss
- 16 Antrag zur Aufnahme und zum Anschluss der Kläranlage Bonndorf im Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See
Beschluss
- 17 Vergabe der Dienstleistung und Hardware für die städtische Netzwerkinfrastruktur und überplanmäßige Mittelbereitstellungen in der Produktgruppe 1120 (Organisation und EDV)
Beschluss

- 18 Neufassung der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Großen Kreisstadt Überlingen (Bodensee)
Beschluss
- 19 Kenntnisnahme der Protokolle über die Sitzungen
- 20 Anfragen

Überlingen, den 27.03.2024

gez. Jan Zeitler
Oberbürgermeister

Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) mit örtlichen Bauvorschriften

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

Im Rahmen der vom 14.11.2022 bis einschließlich 28.11.2022 durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung bis zum 28.11.2022 wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die zu Planänderungen geführt haben und eine zweite erneute öffentliche Auslegung notwendig machen. Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.01.2024 gebilligt und für die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Diese wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Verfahrenswahl - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von

- einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im erweiterten Kernstadtbereich der Stadt Überlingen. Der

Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ umfasst eine Fläche von ca. 5,37 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt: Im Osten durch die Bebauung an der Kiblersteige sowie die Rauensteinstraße, im Westen durch die Stichstraße von der Rauensteinstraße zum Schloss Rauenstein, im Süden durch die Bauzeile nördlich der Mühlbachstraße und im Norden durch die Heinrich-Emmerich-Straße. Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha (Flächenermittlung CAD) und umfasst die nördlich der Heinrich-Emmerich-Straße gelegene Bauzeile samt Verkehrsfläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung befinden sich folgende Flurstücke ganz oder teilweise: Flst.-Nrn 662/3, 2753/33, 2754/6, 2754/8, 2754/9, 2754/12, 2754/13, 2754/14, 2754/15, 2754/16, 2754/17, 2754/18, 2754/19, 2754/20, 2754/21, 2754/22, 2754/23, 2754/24, 2754/25, 2759, 2764, 2766, 2806 und 2806/1 (alle Gemarkung Überlingen).

Innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung befinden sich folgende Flurstücke ganz oder teilweise: Flst.-Nrn 2753/33, 2754, 2754/1, 2754/2, 2754/3, 2754/4, 2754/11, 2754/27, 2754/31, 2754/32, 2754/34, 2754/35, 2754/36, 2754/38 und 2759 (alle Gemarkung Überlingen).

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der nachfolgende Kartenausschnitt (maßstablos).

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahr 1961 wurde durch ein Rechtsgutachten der Kanzlei Sparwasser & Heilshorn, Freiburg, vom 10.08.2017 für unwirksam erklärt. Für den vorhandenen Straßen- und Bauflichtenplan vom 15.02.1961 fehlt insbesondere die erforderliche nachträgliche Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen. Nach Einschätzung des Gutachtens sind der Gestaltungsplan und die Bebauungsvorschriften zwischenzeitlich außer Kraft getreten. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ vom 15.02.1961 sind auch die beiden nachfolgenden Änderungen unwirksam. Zur Beseitigung des Rechts Scheins ist die Stadt Überlingen nach der Rechtsprechung des BVerwG verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan „Kib-

ler-Rauenstein“ aufzuheben oder durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ wurde vorläufig mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Überlingen am 18.10.2017 festgestellt. Dieser Beschluss wurde am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der angestrebten Bebauungsplan-Neuaufstellung bzw. Teilaufhebung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Wohnquartier gewährleistet werden sowie die entlang der Rauensteinstraße gelegenen Flächen der öffentlichen Grünfläche um das Schloss Rauenstein einer nachhaltigen verträglichen Bebaubarkeit zugeführt werden. Die Stärke und Intensität der angestrebten Innenverdichtung drückt sich im Bestand vor allem in einer Erhöhung der Gebäudehöhe aus. Eine leichte Steigerung der überbaubaren Flächen wird zusätzlich angestrebt. Das Gebiet bringt durch die vorhandenen Geschossbauten die städtebaulichen Grundvoraussetzungen für eine Innenentwicklungsmaßnahme mit und stellt die Weichen für neue zukunftsorientierte städtebauliche Parameter. Nicht nur die Vermehrung von Wohnraum ist mit der Planung verbunden, sondern auch die Möglichkeiten der Steigerung der Wohnattraktivität, z.B. durch hybride Anbauten.

Sämtliche Maßnahmen dazu erfolgen unter dem Gesichtspunkt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden maßvollen Innenentwicklung, unter Berücksichtigung und Beibehaltung der bestehenden Frei- und Grünraumqualität.

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

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB liegen der Entwurf des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung), bestehend aus Planteil, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, sowie Begründungen inklusive Anlagen (Abarbeitung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung sowie Artenschutzrechtliches Gutachten – Relevanzprüfung Fledermäu-

se) in der Zeit vom **12.04.2024** bis einschließlich **30.04.2024** bei der Stadtverwaltung Überlingen, Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz, Bahnhofstraße 4, 1. Obergeschoss im Flur, während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich aus.

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

In dem oben genannten Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Stellungnahmen können auch elektronisch an bauleitplanung@ueberlingen.de übermittelt werden. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten. Es handelt sich hierbei um ein öffentliches Verfahren und Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung behandelt.

Da es sich um eine erneute Auslegung des Entwurfs handelt wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass **Stellungnah-**

men nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Diese sind im Einzelnen:

1. **Aufnahme/Ergänzung/Änderungen an Festsetzungen/Bauvorschriften in Text- und Planteil:**

- Aufnahme einer Festsetzung zur Pflanzung von Hecken (Festsetzung 10.1)
- Ergänzung und Konkretisierung der Festsetzung 9.2 „Anbringen von Nistkästen“)

2. **Änderung des Hinweises zum Denkmalschutz**

3. **Änderungen und Ergänzungen im Umweltbeitrag**

- Ergänzung weiterer Begehungen unter Punkt 2.2
- Ergänzung der Ausführungen zu Säugetieren/Fledermäusen unter Punkt 4.4
- Ergänzung des Punktes 4.8 – Fledermäuse
- Ergänzung und Konkretisierung des Punktes 4.9
- Streichung der Kletter-Hortensie in Pflanzliste 3

- Ergänzung der Gehölzliste durch Vorschläge für Nisthilfen
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

4. **Aufnahme eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens** (Relevanzprüfung Fledermäuse) von Dr. Fiedler/Sproll, Radolfzell-Güttingen - Stand 30.11.2023/ergänzt am 11.01.2024

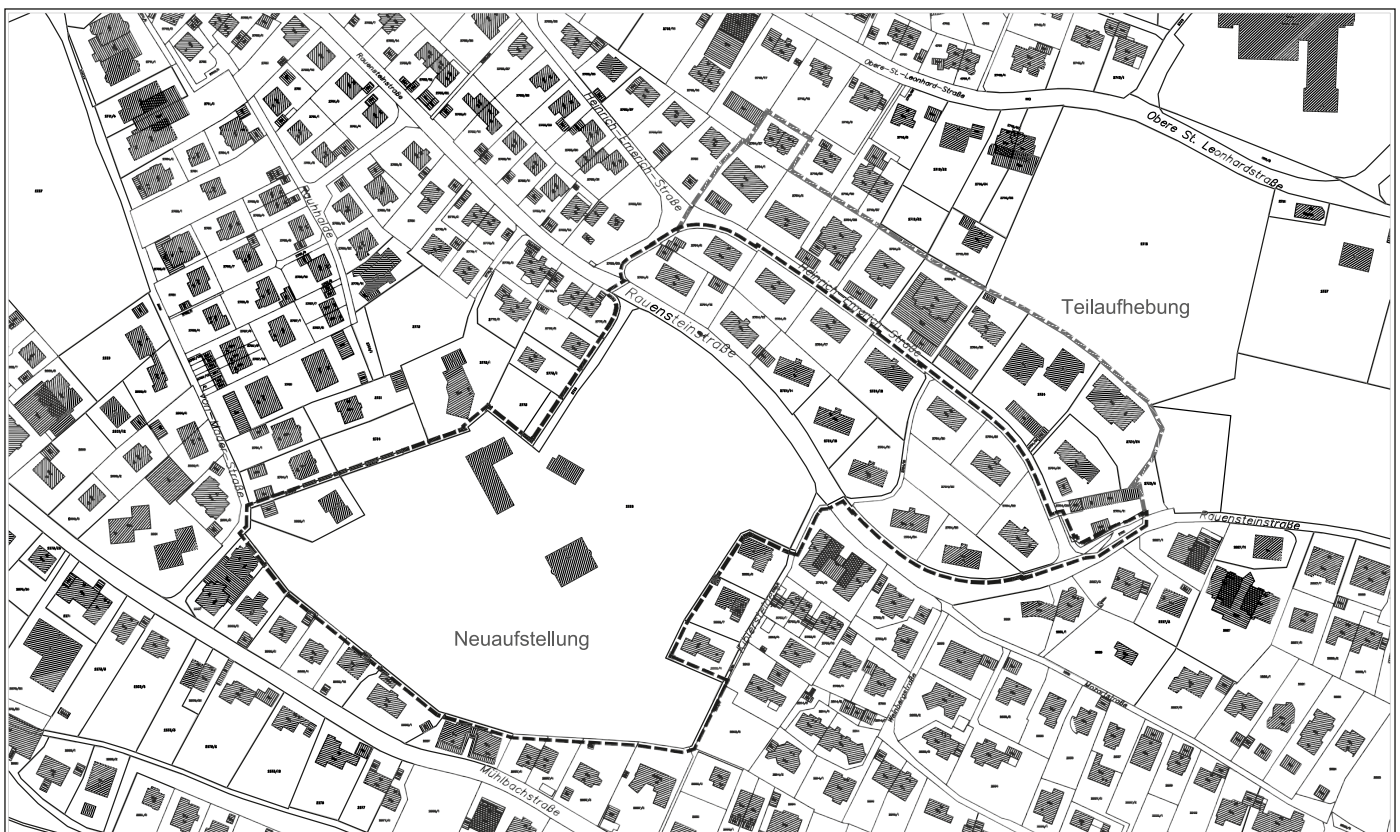
5. **Änderungen und Ergänzungen in der Begründung**

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

Hinweis: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden personenbezogene Daten verarbeitet. Die Informationen zum Datenschutz können ebenfalls auf der Homepage der Stadt Überlingen unter „Aktuelle Beteiligungsverfahren“ eingesehen werden.

Überlingen, 02.04.2024

gez. *Thomas Kölschbach*
Bürgermeister



Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein" (Neuaufstellung und Teilaufhebung)
Räumlicher Geltungsbereich

maßstabslos

Alle amtlichen Bekanntmachungen finden Sie auf der städtischen Homepage www.ueberlingen.de

Ende des amtlichen Teils | Verantwortlich Oberbürgermeister Jan Zeitler