



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

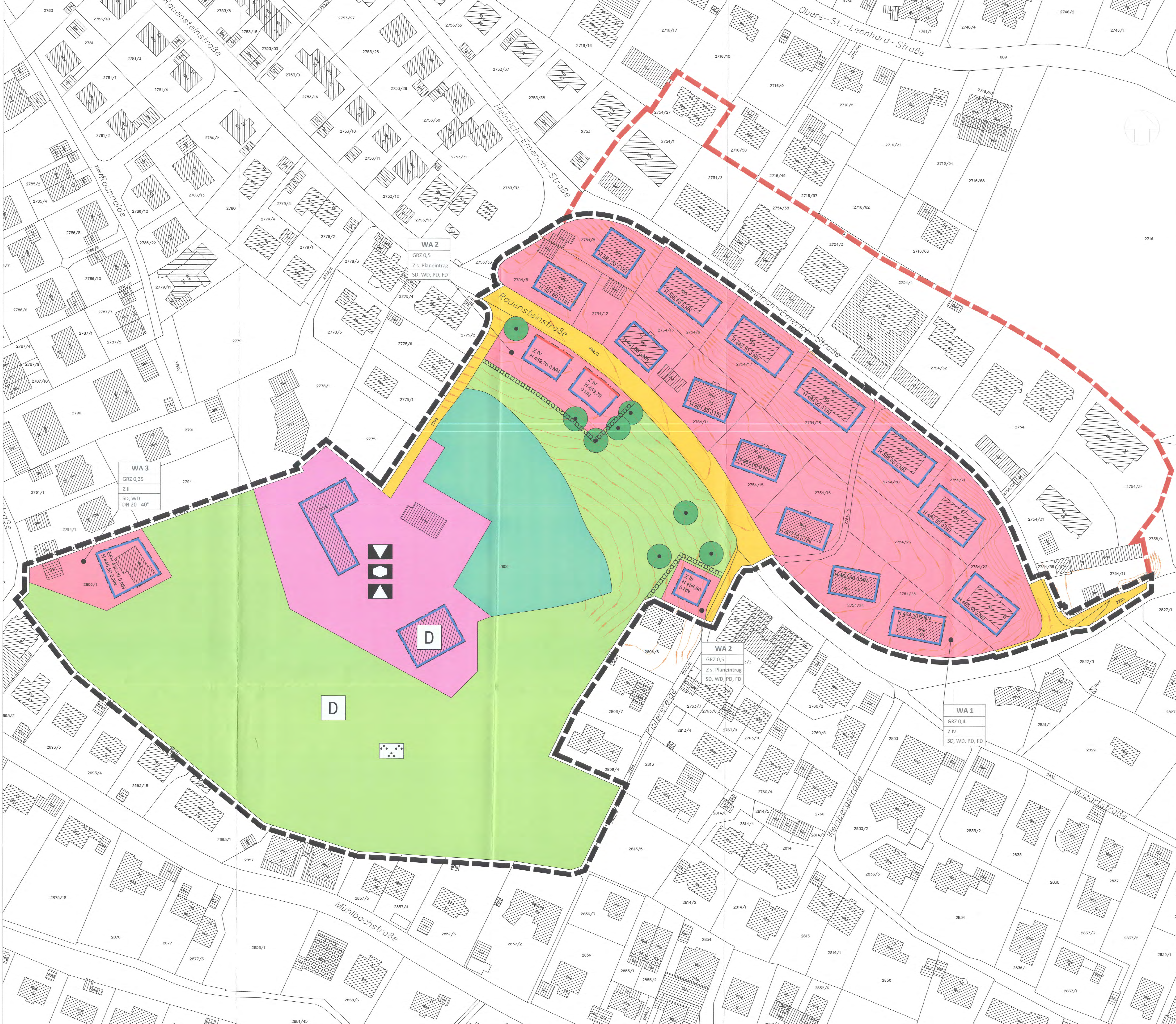
"Kibler-Rauenstein"

(Neuaufstellung und Teilaufhebung)

Inhalte in der Fassung vom 08.05.2024

1. Planteil
2. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung
(Stand 02.06.2021, 14.09.2022, 28.01.2023, 04.01.2024)
5. Fledermausgutachten (Stand 11.01.2024)

Satzungsbeschluss	05.06.2024
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung	29.08.2024



- LEGENDE**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 2. Füllschema Nutzungsschablone

1	1 - Art der baulichen Nutzung
2	2 - Grundflächenzahl (GRZ)
3	3 - Zahl der Vollgeschosse (Z)
4	4 - Dachform / Dachneigung
 3. Baugrenzen/Baulinien (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 3.5 Baugrenze
 - 3.4 Baulinie
 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
 - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 7. Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
 - 12.2 Wald
 8. Flächen für Anpflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzung: Hecke
 - 13.2 Erhaltung: Bäume
 9. Sonstige Planzeichen
 - 15.13.1 Neuaufstellungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.13.2 Aufhebungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)
 10. Sonstige Planzeichen - Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB bzw. Hinweise (keine Festsetzungen)
 - D Denkmalschutz: Einzelanlage
 - Höhlinie in m ü.N.N.

Übersicht Kernstadt von Überlingen mit der Lage des Plangebietes ohne Maßstab



überlingen
Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein"
(Neuaufstellung und Teilaufhebung)

Fassung vom 08.05.2024



Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 08.05.2024

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

Inhaltsverzeichnis

I.	VERFAHRENSVERMERKE	3
II.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
III.	SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
	§ 1 GELTUNGSBEREICH.....	6
	§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	10
	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	10
	§ 5 INKRAFTTRETEN	10
IV.	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
	§ 1 GELTUNGSBEREICH.....	11
	§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	12
	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	12
	§ 5 INKRAFTTRETEN	12
V.	HINWEISE.....	13

I. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			29.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			28.10.2021
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			29.09.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			28.10.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.11.2021	bis	10.12.2021
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		bis	10.12.2021
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			19.10.2022
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung			03.11.2022
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	14.11.2022	bis	28.11.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB		bis	28.11.2022
Beschluss der 2. erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			13.03.2024
Bekanntmachung der 2. erneuten öffentlichen Auslegung			04.04.2024
2. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.04.2022	bis	30.04.2024
2. Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB		bis	30.04.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			05.06.2024

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.05.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 05.06.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, 07.06.2024

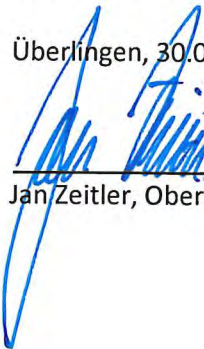
Jan Zeitler, Oberbürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

29.08.2024

Überlingen, 30.08.2024



Jan Zeitler, Oberbürgermeister



II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) in öffentlicher Sitzung am 05.06.2024 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 08.05.2024. Der Geltungsbereich untergliedert sich in einen Bereich der Neuaufstellung, sowie einen Teilbereich, der aufgehoben wird (Teilaufhebung).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt bzw. aufgehoben.

Der Geltungsbereich überlagert in einem Teilbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „St. Ulrich Rauhalde“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 08.12.1977), sowie den Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 20.05.2009). Die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) ersetzt. (9 Abs. 7 BauGB)

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)** Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

**2.3 Gebäudehöhe (H) in m
ü.NN**

Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (H) in Metern (m) festgesetzt und bezieht sich auf die natürliche Geländehöhe über Normalnull (ü NN). Sie ist durch Eintrag in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bei geneigten Dächern gilt als Bezugspunkt die OK Dacheindeckung First bzw. Pult (höchste Seite).

Beim Flachdach (Dachneigung bis max. 5°) gilt der oberste Abschluss des Gebäudes die OK der Attika (Dachrandabschluss).

Bei der Bemessung der Höhe von Flachdachgebäuden sind betriebsbedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Photovoltaikanlagen von bis zu 1,20m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die Aufbauten bzw. Photovoltaikanlagen müssen dabei um 1,50m von der Attika zurückversetzt angeordnet werden.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Baugrenze kann mit untergeordneten Bauteilen (Breite < 5,00m, Tiefe < 1,50m) überschritten werden.

(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinie)

Entlang der Rauensteinstraße sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Baulinie kann mit untergeordneten Bauteilen (Breite < 5,00m, Tiefe < 1,50m) überschritten werden.

(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze (Carports)/Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen**

Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit offenen Carports, Stellplätzen und Garagen ein Abstand von 1,00m einzuhalten.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit Erde (mindestens 0,60 m) zu überdecken und zu begrünen.

(§ 12 BauNVO)

- 4.2 Nebenanlagen** Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 14 BauNVO)
- 5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- 5.1 Fläche für Gemeinbedarf** Im Planteil des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst Vorhaben für Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Verkehrsflächen** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 7.1 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) dienenden Versorgungseinrichtungen und Fußwegeverbindungen, zulässig.
- 8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
- 8.1 Flächen für Wald** Auf dem Flurstück 2806 sind Flächen für Wald festgesetzt. Der Wald ist zu erhalten.
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 9.1 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben** Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Auf die Informationsbroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird dazu verwiesen.
- 9.2 Anbringen von Nistkästen** Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, müssen zusätzlich 20 Nisthilfen für Singvogelarten an Gehölzen im Plangebiet angebracht werden. 10 Nistkästen an den verbleibenden Einzelgehölzen an den Süd- bzw. Ostseiten, weitere 10 Nistkästen sind an den ältesten Rotbuchen

entlang des Waldrandes im Süden zu verteilen, vorzugsweise im Bereich des Südostens. Ein Eulenkasten (Waldkauz) ist in einer alten Rotbuche, im Grenzbereich des Plangebietes, rd. 20 m südwestlich des Waldrandes vorzusehen.

10. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Anpflanzung einer Hecke

Im Planteil werden zwei Bereiche für die Anpflanzung einer dichten, dauergrünen Hecke festgesetzt. Diese Hecken müssen spätestens im 2. Jahr mindestens 2,50 m hoch und dicht sein. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

10.2 Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)

Die zu erhaltenden Bäume sind im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Zum Schutz des Trauf- und Wurzelbereichs vor Schäden durch den Baustellenbetrieb ist die Errichtung eines Bauzauns notwendig. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. Die Vorgaben der DIN 18920 sind grundsätzlich zu beachten. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen ist zu beachten.

(Hinweis: Die DIN 18920 kann bei der Stadt Überlingen, Abt. Stadtplanung und Klimaschutz, Bahnhofstr. 4, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.)

11. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

11.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude im WA 3

Die im WA 3 festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf unterschritten werden. Nach oben darf von der im WA 3 festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe um max. 0,40m abgewichen werden.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

12. Vermeidungsmaßnahmen

12.1 Reduktion von Lichtemissionen

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warmweißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligem Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich

staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 07.06.2024

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) in öffentlicher Sitzung am 05.06.2024 beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 08.05.2024. Der Geltungsbereich untergliedert sich in einen Bereich der Neuaufstellung, sowie einen Teilbereich, der aufgehoben wird (Teilaufhebung).

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) werden alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind bei Hauptgebäuden:

Im WA 1 und 2

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD) (auch als Zeltdach)
- Pultdach (PD)
- Flachdach (FD)

Im WA 3:

- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 20° - 40°
- Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 20° - 40°

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 40 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke je nach Angaben des Herstellers. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Erdüberdeckungen von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer Substratschicht von mind. 0,6 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

1.3 Materialien

Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten. Aus stadtgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheiten die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Ab 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V.m. § 56 LBO.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwider handelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 07.06.2024

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



V. HINWEISE

Denkmalschutz

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.

Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, die von Sedimenten der Tettang-Subformation überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall - Abfallverwertung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausquartierszeit, also vom 01. November bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wird empfohlen. Artenreichen Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen (Kies- oder Schottergärten) sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

Löschwasserversorgung

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse ≤ 3
 - Geschossflächenzahl $0,7 < GFZ \leq 1,2$
 - Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung
- mind. 96 m³/h.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 16.12.2020 (GABL. 2021, 31) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8,00m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

Freihaltung von Sichtfeldern an Einmündungen und Grundstücksausfahrten

An öffentlichen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 18.12.1992 sind einzuhalten.

Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.



Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung)

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.05.2024

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Email stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327
F. 07551 99-1422

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Bebauungsplanverfahren	3
3.	Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans	3
4.	Planungsgegenstand – Städtebauliche Rahmenplanung	4
5.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	9
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.	Gemeinbedarfsfläche	18
8.	Erschließung, ÖPNV	18
9.	Grünordnungsmaßnahmen / Flächen für Wald	19
10.	Örtliche Bauvorschriften	19
11.	Auswirkungen der Planung: Stadtplanerische Auswirkungen	20
12.	Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	20
13.	Flächenbilanz	20
14.	Anlagen	20

1. Einleitung

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 Baufluchtenplan 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 Rechtsscheins ist die Stadt Überlingen nach der Rechtsprechung des BVerwG verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan „Kibler-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.

Die nun vorliegende Planung stellt den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ in einem Teilbereich neu auf, in einem weiteren Teilbereich wird dieser förmlich aufgehoben.

2. Bebauungsplanverfahren

Die Neuaufstellung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB eingehalten.

Für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab ändert sich dabei nicht wesentlich.

3. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans

Dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Forst wurden in der Sitzung am 04.12.2017 durch die Verwaltung die planungsrechtlichen Folgen der Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ aufgezeigt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Steuerung der künftigen Bebauung in dem Gebiet im Rahmen der §§ 34 und 35 BauGB möglich und ausreichend. Dieser Ansicht folgte der Ausschuss für Bau, Umwelt und Forst.

Diese Ansicht ist insoweit nachvollziehbar, dass die Stadt die Erforderlichkeit einer gezielten und moderaten Innenverdichtung nicht verfolgt. Angesichts der schwierigen Wohnbaulandentwicklung in Kombination mit dem Wohnungsdruck muss die Innenentwicklung als gleichbedeutendes Ziel der städ-

tebaulichen Gesamtentwicklung betrachtet werden. Davon betroffen sind auch Frei- und Brachflächen, wie im konkreten Plangebiet der nordöstliche Teilbereich der Parkanlage zum Schloss Rauenstein, der in städtischem Besitz ist. Entlang der Rauensteinstraße, zwischen bestehendem Parkplatz und Abzweigung Kiblersteige, soll ein Teilbereich der Grünfläche für Wohnbebauung umgewidmet werden. Die geplante Bebauungstiefe respektiert und nimmt Rücksicht auf die bestehende Parkanlage mit Grünstruktur und altem Baumbestand. Bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Für die Bauzeile nördlich der Heinrich-Emerich-Straße werden aufgrund von Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren sowie der topographisch anderen Situation keine Nachverdichtungsmöglichkeiten gesehen. Daher soll der unwirksame Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ für diesen Bereich aufgehoben werden. Es ergibt sich für diesen Teilbereich nach Aufhebung ein unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, wobei sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen müssen.

4. Planungsgegenstand – Städtebauliche Rahmenplanung

Innerstädtische Freiflächen sind rar und nicht selten in privater Hand. Die bundespolitische Forderung („Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 30 Hektar minus x für das Jahr 2030“) den Flächenverbrauch einzudämmen zielt nicht nur auf die Eindämmung des Landschaftsverbrauchs, sondern viel eher auf die Besinnung brachliegende und ungenutzte Flächen als Potential für die Stärkung der Stadt zu betrachten. Die betrachtete Momentaufnahme lässt eine Teilbebauung sowie eine Erhöhung des baulichen Maßes im Bestand durchaus zu, sie fordert geradezu dazu auf. Der Freifläche wird zum Zwischenraum, der gefüllt werden muss: eine städtebauliche Verpflichtung.



Abb.1: Schrägluftbild (gelber Umriss = Geltungsbereich Bebauungsplan)

Als mögliches und städtebaulich verträgliche Maß werden Wohngebäude mit maximal vier Vollgeschossen vorgeschlagen, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den nördlichen Bestandsbauten orientieren. In der aufgezeigten städtebaulichen Studie wird für dieses Quartier eine moderate Innenverdichtung vorgeschlagen, entweder durch ein zusätzliches Vollgeschoss sowie durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, um so Erweiterungen und Anbauten zu ermöglichen. Die Eigentü-

merstruktur im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeellschaften, so dass mit Festlegung der baulichen Kenngrößen für die Innenentwicklungsmaßnahme ein entsprechender Anreiz geschaffen werden kann.

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens 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.

4.2 Anlass und Erfordernis

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 Rechtsscheins ist die Stadt Überlingen nach der Rechtsprechung des BVerwG verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan „Kibler-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 sollen Möglichkeiten geschaffen werden, das Wohnraumpotential in der Fläche sowie in der Höhe zu steigern.

Veränderungen im Stadtgefüge und in der Siedlungsstruktur unterliegen unterschiedlichsten gesellschaftlichen Strömungen und Zwecken. Besonders im Wohnungssektor sind die Ansprüche an Ausstattung, Größe und Komfort gestiegen.

Zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Grünstruktur. Das Konzept wurde dem Gemeinderat am 30.09.2020 vorgestellt und dient als beschlossene Grundlage für die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens mit der Ableitung des zukünftigen Maßes der baulichen Nutzung.



Abb. 2: Städtebauliche Rahmenplanung



Abb. 3: Städtebauliche Konzept mit Neubebauung Freifläche Schloss Rauenstein (rot eingegrenzt) (Stand 27.08.2020)

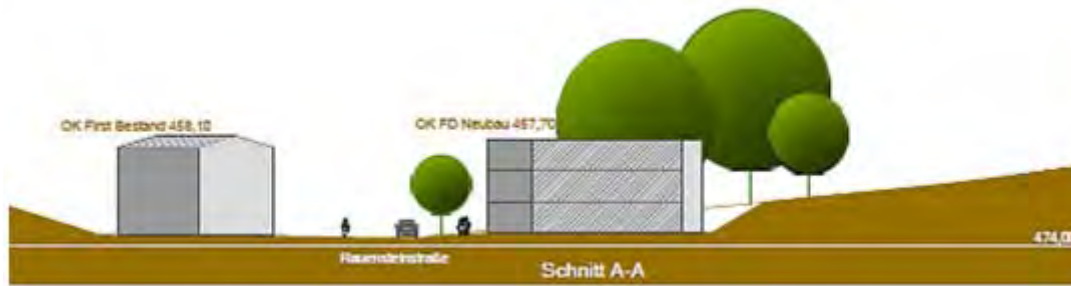


Abb.4: Schnitt A-A (Stand 27.08.2020)

4.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im erweiterten Kernstadtbereich der Stadt Überlingen. Der südlich der Rauensteinstraße gelegene Teilbereich ist geprägt durch das Schloss Rauenstein mit umgebender Parkanlage. Nördlich der Rauensteinstraße überwiegen Geschosswohnungsbauten. Das Gelände steigt von der Rauensteinstraße sowohl nach Norden, als auch Richtung Schloss Rauenstein an. Gut dimensionierte Straßenquerschnitte prägen zudem das Umfeld, ebenso die teilweise starke Durchgrünung.

4.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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
- Im Norden durch die Heinrich-Emerich-Straße.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha (Flächenermittlung CAD) und umfasst die nördlich der Heinrich-Emerich-Straße gelegene Bauzeile samt Verkehrsfläche.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Entwurf der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung vom 08.05.2024 maßgebend.

4.5 Gebiets-/Bestandssituation

Das nördliche Plangebiet ist ein intaktes Quartier, das überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet ist. Kleine bis mittelgroße Frei- und Grünflächen werden von Anwohnern rege genutzt. Der südliche Bereich ist durch die Parkanlage des Schloss Rauenstein geprägt und stellt eine öffentliche Freifläche mit guten Sichtbeziehungen von der Anhöhe des Schlosses auf den Bodensee dar. Die Bebauung wird durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Dabei variiert die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude zwischen drei und acht.

4.6 Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen übernehmen vordringlich eine Andienfunktion für die Bewohner und der Lenkung des innerstädtischen Verkehrs. Sie werden im Bauleitplanverfahren im Bestand übernommen und planungsrechtlich ab Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Querschnitts-

Veränderung ist nicht geplant. Ausnahme ist die Kiblersteige. Hier wurde die im Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2009 vorgesehene Verbreiterung im nördlichen Bereich übernommen.

4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte „Schloss Rauenstein“, welches laut Denkmalliste ein in der Zeit nach 1900 östlich der Stadt auf einer Anhöhe erbautes Palais in repräsentativen, neubarocken Formen mit umgebendem Park darstellt. 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 (siehe Punkt 5.5).

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Vertiefende stadtklimatische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund des doch relativ hohen Frei- und Grünflächenanteils und dem artenreichen Baumbestand (Freifläche Schloss Rauenstein) in Bezug zur bebauten Fläche, wird bei den Planungen darauf Wert gelegt, diese Bereiche zu sichern und frei zu halten, um somit die dem Mikroklima dienende Funktion zu erhalten. Die neu ausgewiesenen bzw. erweiterten überbaubaren Grundstückflächen stellen in ihrer Größe ein ausgewogenes Maß dar. Großen Wert wird auf die Grünstrukturen insbesondere den Baumbestand gelegt. Die Stadtklimaanalyse der Stadt Überlingen beschreibt in einer Klimafunktionskarte detailliert die Ist-Situation, um die Grundlagen für die räumliche Interpretation der Klimawirkung von Vegetation, Baudichten bzw. Bauhöhen zu erhalten.

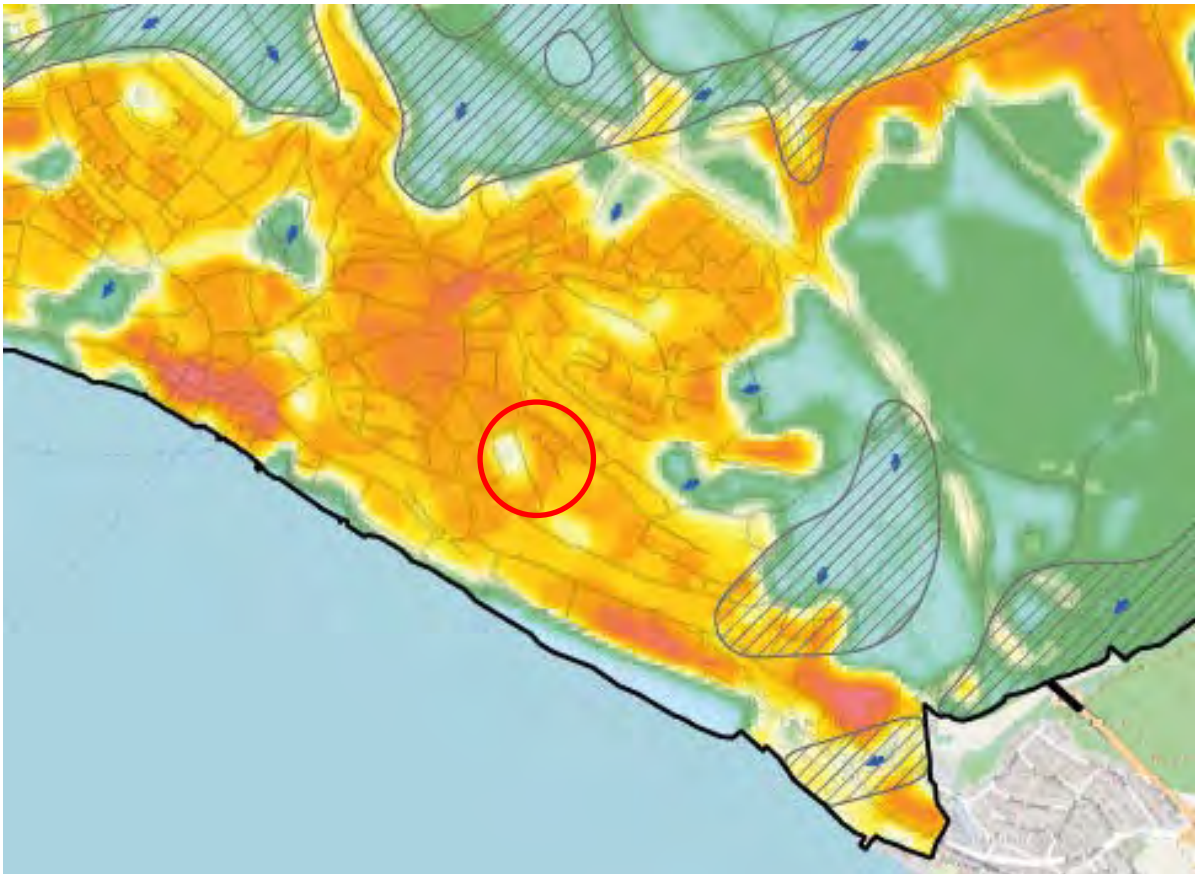


Abb. 5: Auszug Klimafunktionskarte (rot markiert = Geltungsbereich)

In einer Planungshinweiskarte sind die analysierten und vielschichtigen Ergebnisse zusammengefasst. Durch die vereinfachte Darstellung ist es möglich, schnell und eindeutig eine Einschätzung der klimatischen Bedeutung einer Fläche zu erhalten. Auf Basis eines Katalogs mit Planungsempfehlungen können fundierte und lokal abgestimmte Maßnahmen direkt den Flächen zugeordnet werden.

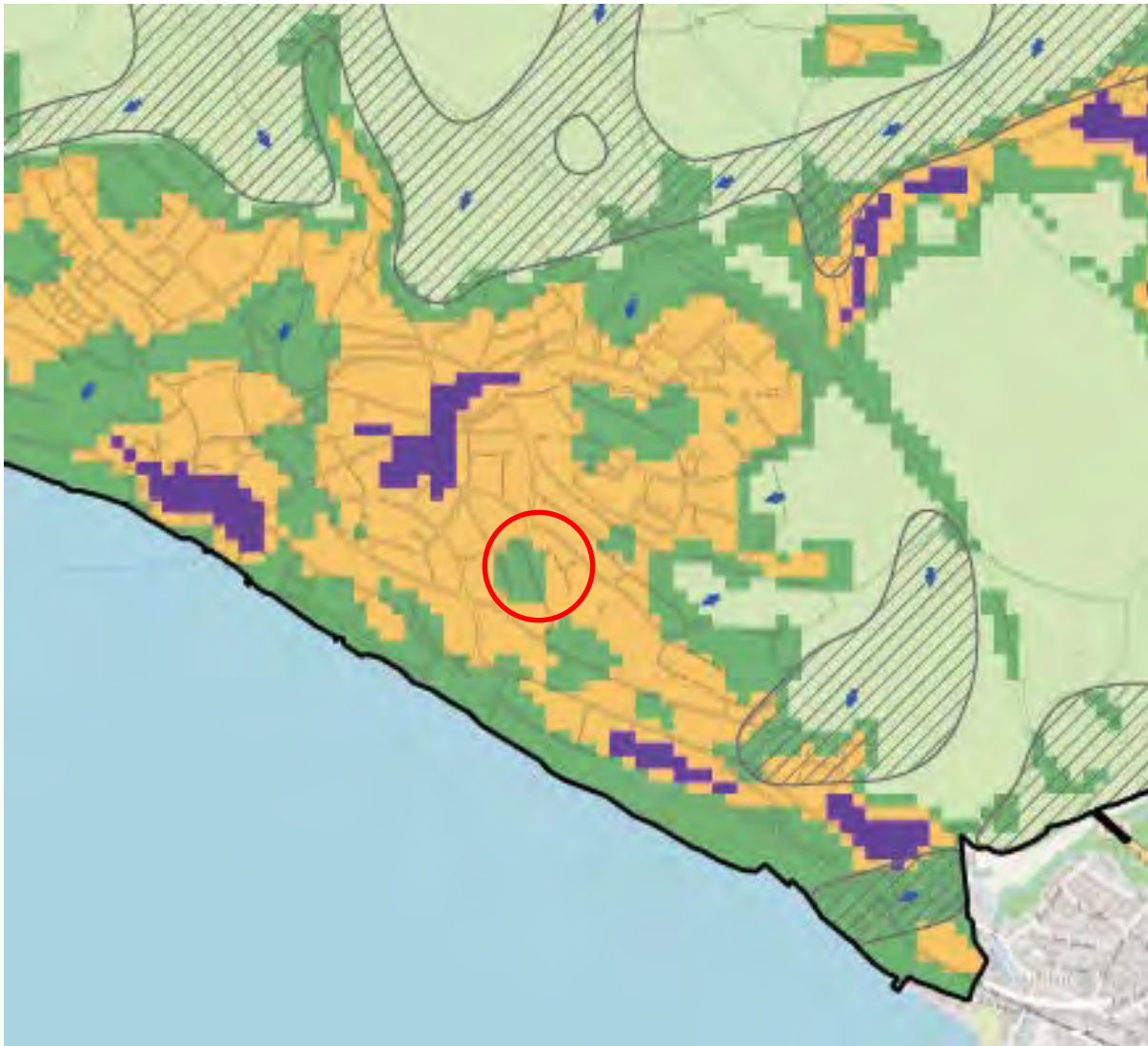


Abb. 6: Auszug aus Planungshinweiskarte (rot markiert = Geltungsbereich)

Der Planbereich fällt demnach in die Kategorie „Bebautes Gebiet 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. Bei den bebauten Bereichen sollten die bestehenden Belüftungsmöglichkeiten erhalten und sichergestellt werden. Der allgemeine Vegetationsanteil ist zu beachten und Dach- und Fassadenbegrünungen sollen ausgebaut werden.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Raumordnung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

Der Regionalplan legt den Bereich als Siedlungsschwerpunkt sowie als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen fest. Beide Themenfelder werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vertiefend thematisiert bzw. sind insoweit Teil des Planungserfordernisses, da eine nachhaltige Innenentwicklung im Bereich Wohnen gesichert werden soll. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen bei der Fortschreibung des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“.

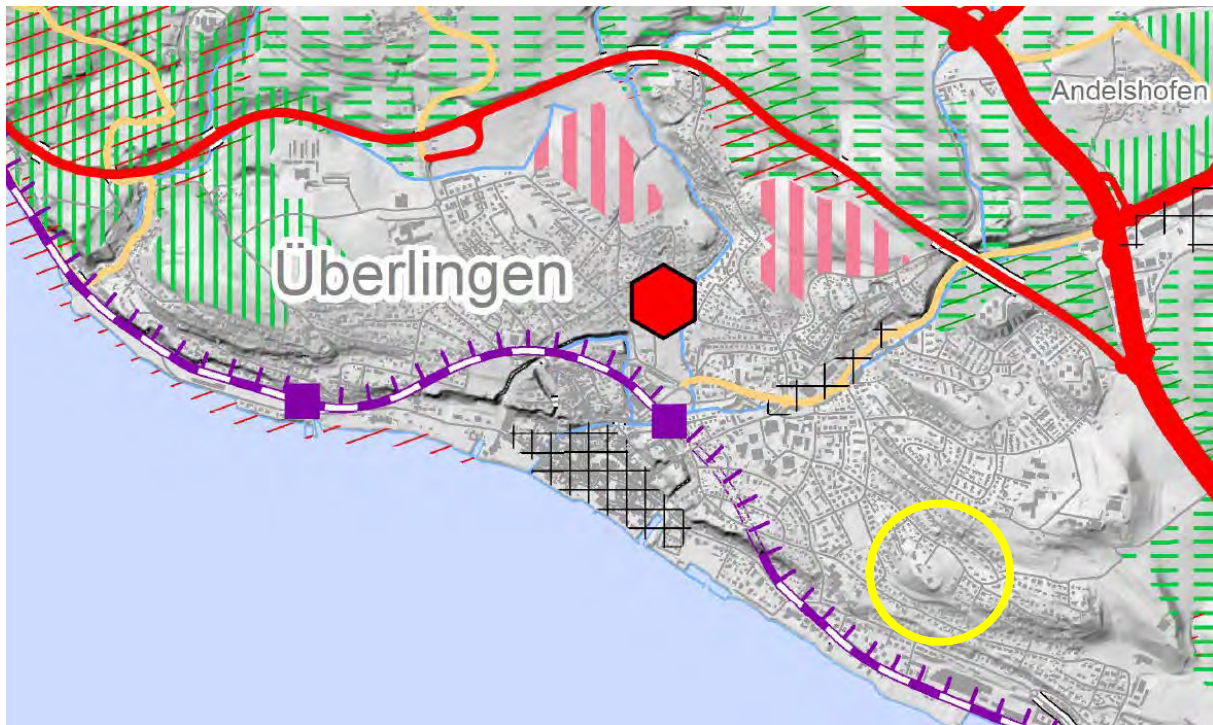


Abb. 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans, (Lage des Plangebiets durch gelben Kreis markiert)

In der Fortschreibung des Regionalplanes des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird die Stadt Überlingen zu einem Schwerpunkt des Wohnungsbaus erklärt. Neben der quantitativen und qualitativen Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes soll die vorhandene Bausubstanz ausgebaut und erweitert werden. Die angestrebte verträgliche Nachverdichtung in diesem Quartier durch Erhöhung des baulichen Maßes verfolgt somit diesen Grundzug der Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Wohnbaufläche (W) sowie eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Innerhalb der Grünfläche ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Im westlichen Bereich an der Rauensteinstraße ist eine Fläche für ruhenden Verkehr (Parkplatz) dargestellt. Da die im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes z.T. nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

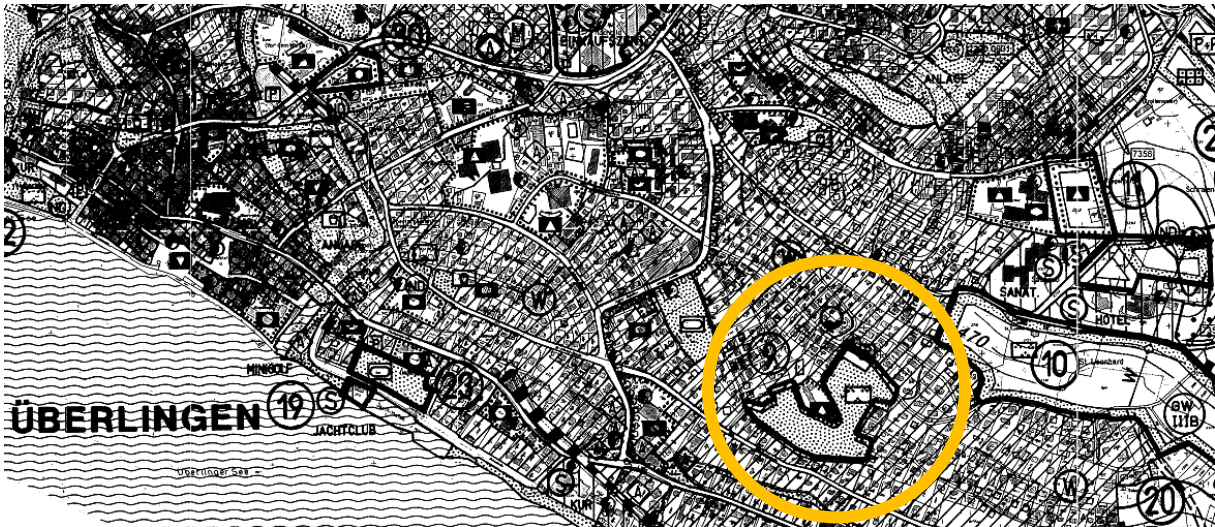


Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.3 Rechtsverbindliche Bauungspläne

Das Plangebiet wurde bis zum Vorliegen des Rechtsgutachtens zur Unwirksamkeit des Bauungsplans „Kibler-Rauenstein“ im Jahr 2017 als überplanter Innenbereich nach § 30 BauGB planungsrechtlich behandelt. Durch das Gutachten ergab sich die Notwendigkeit der Neuplanung bzw. Aufhebung.

Im Westen überlagert der Bauungsplan „Kibler-Rauenstein“ im Bereich der Stichstraße zum Schloss Rauenstein den Bauungsplan „St. Ulrich-Rauhhalde“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 08.12.1977). Im Bereich der Kiblersteige sowie der Rauensteinstraße überlagert der Bauungsplan „Kibler-Rauenstein“ den rechtsverbindlichen Bauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 20.05.2009). Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bauungspläne werden durch die Neuaufstellung des Bauungsplans „Kibler-Rauenstein“ ersetzt.

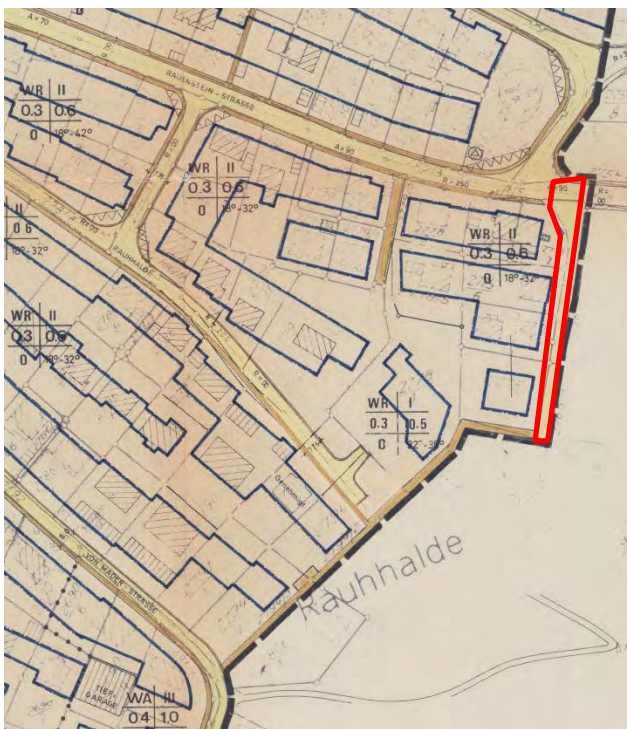


Abb. 9: Bauungsplan „St. Ulrich-Rauhhalde“, Überlagerung Geltungsbereich Neuaufstellung (rote Umgrenzung)



Abb. 10: Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“, Überlagerung Geltungsbereich Neuaufstellung (rote Umgrenzung)

5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 befasst sich mit den Zielen und Strategien für die Gesamtstadt für den Entwicklungshorizont 2025. Neben einer umfassenden Bestandsuntersuchung sowie der Stärken-Schwächen-Analyse stellen die daraus gewonnenen Erkenntnisse den Grundstein für einen zweiten Teil dar, mit Beschreibung der Ziele der zukünftigen Entwicklung und Fokussierung auf zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung. In der erarbeiteten und beschlossenen Leitbildkonzeption stellt die Altstadt eine gewachsene historische Struktur dar, die es gilt als Kulturdenkmal zu sichern und als sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt zu qualifizieren.

„Die Stadt Überlingen ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region. Zentrales Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung ist es, die Stadt als hochwertigen Wohnstandort, mit bezahlbarem Wohnraum sowie das breit aufgestellte Bildungs- und Betreuungsangebot zu sichern und zu entwickeln. Diese Aufgabe gestaltet sich angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und der aktuellen Zuwanderungssituation sowie des hohen Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt als schwierig. Die hohe Nachfrage macht es heute schon schwer, bezahlbaren Wohnraum in Überlingen zu finden. In Zukunft wird sich diese Situation mit Sicherheit nicht entspannen. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes werden mit der Mobilisierung vorhandener Baulücken, der Verifizierung und Steuerung weiterer Baulandpotenziale und einer stadtbildverträglichen Nachverdichtung unterschiedliche Ansatzpunkte der Wohnflächenmobilisierung vorgeschlagen.“ (ISEK, Teil 2 Seite 15)

..

Durch eine Flächenmobilisierung im Rahmen einer Siedlungsarrondierung können erhebliche Flächenpotenziale aktiviert werden. Baulandreserven sind ebenfalls auch in den Ortsteilen zu identifizieren. Dabei bedarf es allerdings die Einbindung in ein gesamtörtliches Konzept, das eine ortsverträgliche Entwicklung gewährleistet. (ISEK, Teil 2 Seite 15)



Abb. 11: Leitbild Gesamtstadt – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Das Strategiekonzept Wohnen verfolgt im Besonderen die Innenentwicklungspotentiale der bestehenden zentralen Siedlungsbereiche zu untersuchen und einer stadtbildverträglichen Nachverdichtung zuzuführen. Speziell das Wohnen im historischen Altstadtbereich soll gestärkt werden, indem die bisherige Wohnqualität verbessert und stabilisiert wird.

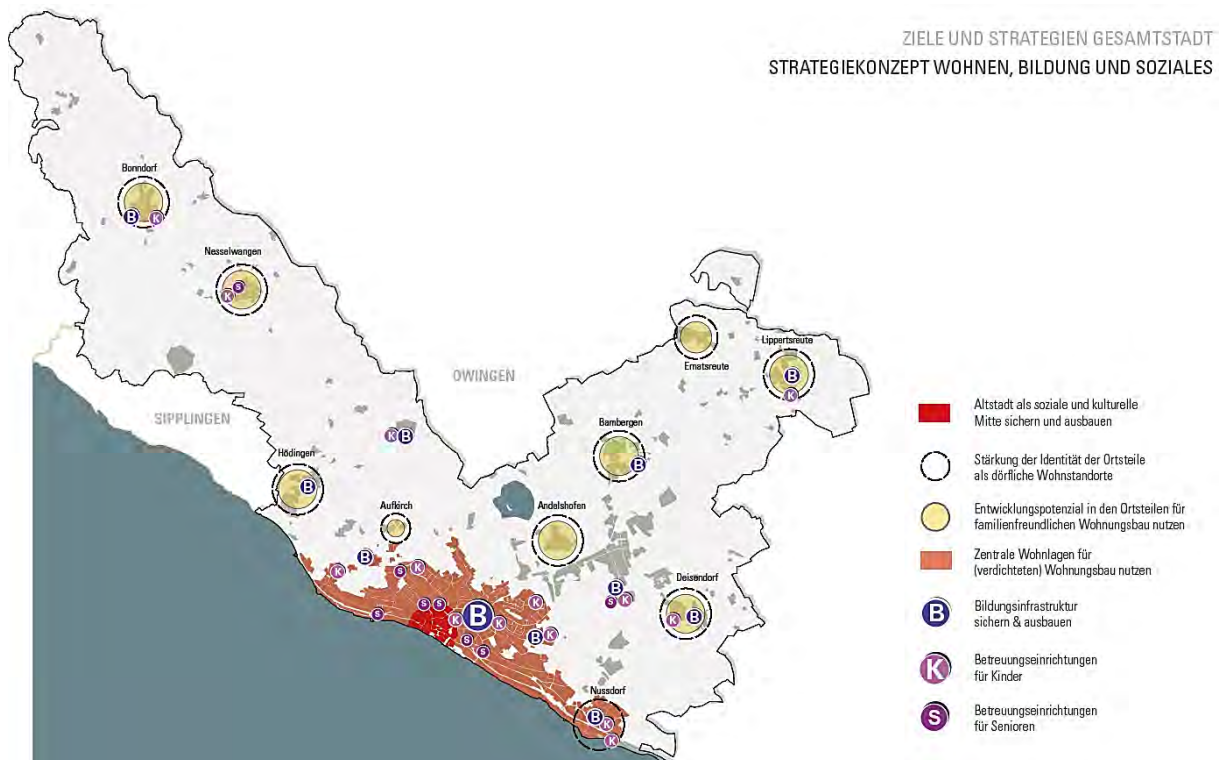


Abb. 12: Strategiekonzept Wohnen, Bildung und Soziales – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Die absehbare hohe Wohnungsnachfrage ist Anlass für eine intensive Ermittlung des Nachverdichtungspotentials im gesamten Stadtgebiet. Jedes Quartier ist dabei im Einzelnen zu betrachten, um so

eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters durch eine zu hohe Grundstücksausnutzung zu vermeiden.

5.5 Städtebauliches Innentwicklungskonzept

Aufbauend auf der städtebaulichen Analyse wurde das beschlossene Innenverdichtungsmodelle verfeinert und konkretisiert. Es unterscheidet sich vor allem durch die Erweiterung der zu überplanenden Fläche im Bereich des bestehenden Parkplatzes an der Rauensteinstraße sowie der Konkretisierung der maximal zu überbauenden Bereiche unter Berücksichtigung der schützenswerten Baumstandorte.



Abb.13: Städtebauliches Konzept mit Erweiterung Überbauung Parkplatz (rot markiert) (Stand 08.08.2021)

Das Innenverdichtungspotential wird zum einen in der Ausweisung von Freiflächen zu Wohnbauland gesehen und zum anderen in Möglichkeit im Bestand ein zusätzliches Geschoss zu generieren. Bei gleichzeitiger geringfügiger Vergrößerung der Einzelbaufenster. Die Neubauten und deren Gebäudehöhe orientieren sich an aktuellen baulichen Standards, was sie Geschosshöhen betrifft, sowie an einer maximal verträglichen Ausschöpfung der Grundstücksflächen. Die Neubauten südlich der Rauensteinstraße nehmen den leicht gebogenen Straßenverlauf auf und bilden dadurch eine Raumkante die durch die bestehende Grundstruktur und dem der Erhalt der fußläufigen Verbindung zum Rauensteinpark. Die privaten Grün- und Freiflächen sollen mit dem Parkgelände und der öffentlichen Durchgängigkeit möglichst verschmelzen. Das Freigelände um das denkmalgeschützte Schloss Rauenstein bleibt

in seinem Bestand unangetastet und soll als öffentliche Grünfläche mit Parkcharakter gesichert werden. Jegliche Bebauung ist ausgeschlossen.



Abb. 13: Verfeinertes städtebauliches Konzept mit Überbauung Parkplatz Rauensteinstraße (rot markiert) (Stand Offenlage 08.11.-10.12.2021)

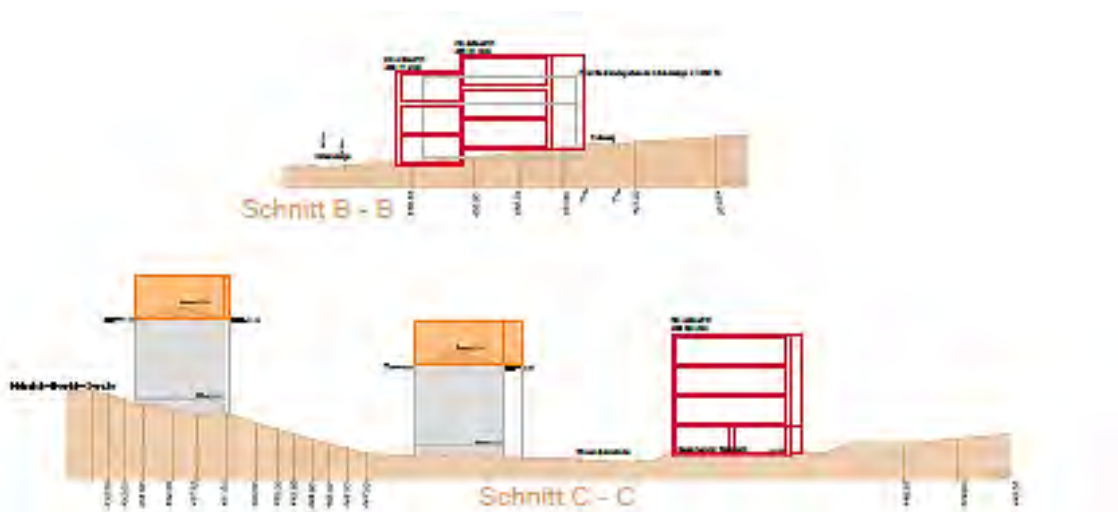


Abb. 14: Geländeschnitte

Nach Abschluss der Offenlage und den vorgetragenen Bedenken aus der Öffentlichkeit und seitens der Denkmalpflege wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Die geplanten Baufelder wurden verringert, insbesondere das mittlere Baufenster an der Rauensteinstraße entfällt in Gänze.



Abb. 15: Geändertes städtebauliches Konzept (Stand 14.10.2022)

Zusätzlich wurde die Überbauung des bestehenden Parkplatzes in zwei Baublöcke aufgeteilt, um so eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen. Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung dient allein der Entspannung des Wohngebietes und Schutz der Parkanlage.

Der neue Planungsansatz berücksichtigt die Bedenken, den überwiegenden Teil des Grundstücks in seiner Denkmaleigenschaft für die Zukunft zu schützen und zu erhalten. Dabei werden insbesondere die südliche geplante Bebauung entlang der Rauensteinstraße reduziert, bis auf zwei einzelne Baufenster auf dem bestehenden Parkplatz.

Diese Fläche stellt aus unserer Sicht eine überplante und bebaute Fläche dar und ist bekanntlich im FNP als öffentliche Parkierungsfläche dargestellt. Der Parkplatz wurde im Jahr 1991 genehmigt, Bauherr war das Landratsamt Bodenseekreis. Seinerzeit oblag der Villa Rauenstein mit dazugehörigem Park der Schutzstatus an § 12 DSchG als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Umgebungsschutz. Aus der vorliegenden Baugenehmigung gehen keine Hinweise bzw. Bedenken seitens des Landesamtes für Denkmalpflege diesbezüglich hervor. Aus städtebaulicher Gesamtbetrachtung stellt die Parkplatzanlage ein bereits existierendes störendes Verkehrsbauwerk dar. Die Raumbildung, die 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.

Das im Südwesten befindliche Baugrundstück wird überplant, welches bisher nach § 34 zu beurteilen war, um hier die städtebaulichen Ziele und planungsrechtlichen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes „St. Ulrich – Rauhhalde“ fortzuführen.



Abb. 16: Baugrundstück (rot Umgrenzung), angrenzend an Bebauungsplan „St. Ulrich-Rauhhalde“

Größenmäßig drückt sich das Maß der zusätzlichen Verdichtung durch zusätzliche Ausweisung von bebaubaren Wohnbauflächen um 1.618 m² aus. Das gesamte Nettowohnbauland beträgt 1,79 ha.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsabsicht verfolgt das Ziel einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der die überbaubaren Grundstückflächen und deren Art und Maß verbindlich ordnet und festschreibt. Ziel ist es, das bestehende Maß der baulichen Nutzung verträglich zu erhöhen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung erfolgt für die Wohnbereiche eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Atypische und siedlungsfremde Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, da diese nicht dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Es erfolgt hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine Untergliederung des allgemeinen Wohngebiets in den Bereich nördlich der Rauensteinstraße (WA1), die neu für eine Bebauung südlich der Rauensteinstraße ausgewiesenen Flächen (WA2) sowie das Wohngrundstück im Westen, unterhalb des Rauensteinparks (WA3). Zum Erhalt der Baustruktur sowie für maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten wird im WA1 die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Gleiches gilt für WA3, wobei hier eine GRZ von 0,35 gewählt wird, da es sich um ein sehr großes Grundstück im Übergang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „St. Ulrich-Rauhhalde“ handelt, der eine GRZ von 0,3 festsetzt. Für den Bereich des WA2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Vorgaben des § 17 BauNVO geschieht, um auf der einen Seite Gebäude des Geschosswohnungsbaus mit notwendigen Nebenanlagen gem. §

19 Abs. 4 BauNVO zu ermöglichen, auf der anderen Seite die Ausweisung der Baugebietsfläche möglichst gering zu halten zugunsten der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Parkanlage von Schloss Rauenstein). Zusätzliche Neubauten sowie Anbauten sind mit der festgesetzten GRZ in einem verträglichen Maße möglich, unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl wurde verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe in m ü.NN bestimmt und geordnet. Somit ist eine gewisse Flexibilität bei den Geschosshöhen und Dachaufbauten gegeben. Die Gebäudeobergrenzen leiten sich aus dem Gebäudebestand ab und der damit beabsichtigten vertikalen Innenverdichtung um ein Vollgeschoss. Daraus resultieren dann die Gebäudehöhen der Neubauten auf den Freiflächen nördlich des Schlosses Rauenstein.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze/Baulinie)

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch eine offene und lockere Blockbebauung. Die überwiegend einzelnen vorherrschenden Geschossbauten, mit Gebäudelängen von ca. 16,50 bis 25m, orientieren sich am Straßenverlauf. Diese Bauweise soll beibehalten werden. Daher werden für die einzelnen Baukörper jeweils überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die den Bestand berücksichtigen und gewisse Erweiterungsspielräume öffnen. Südlich der Rauensteinstraße werden für die Neubebauung ebenfalls getrennte Baugrenzen vorgesehen. Entlang der Rauensteinstraße erfolgt die Festsetzung von Baulinien, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Gebäudestellung mit Raumkanten zur Rauensteinstraße planungsrechtlich zu sichern.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überall zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Stellplätzen, Carports und Garagen ein Abstand von 1,0 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit Erde (mindestens 0,60 m) zu überdecken und zu begrünen. Bestandsanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

7. Gemeinbedarfsfläche

Für das Schloss Rauenstein sowie die umgebenden Gebäude mit Parkplatzflächen wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Da das Schloss derzeit nicht genutzt wird und eine zukünftige Nutzung noch nicht bekannt ist, werden verschiedene Zweckbestimmungen festgesetzt, die für eine zukünftige Nutzung grundsätzlich in Frage kommen. Es handelt sich dabei um die Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

8. Erschließung, ÖPNV

Die bestehenden Erschließungsanlagen werden in ihrer Funktion nicht verändert. Der öffentliche Personennahverkehr ist von den Planungen nicht betroffen. Die bestehenden Anbindungen und deren Vernetzung bleiben unberührt.

9. Grünordnungsmaßnahmen / Flächen für Wald

9.1 Öffentliche Grünfläche

Für den öffentlich zugänglichen Park des Schloss Rauensteins wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig bzw. auf notwendige Versorgungseinrichtungen und Fußwegeverbindungen beschränkt.

9.2 Flächen für Wald

Für den nordöstlichen Bereich des Schlosses Rauenstein werden Flächen für Wald festgesetzt, um den vorhandenen Baumbestand, welcher eine Waldfläche darstellt, in seinem Umfang und seiner Struktur zu erhalten.

9.3 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen für Pflanzungen/Erhalt von Bäumen

Um die Lebensraumsituation für Bäume und Hecken bewohnende Arten dauerhaft zu sichern, wird der vorhandene ältere Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche gesichert. Im Übergang der neuen Bebauung zum Rauensteinpark wird an zwei Stellen die Anpflanzung einer dichten Hecke vorgesehen, um die Entwertung der dahinterliegenden Jagdgebiete von Fledermäusen durch Fremdlicht zu vermeiden. Diese Hecken müssen spätestens im 2. Jahr mindestens 2,5 m hoch und möglichst dicht sein.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung

Für die Wohngebiete WA1 und WA 2 sind sowohl Satteldächer, als auch Walmdächer (mit Zeltdächern), Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dies soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Sinne einer Aufstockung erleichtern. Auch sind moderne Gebäudeformen dadurch möglich. Für das Grundstück im WA3 sind Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig. Dies ist an den Festsetzungen des Bebauungsplans „St. Ulrich-Rauhhalde“ orientiert, da sich das Grundstück rein optisch an dieses Baugebiet anschließt.

Im gesamten Plangebiet müssen Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° intensiv begrünt werden. Damit soll das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. deren Abfluss gedrosselt werden. Zugleich übernimmt diese Art der Dacheindeckung durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers eine Kühlfunktion und dient als Luftbefeuchter. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Pflanzen aus der Luft gefiltert. Die Dachbegrünung ist mit einem Mindestsubstrataufbau von 40 cm auszuführen.

Aus ökologischen Gründen und zum Schutze des Klimas sowie aus gestalterischen Gründen sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen.

Zur Vermeidung von Tierverlusten ist weiterhin auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten. Aus stadtgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

10.2 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Bei einer Wohnfläche von unter 80 m² ist dies 1 Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80

m² sind es 2 Stellplätze. Die örtliche Bauvorschrift sichert die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet damit den öffentlichen Straßenraum.

11. Auswirkungen der Planung: Stadtplanerische Auswirkungen

Die Stadtplanung betreibt neben der Stadtentwicklung auch Stadterhalt, dem in neuster Zeit größere Bedeutung zugeteilt wird, da der Wunsch nach einer verstärkten Innenentwicklung gerade das Zusammenleben und Zusammenwohnen herausfordert. Die Suche nach Wohnpotential im besiedelten Raum ist eine Zukunftsaufgabe und erfordert viel Fingerspitzengefühl.

Der Ansatz, der bei der Neuüberplanung des Bebauungsplanes „Kibler-Rauenstein“ verfolgt wird, ist städtebaulich eine Gratwanderung beim Ausloten des Machbaren, Verträglichen und für die Bestandsbewohner Zumutbaren. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass Wohnraumpotential besteht, sei es durch Aufstockung, Anbauten oder sogar Neubauten. Bestehendes Planungsrecht wird unter der Prämisse einer Schaffung von mehr Wohnraum im Siedlungsbestand ertüchtigt ohne das Gebiet atypisch zu überfrachten. Ebenso sind Freiflächen, die sich im städtischen Besitz befinden, präferiert den bezahlbaren und sozial verträglichen Wohnungsbau anzukurbeln. Eine Verpflichtung, der sich die Stadt Überlingen angesichts des sehr starken Wohnungsdruckes stellen muss.

12. Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zum einen für den Artenschutz durch ein Relevanzbegehungen nach § 44 BNatschG (Artenschutzrechtliche Einschätzung) sowie durch die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter („Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 02.06.2021/14.09.2022/28.01.2023/04.01.2024, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen).

13. Flächenbilanz

Wohnbaufläche WA	1,79 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,61 ha
Öffentliche Grünfläche (Park)	2,31 ha
Waldfläche	0,41 ha
Verkehrsfläche	0,24 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich (Neuaufstellung/Bruttowohnbauland)	5,36 ha
Geltungsbereich (Teilaufhebung)	1,51 ha

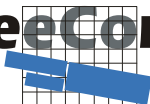
14. Anlagen

- „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen - Stand 02.06.2021/14.09.2022/28.01.2023, 04.01.2024
- Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse) von Dr. Fiedler/Sproll, Radolfzell-Güttingen - Stand 30.11.2023/ergänzt am 11.01.2024

Bebauungsplan
„Neuaufstellung Kibler - Rauenstein“ in Überlingen

„UMWELTBELANGE“
UND
„ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG“

02.06.2021, 14.09.2022, 28.01.2023, 04.01.2024



Stadt Überlingen

**Bebauungsplan „Neuaufstellung Kibler - Rauenstein“ in Überlingen
„UMWELTBELANGE“ UND „ARTENSCHUTZRECHTLICHE
EINSCHÄTZUNG“**

Auftraggeber

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung

88662 Überlingen

Projektleitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

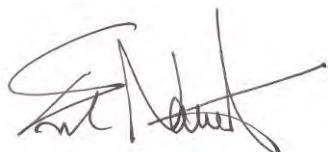
88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912
e-mail: seeconcept@t-online.de
www.seeconcept.de

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 02.06.2021, 14.09.2022, 28.01.2023, 04.01.2024



Frank Nowotne

TEXTTEIL

	Seite
I. EINLEITUNG	3
1.1 Veranlassung	3
1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	11
2.1 Mensch	11
2.2 Pflanzen und Tiere	12
2.3 Boden	16
2.4 Wasser	18
2.5 Klima	20
2.6 Orts- Landschaftsbild	21
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	22
III. KONFLIKTANALYSE	24
3.1 Mensch	24
3.2 Pflanzen und Tiere	25
3.3 Boden	26
3.4 Wasser	27
3.5 Klima	27
3.6 Orts- und Landschaftsbild	28
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG	30
4.1 Rechtliche Grundlagen	30
4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate	31
4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	37
4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten	37
4.4 Säugetiere	44
4.5 Amphibien und Reptilien	46
4.6 Insekten	47
4.7 Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht	48
4.8 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen	49
4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz	54
4.10 Fazit	56
V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	57

ANHANG

- Pflanzlisten

- Plan Habitatstrukturen M 1 : 2.500 (im Original) im Textteil

I. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Die Stadt Überlingen plant im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Neuaufstellung Kibler – Rauenstein“ eine Nachverdichtung im Gebäudebestand sowie die Schließung von Baulücken.

Das Verfahren soll gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird überwiegend das Schlossareal mit einem rd. 2,7 Hektar großen öffentlichen Park sowie baulicher Bestand überplant (s.u.).

Für das weitere Verfahren sind eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzbegehung) sowie ein naturschutzfachlicher Fachbeitrag (Umweltbelange) erforderlich.

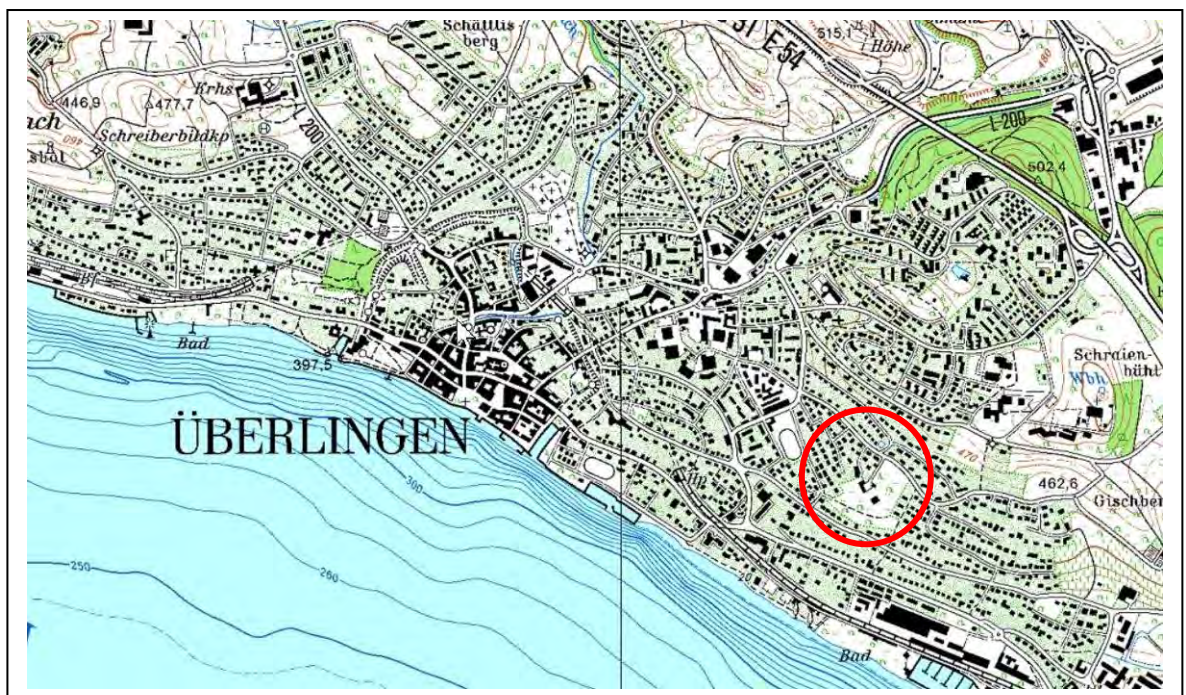


Abb. 1: Lageplan mit Lage des Untersuchungsgebietes (Grundlage: Topografische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, im Original)



Abb. 2: Luftbild zum Bebauungsplanentwurf „Neuaufstellung Kibler – Rauenstein“ (LUBW)

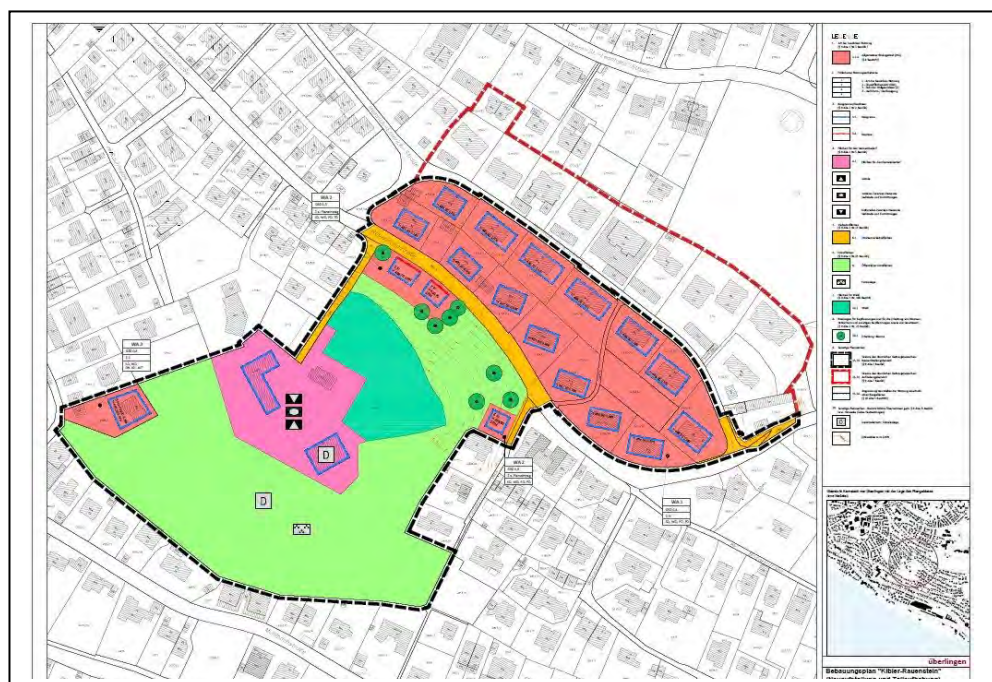


Abb. 3: Bebauungsplan „Neuaufstellung Kibler – Rauenstein“ Entwurf, Stand 29.07.2022 Wohnbaufläche: rot schraffiert, Parkfläche: grün schraffiert, Gemeinbedarf: pink; (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2022)

Angesichts der schwierigen Wohnbaulandentwicklung in Kombination mit dem Wohnungsdruck muss die Innenentwicklung als vorrangiges Ziel der städtebaulichen Gesamtentwicklung betrachtet werden. So verfolgt die Stadt Überlingen die Erforderlichkeit einer gezielten und moderaten Innenverdichtung.

Hiervon betroffen sind auch Frei- und Brachflächen, wie im konkreten Plangebiet der nordöstliche Teilbereich der Parkanlage zum Schloss Rauenstein, der in städtischem Besitz ist. Entlang der Rauensteinstraße zwischen bestehendem Parkplatz und Abzweigung Kiblersteige soll ein Teilbereich der Grünfläche für Wohnbebauung umgewidmet werden. Die geplante Bebauungstiefe respektiert und nimmt Rücksicht auf die bestehende Parkanlage mit Grünstruktur und altem Baumbestand. Bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Als mögliches und städtebaulich verträgliches Maß werden so Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen vorgeschlagen, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den nördlichen Bestandsbauten orientieren. In einer aufgezeigten städtebaulichen Studie wird für dieses Quartier eine moderate Innenverdichtung vorgeschlagen, entweder durch ein zusätzliches Vollgeschoss sowie durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, umso Erweiterungen und Anbauten zu ermöglichen. Die Eigentümerstruktur im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeinschaften, so dass mit Festlegung der baulichen Kenngrößen für die Innentwicklungsmaßnahme ein entsprechender Anreiz geschaffen werden kann (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2021, 2022).

Der räumliche Geltungsbereich läßt sich hinsichtlich seiner Nutzungsansprüche grob in drei Teilbereiche untergliedern:

1. Schloß Rauenstein mit Gemeinbedarf
2. Parkfläche
3. Wohnbaufläche v.a. zwischen Heinrich – Emerich-Straße und Rauensteinstraße

1. Schloß, 2. Parkfläche:

Um 1903 ließ der Schweizer Privatier und Rittmeister a. D. Otto Ziesig die als „Schloß“ bezeichnete auffällige Villa auf die Anhöhe *Rauhhalde* (so der alte Gewannname) mit Park und Kastanienallee im Osten von Überlingen errichten. Der Zweigeschossige Bau im Stil des Neobarock, zeichnet sich durch ein hohes Sockelgeschoss, gestaltete Seitenrisalite, Pilaster-Eckquaderungen, verschiedenen Gesimsen, Fensterverdachungen, Ornamenten und figürlichen Reliefs unter zwei Mansarddächern, sowie dem auffälligen Mitteldach, dessen markante Spitze weit sichtbar ist, aus.

Das Schlossareal mit dem 2,7 Hektar großen öffentlichen Park diente nach 1945 als Sitz eines französischen Generals und des späteren Kreisgouverneurs Lindemann. Bis 1950/51 blieb es dann in Privatbesitz. Nachdem es der damalige Landkreis Überlingen übernahm, ging es im Zuge der Kreisreform von 1973 in den Besitz des neuen Bodenseekreises über. Als weitere Nutzung des Gebäudes wurde unter anderem eine Spielbank oder ein Sanatorium in Betracht gezogen. Stattdessen richtete man eine Landwirtschaftsschule mit nebenstehendem Neubau, sowie das Landwirtschaftsamt in der Villa ein.

Im Jahr 2003 wurde das reich geschmückte Schloss grundlegend saniert. Heute teilen sich die „Akademie Schloss Rauenstein“ der Hochschule Ravensburg-Weingarten sowie die Industrie- und Handelskammer die Räumlichkeiten. Des Weiteren nutzen schulische Außenstellen das Nebengebäude. Außerdem wurde am Südhang des Parks ein Apfellehrpfad mit den verschiedenen Apfelsorten der Bodenseeregion angelegt. Das Anwesen ist 2015 in den Besitz der Stadt übergegangen, um einer Veräußerung auf dem freien Markt entgegenzuwirken und die öffentliche Zugänglichkeit des Parks weiterhin zu sichern (vgl. WIKIPEDIA).

3. Wohnbaufläche v.a. zwischen Heinrich - Emerich - Straße und Rauensteinstraße

Zwischen Heinrich – Emerich-Straße und Rauensteinstraße prägen vor allem 2- bis 3- stöckige Gebäude des sozialen Siedlungsbaus (früher Wohnungen für Werksangehörige der Bodenseewerke) das städtebauliche Gefüge in diesem Bereich nordöstlich des Schlosses. Die Gebäude sind aus der Zeit zwischen 1959 und 1963 entstanden. Sie sind locker angeordnet und werden durch Grünflächen (Einzelbäume, Grünland) mit einem zentralen Spielplatz untergliedert.

Zwischen der Heinrich – Emerich-Straße und der Rauensteinstraße sollen grundsätzlich eine Aufstockung sowie partiell Anbauten ermöglicht werden. Südlich der Rauensteinstraße sollten ursprünglich vier Geschossbauten entstehen mit maximal drei Vollgeschossen (evtl. Staffelgeschoss) (vgl. Abb. 4).

Zwischenzeitlich ist der **Abwägungsprozess, mit auffälligen Minimierungen der Eingriffsfolgen, abgeschlossen**, so dass eine Beschlussfassung zur erneuten Offenlage geplant wurde (ABTV 10.10.22/GR 19.10.22).

So ist innerhalb der bestehenden denkmalgeschützten Parkanlage lediglich an der Kiblersteige ein Baufeld vorgesehen (vgl. Abb. 5).



Abb. 4: Auszug aus dem Städtebaulichen Entwurf „Rauensteinstraße“ vom 28.08.2020 zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2020)



Abb. 5: Auszug aus dem Städtebaulichen Entwurf „Wohnbebauung Rauensteinstraße“ Verdichtung - Alternative vom 31.08.2022 (STADT ÜBERLINGEN in lit. 2022)

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich insgesamt als Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“, Grünfläche, Gemeindebedarfsfläche (um Schloss und Nebengebäude mit Zweckbestimmung „Schule“) sowie als „Wohnbaufläche“ (1) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Das Plangebiet (2) wird als öffentliche Parkierungsfläche dargestellt (vgl. Abb. 5).

Der FNP muss nur berichtigt werden, da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

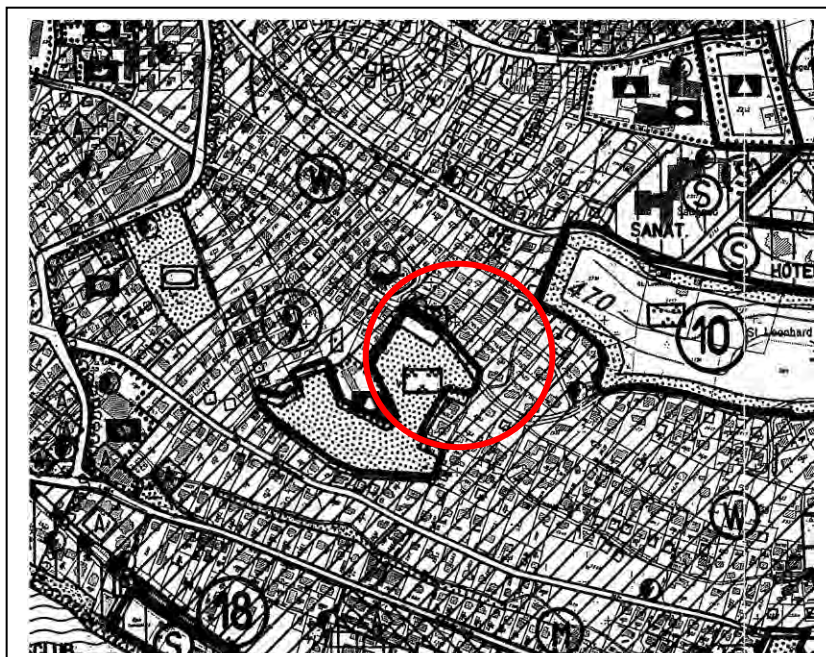


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (April 1998), mit Lage des Plangebietes

Geschützte Biotop gem. § 33 NatSchG BW bzw. § 30 LWaldG

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld befinden sich keine geschützten Biotop.

Natura 2000-Gebiete

Etwa 400 m weiter südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Nr. 8220-342).

Die ufernahen Bereiche des FFH-Gebietes sind zugleich als Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Nr. 8220404) geschützt.

Naturschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das nächste Naturschutzgebiet („Spetzgarter Tobel“) befindet sich rd. 3.000 m nordwestlich des Plangebietes.

Naturdenkmale

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Naturdenkmale.

Landschaftsschutzgebiet

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich rund 500 m nordöstlich des Geltungsbereichs (LSG „Bodenseeufer“).

Biotopverbund

Bereiche mit Biotopverbundfunktion befinden sich rund 350 m nördlich des Geltungsbereichs (LUBW). Hier liegt ein Biotopverbund mittlerer Standorte, der sich von Sankt Leonard bis Nußdorf zieht.



Abb. 6: Wasserschutzgebiet (WSG Nußdorf Zone III B) mit der Lage des Plangebietes (LUBW)

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG Nußdorf Zone III B. Die Fassung befindet sich rd. 3,0 km östlich des Plangebietes (vgl. Abb. 6).

Regionaler Grünzug

Das den Siedlungsbereich umgebende Landschaftsschutzgebiet (s.o.) ist zugleich Regionaler Grünzug gemäß Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben.

II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

2.1 Mensch

Nutzungsstruktur

Das nördliche Plangebiet (1) liegt insgesamt rd. 5 km nordöstlich der Altstadt von Überlingen und dabei zwischen Heinrich – Emrich – Straße und Rauensteinstraße. Es dient insgesamt der Wohnnutzung. Die Gebäude sind überwiegend 2- bis 3- geschossige Gebäude des sozialen Siedlungsbaus und zwischen 1959 und 1963 entstanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des nördlichen Plangebietes (1) befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) (STADT ÜBERLINGEN 2020).

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet (2) befindet sich unmittelbar südlich der Rauensteinstraße, als Teil der zum Schloß gehörenden Parkanlage und nimmt somit eine wichtige Erholungsfunktionen ein. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet im Zuge des Abwägungsprozesses auffällig minimiert worden. Es handelt sich um einen bestehenden öffentlichen Parkplatz.

Südlich des Plangebietes (2) befindet sich mit der Villa Rauenstein, ein Kulturdenkmal mit Garten von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG (vgl. Abb. 9). Bei der weiteren Entwicklung der Planung wurden daher vor allem die Villa mit dem geschützten Gartenareal beachtet (s.u.).

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet (1) als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (s.o.).

Bedeutung / Empfindlichkeit

Dem Plangebiet zwischen Heinrich – Emerich – Straße und Rauensteinstraße (1) kann hinsichtlich der Erholungseignung gemäß der gegenwärtigen Nutzung insgesamt eine mittlere Bedeutung zugewiesen werden.

Der nördliche Randbereich der Parkflächen, unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2), stellt dagegen eine Teilfläche eines Erholungsgebietes dar und ist daher grundsätzlich von sehr hoher Bedeutung. Das inzwischen verkleinerte effektive Plangebiet besteht nurmehr aus einem Parkplatz mit Einzelbäumen im westlichen Bereich und ist somit von mittlerer Bedeutung.

2.2 Pflanzen und Tiere

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum „Bodenseebecken“.

Die potentielle natürliche Vegetation stellt dabei einen „Waldmeister – bzw. Perlgras Buchenwald“.

Im heutigen Vegetationsbild des Untersuchungsgebietes finden sich Wälder noch vereinzelt z.B. rd. 1.000 m nordöstlich des Plangebietes.

Umgebung

Die Umgebung der Vorhabenflächen, v.a. nordöstlich des Schlosses Rauenstein, stellen sich im Umfeld als zumeist lockere Wohnbebauung, im Wechsel mit Grünanlagen und sonstigen Grünflächen (z.B. Gehölzgruppen, Wiesen), dar. Am Südhang des Schlosses schließt sich die Parkfläche mit Magerwiesen und dem Apfellehrpfad mit den verschiedenen Apfelsorten der Bodenseeregion an.

Plangebiete

Das Plangebiet nördlich der Rauensteinstraße (1) befindet sich in südwestexponierter Lage, in einer Höhenlage von 450 bis 460 m NN. Die derzeitige Nutzung des nördlichen Plangebietes entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes v.a. aus den 1960er Jahren, das neben Gebäuden (Wohngebäude und sonstige versiegelte Flächen) vor allem von Grünstrukturen (v.a. Zierrasen, Einzelbäume, Ziersträucher, Gebüschgruppen) geprägt wird. Aus Sicht des Artenschutzes sind die vorhandenen Gebäude und Grünflächen von allenfalls durchschnittlichem (mittlerem) Interesse.

Das Plangebiet unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2) stellt den nördlichen Randbereich der Parkfläche des Schlosses Rauenstein dar. Hierbei handelt es sich um ortsbildprägende Altgehölze (u.a. Eichen, Ahorn, Platanen, Mammut) von mittlerer bis hoher Bedeutung. Bestandteil ist ebenso der nordwestlich gelegene Parkplatz der Akademie Schloss Rauenstein.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere ältere Gehölzstrukturen von Interesse.

So wurden im Rahmen von mehreren Geländebegehungen (vgl. 4.3.1) vor allem am 08.11.2020, 18.11.2020, 08.03.2021 sowie 17.01.2023 und 27.01.2023 im Bereich der Plangebiete die wesentlichen Gehölzstrukturen sowie Gebäudefassaden von Außen sowie alle sonstigen Strukturen erfasst und bewertet. So konnten hier insgesamt mindestens 60 Einzelbäume mit einem prinzipiellen Potential für Höhlenbrüter (Stammdurchmesser: mind.0,4 m) erfasst werden (vgl. Anhang).

Gemäß dem Biotoptypenschlüssel (vgl. LUBW) handelt es sich hinsichtlich des Plangebietes und den Randbereichen im Wesentlichen um folgende Biotoptypen (vgl. Fototafel 1 und 2):

1. Wirtschaftswiese (33.41)
2. Magerwiese mittlerer Standorte (33.43)
3. Gebüsche mittlerer Standorte (42.20)
4. Gebüsche aus nicht heimischen Arten (44.12)
5. Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung (44.21)
6. Einzelbäume (45.10 – 45.30 b)
7. Baumgruppe (45.10 – 45.30 b)
8. Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
9. Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)

Bedeutung / Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Biotop.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgefüges im Osten von Überlingen, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung, versiegelte Flächen) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen besitzt das Plangebiet zwischen Heinrich – Emrich – Straße und Rauensteinstraße (1) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

Der nördliche Randbereich der Parkflächen, unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2), besitzt dagegen, infolge eines alten Gehölzbestandes für Pflanzen und Tiere insgesamt eine **mittlere bis hohe Bedeutung**.

Nähere Ausführungen finden sich unter IV. Artenschutzrechtliche Einschätzung.

Fototafel 1: Ansichten des Plangebietes

	<p><u>Heinrich - Emerich - Straße von Nordwesten:</u></p> <p>Die in diesem Abschnitt modernen Gebäude bieten vergleichsweise wenige geeignete Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse.</p>
	<p><u>Siedlung zwischen Heinrich-Emerich-Straße und der Rauensteinstraße:</u></p> <p>Die Gebäude zwischen der Heinrich-Emerich-Straße und der Rauensteinstraße sind in der Zeit zwischen 1959 und 1963 entstanden.</p>
	<p><u>Siedlung zwischen Heinrich-Emerich-Straße und der Rauensteinstraße:</u></p> <p>Die Bebauung in diesem Bereich wird von großzügigen Grünanlagen unterbrochen. Blick auf den Spielplatz von Südwesten. Hier finden sich z.T. wertvolle Habitatstrukturen für Vögel.</p>
	<p><u>Rauensteinstraße von Nordwesten:</u></p> <p>Bei den Wohngebäuden zwischen der Heinrich-Emerich-Straße und der Rauensteinstraße handelt es sich zumeist um 2- 3 geschossige Bauten.</p>

Fototafel 2: Ansichten des Plangebietes

	<p><u>Rauensteinstraße von Nordwesten:</u></p> <p>Die Wohngebäude sind locker angeordnet und werden von Grünflächen unterbrochen.</p>
	<p><u>Rauensteinstraße von Nordwesten:</u></p> <p>Südlich der Rauensteinstraße (rechte Bildhälfte) sollen im Bereich des Parkplatzes zwei Geschossbauten mit maximal drei Vollgeschossen erstehen.</p>
	<p><u>Rauensteinstraße von Südosten:</u></p> <p>Im Bereich der linken Bildhälfte sind zwei Geschossbauten geplant.</p> <p>Vor allem die alten Laubbäume stellen prinzipiell eine wertvolle Habitatstruktur für Vögel, Fledermäuse u.a. dar.</p>
	<p><u>Nördl. Parkgelände aus Südosten:</u></p> <p>Im nördlichen Randbereich des Parkgeländes sollen im Bereich des Parkplatzes zwei Geschossbauten mit maximal drei Vollgeschossen erstehen.</p>

2.3 Boden

Bestand

Die Lage im Bereich des Naturraumes „Bodenseebecken“ bildet letztlich die geologische Situation des Untersuchungsgebietes ab. So sind die Böden des Untersuchungsgebietes aufgrund der vorliegenden geologischen Situation (Grenzbereich Obere Meeresmolasse / eiszeitliche Ablagerungen) ausnahmslos Bildungen tertiärer bzw. quartärer Sedimentablagerungen. Dabei nehmen Geschiebelehme der verwitterten Grundmoräne den größten Raum ein. Im Bereich um das Schloß Rauenstein treten auch sandige Böden der unterlagernden sandigen tertiären Molasseablagerungen zu Tage, die für eine abwechslungsreiche Vegetationsentwicklung sorgen (Magerwiesen, s.u.) (vgl. Geologische Karte Westlich Bodensee 1992).

Es liegt zudem im nordwestlichen Randbereich einer klassischen, bodenseenahen Drumlinlandschaft, die das Ergebnis der Gletschertätigkeit der letzten Eiszeit darstellt. Das Landschaftsbild prägend sind dabei die elliptisch geformten und in Eisstromrichtung orientierten Grundmoränenhügel (sog. Drumlins) und die zwischen ihnen spannenden Talauen (vgl. Geologische Karte Westlich Bodensee 1992).

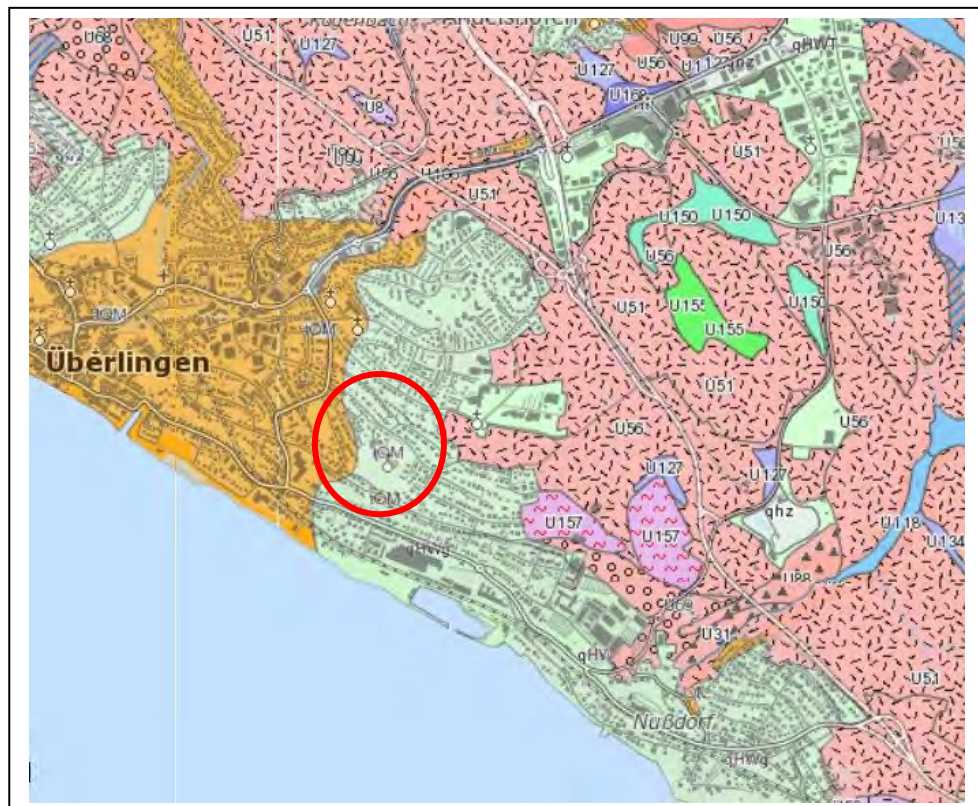


Abb. 7: Auszug aus der Bodenkarte BK 50 mit Eintrag der Lage des Plangebietes (LGRB)

Gemäß den ausgebildeten Bodentypen handelt es sich vor allem um erodierte Parabraunerden aus Geschiebemergel im Wechsel (Schloß Rauenstein) mit sandigen Molasseablagerungen (vgl. BK 50, LGRB, vgl. Abb. 7).

Die unversiegelten Böden innerhalb des Plangebietes und der Umgebung setzten sich so prinzipiell insgesamt aus schluffig - sandigen bis kiesigen Lehmen zusammen.

Infolge der aktuell vorliegenden Versiegelungen (v.a. Bebauungen innerhalb der nördlichen Plangebietshälfte), kann jedoch hinsichtlich des Erfüllungsgrades von unterdurchschnittlichen Erfüllungsgraden der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Bei den im Bereich unversiegelter Flächen vorliegenden Lehmböden kann hier, infolge eines überdurchschnittlichen Hemerobiegrades, hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Bodenfunktionen, erfahrungsgemäß von „Standorten mittlerer Bedeutung“ ausgegangen werden.

Bedeutung / Empfindlichkeiten

Heute weisen die Böden des Plangebietes infolge der innerörtlichen Lage und verschiedener Nutzungen (u.a. Versiegelungen, Gärten) insgesamt einen hohen Hemerobiegrad auf (Grad der Veränderung von Böden infolge von anthropogenen Eingriffen). Hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Bodenfunktionen kann im Bereich der unversiegelten Flächen (v.a. im nördlichen Teilbereich) von Standorten „**mittlerer Bedeutung**“ für den Bodenschutz ausgegangen werden.

Fläche

Nach der Gesetzgebung ist der sog. „Flächenverbrauch“ auch wie bisher schon als Teilaspekt des Schutzgutes Boden in der UVP zu prüfen. Durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzkatalog soll das Schutzgut eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Bei Projekten sollen die Auswirkungen auf die Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch und den Boden einschließlich Bodenerosion, Bodenverdichtung und Bodenversiegelung geprüft und begrenzt werden.

Infolge des Vorhabens kann eine weitere Beurteilung des Flächenverlustes, aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Kleinräumigkeit der möglichen Eingriffe, entfallen.

2.4 Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG Nußdorf Zone III B (s.o.).

Die hydrologischen Verhältnisse leiten sich in erster Linie aus der vorliegenden geologischen Situation ab. Danach befindet sich das Plangebiet überwiegend im Bereich innerhalb der Hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“, die an der Basis ihrer mächtigen Sandsteinbildungen durchgehende Quellhorizonte ausgebildet hat. Es handelt sich insgesamt um Kluftwasser, das an verschiedenen Stellen nördlich des Plangebietes in Brunnen zu Tage tritt.

Es liegt damit im Grenzbereich der Grundwasserlandschaften „Obere Meeresmolasse“ (GWL/GWG) und Quartäre Becken- und Moränesedimente (GWG) (vgl. Abb. 8).

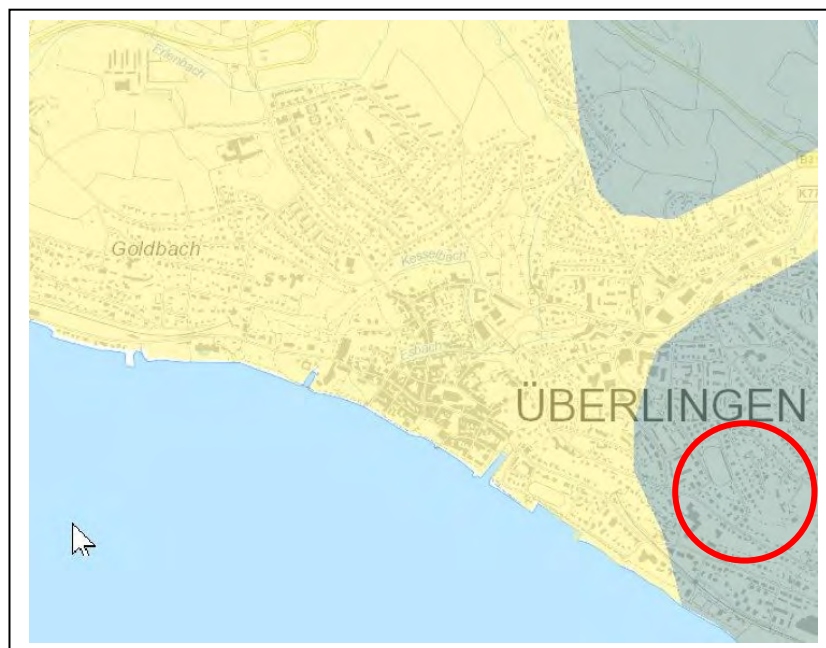


Abb. 8: Hydrogeologische Einheiten im Umfeld des Plangebietes (LUBW)

Konkrete Daten über die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes liegen nicht vor.

Es ist zu vermuten, dass die Grundwasserfließrichtung insgesamt entsprechend der topografischen Situation nach Südosten in Richtung Bodensee ausgerichtet ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG Nußdorf Zone III B.

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Der Bodensee als natürliches Oberflächengewässer befindet sich in einer Entfernung von rd. 400 m.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Auch wenn über Grundwasserverhältnisse für das Plangebiet keine konkreten Daten vorliegen, muß infolge des mittleren Versiegelungsgrades sowie der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes prinzipiell von einer **hohen Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

2.5 Klima

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Kennzeichnend für die klimatische Situation ist insgesamt seine Lage im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klimaeinfluß.

Bestand

Das Plangebiet liegt dabei zwischen rd. 450 bis 460 m NN.

Der Untersuchungsraum besitzt durch seine relative Nähe zum Bodensee ein verhältnismäßig mildes, ausgeglichenes Klima. Die Durchschnittstemperaturen liegen daher im Januar bei 0,2° C, in den Monaten Juni-August bei 16 – 19°. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 9,5° C.

Die mittlere Föhnhäufigkeit im Untersuchungsgebiet beträgt nach den Aufzeichnungen der Wetterwarte Friedrichshafen 5,7 Tage pro Jahr und liegt damit deutlich geringer gegenüber den östlichen Bodenseeräumen wie z. B. Lindau mit 37,2 Föhntagen.

Die häufigsten Niederschläge fallen in den Monaten Juni bis August und betragen im langjährigen Mittel 914 mm pro Jahr. In den letzten Jahren lag die Niederschlagssumme allerdings 12% unter dem langjährigen Mittel.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Durch die vorhandenen Versiegelungen (Bebaute Flächen, Straßen) mit verbliebenen Grünflächen, die vergleichsweise geringe Gebietsgröße sowie die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen besitzt das Plangebiet insgesamt eine vergleichsweise **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Klima.

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Übergeordnete Betrachtung (Makroebene)

Unter naturräumlichen Aspekten ist das Plangebiet dem Naturraum „Bodenseebecken“ zuzuordnen.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Überlinger Siedlungsgebietes und wird so in erster Linie von geomorphologischen und städtischen Strukturen charakterisiert. Das nördliche Plangebiet (1) befindet sich dabei in einer Höhenlage zwischen rd. 450 bis 460 m NN. Die Reliefdifferenz beträgt demnach innerhalb des Plangebietes rd. 10,0 m. Es wird dabei insgesamt von lockerer Bebauung mit Grünflächen geprägt.

Das Plangebiet südlich der Rauensteinstrasse (2) stellt den Nordabfall eines eiszeitlich geprägten Drumlins, mit markantem Relief (v.a. nach Süden) dar. Es wird insgesamt als Bestandteil einer Parkanlage im östlichen Teilbereich von alten Baumgehölzen (u.a. Eichen, Bergahorn, Mammut) charakterisiert, Im westlichen Teilbereich befindet sich ein Parkplatz mit Einzelbäumen (v.a. Platanen). Als Ergebnis des Abwägungsprozesses sollen hier, dem Minimierungsgebot folgend, nunmehr zwei Geschossbauten entstehen.

Aus dem Bewuchs mit alten aufgelockerten Baumgehölzen resultiert, zusammen mit dem nahen Schloß Rauenstein, die charakteristische Ensemblewirkung dieses Plangebietes (2). Auf den Bänken unter den Kastanienbäumen lässt es sich wunderbar verweilen und die Seesicht genießen.

Aufgrund der nach Nordosten geneigten Geländetopografie ist das Gebiet aus südwestlichen und nordöstlichen Richtungen der Rauensteinstraße (2) prinzipiell einsehbar.

Im Zuge möglicher Nachverdichtungen bzw. Aufstockungen (Plangebiet 1), wären aufgrund der geneigten Geländetopografie, insbesondere die höher gelegenen Bereiche einsehbar. So können prinzipiell nachhaltige Beeinträchtigungen für Sichtbezüge und das Ortsbild nicht ausgeschlossen werden. Diese beträfe umso mehr die Auswirkungen auf die Ensemblewirkung des Schlosses mit der dazugehörigen Parkanlage im Bereich der Rauensteinstraße (Plangebiet 2). Maßgebliche Beeinträchtigungen für Sichtbezüge müssen infolge der Reduzierung auf die Fläche des Parkplatzes nicht befürchtet werden. Der bestehende Parkplatz wird zudem als Bestandsbauwerk angesehen (fachliche Einschätzung der Abt. Stadtplanung) und nicht dem Kulturdenkmal zugeordnet.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des nördlichen Plangebietes (1) ist innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches im Überlinger Osten, hinsichtlich einer möglichen Aufstockung sowie partieller Anbauten grundsätzlich von insgesamt **durchschnittlicher (mittlerer) Bedeutung**.

Das als Folge des Abwägungsprozesses deutlich verkleinerte Plangebiet (2) entlang der Südseite der Rauensteinstraße mit zwei angedachten Geschossbauten wird in seiner Gesamtheit nunmehr als Gebiet **mittlerer bis hoher Bedeutung** bewertet.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das weitere Untersuchungsgebiet wird vor allem vom zentral gelegenen Schloß Rauenstein mit einem großen öffentlichen Park (2,68 ha) geprägt.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Im Plangebiet befindet sich mit der Villa Rauenstein, ein Kulturdenkmal mit Garten von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG (vgl. Abb. 9). Bei der weiteren Entwicklung der Planung sind nicht nur die Villa mit dem geschützten Gartenareal zu beachten, sondern gleichermaßen auch die Belange des Umgebungsschutzes.

Rauensteinstraße 66 (Flst.Nr. 0-2806)

Villa Rauenstein, zweigeschossiger, verputzter Massivbau, dreiteiliger Aufbau aus Mittelpavillon und zwei, gegen Hof und Garten risalitartig vorspringenden Seitenflügeln, Mittelteil mit geschweiftem, in Kupferhaube endendem Zeldach, Seitenteile mit Mansardwalmdächern, gartenseitig halbrunde Kolonnade mit Terrasse, Gliederung durch kolossale ionische Pilaster, Putzfelder mit aufstuckierter Sonnenuhr und Trophäen, Freitreppe zum Eingang, schmiedeeiserne Fenstergitter und Balkonbrüstung, errichtet für den Schweizer Privatier Rittmeister a.D. Otto Ziesing, 1903, samt zugehörigem Park (LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART in lit. 2020).

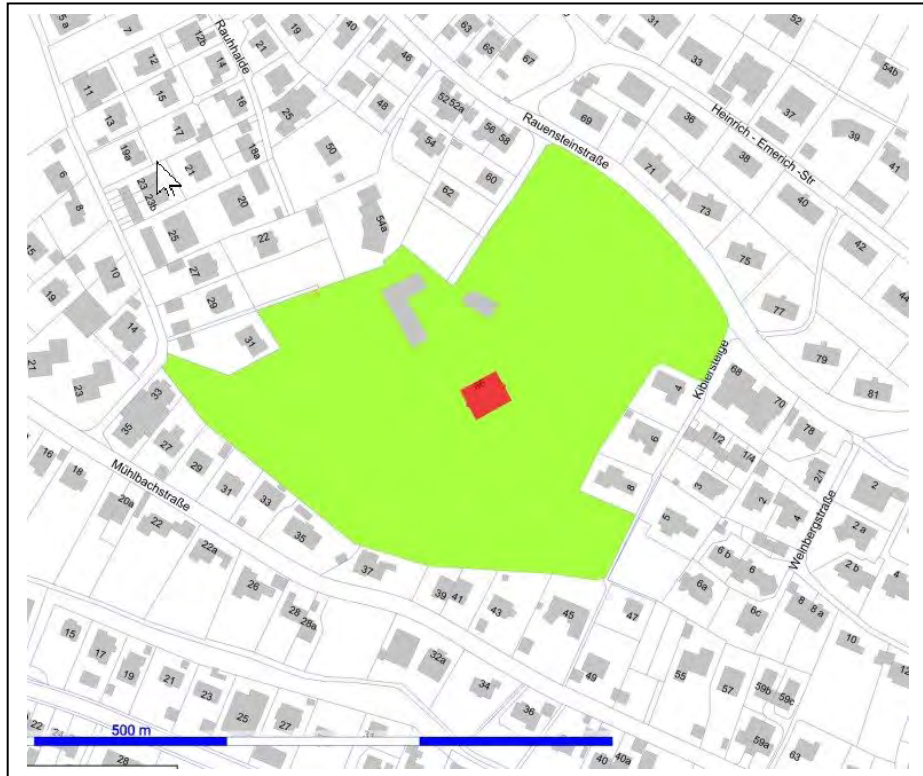


Abb. 9: Kulturdenkmale gem. DSchG (rot = bauliche Anlage; grün = Grünfläche)

Das Plangebiet steht damit grundsätzlich im Konflikt mit dem dort vorhandenen, denkmalgeschützten Park.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass in den Planbereichen bisher keine Kulturdenkmale bekannt geworden sind.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Innerhalb des nördlichen Geltungsbereichs (1) sind bisher keine Denkmäler, im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG), bekannt geworden (LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGS-PRÄSIDIUM STUTTGART in lit. 2020).

Hingegen ist das südliche Plangebiet (2) aus Sicht des Denkmalschutzes insgesamt von sehr hoher Bedeutung.

Das als Folge des Abwägungsprozesses deutlich verkleinerte Plangebiet entlang der Südseite der Rauensteinstraße bezieht sich auf den dort bestehenden Parkplatz mit Einzelbäumen. Der Parkplatz wird als Bestandsbauwerk angesehen und nicht dem Kulturdenkmal dem schützenswerten Gesamtensemble zugeordnet, so daß diese Fläche (= effektives Plangebiet 2) aus Sicht des Denkmalschutzes insgesamt von **mittlerer bis hoher Bedeutung** zu werten ist.

III. KONFLIKTANALYSE

3.1 Mensch

Für den Menschen sind v.a. durch geplante kleinflächige Nachverdichtungen im Bereich der Plangebietes (Plangebiet 1) nördlich der Rauensteinstraße keine erheblichen Auswirkungen verbunden. Die Auswirkungen lassen sich somit nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen betrachten. So können die geplanten Nachverdichtungen für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten. So ist im Zuge des Vorhabens von insgesamt mäßigen Auswirkungen durch mögliche Nachverdichtungen auszugehen, zumal hierdurch auch Versiegelungen in nicht vorbelasteten Flächen vermieden werden und somit dem Sinne der Umweltvorsorge Folge geleistet wird.

Bezüglich der angedachten Errichtung von Wohngebäuden (zwei Geschossbauten) südlich der Rauensteinstraße (Plangebiet 2) ist hingegen grundsätzlich von negativen Auswirkungen für den Menschen auszugehen. Da der Eingriff als Ergebnis des Abwägungsprozesses lediglich den Bereich des bestehenden Parkplatzes umfasst, müssen erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion im nördlichen Teilbereich des Schoßparks v.a., im Zuge des Wegfalls nicht befürchtet werden.

Zu berücksichtigen sind hierbei auch positive Effekte, wonach zu Gunsten der vorgesehenen Bebauung dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Nutzung erneuerbarer und effizienter Energien – vor allem Solarenergie - ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die zulässigen Dachneigungen gewährleistet.

Lärmimmissionen

Infolge der geplanten baulichen Veränderungen, im Hinblick auf eine lockere Wohnbebauung im Bereich der Plangebiete (1 und 2), werden insgesamt mäßige Verkehrszunahmen zu erwarten sein. Diese könnten jedoch geeignet sein, das Ruhebedürfnis der Bewohner dieses Viertels nachteilig zu verändern.

Die verkehrliche Erschließung ist jedoch grundsätzlich durch die vorhandene Rauensteinstraße gesichert.

Die möglichen mäßigen verkehrlichen Auswirkungen sind für die anschließende Bebauung jedoch vermutlich dennoch zumutbar und führen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes.

3.2 Pflanzen und Tiere

Infolge der geplanten Nachverdichtung im Bereich des nördlichen Plangebietes (1) (Ermöglichung einer Aufstockung sowie partiellen Anbauten) kommt es während der Bauphase in erster Linie zu einer Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Gehölze, Grünland), die jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht, hinsichtlich ihrer Wertigkeit, insgesamt von allenfalls durchschnittlicher Bedeutung sind.

Da im Zuge einer geplanten Nachverdichtung des nördlichen Plangebietes (1) allenfalls flächig ausgebildeter Zierrasen sowie überwiegend durchschnittlich wertgebende Baumgehölze betroffen wären, muß hinsichtlich der Vogelwelt mit erheblichen Auswirkungen diesbezüglich nicht gerechnet werden. Ausgenommen werden müssen jedoch die Bäume-Nr. 8 (Pappeln) und Baum-Nr. 10 (Linde), wo konkrete Fortpflanzungsstätten von besonders geschützten Arten nachgewiesen werden konnten.

Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Ausschlußzeiten (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung), müssen so infolge der möglichen geplanten Eingriffe insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere befürchtet werden.

Nähere Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel IV.

Diese Einschätzung wird auch dadurch gestützt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine nach § 33 (NatSchG) geschützten Biotope befinden und es zudem nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist.

Im Plangebiet des nördlichen Randbereichs der Parkfläche des Schlosses Rauenstein, unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2) muß mit einem Verlust von rd. 12 alten Baumgehölzen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes hingegen aus Sicht des Natur- und Artenschutzes mit insgesamt mittleren bis hohen Beeinträchtigungen gerechnet werden (Vögel, Fledermäuse).

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere haben damit im Plangebiet (1) allenfalls insgesamt durchschnittliche (mittlere) Beeinträchtigungen zur Folge. Dagegen können im Plangebiet (2) leicht überdurchschnittliche (mittlere bis hohe) Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich insgesamt nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen betrachten. So können die geplanten kleinflächigen Nachverdichtungen für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen bedeuten.

Im Zuge einer möglichen Nachverdichtung ergäbe sich in erster Linie eine Beanspruchung von Vegetationsstrukturen (v.a. Grünflächen, ggf. Gehölzstrukturen) sowie voll- und teilversiegelter Flächen (z.B. Parkplätze) (Plangebiete 1, 2), ohne besonderen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen. Die weiteren Versiegelungen sind prinzipiell als **erhebliche Beeinträchtigung** für das Schutzgut Boden zu werten, da die Bodenfunktionen gemäß § 2 BodSchG aufgehoben werden.

Infolge der Kleinräumigkeit möglicher geplanter Eingriffsflächen (Plangebiete 1, 2), der Vorbelastungen des Schutzgutes Boden (z.B. Hemerobie s.o.), sowie zu berücksichtigender Minimierungsmaßnahmen relativieren sich die Eingriffsfolgen in ihrer Schwere jedoch deutlich, so dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ vermutlich nicht mehr ausgegangen werden muss.

So würde im Zuge einer Bauphase der Boden (v.a. kulturfähiger Boden) sachgerecht gewonnen bzw. wiederverwendet (u.a. Trennung verschiedener Bodenhorizonte, Anlage von Mieten, vgl. UMWELTMINISTERIUM B.W., Heft 10) und (v.a. Oberboden) zumindest zu einem Teil Vorort wieder eingebracht werden. Überschüssige Massen (v.a. Unterboden) sollten abgefahren und an anderer Stelle wieder eingebracht werden (z.B. Rekultivierung von Abbauflächen in der Umgebung).

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit insgesamt als durchschnittliche (mittlere) Beeinträchtigung für den Bodenschutz zu bewerten.

3.4 Wasser

Trotz der „hohen“ Bedeutung des Schutzgutes Wasser (s.o), muß mit **erheblichen Beeinträchtigungen**, infolge der geplanten kleinflächigen Nachverdichtung (Flächenversiegelung) **nicht gerechnet** werden, da im Zuge der Bauphase nicht in einen Grundwasserleiter eingegriffen werden soll. Bei dieser Einschätzung wurde die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG Nußdorf Zone III B“ mitberücksichtigt, in dessen südwestlichen Randbereich sich das Plangebiet befindet (vgl. Abb. 6).

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, sollen in beiden Plangebieten so für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen werden. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Da in den Plangebieten weder Fließgewässer noch oberflächennahe bedeutende Grundwasservorkommen zu erwarten sind, kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser somit insgesamt als durchschnittliche (mittlere Beeinträchtigung) eingestuft werden.

3.5 Klima

Aufgrund der vergleichsweise geringeren Neuversiegelungen kann der Eingriff in das Schutzgut Klima, insgesamt als **geringe Auswirkung für das Schutzgut Klima** gewertet werden.

Für das lokale Klima in Überlingen haben die optionalen Erweiterungen aufgrund der Geringfügigkeit möglicher Eingriffsflächen einen insgesamt unterdurchschnittlichen Funktionserfüllungsgrad. Das Gebiet ist zudem kein Bestandteil einer bedeutenden innerörtlichen Kalt- bzw. Frischluftabflußbahn.

Durch die Pflanzung geeigneter Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebietes wird CO² gebunden, sodaß diese Maßnahme zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beiträgt.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Nachverdichtung entspricht der Flächenschonung im Außenbereich und schont damit grundsätzlich auch insgesamt die landschaftlich sensible Lage der Stadt Überlingen (z.B. Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage).

Als mögliches und städtebaulich verträgliches Maß werden für das Plangebiet nördlich der Rauensteinstraße (1) Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen vorgeschlagen, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den nördlichen Bestandsbauten orientieren. In einer aufgezeigten städtebaulichen Studie wird für dieses Quartier eine moderate Innenverdichtung vorgeschlagen, entweder durch ein zusätzliches Vollgeschoss sowie durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, umso Erweiterungen und Anbauten zu ermöglichen.

Dieses Plangebiet nördlich der Rauensteinstraße (1) entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes, das neben Gebäuden (Wohngebäude und sonstige versiegelte Flächen) vor allem von Grünstrukturen (v.a. Zierrasen, Einzelbäume, Ziersträucher, Gebüschgruppen) geprägt wird. Infolge einer möglichen Aufstockung sowie partiellen Anbauten ist hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes mit **mindestens durchschnittlichen (mittlere bis hohe) Beeinträchtigungen** zu rechnen. So würde sich der Gesamtcharakter dieses Siedlungsbereichs v.a. aus den 1960er Jahren verändern und vor allem infolge von Aufstockungen zunehmend urban bzw. städtisch überprägt werden und der gegenwärtige Charakter der lockeren Bebauung verloren gehen.

Bei dem nunmehr in der Fläche deutlich reduzierten Plangebiet unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2) wird im Sinne der Umweltvorsorge ein erheblicher Eingriff in das schützenswerte Gesamtensemble insgesamt vermieden. Im Zuge einer geplanten Bebauung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes mit Einzelbäumen, der als Vorbelastung zu werten ist, muß mit **mittleren bis hohen Beeinträchtigungen (Verlust von Altgehölzen)** gerechnet werden, **die sich auf die Ensemblewirkung dieses Teils des Parks mit dem Schloß Rauenstein insgesamt durchschnittlich auswirken werden.**

Somit ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das Ensemble mit dem Schloß und Park weitgehend harmonisch einfügt und um das Schloß ausreichend Frei- und Grünflächen mit dem ihm eigenen Gebietscharakter verbleiben.

Die geplanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild von Überlingen können in beiden Plangebiet (1, 2) damit insgesamt als **vergleichsweise mittlere bis hohe Auswirkung** gewertet werden, da der vorhandene Gebietscharakter insgesamt weitgehend erhalten bleibt. Zudem werden intensive Dachbegrünungen für Flachdächer für alle Gebäudearten festgesetzt, was die Eingriffe zusätzlich minimiert..

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kibler - Rauenstein“ werden im Bereich des Plangebietes (1) keine denkmalgeschützten sowie weitere erhaltenswerte ortstypische Gebäude betroffen.

Der geplante Eingriff in das Plangebiet (2) mit zwei Baufenstern im Bereich des bestehenden **öffentlichen Parkplatzes, der als Vorbelastung zu werten ist, stellt im Randbereich des denkmalgeschützten Parks aus Sicht des Denkmalschutzes insgesamt eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung dar.**

IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

4.1 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So wurden im § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst.

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

Verbotstatbestände

(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,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote).

4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate

Das Plangebiet befindet sich insgesamt rd. 5 km nordöstlich der Altstadt von Überlingen und liegt dabei zwischen Heinrich – Emrich – Straße und Rauensteinstraße.

Vor allem das Plangebiet wird gegenwärtig zu einem markanten Anteil von versiegelten bzw. bebauten Flächen geprägt und entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes, das neben Wohngebäuden und sonstigen versiegelten Flächen, vor allem von Grünstrukturen (v.a. Zierrasen, Einzelbäume, Ziersträucher, Gebüschgruppen) geprägt wird.

Der südliche Teilbereich ist Teil einer Parkanlage und wird von Grünland und Einzelgehölzen bestimmt.

Grundsätzlich kann zwischen versiegelten bzw. bebauten Flächen und Grünflächen (v.a. Grünland, Gehölze) unterschieden werden:

1. Von Bauwerken bestandene, bzw. versiegelte Flächen

Innerhalb des nördlichen Plangebietes (1) fanden sich im Zuge der Begehungen an den Außenfassaden keine Hinweise auf ein Brutvorkommen von Vögeln (z.B. Nester von Schwalben) und Fledermäusen. So befinden sich die Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand und weisen keine Einflugmöglichkeiten auf.

2. Grünland

Ein größerer Teil des Plangebietes, v.a. zwischen Heinrich – Emrich – Straße und Rauensteinstraße wird gegenwärtig insgesamt von Rasenflächen eingenommen, die als artenarme Zierrasen bzw. Fettwiesen anzusprechen sind.

Zierrasen (33.80), Fettwiese (33.41)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind diese Grünflächen (Zierrasen, Fettwiese) jedoch prinzipiell von eher unterdurchschnittlichem Interesse.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht von prinzipiell überdurchschnittlichem Interesse sind südlich des Plangebietes Magerwiese mittlerer Standorte (33.43), mit Anzeiger magererer Standortverhältnisse mit Arten, wie z.B. *Achillia millefolium* oder *Gallium mollugo*, *Plantago lanceolata*, *Plantago media*, *Salvia pratensis*, *Centaurea jacea*, *Muscari spec.* oder *Trifolium pratense*, die jedoch außerhalb des Plangebietes.

2. Gehölze

Die wesentlichen Gehölze (mind. 22 Stück) im Bereich der Plangebiete (1 und 2) (v.a. Pappeln, Eichen, Linde, Urweltmammutbaum u.a.), sind meist über 40 Jahre alt und weisen in der Regel einen durchschnittlichen Stammdurchmesser von mindestens rd. 0,5 m auf. Interessante Strukturen für Vögel und Fledermäuse fanden sich jedoch vor allem in den Bäumen-Nr. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 25, 27, 28, 29, 33, 34, 40, 41 und 42. Bäume von herausragender Bedeutung für Vögel und Fledermäuse finden sich zudem südwestlich des Schlosses, werden aber nicht überplant. Zu diesen gehören vor allem alte Kastanien, Ahorn und Eschen (Bäume-Nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 und 58). In diesen finden sich mehrere Stamm- oder Asthöhlen des Grünspechtes sowie Mulm von Käferlarven. Aus diesem Grunde kann diesen Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine überdurchschnittliche (hohe bis sehr hohe) Bedeutung zugewiesen werden (vgl. Anhang).





Die übrigen Bereiche werden überwiegend von zumeist städtischen Strukturen (versiegelte Flächen, Zierrasen, Ziersträucher) geprägt.

Fototafel 3: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<p><u>Kastanienreihe von Süden:</u></p> <p>Die alten Kastanienbäume (auch Bergahorn) weisen häufig größere Stammhöhlen auf, die v.a. für Fledermäuse als Quartier von Interesse sind.</p>
	<p><u>Baum-Nr. 49:</u></p> <p>Grünspechthöhle im Kastanienbaum.</p>
	<p><u>Kastanienreihe von Nordwesten:</u></p> <p>Die alten Laubbäume stellen eine wertvolle Habitatstruktur für Vögel, Fledermäuse u.a. andere dar.</p> <p>So fand sich im Mulm der Stammhöhlen und unter loser Rinde u.a. auch der Pseudoskorpion (vgl. Fototafel 5).</p>
	<p><u>Baum-Nr. 51:</u></p> <p>Grünspechthöhle im Kastanienbaum.</p>





Aufnahmen: 13.11.2020 SeeConcept®

Fototafel 4: Habitatstrukturen des Plangebietes

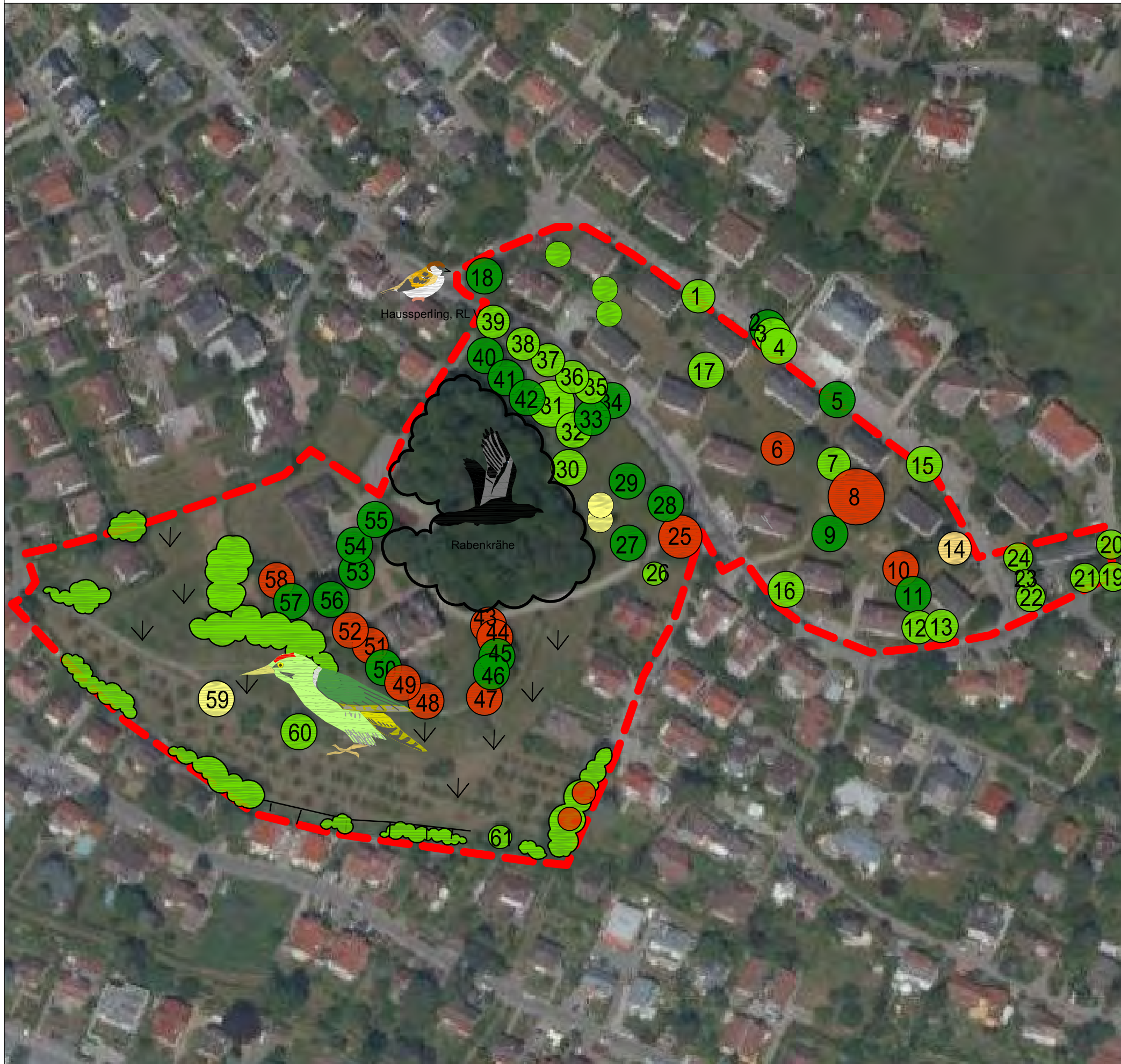
	<p><u>Flügelnuß (Baum-Nr. 6):</u></p> <p>Neben einem Nest der Rabenkrähe und einem stark von Efeu umrankten Stammfuß, weist die Südseite des Stammes eine Spechthöhle (Pfeilsignatur) auf (Grünspecht ?). Der Baum ist aus Sicht des Artenschutzes von besonderer Bedeutung.</p> <p>Aufnahme: 08.03.2021</p>
	<p><u>Pappelgruppe Baum-Nr. 8:</u></p> <p>In den Pappeln befinden sich 2 Nester der Rabenkrähe.</p>
	<p><u>Baum Nr. 10:</u></p> <p>Elsternest in Winterlinde (rote Pfeilsignatur).</p>
	<p><u>Pappelgehölze mit Bohrlochern:</u></p> <p>Im Bereich der drei markanten Hybrid-Pappeln in der Heinrich – Emerich - Straße finden sich einige kreisrunde Bohrlöcher, die u.a. auf Glasflügler (<i>Sesiidae</i>) hindeuten.</p>

Aufnahmen: 09.11.2020 SeeConcept®

Fototafel 5: Habitatstrukturen und Arten des Plangebietes

	<p><u>Saatkrähe im Bereich des Rauenstein Parks.</u></p> <p>Im Bereich des denkmalgeschützten Parks des Schlosses Rauenstein konnte am 09.11.2020 eine einzelne Saatkrähe beobachtet werden.</p>
	<p><u>Esche Baum-Nr. 58:</u></p> <p>Alte Esche mit Buntspecht.</p>
	<p><u>Baum Nr. 58:</u></p> <p>Im Bereich einer alten Esche befindet sich eine kleine Stammhöhle mit einem Waldbaumläufer (Pfeilsignatur).</p>
	<p><u>Alte Kastanien am Schloß:</u></p> <p>Im Bereich der markanten Altgehölze am Schloß finden sich unter Rinde winzige Pseudoskorpione, eine Ordnung der Arachnida (Spinnentiere i.w.S.).</p> <p>So konnten Exemplare der Gattung <i>Chernes</i> bei Stichproben im November 2020 an Bergahorn in ihren Überwinterungsnestern festgestellt werden. Aufnahme: (S. Huber).</p>

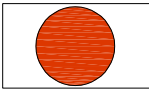
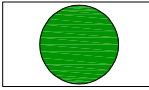
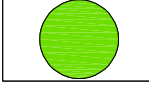
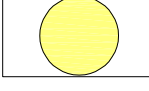
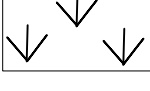
Aufnahmen: 13.11.2020 SeeConcept®



HABITATSTRUKTUREN

Wertgebende Gehölze

Potential z.B. für Höhlenbrüter

-  **sehr hoch**
(z.B. Baum mit bewohntem Nest, Höhle(n), viel Mulm)
-  **hoch** (z.B. Baum mit Nest, Höhle, etwas Mulm)
-  **mittel**
-  **gering**
-  **Magerwiese, mittl. Standorte**

Wertgebende Arten

- **Buntspecht**
- **Gartenrotschwanz, RL V**
- **Grünspecht (streng geschützt)**
- **Haussperling**
- **Kleiber**
- **Mäusebussard (streng geschützt)**
- **Trauerschnäpper, RL 2**
- **Waldbaumläufer**
- **Wanderfalke (streng geschützt)**

Grosse Kreisstadt Überlingen

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung

**Bebauungsplan "Neuaufstellung Kibler - Rauenstein"
in Überlingen**

HABITATSTRUKTUREN



M 1 : 1.000 (Im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne
Dipl.-Geologe

Datum: 28.04. 2021
geändert:

Gezeichnet: FN



Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne
Waldweg 28
D-88690 Uhdingen
Ruf (07556) 931911
Fax (07556) 931912
seeconcept@t-online.de

4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für vorkommende Vogelarten („besonders“ und „streng“ geschützte Arten gem. BNatSchG) fanden im betroffenen Bereich sechs Relevanzbegehungen hinsichtlich der Vogelwelt (auch pot. Fledermaus-habitate) am 09.11.2020, 13.11.2020, 18.11.2020, 17.02.2021, 08.03.2021 und 26.04.2021 statt.

Im Rahmen der Kartierungen konnten so für das Plangebiet und die nahe Umgebung folgende **28 Vogelarten** nachgewiesen werden:

Tab. 1: Vorkommende Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Art	RL BW *1)	VS- RL Anh. I	EG-Ver- ordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Plangebiet			Bemerkungen
							T1	T2	T3	
1. Amsel				X		bes. geschützt	X	X	X	verbreitet
2. Blaumeise				X		bes. geschützt		X	X	v. a. im Schloßpark
3. Buchfink				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
4. Buntspecht				X		bes. geschützt		X	X	vereinzelt
5. Dohle				X		bes. geschützt		X	X	Am 18.11.20 überfliegend
6. Elster				X		bes. geschützt	X	X	X	Nest in Baum Nr. 10
7. Gartenrot- schwanz	V			X		bes. geschützt		X		Am 26.04.21 im Bereich der Obstwiesen
8. Graugans				X		bes. geschützt	X	X	X	überfliegend
9. Grünfink				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
10. Haussperling	V			X		bes. geschützt	X	X	X	v. a. in Randbereichen
11. Grünspecht				X		streng. geschützt		X	X	v. a. im Schloßpark
12. Kleiber				X		bes. geschützt		X	X	Im Schloßpark
13. Kohlmeise				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
14. Kormoran				X		bes. geschützt	X	X	X	überfliegend
15. Mäusebussard				X		streng. geschützt		X	X	18.11.20 von Krähen attackiert
16. Mönchsgras- mücke				X		bes. geschützt		X	X	In beiden Plangebietes
17. Lachmöwe				X		bes. geschützt			X	Südl. des Plangebietes
18. Rabenkrähe				X		bes. geschützt	X	X	X	Nester in Baum Nr. 6, 8
19. Ringeltaube				X		bes. geschützt		X	X	u.a. 17.02.21
20. Rotkehlchen				X		bes. geschützt		X	X	verbreitet
21. Saatkrähe				X		bes. geschützt		X	X	einmal, 09.11.2020

22.	Stadttaube							X	X	Am Schloß
23.	Stieglitz				x		bes. geschützt	X	X	verbreitet
24.	Star				x		bes. geschützt	X	X	Brut in Baum-Nr. 6
25.	Trauer-schnäpper	2			x		bes. geschützt	X		Am 26.04.21 im Bereich der Obstwiesen
26.	Wacholder-drossel				x		bes. geschützt	X	X	Am 09.11.20
27.	Waldbaum-läufer				x		bes. geschützt	X	X	Am 13.11.2020
28.	Wanderfalke				x		streng. geschützt	X	X	Am 09. + 13. 11.20
Gesamt								8	27	26

*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2016) LUBW

*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet

T1 = Plangebiet (v.a. Gebäude)

T2 = Plangebiet (v.a. Grünstrukturen)

T3 = Umgebung

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde an folgenden Terminen aufgesucht:

- 09.11.2020 15:00 – 17:00 Nebel, 4°C, Wind 0
- 13.11.2020 10:00 – 12:00 sonnig, 5 °C, Wind 0
- 18.11.2020 15:00 – 17:00 Sonne über Nebel, 5°C, Wind 1
- 17.02.2021 08:00 – 10:00 sonnig, 10°C, Wind 0
- 08.03.2021 10:00 – 12:00 sonnig, 6 °C, sonnig 0
- 26.04.2021 14:30 – 17:00 sonnig, 16 °C, sonnig 0

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). Infolge der günstigen Untersuchungszeit, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich infolge der vorhandenen Habitatstrukturen um ein hinreichend aussagekräftiges Artenspektrum hinsichtlich der betroffenen Flächen handelt.

Amsel

Eine der verbreiteten Arten im Umfeld des Untersuchungsgebietes, im Bereich der Wohngebiete und Parkanlagen. Die Männchen nutzen Hausgiebel, Baumspitzen oder ähnlich exponierte Standorte als Singwarte. Als Nahrungshabitat kommen die Grünbereiche des Plangebietes in Frage.

Blaumeise

Am 13.11.2020, 18.11.2020 und 26.04.2021 an alten Eschen auf Nahrungssuche südlich des Schlosses.

Buchfink

Im Schloßpark und randlich anschließenden Gehölzen verbreitet.

Buntspecht

Am 13.11.2020 und 18.11.2020 in Esche und Kastanien am Schloß auf Nahrungssuche.

Dohle

Das Gebiet überfliegend am 18.11.2020. Das Plangebiet ist ohne besondere Bedeutung für die Art.

Elster

Ein Nest der Elster findet sich in der südöstlich angrenzenden Gehölzreihe (u.a. Ahorn, Kiefer, Lärche). Ein weiteres im Bereich des Parkwaldes nördlich des Schlosses. Die Art besitzt im Umfeld mehrere Neststandorte. Für die Art kommt das Plangebiet vor allem auch als Nahrungshabitat in Frage.

Graugans

Das Gebiet überfliegend.

Gartenrotschwanz, RL V

Im Bereich der Streuobstwiesen südwestlich des Schlosses konnte am 26.04.2021 ein Gartenrotschwanz Männchen beobachtet werden. Inwieweit die Art hier brütet kann nicht abschließend beurteilt werden.

Grünfink

Die allgemein verbreitete Art wurde regelmäßig im Bereich der Gehölze des Plangebietes nachgewiesen.

Grünspecht

Am 09.11.20, 13.11.2020 und 18.11.2020 am Schloß und der Umgebung, dort auch mehrfach Höhlen, z.B. in Bäumen-Nr. 6, 49, 51.

Haussperling, RL V

Der Haussperling wurde insbesondere entlang der Rauensteinstraße festgestellt. Der Haussperling ist innerhalb des Plangebietes keine häufige Art.

Kleiber

Am 18.11.2020 in alten Gehölzen vor allem Bereich des Schlossparks.

Kohlmeise

Eine der häufigeren Arten im Bereich des Untersuchungsgebietes. Sie kommt überall vor und besitzt vermutlich mehrere Brutvorkommen (u.a. Meisenkästen), z.B. Schloßpark.

Kormoran

Mehrere Exemplare am 13.11.2020 das Gebiet von Ost nach Westen überfliegend.

Lachmöwe

Am 08.03.2021 unmittelbar südlich des Plangebietes.

Mäusebussard

Am 18.11.2020 wird ein von Südosten anfliegender Mäusebussard von Rabenkrähen attackiert. Möglicherweise ein Horst in der südöstlich angrenzenden Gehölzreihe (Bergahorn).

Mönchsgrasmücke

Die Art wurde in beiden Plangebieten in Gehölzbeständen festgestellt.

Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet regelmäßig und häufig auftretende Art, die das Plangebiet vor allem als Nahrungsgebiet aufsucht. Nester fanden sich u.a. in Bäumen-Nr. 6 und 8 sowie am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Bei dem Parkwald nördlich des Schlosses könnte es sich um einen Schlafplatz handeln.

Ringeltaube

Regelmäßig auftretende Art (z.B. am 13.11.2020 und 17.02.2021) im Siedlungsbereich nördlich der Rauensteinstraße sowie im Park südlich.

Rotkehlchen

Eine im Plangebiet regelmäßig aber eher vereinzelt auftretende Art, v.a. im Bereich des Schloßparks.

Saatkrähe

Am 09.11.2020 konnte im Bereich des Schloßparks eine einzelne Saatkrähe beobachtet werden. Ansonsten dominiert hier eindeutig die Rabenkrähe.

Stadttaube

Kotspuren am Schloß

Star

Am 08.03.2021 im Efeu der Flügelnuß (Baum-Nr. 6). Auf Nahrungssuche auch im Bereich nördlich des Schlosses Rauenstein.

Stieglitz

Eine im Gebiet verbreitet und häufig vorkommende Art. Es kann von einem Brutvorkommen ausgegangen werden.

Trauerschnäpper, RL 2

Am 26.04.2021 konnte die recht seltene Art im Bereich der Streuobstwiese südwestlich des Schlosses beobachtet werden. Es besteht ein Brutverdacht.

Wacholderdrossel

In Gehölzen des Plangebietes und aus der Umgebung akustisch vernommen.

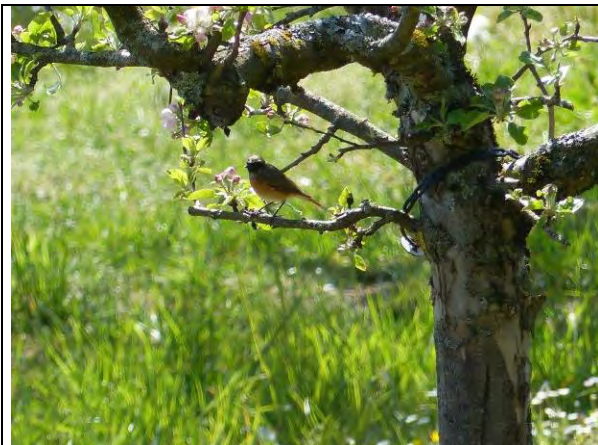
Waldbaumläufer

Am 13.11.2020 in Esche mit Höhle (vgl. Fototafel 5).

Wanderfalke

Am 09.11.20 und 13.11.2020 das Gebiet überfliegend.

Fototafel 6: Habitatstrukturen und Arten des Plangebietes



Gartenrotschwanz in den Streuobst-
wiesen südlich des Schlosses:

Aufnahme: 26.04.2021



Trauerschnäpper in den Streuobst-
wiesen südlich des Schlosses:

Aufnahme: 26.04.2021

Aufnahmen: 26.04.2021 SeeConcept®

4.4 Säugetiere

Fledermäuse „streng geschützt“ (BNatSchG)

Gebäude weisen häufig hervorragende Strukturen auf, die als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Hier können sich bedeutende Quartier-vorkommen entwickeln, die bei Sanierungen und baulichen Veränderungen artenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind.

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und damit „streng geschützt“ i.S.d. BNatSchG. Für diese Tiere gilt das Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot und der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 BNatSchG.

Zur Überprüfung wurden am 09.11.2020, 13.11.2020 zwei Begehungen hinsichtlich der potentiellen Vorkommen von Fledermäusen und an Gebäuden brütenden Vögeln vorgenommen (s.o.). Potenzielle Fledermausquartiere an Gebäuden können sich prinzipiell in verschiedenen Spalten und Hohlräumen an Wänden, hinter Verschalungen, in Giebeln, in Zwischendecken und Dächern befinden.

Hinweise auf Fledermäuse ergeben sich durch folgende Merkmale:

- Lebende Individuen
- Mumien
- Kot
- Parasiten
- Typischer Geruch
- Fettablagerungen am Einflugloch

Die Gebäude wurden von außen begutachtet. An den Außenfassaden finden sich für spaltenbewohnende Fledermausarten gegenwärtig keine wesentlich geeigneten Quartiere. Allenfalls wären an den Fensterläden der Gebäude ein Sommervorkommen von Fledermäusen (Einzeltiere) generell nicht ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des Quartierpotentials wurde an gleichen Tagen eine Untersuchung der Bäume im Eingriffsbereich durchgeführt, bei der alle sichtbaren Baumhöhlen erfasst wurden (vgl. Anhang).

Als relevant wurden Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 40 cm eingeschätzt. Als potentielle Baumquartiere sind vor allem Astabbrüche, Rindenspalten und Spechthöhlen geeignet.

In den wertgebenden Gehölzen wurden jedoch keine fledermausrelevanten Strukturen entdeckt. Lediglich in den Bäumen-Nr. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 25, 27, 28, 29, 33, 34, 40, 41 und 42 fanden sich sichtbare Baumstrukturen (Ast- bzw. Stammhöhlen, abgeplatzte Rinden), die prinzipiell für Einzeltiere während des Sommers als Versteck dienen könnten.

Darüber hinaus sind insbesondere die Bäume-Nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 und 58, außerhalb der eigentlichen Plangebiete (1 und 2) hervorzuheben.

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Bewertung zu den alten Kastanien am Schloß wurden vier Fledermaus-Arten (Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, Breitflugfledermaus und *Myotis spec.*) nachgewiesen. Diese nutzen die Flächen um das Schloß intensiv als Jagdrevier (vgl. LÖDERBUSCH, W., 2012).

Im Jahre 2023 fand eine aktuelle Bestandsaufnahme der Fledermäuse nach den eingängigen Methodenstandards im Bereich des gesamten Plangebietes statt (vgl. FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023).

Als Ergebnis konnte festgehalten werden, daß im Untersuchungsgebiet mehrere Jagdgebiete von Fledermäusen nachgewiesen werden konnten. Eine Flugstraße konnte Richtung Nordosten verlaufend festgestellt werden. Eine Wochenstube (Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen) oder Hinweise auf andere Fledermausquartiere konnten nicht gefunden werden (vgl. FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023).

Dieses Ergebnis bestätigt die im vorliegenden Verfahren getroffene Einschätzung, insbesondere auch im Rahmen von zusätzlichen Baumhöhlenkontrollen (v.a. Baum Nr. 40) am 19.01.2023 und 27.01.2023 im Bereich des überplanten Parkplatzes. So fanden sich im Rahmen einer Baumhöhlenkontrolle keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse bzw. Vögel.



Abb. 10: Flugstraßen und Jagdgebiete der Fledermäuse, violette Pfeile = Flugstraße, orange Kreispile = Jagdgebiete (aus: FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023).

4.5 Amphibien und Reptilien

Infolge des Fehlens von Laichgewässern und sonst geeigneter Habitatstrukturen (bodenfeuchte Lebensräume) ist das Plangebiet für Amphibien ohne besondere Bedeutung.

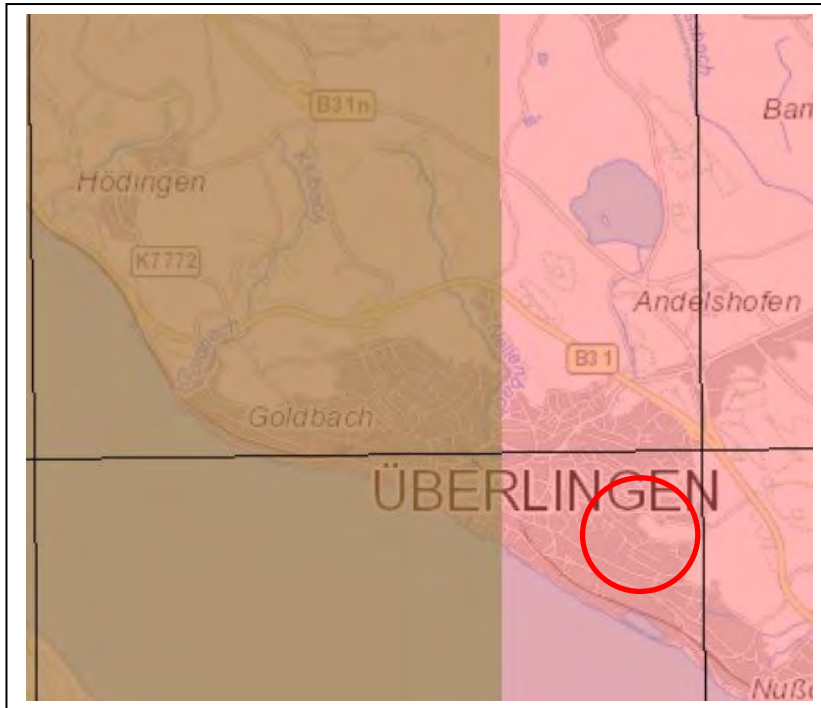


Abb. 11: Auszug aus der aktuellen landesweiten Artenkartierung (LAK) zur Verbreitung der Zauneidechse (LUBW) mit Eintrag der Lage des Untersuchungsgebietes (rote Kreissignatur)

Aufgrund der Habitatausstattung (intensive Nutzung) ist innerhalb der eigentlichen Plangebiete (1 und 2) mit einem Auftreten von Reptilien ebenso nicht zu rechnen.

Auch wenn die Art im Rahmen der landesweiten Reptilienkartierung (LAK) für das weitere Untersuchungsgebiet nachgewiesen ist (vgl. LAUFER, FRITZ, SOWIG 2007, vgl. Abb. 11), sprechen die intensive Flächennutzung gegen ein solches im Bereich des Planvorhabens.

Lediglich die vom Schloß aus nach Südwesten ausgerichteten Hanglagen mit Wegböschungen, böten Reptilien einen prinzipiell geeigneten Lebensraum, z.B. für die "streng geschützte" Zauneidechse (*Lacerta agilis*) RL-BW, V. Trotz der günstigen Jahreszeit ließen sich im Frühjahr jedoch keine Nachweise erbringen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand, infolge der isolierten Lage, insgesamt wenig wahrscheinlich. Sollte die Art dennoch in den beschriebenen Habitaten ein Vorkommen besitzen, so würde dieses vom geplanten Vorhaben jedoch ohnehin nicht beeinträchtigt werden.

4.6 Insekten

Tagfalter

Infolge des hohen Versiegelungsgrades und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist das Plangebiet für diese Artengruppe von untergeordneter Bedeutung. Lediglich im Bereich der Magerwiesen entlang des Südhanges des Schlosses wären interessantere Tagfalterarten zu erwarten. In diese wird jedoch nicht eingegriffen.

Feldgrille, RL V

Ab Ende April konnte die Feldgrille (*Gryllus campestris*) im Bereich der mageren Wiesen südlich des Schlosses nachgewiesen werden.

Käfer

Die zahlreichen unterschiedlichen Totholzstrukturen (Baumhöhlen, Mulmhöhlen, abgestorbene Kronenäste u.a.) in unterschiedlichen Stadien sind teilweise geeignete Habitate für totholzbewohnende Käferarten; allerdings wurden 2012 nur wenige geschützte Arten gefunden (vgl. LÖDERBUSCH, W., 2012).

4.7 Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht

Eigenwert

Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass das Plangebiet zwischen Heinrich – Emrich – Straße und Rauensteinstraße, infolge des bereits hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Wege etc.) sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Überlingen, aus naturschutzfachlicher Sicht zu überwiegenden Teilen eine **geringe bis mittlere Bedeutung besitzt** (Plangebiet 1).

Der nördliche Randbereich der Parkflächen, unmittelbar südlich der **Rauensteinstraße (Plangebiet 2)**, besitzt dagegen, infolge eines alten Gehölzbestandes für Pflanzen und Tiere insgesamt eine **mittlere bis hohe Bedeutung**.

Innerhalb der Plangebiete sind aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere vor allem einige Baumgehölze (2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 25, 27, 28, 29, 33, 34, 40, 41 und 42 von Interesse. Außerhalb des eigentlichen Plangebietes sind dies in erster Linie die Bäume-Nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 und 58). Hier fanden sich u.a. einige Stammhöhlen, die dem „streng geschützten“ Grünspecht zuzuordnen sind (vgl. Fototafeln 3, 4).

Funktionale Bezüge

Aufgrund der innerörtlichen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von Überlingen sowie der allgemeinen intensiven Gartennutzungen besitzt das Plangebiet keine besonderen funktionalen Bezüge (Biotopvernetzungslinien).

4.8 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Im Rahmen möglicher Bebauungen bzw. Nachverdichtungen kann es zu Auswirkungen für die weiter oben dargestellten Arten kommen. Hierbei kann zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es im Zuge einer Nachverdichtung in erster Linie zu einer Beseitigung von Vegetationsstrukturen (v.a. Grünland, Gehölze). Des Weiteren kommt es mit der Umsetzung eines Vorhabens in den zwei Teilbereichen mit Nachverdichtungspotential zu einer weiteren Versiegelung dieser Flächen (s.u.).

Veränderungen von Standortverhältnissen spielen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Artenspektrum keine wesentliche Rolle, so dass im Folgenden hierauf nicht näher eingegangen wird.

Lärmimmissionen während der Bauphase könnten im Zusammenhang mit den betroffenen Arten (v.a. störungsempfindliche Arten) von Bedeutung sein. Da diese im Gebiet jedoch nicht vorkommen, müssen diesbezüglich keine nachhaltigen Auswirkungen befürchtet werden.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen zeitlich und örtlich begrenzt und daher von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Effekte umfassen insbesondere die Flächeninanspruchnahme und die von dem Vorhaben ausgehenden möglichen Zerschneidungs- und Trenneffekte.

Die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet auf gesamter Fläche ist mit einer weiteren Bodenversiegelung verbunden.

Mögliche geeignete Habitatstrukturen für Vögel gehen hierdurch jedoch nicht verloren, da überwiegend lediglich Zierrasenflächen betroffen sind.

Zerschneidungs- und Trenneffekte (z.B. für Vögel) sind im Zuge des Vorhabens somit auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Effekte werden im Zuge der Bebauungsplan - Teiländerung „Kibler - Rauenstein“ v.a. durch deren Nutzung hervorgerufen.

- Beunruhigung und Störung der Vogelarten (während der Brutzeiten, Wintergäste, Durchzügler)
- Lärmbelastungen
- Beleuchtungseffekte (z.B. auf nachaktive Insekten)

Von allen Tierarten werden flugfähige nachtaktive Insekten (z.B. Nachtfalter) am meisten durch Außenbeleuchtungsanlagen in ihrem Lebensrhythmus negativ beeinflusst. Sie fliegen gezielt Lichtquellen an, umkreisen sie und platzieren sich schließlich in deren Umgebung. Neben der Behinderung bei der Nahrungsaufnahme und der Fortpflanzung werden sie an der Lichtquelle häufig zur leichten Beute von Vögeln, Fledermäusen u.a.

Im vorliegenden Fall der geplanten Teiländerung des Bebauungsplans „Kibler - Rauenstein“ kommt v.a. den anlagebedingten Auswirkungen eine entscheidende Bedeutung zu.

Auswirkungen des Vorhabens auf Arten

Vögel

Gemäß der vorliegenden Kenntnisse über besonders und streng geschützte Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie) / „Rote Liste-Arten“, können durch die geplante Bebauung, erhebliche Beeinträchtigungen, auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und Arten, prinzipiell ausgeschlossen werden.

Infolge einer geplanten Nachverdichtung kommt es so v.a. zu einer Inanspruchnahme von verbliebenen (Rest-) Flächen, wobei überwiegend insgesamt „unterdurchschnittlich empfindliche“ (Zierrasen) Flächen betroffen werden.

Der Verlust der aus Artenschutzgründen überdurchschnittlich interessanteren Gehölzstrukturen (z.B. Bäume-Nr. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 33, 34, 40, 41 und 42 im Bereich der Plangebiete 1 und 2) muß als prinzipiell mittlere bis hohe Beeinträchtigung bewertet werden, da hieraus Eingriffe in potentielle Brutreviere von allgemein verbreiteten „besonders“ geschützten Vogelarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG, Art 1 VS-RL, VS-RL Anhang 1), wie z.B. Grünfink oder Amsel resultieren.

Von einer „Erheblichkeit“ (für die lokale Population) muß jedoch nicht ausgegangen werden. Hierfür sprechen u.a. folgende Sachverhalte:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Bodenseebecken“ (z.B. Randbereich und Siedlungsraum von Überlingen).
- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch im „Bodenseebecken“ allgemein verbreitet und meist häufig.
- Die betroffenen Gehölze stellen für diese Arten (Nahrungsgäste) wahrscheinlich lediglich allenfalls einen Teillebensraum dar.

Auch TRAUTNER & JOOS (2008) empfehlen, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste".

Zudem ergibt sich die Möglichkeit für die betroffenen Arten den Verlust des Brutplatzes durch Ausweichen in Nachbargebiete zum Teil zu kompensieren.

Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass entsprechende Gebiete von den jeweiligen Arten bereits besiedelt sein können, so dass eine vollständige Eigenkompensation der Brutplatzverluste ggf. nicht gesichert ist.

Dieses potentielle Defizit ist deshalb frühzeitig zu minimieren durch die Pflanzung geeigneter Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebietes.

Da zudem davon ausgegangen wird, daß im Zuge des Vorhabens eine mögliche Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) vorgesehen ist, muß somit eine Erfüllung der Verbots-tatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden.

Auch wenn in der Bilanz insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Vogelarten zu befürchten sind, ist auf eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu achten. In diesem Zusammenhang kann die ökologische Funktion, der von dem Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

So sollten zur Verbesserung der Habitatstrukturen für Singvogelarten (z.B. Haussperling) frühzeitig weitere Nistkästen (wie bereits vorhanden) im nahen Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

Fledermäuse:

Sommerquartiere für Einzeltiere können v.a. an den Wohngebäuden hinter den Fensterläden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Größere Quartiervorkommen können jedoch ausgeschlossen werden, da keine Spuren gefunden wurden.

Überwinternde Tiere können auf Grund von fehlenden Quartiermöglichkeiten (frostsichere Quartiere) jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

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 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., 2023). Das Fehlen von Igentlichen Baumhöhlen bestätigte sich auch im Zuge einer Baumhöhlenkontrolle an den entsprechenden Bäumen im Januar 2023 im Gebiet des geplanten Parkplatzes (s.o.). Ein möglicher Verlust der aus Artenschutzgründen überdurchschnittlich interessanteren Gehölzstrukturen (z.B. Bäume-Nr. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 33, 34, 40, 41, und 42 innerhalb der Plangebiete 1 und 2) muß prinzipiell als mittlere bis hohe Beeinträchtigung bewertet werden (überdurchschnittliches Potential).

Hier gelten dieselben Ausschlußzeiten wie bei den Vögeln (s.o.), sodaß eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden muß.

Die Jagdgebiete im Rauensteinpark werden trotz der Bauvorhaben größtenteils erhalten bleiben. Der Bereich um die Platanen auf dem Parkplatz wurde auch als Jagdgebiet genutzt, wobei im Bereich zwischen Parkplatz und Wald, am Waldrand und vor allem im Wald viel mehr gejagt wurde. Um die umliegenden Jagdgebiete auch nicht für lichtempfindliche Fledermausarten zu verschlechtern, muss auf die Beleuchtung geachtet werden bzw. Gegenmaßnahmen gegen Lichtemissionen getroffen werden.

Um das Jagdgebiet zukünftig zu erhalten bzw. zu verbessern sollten weitere Bäume gepflanzt werden. Hierbei ist bei der Auswahl der Pflanzen auf Arten zu achten, die für Insekten, die von Fledermäusen gefressen werden (nachtaktive Zweiflügler und Nachtfalter), geeignet sind.

Die Flugstraße der Fledermäuse der Gattung *Pipistrellus* (vgl. Abb. 10) wird voraussichtlich von den geplanten Bautätigkeiten im Planungsgebiet „Kibler-Rauenstein“ nicht betroffen sein, so daß diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu berücksichtigen sind (vgl. FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023).

Bei den Fledermäusen ist durch die Erweiterung des Wohnbaugebiets durch drei weitere Baufenster ansonsten keine Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten, wenn die Jagdgebiete im Rauensteinpark erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten ist ein Sichtschutz, der Schutz vor Lichtemissionen bietet, zum Rauensteinpark anzupflanzen bzw. zu errichten (vgl. FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023).

Zauneidechse

Für die „streng geschützte“ Zauneidechse (*Lacerta agilis*), RL-BW: V sind die südwestlichen Hanglagen des Plangebietes prinzipiell von Interesse. Infolge der Kleinräumigkeit und isolierten Lage dieser Habitatstrukturen ist ein Vorkommen nach gegenwärtigem Kenntnisstand wenig wahrscheinlich. In diese Flächen wird , im Zusammenhang mit dem konkreten Planvorhaben, jedoch ohnehin nicht eingegriffen.

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind in erster Linie an einer dauerhaften Verbesserung der Lebensraumsituation für Bäume und Hecken bewohnende Arten (z.B. Amsel, Buchfink Haussperling) ausgerichtet und haben insgesamt den Erhalt bzw. die Wiederherstellung entsprechender Strukturen (Erhaltung und ggf. Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für Arten der Siedlungsräume) zum Ziel.

So könnte im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung, die Lebensraumsituation v.a. für dieses Artenspektrum u.a. durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden. Diese sind darüber hinaus dem eigentlichen Vorhabensbeginn ggf. zeitlich vorzuziehen (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

- Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln, ist im Rahmen der geplanten Nachverdichtung auf großflächige Verglasungen zu verzichten (vgl. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach).
- Der vorhandene ältere Gehölzbestand, v.a. im Zentrum der beiden Plangebiete (v.a. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 25, 27, 28, 29, 33, 34 ist nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich des Parkplatzes (Plangebiet 2) werden die Bäume 39, 31, 32, 33, 34 zum Erhalt festgesetzt.

Die weiteren Einzelbäume Nr. 40 (einzige, aber kaum geeignete Höhlenstrukturen an altem Astanschnitt in einem abknickenden Ast, im Bereich eines alten Astanschnittes), 41, 42 (Eichen) mit einem hohen Potential für Höhlenbrüter können aus bautechnischen Gründen nicht zum erhalten werden.

- Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen (Sträucher) im Zuge der geplanten Nachverdichtungen (vgl. Pflanzliste im Anhang).
- Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatsstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, sollten zusätzlich Nisthilfen für Singvogelarten an Gehölzen (z.B. Haussperling, Grauschnäpper, Kohlmeise) (insgesamt rd. 20 Stück*) im nahen Umfeld des Plangebietes (2) angebracht werden (vgl. Gehölzliste im Anhang).

- Eine weitere Verschlechterung des Jagdgebiets im Rauensteinpark durch weitere Lichtemissionen müssen vermieden werden. Das bedeutet, dass von den neuen Gebäuden, die sich nahe am Park und zum Wald befinden, keine weitere Lichtemissionen in den Park und den Wald ausgehen. Daher muss an den neu geplanten Baufenstern an der Grenze zum Rauensteinpark ein hoher und dichter Sichtschutz errichtet werden. Dieser verhindert, dass durch die Beleuchtung der neuen Gebäude die umliegenden Bäume, Wiesen und der Wald beleuchtet werden. Dies kann baulich erfolgen aber auch mit der Pflanzung einer hohen, dichten Hecke z.B. mit hohen Bäumen und Büschen wie Eiben oder auch einem mit Efeu bewachsenem Rankgerüst (vgl. FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023) (vgl. Abb. 12).

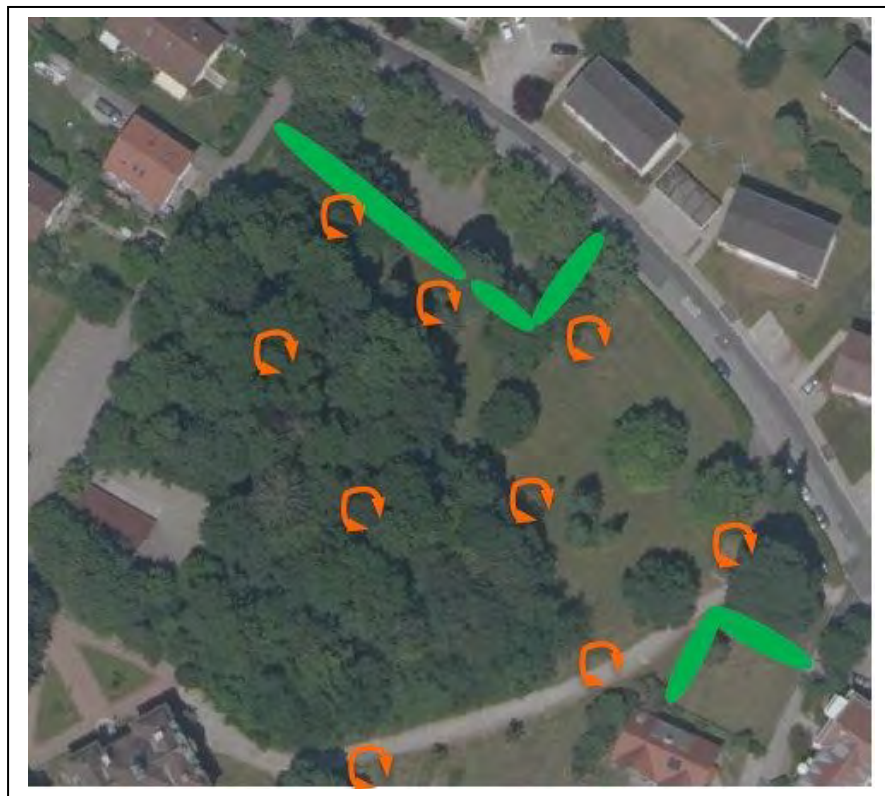


Abb. 12: Sichtschutz zum Schutz vor Lichtemissionen im Jagsgebiet der Fledermäuse, violette Pfeile = Flugstraße, orange Kreis Pfeile = Jagdgebiete (aus: FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023).

- Weitere Maßnahmen sind keine Beleuchtung im Rauensteinpark und Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden wie z.B. dem Schloss oder dem Pflege-ausbildungszentrum (aus: FIEDLER, W. DR, SPROLL A., 2023).

* = Nistkasten z.B. für die Kleiber (Lochgröße Durchmesser: 3,2 cm), Star (Einflugloch rd. 4,5 cm), Buntspecht 5,0 cm.

* = Halbhöhlen für Nischenbrüter (z.B. Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz)

4.10 Fazit

Das Gebiet der geplanten Nachverdichtung im Osten von Überlingen besitzt aufgrund der insgesamt innerörtlichen Lage, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen (v.a. Zierrasen und Ziergehölze) für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine allenfalls **durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung**. Diese Einschätzung betrifft die nördliche Teilfläche zwischen Heinrich-Emerich-Straße und Rauensteinstraße (**Plangebiet 1**). Auch die anderen Schutzgüter sind hier von allenfalls durchschnittlicher Bedeutung.

Der geplante Eingriff in den **öffentlichen Parkplatz von Plangebiet (2), im Randbereich des denkmalgeschützten Parks**, besitzt infolge eines relativ alten Gehölzbestandes insgesamt eine **mittlere bis hohe Bedeutung** für Vögel und Fledermäuse.

Das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt insgesamt den Charakter eines locker durchgrünten Siedlungsbereiches (Plangebiet 1), wider. Südwestlich des Schlosses konnten mit Gartenrotschwanz (RL V) und Trauerschnäpper (RL 2) jedoch auch seltenere Arten nachgewiesen werden, die den Wert dieser Streuobstwiesen dokumentieren.

Die aus Sicht des Artenschutzes interessantesten Teilflächen mit relevanten Grünstrukturen (z.B. Bäume- Nr. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18) sollten grundsätzlich nach Möglichkeit in den beiden Plangebieten weitgehend erhalten werden.

Gemäß dem neu überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für Plangebiet (2) wird der Eingriff deutlich minimiert, wonach mindestens weitere 4 Bäume erhalten werden können. Baumverluste sind so hier lediglich bei den Bäumen Nr. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 sowie Nr. 42 zu befürchten, wobei hiervon lediglich die Bäume Nr. 33, 34, 40, 41, 42 ein hohes Potential hinsichtlich möglicher Höhlenbrüter (Vögel, Fledermäuse) aufweisen.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG), v.a. für Vögel sind, neben Maßnahmen wie der gesetzlich vorgeschriebenen Beachtung der Zeiten für die Gehölzrodung (empfohlener Zeitraum für eine Rodung: Anfang Oktober bis Ende Februar) zu berücksichtigen.

Durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (z.B. Pflanzung von Baumgehölzen und Hecken) sowie bei Baumverlusten kann z.B. durch die Anbringung von Nisthilfen zudem ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) (**Schutzgut Pflanzen und Tiere**).

V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden - Württembergs, Tagfalter Bd. 1 und 2; Ulmer Verlag, Stuttgart.
- FIEDLER, W. DR, SPROLL A. (2023): Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse) für den Bebauungsplan „Neuaufstellung Kibler-Rauenstein“ in Überlingen am See. Radolfzell.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN - WÜRTTEMBERG (1992): Geologische Karte Hegau und westl. Bodensee, 1 : 50.000, Freiburg, Stuttgart.
- HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 321.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.
- LANDESSTELLE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN-WÜRTTEMBERG (1993): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden – Württemberg.
- LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag, Stuttgart.
- LFU (2004): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Karlsruhe.
- LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Gestattungsverfahren.- Karlsruhe.
- LÖDERBUSCH, W. (2012): Artenschutzrechtliche Bewertung von neun alten Kastanien beim Schloß Rauenstein, Überlingen, Markdorf.
- SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- STADT ÜBERLINGEN (2022): Bebauungsplan „Kibler - Rauenstein“ in Überlingen, Entwurf 29.07.2022.- Überlingen.
- STADT ÜBERLINGEN (2021): Bebauungsplan „Kibler - Rauensteinstraße“ in Überlingen.- Überlingen.
- TRAUTNER & JOOS (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten. - Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

ANHANG

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

Pflanzung von Baumgehölzen im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Pinus sylvestris</i>	Föhre
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
o.ä.	

Pflanzliste 2

Pflanzung von Sträuchern im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amellanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens Philadelphia</i>	Liguster (Formhecke)
<i>coronarius Prunus spinosa</i>	Bauernjasmin
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schlehe
<i>Taxus baccata</i>	Apfelrose
o.ä.	Eibe

Pflanzliste 3

Fassadenbegrünung

Hopfen

Waldrebe

Clematis - Arten -

Lonicera caprifolium

Vitis vinifera

o.ä.

Humulus lupulus

Clematis vitalba

Waldrebe

Geißblatt

Wilder Wein

Gehölzliste (wesentliche Gehölze) Bestand (Plangebiet und angrenzend)

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
1	Birke	0,7	0	2	Ohne Krone, Stammriß, 2 flache ausgefaulte Stammhöhlen
2	Hybrid-Pappel, Stamm gegabelt	1,0	1	3	Am Stammfuß unten einige Schlupflöcher von Glasflüglern (Sesidae), Totholz
3	Hybrid-Pappel	1,0	1	2 - 3	Totholz, Stieglitz
4	Hybrid-Pappel	1,0	1	2 - 3	Totholz, Stieglitz
5	Esche	0,8	0	3	Stark von Efeu umwachsener Stamm, Totholz, Brut von Amsel und Stieglitz
X	Esche, gegabelter Stamm	2 x 0,5	1	2	Alte Anschnitte, Totholz, beseitigt
6	Flügelnuß (<i>Pterocarya fraxinifolia</i>)	0,4	0	4	Stark von Efeu umwachsener Stamm, Totholz, Nest Rabenkrähe, Grünspechthöhle
7	Metasequoia	0,45	0	2	stark von Efeu umwachsen, abgetrockneter Stamm
8	Balsampappeln 3-fach	0,8	0	4	2 kl. Höhlen in Astanschnitten, 2 Nester der Rabenkrähe, Nistkästen
9	Birke	0,5	0	3	2 kleine Höhlen in Anschnitt
10	Winterlinde	0,4	1	4	Nest der Elster
11	Birke	0,8	1	3	Stark von Efeu umwachsener Stamm
12	Kirsche	0,45	1	3	-

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt









Biotopewert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
13	Kirsche	0,45	1	2	-
14	Robinie, gegabelter Wuchs	0,4	1	1	Stark von Efeu umwachsener Stamm
15	Birke	0,5	1	2	Mehrere Verwachsungen (Hexenbesen)
16	Birke	0,5	1	2	Rissige Rinde, Totholz, Astabbrüche
17	Zypresse	0,45	2	2	Dichter Wuchs, mehrfach gegabelter Stamm
18	Ulme	0,45	1	3	Alte Anschnitte, Moos, mehrfach gegabelt
19	Hainbuche	0,3	1	2	Anschnitte, Moos
20	Bergahorn	0,4	1	2	Stamm stärker von Efeu umwachsen
21	Hainbuche	0,3	1	2	Alte Anschnitte, etwas Efeu, Totholz
22	Bergahorn	0,4	1	2	Sehr kleine Stammhöhle, gegabelter Wuchs
23	Bergahorn	0,4	1	2	gegabelter Wuchs, Efeu
24	Bergahorn	0,4	1	2	Alte Anschnitte
25	Bergahorn	1,2	1	4	Altes Nest der Rabenkrähe, Stammgabel
26	Winterlinde	0,25	2	2	-

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)		BEMERKUNG
27	Eiche	0,6	1	3		Alte flach ausgefaulte Anschnitte, Flechten, Totholz
28	Eiche	0,6	1	2		Etwas Efeu, Totholz
29	Eiche	0,6	0	3		Abgestorben, rissige Rinde, Abschälungen, Moos, Astabbrüche
30	Kastanie	0,45	1	2		Moos
31	Mammutbaum	1,5	1	2		Einige trockene Äste
32	Exot. Baum	0,8	1	2		Flach ausgefaulte Anschnitte, Rindenspalten
33	Eiche	0,45	1	3		Totholz, Moos, Abschälungen, alte flache Astanschnitte, örtlich Rinde aufgeplatzt
34	Eiche	0,6	1	3		Gegabelter Wuchs, vielstämmig, Totholz, flach ausgefaulte Anschnitte
35	Platane	0,4	1	2		Flache alte Astanschnitte
36	Platane	0,35	1	2		2 flach ausgefaulte Anschnitte
37	Platane	0,4	1	2		mind. 3 flach ausgefaulte Anschnitte
38	Platane	0,5	1	2		flach ausgefaulte Anschnitte
39	Platane	0,8	1	2 - 3		Einige flach ausgefaulte Anschnitte mit Rindenabplatzungen auf Nordseite
40	Eiche	0,4	0	3		Fehlende Krone, weit auslaufende Äste, kleine Höhle in Astabknick an altem Astanschnitt
41	Eiche	0,45	1	3		Astabbrüche
42	Eiche	0,4	1	3		Totholz, etwas Efeu

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
43	Kastanie (20)	0,8	1	4	Stammhöhle, Mulm, Abbrüche
44	Kastanie (19)	0,8	1	4	Mind. 3 Stammhöhlen, gegabelt,
45	Kastanie (18)	1,0	1	3	Schuppige Rinde
46	Kastanie (17)	1,0	1	3-4	Alte Anschnitte
47	Kastanie ()	1,0	1	3-4	-
48	Kastanie (15)	1,0	1	4	Hackmarken Buntspecht, Singvogelnest
49	Kastanie (14)	1,2	1	4	2 kl. Asthöhlen, Stammhöhle vom Grünspecht, Anschnitte
50	Kastanie ()	1,0	1	3-4	Flach ausgefaulte Stammhöhle, 3 kl. Stammhöhlen
51	Kastanie ()	1,2	1	4	Ausgefaltete Stammhöhle, Grünspechthöhle
52	Esche (11)	1,2	1	3-4	Stammgabel, Totholz, 2 Stammhöhlen
53	Rotbuche (3)	0,9	2	3	-
54	Rotbuche (2)	0,8	2	3	
55	Rotbuche (1)	0,7	2	3	Stammspalte, Totholz
56	Robinie (14)	1,2	1	3	Abbrüche, Asthöhle, knorrig, Efeu, Totholz
57	Bergahorn	0,8	1	3	Astabbrüche, Efeu
58	Esche	0,8	0	4	viele Abbrüche, 2 Spechtshöhlen, Buntspecht, Waldbaumläufer,

Bewertung in der Tabelle:

Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt

Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

NR.	ART	STAMM Ø in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, v.a. Grünspecht, Käfer)	BEMERKUNG
59	Robinie	0,4	0	1	-
60	Esche	0,5	1	2	Stamm mit viel Efeu
61	Esche	0,4	1	2	Stamm mit viel Efeu, Totholz
62	Robinie	0,3	1	1	-
63	Robinie	0,35	1	1	-

Bewertung in der Tabelle:
Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt 0 = stark geschädigt
Biotopwert: 4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, 0 = standortfremd

 = Vorschlag für einen anzubringenden Nistkasten für Vögel (wahlweise Fledermäuse)

Im Bereich der Plangebietsfläche 2 sollen an den verbleibenden Einzelgehölzen insgesamt 10 Nistkästen für Vögel an den Süd- bzw. Ostseiten angebracht werden.

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 dem Baumhöhlenkartierer der Stadt bzw. dem Nabu vorzunehmen.

Geringfügig überarbeitete Fassung vom 11.1.2024. Geänderte Sätze (ab Seite 10) sind in blau gehalten



Dr. Wolfgang Fiedler
Alexandra Sproll
Schlossbergstr. 7
D-78315 Radolfzell - Güttingen

☎ (07732) 94 54 17
fiedler@orn.mpg.de
alex.sproll@gmx.de

Ökologische Fachgutachten
Dipl. Biol. Dr. Wolfgang Fiedler &
Dipl. Ing (FH) Ökologie und Umweltschutz
Alexandra Sproll

Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse) für den Bebauungsplan „Neuaufstellung Kibler-Rauenstein“ in Überlingen am See

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ in Überlingen soll teilweise aufgehoben und neu aufgestellt werden. Der südliche Bereich umfasst das Schloss Rauenstein mit dem Schlossgarten, einem Obstgarten, ein Kastanienrain, einem kleinen Park mit Parkplatz und einem Wäldchen. Im Norden besteht eine Wohnbebauung mit größeren Mietshäusern (Abb. 1).

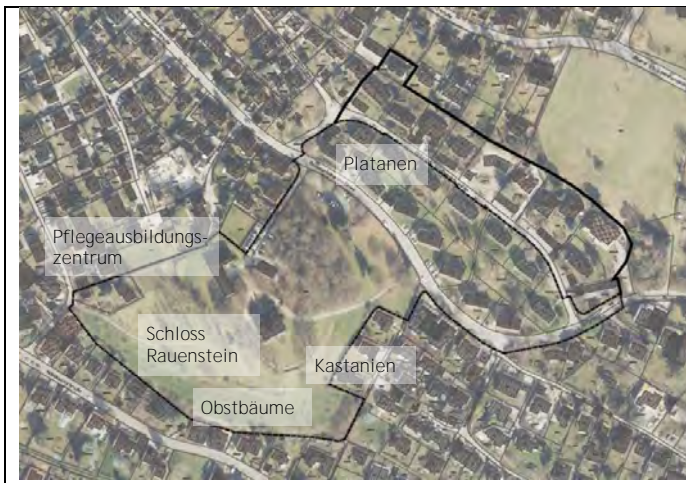


Abb. 1: Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans vom 14.10.2022: Geltungsbereich des Planungsgebiets (schwarze Linie) und besondere Gebäude und Bäume

Das Untersuchungsgebiet umfasst in etwa den Bereich des Planungsgebiets (Abb. 2).

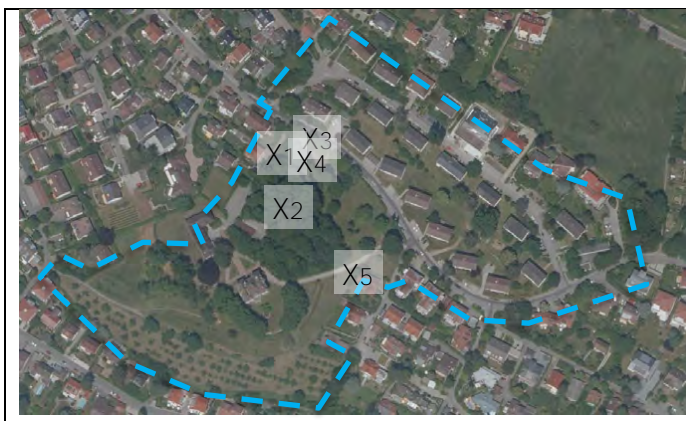


Abb. 2: Untersuchungsgebiet (blaugestrichelte Linie) und Aufhängeorte der stationären Batlogger (X). Karte LUBW

Die uns vorgelegte Planzeichnung (Entwurf vom 14.10.2022) sieht auf dem bestehenden Parkplatz zwei Baufenster und an der Kiblersteige ein Baufenster für Wohnbebauung vor (Abb. 3). Das heißt, dass einige der zwischen den Parkplätzen stehenden Platanen entfernt

werden. Für das Baufenster an der Kiblersteige muss ein mittelgroßer Baum gefällt werden.



Mit der vorliegenden Untersuchung soll das Risiko des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG hinsichtlich des Schutzes von Fledermäusen abgeschätzt werden.

2 Methodik der Bestandsaufnahme

Zur Erfassung der Vorkommen von Fledermäusen wurde das Planungsgebiet am 03.05., am 19.05., am 29.06., am 04.08., am 10.09. und am 28.09.2023 abends nach Sonnenuntergang und am 16.06.2023 morgens vor Sonnenaufgang mittels Batlogger M (Elekon, Luzern) begangen

Außerdem wurden Fledermausrufe automatisch mittels stationärem Batlogger aufgezeichnet. Das Gerät wurde hierfür in den Nächten 30.03. - 03.04.2023 (3 ½ Nächte, Eiche), 19.05. - 23.05.2023 (3 ½ Nächte, im Wald), vom 13.06. - 22.06.2023 (9 Nächte, Platane), und 11.08. - 17.08.2023 (6 Nächte, Baum Parkplatz), vom 10.09. - 12.09.2023 (2 Nächte, Hecke) aufgehängt (Abb. 2).

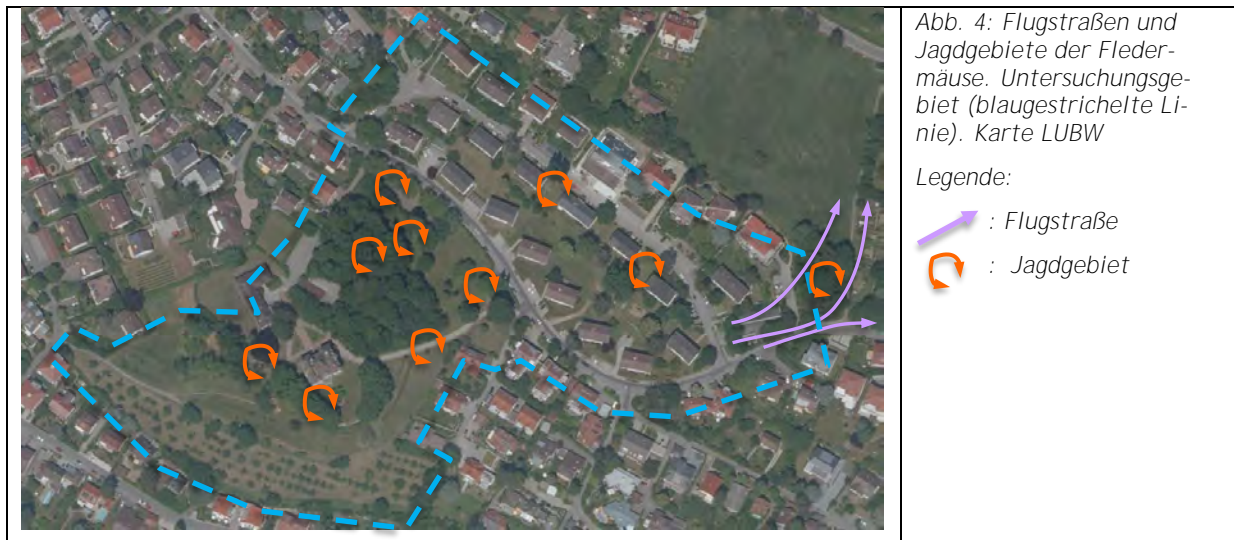
Östlich des Planungsgebiets „Kibler-Rauenstein“ wurde im Jahr 2023 eine Untersuchung zu Fledermäusen im Planungsgebiet „Rauenstein Ost“ durchgeführt. Daher wurden manche Begehungen nacheinander in beiden Untersuchungsgebieten durchgeführt.

Die Auswertung der Rufaufzeichnungen erfolgte manuell mittels der Software BatExplorer 2.0 (Geräte und Software von Firma Elekon, Luzern). Die Rohdaten der automatischen Aufzeichnungen werden mindestens 2 Jahre archiviert.

Die Begehungen erfolgten bei guten Wetterbedingungen, die Lautaufzeichnungen erfolgten meist bei guten Wetterbedingungen.

3 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten mehrere Jagdgebiete von Fledermäusen nachgewiesen werden. Eine Flugstraße konnte Richtung Nordosten verlaufend festgestellt werden. Eine Wochenstube (Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen) oder Hinweise auf andere Fledermausquartiere konnten nicht gefunden werden (Abb. 4).



Folgende Arten bzw. Artengruppen konnten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden:

Art - Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH	§	RL BW	RL D
Gruppe <i>Eptesicus / Vespertilio</i> *		IV	s	2 / i	3 / D
Gruppe <i>Myotis spec.</i> *	Mausohrverwandte	II & IV	s	1 - 3	* / 2
Gruppe <i>Nyctalus spec.</i> *	Gruppe der Abendsegler	IV	s	2 / i	V / D
Artenpaar <i>Pipistrellus kuhlii / nathusii</i> *	Artenpaar Rauhaut- / Weißrandfledermaus	IV	s	D / i	* / G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	IV	s	3	*
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	IV	s	G	*
Gruppe <i>Plecotus spec.</i> *	Gruppe der Langohren	IV	s	1 / 3	1 / 3

Tab. 1: Gefährdungs- und Schutzstatus der vorkommenden Fledermausarten bzw. Artengruppen

Erläuterungen zur Tabelle:

Rote Liste

FFH Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

II Art des Anhangs II

IV Art des Anhangs IV

§ Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung in Verbindung mit weiteren Richtlinien und Verordnungen:

s streng geschützte Art

D Gefährdungsstatus in Deutschland (Meinig et al. 2020)

BW Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (Braun et. al. 2001)

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

D Daten unzureichend / (BW) Daten defizitär

i (BW) gefährdete wandernde Tierart

V Vorwarnliste / (BW) Arten der Vorwarnliste

G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes / (BW) Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

* ungefährdet

* Anmerkung: Diese Fledermausarten sind im Detektor so gut wie nicht, die Sonogramme des Batloggers nur äußerst schwer zu unterscheiden, da ihre Ortungsrufe in den Merkmalen weit überlappen.

In den folgenden Tabellen wird die Anzahl der Rufsequenzen zu den Arten bzw. Artengruppen, die die Batlogger aufgezeichnet haben, aufgeführt.

Bei den als „Fledermaus unbestimmbar“ bezeichneten Aufzeichnungen handelt es sich meist um Fledermäuse, die in größerer Entfernung vom Detektor aktiv waren, sowie um Aufnahmen, die nicht eindeutig einer Fledermausgruppe zugeordnet werden können, weil bestimmte Merkmale nicht deutlich genug erkennbar waren.

Art / Arten- gruppe	Anzahl aufgezeichneter Rufsequenzen mobil						
	3.5. (Abb. 5)	19.5. (Abb. 6)	16.6. morgens (Abb. 7)	29.6. (Abb. 8)	4.8. (Abb. 9)	10.9. (Abb. 10)	28.9. (Abb. 11)
Gruppe Epesi- cus / Vespertilio	3		2	1			
Myotis spec.			4	4	1		1
Nyctalus spec.	4		2				
Pipistrellus nathusii / kuhlii	14	10	40	16	30	23	35
Pipistrellus pipistrellus	93	67	28	93	123	86	63
Pipistrellus pygmaeus	1	1			1	1	2
Pipistrellus spec.	20	9	15	8	34	26	22
Plecotus spec.	4		9		3	3	
Fledermaus un- bestimmbar	4	4	13	7	10	4	15
Balzrufe	2						

Art / Arten- gruppe	Anzahl aufgezeichneter Rufsequenzen stationär				
	30.3. – 3.4. Eiche 3 ½ Nächte (Abb. 12, 13)	19.5. – 23.5. Wald 3 ½ Nächte (Abb. 14, 15)	13.6. – 22.6. Platane 9 Nächte (Abb. 16, 17)	11.8. – 17.8. Baum Parkplatz 6 Nächte (Abb. 18, 19)	10.9. – 12.9. Hecke 2 Nächte (Abb. 20, 21)
Gruppe Epesi- cus / Vespertilio			14	11	3
Myotis spec.		25	18	43	7
Nyctalus spec.		19	11	1	1
Pipistrellus nathusii / kuhlii	74	85	293	54	79
Pipistrellus pipistrellus	302	1933	1312	2255	190
Pipistrellus pygmaeus	7	141	15	33	13
Pipistrellus spec.	175	416	335	192	158
Plecotus spec.	1	1		5	
Fledermaus un- bestimmbar	12	438	857	110	93
Balzrufe		13	7	24	64
zeitweise Regen	x		x		

Tab. 2 und 3: Anzahl der Rufsequenzen zu den Arten bzw. Artengruppen, die die Batlogger aufgezeichnet haben

Die folgenden Abbildungen zeigen die Fledermausaktivität während der Begehungen. Eingetragen sind die Orte, an denen sich der Beobachter mit dem Erfassungsgerät befand. Der Aufenthaltsort der Fledermaus lag jeweils im Umkreis von einigen bis höchstens etwa 20-30 Metern.



Abb. 5: Begehung am 03.05.2023 abends. Punktsymbole markieren Fledermausaufzeichnungen, die Legende zu den Farben siehe unten



Abb. 6: Begehung am 19.05.2023 abends. Punktsymbole markieren Fledermausaufzeichnungen, die Legende zu den Farben siehe unten



Abb. 7: Begehung am 16.06.2023 morgens. Punktsymbole markieren Fledermausaufzeichnungen, die Legende zu den Farben siehe unten



Abb. 8: Begehung am 29.06.2023 abends. Punktsymbole markieren Fledermausaufzeichnungen, die Legende zu den Farben siehe unten



Abb. 9: Begehung am 04.08.2023 abends. Punktsymbole markieren Fledermausaufzeichnungen, die Legende zu den Farben siehe unten



Abb. 10: Begehung am 10.09.2023 abends. Punktsymbole markieren Fledermausaufzeichnungen, die Legende zu den Farben siehe unten



Abb. 11: Begehung am 28.09.2023 abends. Punktsymbole markieren Fledermausaufzeichnungen, die Legende zu den Farben siehe unten

Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufzeichnungen durch die stationären Batlogger (Standorte siehe Abb. 1; Zuordnung der Aufnahmen siehe Tab. 3).

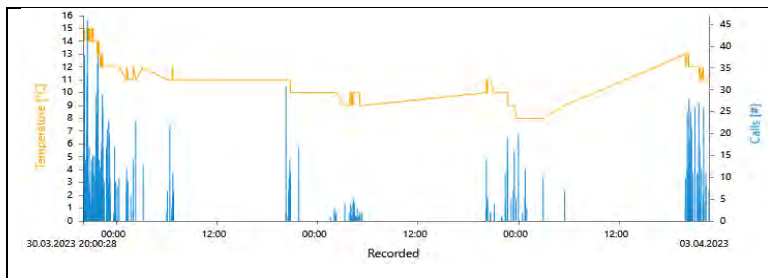


Abb. 12: Aktivität gesamt über die Zeit (blaue Säulen: Anzahl der Rufe, rechte Skala, gelbe Linie: Temperaturverlauf, linke Skala; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt die Menge an Fledermaus-Aktivität in den einzelnen Nächten.

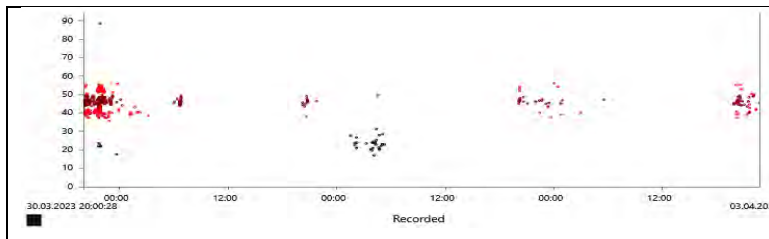


Abb. 13: Ruffrequenzen der verschiedenen Fledermausarten über die Zeit (verschiedene Farben für die verschiedenen Fledermausarten siehe Legende unten; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt, wie sich die verschiedenen Arten und Artengruppen über die einzelnen Nächte verteilen.

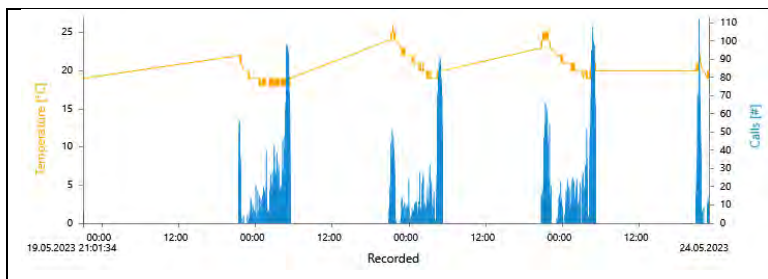


Abb. 14: Aktivität gesamt über die Zeit (blaue Säulen: Anzahl der Rufe, rechte Skala, gelbe Linie: Temperaturverlauf, linke Skala; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt die Menge an Fledermaus-Aktivität in den einzelnen Nächten.

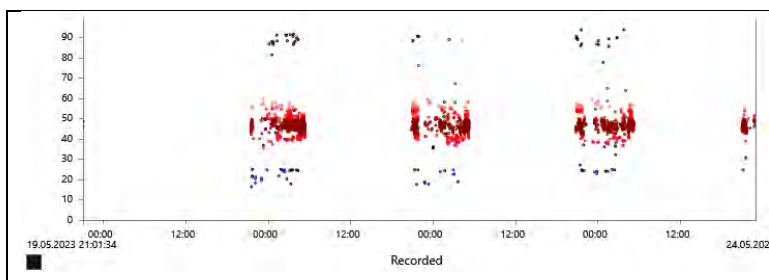


Abb. 15: Ruffrequenzen der verschiedenen Fledermausarten über die Zeit (verschiedene Farben für die verschiedenen Fledermausarten siehe Legende unten; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt, wie sich die verschiedenen Arten und Artengruppen über die einzelnen Nächte verteilen.

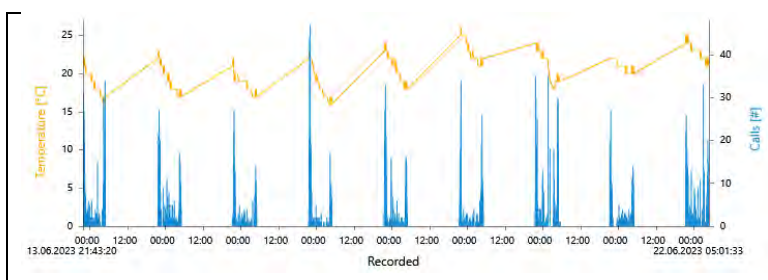


Abb. 16: Aktivität gesamt über die Zeit (blaue Säulen: Anzahl der Rufe, rechte Skala, gelbe Linie: Temperaturverlauf, linke Skala; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt die Menge an Fledermaus-Aktivität in den einzelnen Nächten.

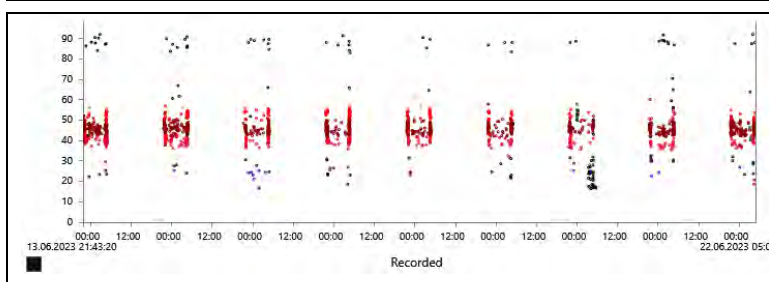


Abb. 17: Ruffrequenzen der verschiedenen Fledermausarten über die Zeit (verschiedene Farben für die verschiedenen Fledermausarten siehe Legende unten; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt, wie sich die verschiedenen Arten und Artengruppen über die einzelnen Nächte verteilen.

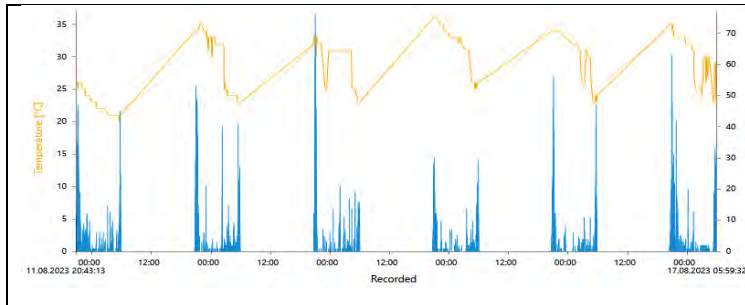


Abb. 18: Aktivität gesamt über die Zeit (blaue Säulen: Anzahl der Rufe, rechte Skala, gelbe Linie: Temperaturverlauf, linke Skala; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt die Menge an Fledermaus-Aktivität in den einzelnen Nächten.

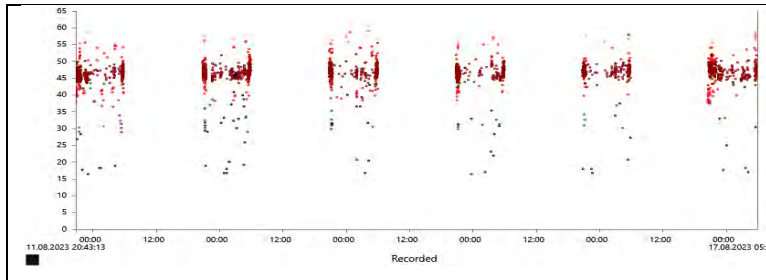


Abb. 19: Ruffrequenzen der verschiedenen Fledermausarten über die Zeit (verschiedene Farben für die verschiedenen Fledermausarten siehe Legende unten; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt, wie sich die verschiedenen Arten und Artengruppen über die einzelnen Nächte verteilen.

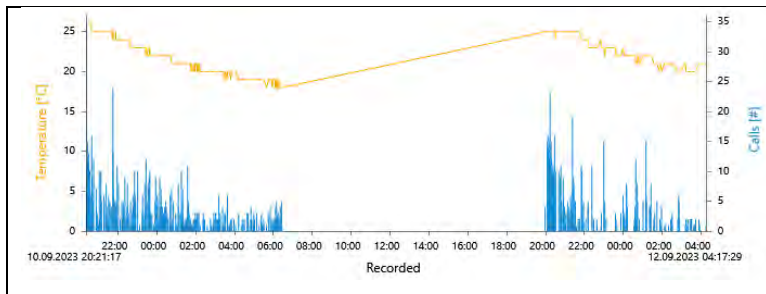


Abb. 20: Aktivität gesamt über die Zeit (blaue Säulen: Anzahl der Rufe, rechte Skala, gelbe Linie: Temperaturverlauf, linke Skala; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt die Menge an Fledermaus-Aktivität in den einzelnen Nächten.

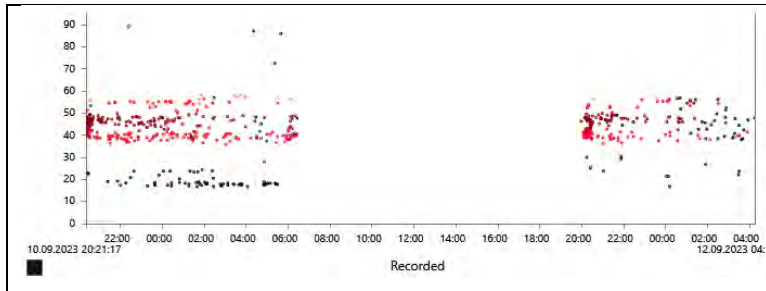


Abb. 21: Ruffrequenzen der verschiedenen Fledermausarten über die Zeit (verschiedene Farben für die verschiedenen Fledermausarten siehe Legende unten; 00:00 steht für Mitternacht). Diese Darstellung zeigt, wie sich die verschiedenen Arten und Artengruppen über die einzelnen Nächte verteilen.

Legende:

<ul style="list-style-type: none"> ● Gruppe <i>Eptesicus</i> / <i>Vespertilio</i> ● <i>Myotis</i> spec. ● <i>Pipistrellus kuhlii</i> / <i>nathusii</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ● <i>Pipistrellus pygmaeus</i> ● <i>Pipistrellus</i> spec. 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Plecotus</i> spec ● <i>Nyctalus</i> spec ● unbestimmbar
---	---	--

Gruppe „*Eptesicus spec.* / *Vespertilio*“:

Die Breitflügel-, Nord- und Zweifarbfledermäuse können mit Hilfe der Ultraschallrufe nur selten sicher unterschieden werden und werden daher hier zusammengefasst.

Im Untersuchungsgebiet konnten die mobilen wie stationären Batlogger vereinzelt Rufsequenzen aus dieser Gruppe aufzeichnen (Tab. 2 und 3).

Gruppe „*Myotis spec.*“:

Die vom Batlogger aufgenommenen Rufsequenzen lassen keine verlässliche Artbestimmung zu, jedoch die Eingrenzung auf die Gattung „*Myotis*“ (Mausohren im weiteren Sinne, Mausohrverwandte). Hier kämen Großes Mausohr, Kleine und Große Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus und Wasserfledermaus in Betracht.

Es konnten mit den mobilen wie stationären Batloggern vereinzelt Rufsequenzen aus dieser Gruppe aufgezeichnet werden (Tab. 2 und 3).

Gruppe „*Nyctalus spec.*“:

Die beiden Abendsegler-Arten Großer und Kleiner Abendsegler können anhand der Aufzeichnungen nicht genau unterschieden werden. Der Große Abendsegler jagt im freien Luftraum hoch über der Vegetation bzw. über der Bebauung. Er gehört zu den wandernden Arten und kommt während des Frühjahrs und Herbstes vor allem in wärmeren Lagen und entlang von Seen oder Flüssen häufig vor. Der Kleine Abendsegler ist in Baden-Württemberg verbreitet und bevorzugt Waldgebiete.

Vereinzelte Rufsequenzen von Abendseglern konnten bei den Begehungen und mit den stationären Batloggern erfasst werden (Tab. 2 und 3).

Gruppe „**Rauhaut-** und **Weißbrandfledermaus**“:

Rauhaut- und Weißbrandfledermäuse können anhand ihrer Rufe nicht sicher unterschieden werden und werden daher zusammengefasst.

Die Rauhautfledermaus ist wie der Große Abendsegler eine wandernde Art und kommt bevorzugt in wärmeren Lagen vor, wie an Seen und an Flussläufen. Die Weißbrandfledermaus tritt im südlichsten Baden-Württemberg (z. B. Bodenseegebiet und südliche Rheinebene) auf und pflanzt sich hier auch fort.

Vertreter dieses Artenpaares wurden bei den Begehungen und durch die stationären Batlogger nach der Zwergfledermaus am häufigsten nachgewiesen (Tab. 2 und 3). Der Bereich um das Schlosses Rauenstein mit dem kleinen Wald, dem Park mit den großen Einzelbäumen und der Kastanienrain wird als Jagdgebiet genutzt (Abb. 4). Richtung Osten entlang der Rauensteinstraße konnte eine Flugstraße von Fledermäusen der Gattung *Pipistrellus* festgestellt werden (Abb. 4).

Mückenfledermaus:

Die Mückenfledermaus ist unsere kleinste einheimische Fledermausart und kommt bevorzugt in Gewässernähe vor.

Diese Art konnte bei den Begehungen nur vereinzelt festgestellt werden. Mit den stationären Batloggern konnte eine höhere Anzahl dieser Art, vor allem im Mai, aufgezeichnet werden (Tab. 2 und 3).

Zwergfledermaus:

Die Zwergfledermaus stellt in Deutschland die häufigste Fledermausart dar. Sie konnte im Untersuchungsgebiet auch am häufigsten nachgewiesen werden. Sie nutzt den Rauensteinpark mit den vielen großen Bäumen und dem Wäldchen bevorzugt als Jagdgebiet und die oben genannte Flugstraße Richtung Osten wird von dieser Art ebenfalls befliegen (Tab. 2 und 3, Abb. 4).

Gruppe „**Braunes** Langohr bzw. **Graues Langohr**“:

Mit dem Ultraschalldetektor ist eine Artunterscheidung zwischen Braunem Langohr (*Plecotus auritus*) und dem wesentlich selteneren Grauen Langohr (*Plecotus austriacus*) nicht verlässlich möglich. Daher werden die beiden Arten bei den Detektoraufzeichnungen zusammengefasst. Langohren jagen nahe der Vegetation und sind sehr leise rufende Fledermausarten. Daher können mit den Batloggern nur Tiere erfasst werden, die sich in wenigen Metern Umkreis der Geräte befinden.

Die mobilen und stationären Batlogger konnten vereinzelt Rufsequenzen aufzeichnen (Tab. 2 und 3). Bei der Morgenkontrolle am 16.06.2023 handelte es sich bei den 9 Aufzeichnungen vermutlich um ein einzelnes Tier, das an dem hohen Baum in der Heinrich-Emerich-Straße gejagt hat.

4 zu erwartende Auswirkungen der Planung auf Fledermausarten und Möglichkeiten zur Minderung von Beeinträchtigungen

4.1 Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

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 umstehenden Bäume sowie der betroffene Baum an der Kiblersteige haben keine Spalten oder Höhlungen, die Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen könnten. Die Nutzung kleinster Spaltenverstecke durch einzelne, meist durchwandernde Fledermäuse wie die Rauhaufledermaus lässt sich nie hundertprozentig ausschließen, ist aber unwahrscheinlich und bezüglich der lokalen Populationen nicht erheblich. Im höheren Alter könnten diese Bäume möglicherweise, wenn Baumhöhlen bzw. Spalten im Stamm oder den Ästen entstehen sollten, Fledermäusen als Quartier dienen. Durch die Pflanzung neuer Bäume werden zukünftige Fledermausquartiere geschaffen, die zwar erst in einigen Jahren mit einem gewissen Alter und Stammdicke Baumhöhlen oder Spalten bieten werden. Zum weiteren werden an den neu erbauten Gebäuden möglicherweise Spalten entstehen, die Fledermäusen als Quartier dienen können. Soweit möglich sollten an nahegelegenen öffentlichen Gebäuden oder Bäumen Fledermausquartiere vorgesehen werden. Es wird empfohlen, bereits in der Planung den Einbau von Fledermausquartieren bei den Bauträgern anzuregen, so dass Fledermäuse seltener an ungeeigneten oder für sie gefährlichen Stellen ihr Quartier beziehen. Um der oben genannten kleinen Rest-Unsicherheit bezüglich der gelegentlichen Nutzung kleinster Spalten durch Einzelfledermäuse Rechnung zu tragen, empfehlen wir die Anbringung von 2 handelsüblichen Spaltenquartier-Fledermauskästen an erhalten bleibenden Bäumen.

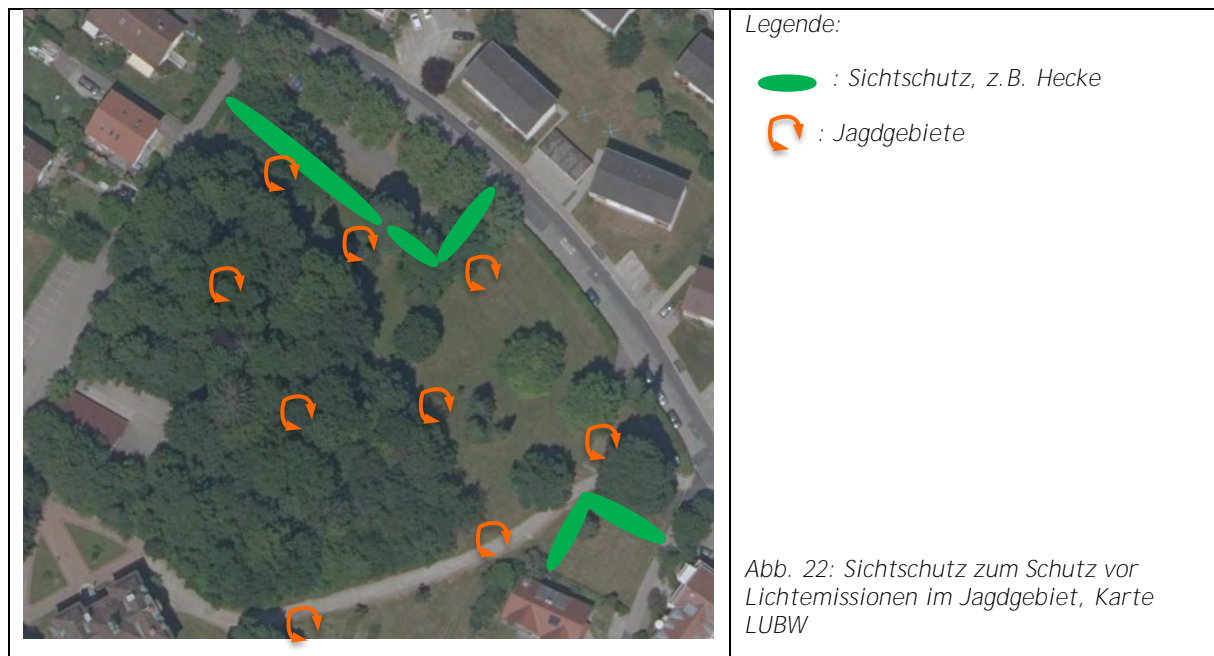
4.2 Lärm und Licht – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Licht:

Im Planungsgebiet wurden vor allem Fledermäuse aus der Gattung *Pipistrellus* nachgewiesen, die weniger lichtempfindlich sind als z.B. die Fledermäuse aus den Gattungen *Myotis* oder *Plecotus*. Die Fledermäuse aus den Gattungen *Myotis* und *Plecotus* sind lichtscheu und bevorzugen dunkle unbeleuchtete Korridore, an denen sie zwischen ihren Tagesquartieren und ihren Jagdgebieten entlang fliegen können, sowie unbeleuchtete Gebiete als Jagdgebiete. Wenn auch bei den Begehungen nur wenige Fledermäuse aus den Gattungen *Myotis* und *Plecotus* festgestellt werden konnten, muss ihre Empfindlichkeit gegenüber Lichtemissionen beachtet werden. Daher muss bei der Beleuchtung darauf geachtet werden, dass nur die wirklich notwendigen Bereiche ausgeleuchtet werden. Das bedeutet, dass die Beleuchtung nach unten gerichtet ist, so dass der freie Luftraum über den Gebäuden und der Begrünung dunkel bleibt, und dass nicht unnötig die Bereiche außerhalb der Bauflächen und der Geh- und Fahrwege erhellt werden. Eine Beleuchtung durch Bodenstrahler, die die Baumkronen ausleuchten bzw. Gebäude anstrahlen, sind für Fledermäuse abschreckend

und mindern das potentielle Jagdgebiet an den Bäumen bzw. um die Gebäude. Zum weiteren muss die Beleuchtung insektenfreundlich sein (keine Insekten anlocken und töten), um nicht die Nahrungsgrundlage der Fledermäuse zu reduzieren.

Bereits jetzt ist der nördliche Bereich des Rauensteinparks durch die Straßenbeleuchtung etwas ausgeleuchtet. Auch am Schloss befinden sich Lampen, die den Schlosshof ausleuchten. Zu einem gewissen Teil tolerieren auch die lichtempfindlichen Fledermausarten solche Bereiche wie das Langohr, das am 4.8.2023 im Rauensteinpark nahe der Rauensteinstraße festgestellt wurde. Um aber eine weitere Verschlechterung des Jagdgebiets zu verhindern, müssen weitere Lichtemissionen vermieden werden. Das bedeutet, dass von den neuen Gebäuden, die sich nahe am Park und zum Wald befinden, keine weitere Lichtemissionen in den Park und den Wald ausgehen. Daher muss an den neu geplanten Baufenstern an der Grenze zum Rauensteinpark ein hoher und dichter Sichtschutz errichtet werden. Dieser verhindert, dass durch die Beleuchtung der neuen Gebäude die umliegenden Bäume, Wiesen und der Wald beleuchtet werden. Dies kann baulich erfolgen aber auch mit der Pflanzung einer hohen, dichten Hecke z.B. mit hohen Bäumen und Büschen wie Eiben oder auch einem mit Efeu bewachsenem Rankgerüst (Abb. 22). Zudem dürfen im Garten dieser Gebäude keine starken Strahler, die in den Rauensteinpark leuchten, installiert werden.



Zum nächstmöglichen Zeitpunkt sollten auch die bestehenden Lichtquellen, wie z.B. die Beleuchtung am Schloss und am Pflegeausbildungszentrum, gegen fledermausfreundlichere ausgetauscht werden und auch nur bei Bedarf angeschaltet werden.

Wenn die Straßenbeleuchtung erneuert wird, sollte auf die Belange der Fledermäuse wie auch der Insekten Rücksicht genommen werden.

4.3 Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Die Jagdgebiete im Rauensteinpark werden trotz der Bauvorhaben größtenteils erhalten bleiben. Der Bereich um die Platanen auf dem Parkplatz wurde auch als Jagdgebiet genutzt, wobei im Bereich zwischen Parkplatz und Wald, am Waldrand und vor allem im Wald viel mehr gejagt wurde (Tab. 3). Um die umliegenden Jagdgebiete auch nicht für lichtempfindliche Fledermausarten zu verschlechtern, muss auf die Beleuchtung geachtet werden bez. Gegenmaßnahmen gegen Lichtemissionen getroffen werden (Kap. 4.2, Abb. 22).

Um das Jagdgebiet zukünftig zu erhalten bzw. zu verbessern, sollten weitere Bäume gepflanzt werden. Hierbei ist bei der Auswahl der Pflanzen auf Arten zu achten, die für Insekten, die von Fledermäusen gefressen werden (nachtaktive Zweiflügler und Nachtfalter), geeignet sind.

Wir gehen davon aus, dass die Flugstraße der Fledermäuse der Gattung *Pipistrellus* (Abb. 4) durch die geplanten Baumaßnahmen im Planungsgebiet „Kibler-Rauenstein“ nicht beeinträchtigt wird.

4.4 Töten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Anlagenbedingt: Glas

Auch wenn sich Scheibengrößen und ähnliche Details nicht bauordnungsrechtlich festsetzen lassen, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass größere Glasfronten sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse durch das erhöhte Kollisionsrisiko zu tödlichen Fallen werden können. Dies kann im ungünstigsten Falle auch nach Inbetriebnahme der Gebäude noch zum Eintritt eines Verbotstatbestandes nach §44 Abs.1 BNatSchG führen und Nachbesserungen erforderlich machen, wenn Kollisionen in einem Umfang eintreten der erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen befürchten lässt. Eine frühzeitige Information der Bauträger bezüglich Vogel- und Fledermausschlagproblematik ist daher empfehlenswert (z.B. durch Hinweis auf <https://vogelglas.vogelwarte.ch>).

Baubedingt: Zerstörung von Quartieren und Tötung anwesender Fledermäuse

Aufgrund von Baumaßnahmen müssen einzelne Bäume entfernt werden. Diese Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr (November bis Februar) durchgeführt werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich auch in kleinsten, möglicherweise nicht auffindbaren Spalten keine Fledermäuse an bzw. in den betroffenen Bäumen befinden.

5 Bewertung

Bei den Fledermäusen ist durch die Erweiterung des Wohnbaugebiets durch drei weitere Baufenster keine Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten, wenn die Jagdgebiete im Rauensteinpark erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten ist ein Sichtschutz, der Schutz vor Lichtemissionen bietet, zum Rauensteinpark anzupflanzen bzw. zu errichten.

6 Vorschläge für Vermeidung, Minderung, Kompensation von Beeinträchtigungen

Die erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen von Fledermäusen ist auszuschließen, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anpflanzung einer dichten Hecke an den in Abb. 22 grün markierten Stellen, um die Entwertung der dahinter liegenden Jagdgebiete durch Fremdlicht zu vermeiden. Diese Hecke muss spätestens im 2. Jahr mindestens 2,5 m hoch und möglichst dicht sein. Alternativ sind auch andere Maßnahmen möglich, solange diese eine Beleuchtung (Lichtverschmutzung) der in Abb. 22 dargestellten Jagdgebiete effektiv vermeiden.
- Ersatz der zu fallenden Bäume durch Neupflanzung heimischer Gehölze (mindestens im Verhältnis 1:3), die geeignet sind, das Nahrungsangebot für Insekten zu erhöhen und dadurch Fledermäusen weitere Nahrungsgrundlagen zu bieten.
- Verbot von Außenbeleuchtung, die mehr als unvermeidbar den Rauensteinpark beleuchtet und Beschränkung der Außenbeleuchtung an Gebäuden auf das für die Sicherheit

der Bewohner unvermeidbare Maß (keine ornamentale Außenbeleuchtung von Gebäuden, Bäumen oder sonstiger Umgebung).

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel im Außenbereich

Radolfzell, den 30.11.2023

Alexandra Sproll

