Bebauungsplan „Nachverdichtung Hildegardring (Schättlisberg 8. Teiländerung)“ – Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus den förmlichen Beteiligungen

nach § 3 (2) BauGB sowie nach § 4 (2) BauGB, jeweils vom 24.10.2024.-29.11.2024 **Stand: 23.06.2025**

.

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Gemeinde Owingen, Bauamt, Schreiben vom 24.10.2024
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 24.10.2024
- Gemeinde Frickingen, Bauamt, Schreiben vom 25.10.2024
- Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 28.10.2024
- Bodensee – Wasserversorgung, Schreiben vom 29.10.2024
- Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Süd, Schreiben vom 31.10.2024
- IHK Bodensee – Oberschwaben, Schreiben vom 04.11.2024
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 06.11.2024
- Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 19.11.2024
- Regionalverband Bodensee Oberschwaben, Schreiben vom 22.11.2024
- Thüga Energienetze GmbH, Schreiben vom 26.11.2024
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 28.11.2024
- Stadtwerke am See GmbH & Co. KG, Schreiben vom 29.11.2024

Folgende städtische Abteilungen haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Untere Denkmalschutzbehörde, Bauordnung, Bauverwaltung Stadtsanierung Denkmalpflege, Schreiben vom 28.10.2024
- Sachgebiet Beiträge, Abteilung Grundstücksmanagement 26.11.2024

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB sind 27 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Südwestrundfunk, Schreiben vom 24.10.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im Hinblick auf Verkleidungsmaterialien und Gebäudeausmaße weisen wir allerdings darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.	Wird zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 25.10.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
aus verkehrspolizeilicher Sicht folgende Anmerkungen: Stellplätze entlang der Straße Hildegardring versperren an den Tiefgaragenausfahrten die Sicht bei der Einfahrt in die Straße. Analog der RAST06 sollten hier Sichtdreiecke eingezeichnet werden und diese von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,8m und 2,5m freigehalten werden. Die senkrecht aufgestellten Parkplätze entlang der Straße Hildegardring stellen für die Fußgänger auf dem Gehweg beim rückwärts Herausfahren eine Gefahr dar. Durch Verlängerung des Parkstandes könnte diese Gefahr zumindest gemindert werden, da Fußgänger leichter erkennen könnten, wenn ein Fahrzeug rückwärts aus dem Parkstand fährt. Daraus resultierend wird für einen Parkplatz die Maße 6 x 2,65m vorgeschlagen (2,65 ergäbe sich aus der EAR 23).	Die Sichtfenster wurden berücksichtigt und im Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellplätze werden so gestaltet, dass durch die PKW die Sichtfenster freigehalten werden. Die Stellplätze entlang des Hildegardrings entsprechen der Anordnung dem Bestand.
Grundsätzlich sollten pro Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert werden, um dem stetigen Parkplatzdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen entgegen zu wirken. Bzgl. der geforderten Stellplätze sind in dem BPL keine Festlegungen getroffen worden.	Im Bestand liegt der Stellplatzschlüssel aktuell bei 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit. Durch die Umsetzung der Tiefgaragen und der Stellplätze entlang der Straße wird pro Wohneinheit auch weiterhin ein Stellplatz hergestellt. Dies entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung, die die notwendige Anzahl an Stellplätzen regelt, wenn durch die Stadt oder im Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der Bushaltestelle und kurzen Wegen zu Nahversorgern und Ärzten und weiteren Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit auch weiterhin als angebracht angesehen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.11.2024

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

Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 08.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Bodenseekreis, Schreiben vom 19.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
A Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht über-wunden werden können **Art der Vorgabe** I. Belange des Natur- und Artenschutzes: 1. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.4.3. ist zu konkretisieren. Die Formulierung „großflächige“ Glasflächen ist zu unbestimmt. Die in Festsetzung Nr. 4.47 vorgeschriebenen Untersuchungen und Spaltenverschlüsse sind für die genannten Häuser zwingend vorzunehmen (kein „sollen“). Die Standorte der Nistkästen (Planungsrechtliche Festsetzung 4.4.8) sind aus Gründen der Bestimmtheit von Festsetzungen in den Rechtsplan einzutragen.	Die Formulierung bezüglich „großflächiger“ Glasflächen wird in der Festsetzung und im Umweltreport angepasst und konkretisiert. Die Standorte der Nistkästen werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. Die Nistkästen sollen an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Geltungsbereich angebracht werden.
2. Es wird angegeben, dass die Nistkästen in einem Umkreis von 2 km angebracht werden können. Dieser Abstand wird aufgrund der standörtlichen Rahmenbedingungen (zwei Bundesstraßen im 2-km-Radius) als zu großräumig eingestuft. Es wird angeregt, die vorgesehenen Kästen im nahen Umfeld, sprich maximal in einem 500-Meter-Radius des Geltungsbereiches, anzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Nisthilfen werden innerhalb des Geltungsbereichs an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen angebracht und als Festsetzung übernommen.
3. Der Turnus des Monitoring Programms ist seitens der Fachgutachter vorzuschlagen. Die Dauer der Durchführung orientiert sich am Erfolg der Maßnahme. Sind die Nistgelegenheiten angenommen, ist kein weiteres Monitoring mehr notwendig. Die Wartung nicht wartungsfreier Kästen ist dauerhaft umzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Folgende Formulierung wird im Umweltbericht ergänzt: *„Die Nisthilfen sind durch Fachpersonal anzubringen. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines jährlichen Monitorings geprüft werden, bis diese bestätigt werden können. Nicht wartungsfreie Kästen sind jährlich zu reinigen. Bei (Funktions-)Verlust sind Nisthilfen zu ersetzen. Bei ausbleibendem Erfolg sind die Kästen innerhalb des Vorhabengebiets fachgerecht umzuhängen.“*
B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---	

C Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: 1. Zur Erhöhung der Biodiversität sollten die Pflanzlisten nur standortheimische Arten enthalten. Dies v. a. im Hinblick auf deren Bedeutung für zahllose Insektenarten (Eiablage, Futterpflanze…) und als Maßnahme gegen das Insektensterben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als Ergänzung zu standortheimischen Arten sind klimaresilienteren Arten vorgesehen, die sich im Stadtgebiet bewährt haben. Heimische Baumarten werden empfohlen und werden in der Pflanzliste gekennzeichnet.
2. Die untere Naturschutzbehörde ist rechtzeitig über Ergebnisse von Untersuchungen von Spaltenquartieren zu unterrichten. Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen zusätzliche Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen notwendig werden können.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und ggf. notwendige weitere Maßnahmen werden abgestimmt.
3. Für den geplanten Anbau wird angeregt, integrierte Fassadenquartiere für Fledermäuse zu verwenden, um die Annahmewahrscheinlichkeit der Ersatzhabitate zu erhöhen. Hierfür wird auf die Broschüre „Informationsblatt zum Umgang mit Fledermäusen an Gebäuden“ (Artenschutz am Haus) verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die Möglichkeit zur Verwendung integrierter Fassadenquartiere wird im Umweltreport ergänzt.
II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 1. Die vorgelegten Unterlagen beinhalten eine Regenwasserkonzeption vom 09.09.2024. Die darin enthaltenen Maßnahmen werden allgemein begrüßt. In dieser Planungsphase erlaubt der grob gehaltene Detaillierungsgrad noch keine eindeutige Beurteilung. Insbesondere im Hinblick auf die Verbindungen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen mit dem Abwasser-Mischsystem sind detaillierte Planungen dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, rechtzeitig vorzulegen. Es wird bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass einerseits entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Untergrundes vor Versickerungen des Mischwassers aus eventuellen Rückstauereignissen im Mischwasserkanal zu treffen sind (Exfiltration) und andererseits keine langanhaltende Belastung der Mischwasserkanalisation nach Regenereignissen erlaubt sind. Langanhaltende Belastungen der Mischwasserkanalisation aus gedrosselten Ableitungen des Regenwassers aus Speicherräumen verhindern die Abarbeitung der Mischwassermengen aus Regenüberlaufbecken (RÜB) zur Kläranlage und belasten damit über die häufigeren und lang-anhaltenden Überläufe der RÜB die davon betroffenen Gewässer. Zudem sind die geplanten Versickerungen ebenfalls noch einzeln zu beurteilen. Daher ist für die gesamte Regenwasserkonzeption ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Hierzu sind entsprechende	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugesuchs und der Baugenehmigung ist ein detailliertes Entwässerungsgesuch vorzulegen. Durch die Umsetzung der Maßnahmen der Regenwasserkonzeption wird durch den oberflächigen Rückhalt des Niederschlagswasser die zu bewirtschaftende Mischwassermenge reduziert und es kommt dadurch zu einer Entlastung des Systems und des RÜB – S. Die hier genannten Punkte werden auf Ebene des Baugesuchs und der Baugenehmigung berücksichtigt.

Unterlagen dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, rechtzeitig vorzulegen.	
2. Eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen, ist auf das Thema Starkregen einzugehen. Die Möglichkeit der Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausdrücklich erwähnt. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt, eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Des Weiteren sind die Hauptfließwege im Plangebiet zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann. Die Gemeinde Überlingen ist bereits in der Bearbeitungsphase der Starkregenrisikokarten die hier in die Planung einfließen können. Außerdem empfehlen wir dringend einen Überflutungsnachweis für das Plangebiet in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein finaler Überflutungsnachweis erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Die aktuelle Starkregengefahrenkarte stellt für das Plangebiet keine bis lediglich eine geringe Auswirkung durch Starkregenereignisse dar. Gemäß den Karten liegt das Gebiet im Einzugsgebiet 1, welches bei außergewöhnlichen, sowie extremen Regenereignissen eine geringe Auswirkung im Plangebiet ausweist. Auf dieser Grundlage sind keine zusätzlichen Festsetzungen gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 16 vorgesehen.
3. In Hinweis 5.2 „Grundwasser“ bitten wir den ersten Satz durch den folgenden Text zu ersetzen: „Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, 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). Stattdessen ist für Grundwasser (Hang-/Schichtwasser) eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.	Der Hinweis wird im Bebauungsplan angepasst und ersetzt.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 WHG) und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).“	
III. Belange des Abfallrechts: 1. Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies wird in den Hinweisen 5.3 (S. 15) auch so angeregt. Ist dies nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dies ist bislang nicht erwähnt und noch zu ergänzen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich eines Bodenverwertungskonzepts wird ergänzt.
2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „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.“	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird wie hier genannt ergänzt.
IV. Belange des Gesundheitsschutzes: Wir bitten den Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit für die zusätzliche Wohnbebauung im Vorfeld abzuklären. Der Bedarf an zusätzlichen Kindergarten- und Schulplätzen sollte berücksichtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an Trinkwasser wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Bedarf an Kindergartenplätzen und Schulplätzen wird durch die Stadt fortlaufend ermittelt. Bei einer neuen Ermittlung wird das entstehende Quartier zukünftig Berücksichtigung finden.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu	Wird zur Kenntnis genommen.
1.3. Bodenkunde Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.

2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen. 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 ist zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird übernommen.
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.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2. Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.

2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)** Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen Städtischer Abteilungen

Verkehrswesen, Abteilung Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 30.10.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
wir schließen uns aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen der verkehrspolizeilichen Stellungnahme an und bitten um Berücksichtigung.	Wird zur Kenntnis genommen. Sieh Abwägung Stellungnahme Polizeipräsidium Ravensburg.

Abteilung Tiefbau, Schreiben vom 07.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Gewässer: ☒ Es liegen keine Bedenken vor, wird darauf hingewiesen, dass der B-Planbereich im Starkregenrisikogebiet liegt.	Die aktuelle Starkregengefahrenkarte stellt für das Plangebiet keine bis lediglich eine geringe Auswirkung durch Starkregenereignisse dar. Gemäß den Karten liegt das Gebiet im Einzugsgebiet 1, welches bei außergewöhnlichen, sowie extremen Regenereignissen eine geringe Auswirkung im Plangebiet ausweist. Bei der Neuplanung des Quartiers wurden Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zum Umgang mit dem Regenwasser berücksichtigt und eine Regenwasserkonzeption der Planung beigelegt. Dadurch können die durch die Planung entstehenden zusätzlichen Belastungen ausgeglichen werden.

Überflutungsausdehnung

seltenes Abflussereignis (unverschlämmt)

außergewöhnliches Abflussereignis (verschlämmt)

extremes Abflussereignis (verschlämmt)

Erschließung: Abwasserbeseitigung/fi: ☒ Es liegen keine Bedenken vor ☐ Es werden folgende Einwände erhoben:	Wird zur Kenntnis genommen.
Straße/bu: ☒ Es liegen keine Bedenken vor ☐ Es werden folgende Einwände erhoben:	Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahmen

Private Stellungnahme I, Schreiben vom 11.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
mit der Veröffentlichung im "Hallo Ü" haben Sie am 25.10.2024 über obigen vorhabensbezogenen Bebauungsplan informiert. Hiermit nehme ich Stellung zu Ihrem Aufstellungsbeschluss.	--
Die geplante Dimensionierung, Dichte und damit erdrückende Wirkung Ihrer Planung ist für den künftigen Schättlisberg Stadtbild prägend. Ich rege daher dringend an, wie bereits beim Q5 geschehen, einen Gestaltungsbeirat zu beteiligen.	Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand und Aufstockung von Bestandsgebäuden außerhalb des historischen Stadtkerns von Überlingen. Die Planung fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Auf dieser Grundlage ist die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates nicht vorgesehen.
Die bisher veröffentlichten Unterlagen erfordern ein erhebliches Maß an Fantasie und Detailbeschäftigung um zu erkennen, dass Sie den Schättlisberg im geplanten Gebiet nahezu einebnen. Mit Gebäudehöhen von bis zu 20 Metern planen Sie einen schluchtartigen Hildegardring, der es in der Anmutung mit jeder verdichteten Innenstadtlage einer Großstadt aufnehmen kann. Dies ist umso riskanter, da derartige Strukturen leicht zu sozialen Brennpunkten werden. Hier halte es für dringend erforderlich, der Öffentlichkeit durch die Bereitstellung von Schnitten und fotorealistischen Ansichten, die die angrenzende Bestandsbebauung beinhalten, ein realistischeres Bild des Vorhabens zu vermitteln, als dies die veralteten Luftaufnahmen auf Ihren Unterlagen tun.	Den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Schnitte und Ansichten der Planung sowie ein Lageplan beigefügt. Ziel der Stadt Überlingen ist es bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch. Dieses Ziel kann mit der Nachverdichtung und Aufstockung, wie es hier umgesetzt werden soll, erreicht werden.

Meines Erachtens leidet bei Ihrer Planung aufgrund der Gebäudehöhen und der Schließung von Luftschneisen die Lebensqualität, die Durchlüftung und das Mikroklima (Erhitzung) im direkten betroffenen Gebiet und der Umgebung erheblich. Die Ausführungen im Umweltgutachten, dass es durch das Q5 in diesem Gebiet ohnehin schon schlecht sei, befriedigen hier nicht.	Die mikroklimatischen Auswirkungen der Neuplanung wurden nochmals ermittelt und mit der aktuellen Situation im Bestand verglichen. Dabei kann festgehalten werden, dass sich durch die Neuplanung die Situation nicht grundlegend verschlechtert oder verändert. Die Klimasimulation liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.
Das Ausmaß Ihrer Planung dürfte bei Umsetzung zu in der Folge weiteren Verdichtungen in diesem Gebiet führen, da sich dann durch Dritte auf die Umgebungsbebauung bezogen werden könnte. Dies würde die Situation weiter verschärfen.	Bei Bauvorhaben im Umfeld ist zur Schaffung von Wohnraum eine verträgliche Nachverdichtung zukünftig nicht auszuschließen. Im Vorfeld ist hier jedoch eine Analyse der Bestandssituation und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit einhergehend mit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das jeweilige Gebiet notwendig.
Der umfangreiche Neubau von Tiefgaragenplätzen reduziert zudem die Versickerungsfähigkeit der Böden und schränkt die Bepflanzung über diesen erheblich ein. Ein so umfangreicher Neubau von Tiefgaragenplätzen passt meines Erachtens nicht zu den Klimazielen der Stadt Überlingen.	Bei der Planung wurden auch die Freianlagen berücksichtigt und diese sollen ebenfalls neu und attraktiver gestaltet werden. Ebenfalls wurde bereits eine Regenwasserkonzeption erarbeitet, welche eine Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Bepflanzung vorsieht. Auf dieser Grundlage kann auch auf den geplanten Tiefgaragen eine attraktive Bepflanzung umgesetzt werden. Insgesamt werden im Quartier insgesamt 75 Bäume neu gepflanzt und somit wird auch ein beachtlicher Beitrag für ein ausgewogenes Mikroklima im Quartier geleistet. Die mikroklimatischen Auswirkungen der Neuplanung inklusive der Neupflanzungen wurden nochmals ermittelt und über eine Klimasimulation mit der aktuellen Situation im Bestand verglichen. Dabei kann festgehalten werden, dass

	sich durch die Neuplanung die Situation nicht grundlegend verschlechtert oder verändert. Die Klimasimulation liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.
Im Rahmen der Planung bedarf es zudem eines Verkehrs- und Lärmgutachtens und aus meiner Sicht verkehrsreduzierenden und verkehrsberuhigenden Maßnahmen wie z.B. Zebrastreifen, Anwohnerstraßen, Verengungen.	Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an der Bestandsbebauung und im Umfeld gegeben sind. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind weitere Lärmminderungsmaßnahmen wie eine Geschwindigkeitsbeschränkung bereits ausgeschöpft. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen am Hildegardring sind auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen durch die Behörden nicht erforderlich.
Mir erscheint eine erhebliche Verschlankung der Planung in der Höhe wie der Dichte dringend angezeigt, um das Wohngebiet nicht überlasten.	Ziel der Planung ist es durch eine Nachverdichtung und Aufstockung der Gebäude neuen Wohnraum zu schaffen. Die Nachverdichtung und Aufstockung fügt sich städtebaulich in das Umfeld ein und es ist keine Überlastung des Wohngebietes zu erwarten.
Ich würde mich freuen, wenn meine Einwendungen zu einer deutlichen Anpassung Ihrer Planung führen und bitte Sie mir mitzuteilen, wie der weitere Verfahrensablauf geplant ist, welche Beteiligungsmöglichkeiten im weiteren Verfahren bestehen und welche Rechtsmittel mir gegebenenfalls zur Verfügung stehen.	Entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen wurden die Unterlagen nochmals überarbeitet. Auf dieser Grundlage wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt

Ich gehe davon aus, dass Sie ausreichend Vorkehrungen getroffen haben, dass es keine Verflechtungen zwischen natürlichen bzw. juristischen Personen bei der BGÜ, der Stadt oder deren Tochtergesellschaften gibt, die zu Interessenkonflikten bei der Entscheidung über diesen Bebauungsplan führen können.	Die hier getätigte Aussage kann ausgeschlossen werden.

Private Stellungnahme II, Schreiben vom 12.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
als Eigentümerin einer Wohnung am Schättlisberg, Anna-Zentraf-Straße 2, 4, 6, 8 Überlingen, bin ich mit den aktuellen Planungen für den Hildegardring direkt vor meiner Haustür konfrontiert. Hiermit möchte ich meine tiefen Bedenken zu den Auswirkungen dieses Projekts auf die Lebensqualität sowie die Umwelt darlegen:	Wird zur Kenntnis genommen.
1. Verbauung des Ausblicks Die geplanten Bauarbeiten werden den freien Blick, der vielen Anwohnern bisher eine hohe Lebensqualität ermöglicht, vollständig versperren. Besonders in urbanen Wohngebieten ist der Erhalt eines Ausblicks von großer Bedeutung für das Wohlbefinden der Bewohner.	Die maximalen Gebäudehöhen der geplanten Gebäude im Vorhabengebiet Ost angrenzend an die Bebauung an der Anna-Zentgraf-Straße liegt mit einer Höhe von 482,75 m ü.NN für das Gebäude 42a immer noch unter den maximalen Gebäudehöhen der Gebäude Anna-Zentgraf-Straße 1 – 14 mit Höhen zwischen 485,50 und 489,00 m ü. NN. Somit fügen sich die Neuplanungen bezüglich der Gebäudehöhen in die Umgebung ein. Durch die Neuplanung werden bisherige Blickbeziehungen beeinträchtigt. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben.

2. Verschattung der Wohnungen Durch die neuen Bauvorhaben wird es zu einer starken Verschattung der umliegenden Wohnungen kommen. Diese dauerhafte Verschattung beeinträchtigt das Tageslicht, was nicht nur eine Einbuße an Lebensqualität darstellt, sondern auch gesundheitliche Auswirkungen durch fehlendes Tageslicht mit sich bringen kann.	Die Planung hält die gesetzlich geforderten Abstandsflächen zwischen den Bestandsgebäuden im Geltungsbereich und den Gebäuden an der Anna – Zentgrafstraße ein, wodurch eine ausreichende Belichtung der Bestandsgebäude im Quartier und auch zu den Nachbargrundstücken gewährleistet wird.
4. Stärkere Aufheizung des Wohngebiets Mit der Bebauung steigt das Risiko eines „urbanen Wärmeinseleffekts“, wodurch sich das gesamte Gebiet stärker aufheizt. Der Mangel an Frischluftzufuhr und Schattenflächen erhöht zusätzlich die Temperaturbelastung für die Bewohner.	Bei der Planung wurden auch die Freianlagen berücksichtigt und diese sollen ebenfalls neu und attraktiver gestaltet werden. Dadurch soll das Quartier auch hier eine Aufwertung erhalten. Insgesamt werden im Quartier insgesamt 75 Bäume neu gepflanzt und somit auch ein beachtlicher Beitrag für ein ausgewogenes Mikroklima im Quartier geleistet. Die mikroklimatischen Auswirkungen der Neuplanung inklusive der Neupflanzungen wurden nochmals ermittelt und über eine Klimasimulation mit der aktuellen Situation im Bestand verglichen. Dabei kann festgehalten werden, dass sich durch die Neuplanung die Situation nicht grundlegend verschlechtert oder verändert. Die Klimasimulation liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.
5. Zunahme des Verkehrslärms Durch die Errichtung weiterer Wohn- oder Gewerbeeinheiten wird der Verkehr zwangsläufig zunehmen. Die Lärmbelastung, die schon jetzt im Viertel spürbar ist, wird sich weiter erhöhen, was sowohl den Wohnkomfort als auch die Gesundheit der Anwohner beeinträchtigen könnte.	Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an der Bestandsbebauung und im Umfeld gegeben sind. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6. Reduzierung von Grünflächen Die vorhandenen Grünflächen sind ein wertvoller Bestandteil des Stadtklimas und tragen zur Lebensqualität bei. Eine Reduzierung dieser Flächen ist nicht nur für das Wohngebiet, sondern auch für das Stadtbild ein Verlust und würde das ökologische Gleichgewicht erheblich beeinträchtigen.	Bei der Planung wurden auch die Freianlagen berücksichtigt und diese sollen ebenfalls neu und attraktiver gestaltet werden. Dadurch soll das Quartier auch hier eine Aufwertung erhalten. Insgesamt werden im Quartier insgesamt 75 Bäume neu gepflanzt und somit auch ein beachtlicher Beitrag für ein ausgewogenes Mikroklima im Quartier geleistet. Durch die Aufstockung und Nachverdichtung werden lediglich 8 % an zusätzlichen Flächen im Quartier neu versiegelt.
7. Gefahr eines sozialen Brennpunkts Durch eine starke Verdichtung des Wohnraums besteht die Gefahr, dass das Wohngebiet zunehmend an sozialer Stabilität verliert. Verdichtete Bebauungen ohne ausreichende soziale und infrastrukturelle Maßnahmen können langfristig die Gefahr eines sozialen Brennpunkts erhöhen.	Durch die Planung soll eine Aufwertung des Bestandes und des gesamten Quartiers bei gleichzeitiger Schaffung von neuem Wohnraum entstehen. Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird an dieser Stelle nicht gesehen.
8. Ausweitung der intensiveren Bebauung auf angrenzende Flächen Eine dichte Bebauung in unserem Bereich könnte als Beispiel für zukünftige Bauvorhaben auf angrenzenden Flächen dienen, was zu einer weiteren Versiegelung und Verdichtung des Gebiets führen würde.	Bei Bauvorhaben im Umfeld, ist zur Schaffung von Wohnraum eine verträgliche Nachverdichtung zukünftig nicht auszuschließen. Im Vorfeld ist hier jedoch eine Analyse der Bestandssituation und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit einhergehend mit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das jeweilige Gebiet notwendig.
Ich ersuche Sie daher eindringlich, die Planungen zu überdenken und Möglichkeiten zu prüfen, die die Interessen der Anwohner besser berücksichtigen – sei es durch eine Reduktion der Bauhöhe, eine Anpassung der Bauten an die Umgebung oder die Schaffung eines Ausgleichs für die entfallende Sicht.	Nach Analyse der Bestandssituation fügt sich die vorgelegte Planung städtebaulich in die Umgebung ein und leistet durch Nachverdichtung einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in Überlingen. Eine Anpassung der Planung ist auf dieser Grundlage nicht vorgesehen. Durch die Neuplanung werden bisherige Blickbeziehungen beeinträchtigt. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und

	die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben.
Über eine Rückmeldung zu möglichen Alternativen und weiteren Schritten würde ich mich sehr freuen. Ich hoffe, dass es Ihnen ebenfalls ein Anliegen ist, die Interessen der Anwohner angemessen zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden, die der Besonderheit dieser Lage gerecht wird.	Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgewogen. Die Abwägung der Stellungnahmen wird in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgestellt und durch den Gemeinderat beraten. Auf Grundlage der Abwägung wird durch den Gemeinderat ein Beschluss gefasst, der die Interessen der Anlieger, sowie die städtebaulichen Aspekt und die Lage des Plangebietes berücksichtigt.

Private Stellungnahme III, Schreiben vom 18.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
als Eigentümer einer Wohnung in der Anna-Zentgraf-Str. 6 und somit als direkt Betroffene, erheben wir Einspruch gegen die Planung der "Nachverdichtung Hildegardring" /Schättlisberg 8. Teiländerung. Unsere Ablehnung begründen wir folgendermaßen: 1. Verbauung des Ausblicks: Die geplante Bebauung würde den bisherigen freien Ausblick beeinträchtigen, was die Lebensqualität der Anwohner mindern würde.	Die maximalen Gebäudehöhen der geplanten Gebäude im Vorhabengebiet Ost angrenzend an die Bebauung an der Anna-Zentgraf-Straße, liegt mit einer Höhe von 482,75 m ü.NN für das Gebäude 42a immer noch unter den maximalen Gebäudehöhen der Gebäude Anna-Zentgraf-Straße 1 – 14 mit Höhen zwischen 485,50 und 489,00 m ü. NN. Somit fügen sich die Neuplanungen bezüglich der Gebäudehöhen in die Umgebung ein. Durch die Neuplanung werden bisherige Blickbeziehungen beeinträchtigt. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben..
2. Verschattung der Wohnungen: Höhere oder dichtere Bebauung kann zu einer deutlichen Verschattung bestehender Wohnungen führen, was die Lichtverhältnisse und die Wohnqualität negativ beeinflusst.	Die Planung hält die gesetzlich geforderten Abstandsflächen zwischen den Bestandsgebäuden im Geltungsbereich und den Gebäuden der Anna Zentgrafstraße ein, wodurch eine ausreichende Belichtung der Bestandsgebäude im Quartier und auch zu den Nachbargrundstücken gewährleistet wird.
3. Reduzierung der Frischluftzufuhr: Die Bebauung könnte die natürliche Belüftung des Wohngebiets einschränken, was gerade in städtischen Bereichen wichtig für das Mikroklima ist.	Bei der Planung wurden auch die Freianlagen berücksichtigt. Diese sollen ebenfalls neu und attraktiver gestaltet werden. Dadurch soll das Quartier auch hier eine Aufwertung erhalten. Ebenfalls wurde bereits eine Regenwasserkonzeption erarbeitet, welche eine Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Bepflanzung vorsieht. Insgesamt werden im Quartier 75

	Bäume neu gepflanzt und somit auch ein beachtlicher Beitrag für ein ausgewogenes Mikroklima im Quartier geleistet. Die mikroklimatischen Auswirkungen der Neuplanung inklusive der Neupflanzungen wurden nochmals ermittelt und über eine Klimasimulation mit der aktuellen Situation im Bestand verglichen. Dabei kann festgehalten werden, dass sich durch die Neuplanung die Situation nicht grundlegend verschlechtert oder verändert. Die Klimasimulation liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.
4. Stärkere Aufheizung des Wohngebiets: Durch den Verlust von Grünflächen und die zusätzliche Versiegelung wird der urbane Wärmeinseleffekt verstärkt, was insbesondere im Sommer spürbar sein wird.	Bei der Planung wurden auch die Freianlagen berücksichtigt. Diese sollen ebenfalls neu und attraktiver gestaltet werden. Dadurch soll das Quartier auch hier eine Aufwertung erhalten. Ebenfalls wurde bereits eine Regenwasserkonzeption erarbeitet, welche eine Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Bepflanzung vorsieht. Insgesamt werden im Quartier 75 Bäume neu gepflanzt und somit auch ein beachtlicher Beitrag für ein ausgewogenes Mikroklima im Quartier geleistet. Die mikroklimatischen Auswirkungen der Neuplanung inklusive der Neupflanzungen wurden nochmals ermittelt und über eine Klimasimulation mit der aktuellen Situation im Bestand verglichen. Dabei kann festgehalten werden, dass sich durch die Neuplanung die Situation nicht grundlegend verschlechtert oder verändert. Die Klimasimulation liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

5. Zunahme des Verkehrslärms: Mit mehr Wohn- oder Gewerbeflächen steigt auch der Verkehr, was zu einer erhöhten Lärmbelastung für die Anwohner führt.	Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an der Bestandsbebauung und im Umfeld gegeben sind. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung lassen sich weitere schallschutztechnische Maßnahmen für die Bestandsbebauung nicht ableiten. Weitere Lärmminderungsmaßnahmen wie eine Geschwindigkeitsbeschränkung sind bereits ausgeschöpft oder in Form von Lärmschutzwänden und Wällen nicht geeignet. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
6. Reduzierung von Grünflächen: Die bestehenden Grünflächen tragen zur Erholung, Klimaregulierung und Biodiversität bei. Ihr Verlust wäre ein spürbarer Einschnitt für die Anwohner und die Umwelt.	Bei der Planung wurden auch die Freianlagen berücksichtigt und diese sollen ebenfalls neu und attraktiver gestaltet werden. Dadurch soll das Quartier auch hier eine Aufwertung erhalten. Ebenfalls wurde bereits eine Regenwasserkonzeption erarbeitet, welche eine Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Bepflanzung vorsieht. Auf dieser Grundlage kann auch auf den geplanten Tiefgaragen eine attraktive Bepflanzung umgesetzt werden. Insgesamt werden im Quartier 75 Bäume neu gepflanzt und somit auch ein beachtlicher Beitrag für ein ausgewogenes Mikroklima im Quartier geleistet. Durch die Aufstockung und Nachverdichtung werden lediglich 8 % an zusätzlichen Flächen im Quartier neu versiegelt.
7. Gefahr eines sozialen Brennpunkts: Falls die Bebauung nicht ausgewogen geplant wird, könnte es zu sozialen Spannungen oder einer einseitigen Nutzung kommen, die langfristig problematisch sein könnten.	Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung sowohl der Bestandsgebäude als auch der Freianlagen im Quartier. Es entstehen neue Treffpunkte und Spielmöglichkeiten, welche den

	sozialen Austausch im Quartier fördern sollen. Die Entstehung eines sozialen Brennpunktes wird an dieser Stelle nicht gesehen.
8. Ausweitung der intensiven Bebauung auf weitere Flächen: Die geplante Bebauung könnte als Präzedenzfall für weitere Bauprojekte dienen, wodurch die Umgebung immer dichter und unattraktiver werden könne.	Bei Bauvorhaben im Umfeld, ist zur Schaffung von Wohnraum eine verträgliche Nachverdichtung zukünftig nicht auszuschließen. Im Vorfeld ist hier jedoch eine Analyse der Bestandssituation und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit einhergehend mit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das jeweilige Gebiet notwendig.
Nochmals weisen wir darauf hin, dass unsere - vermietete - Wohnung im unteren Teil des Gebäudes liegt und durch die geplanten Maßnahmen stark betroffen sein würde.	Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahme IV, Schreiben vom 21.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
am 25.10.2024 wurden wir im Mitteilungsblatt Hallo Ü über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Nachverdichtung des Hildegardrings informiert. Dieser ist aus unserer Sicht besorgniserregend, so dass wir uns hierzu wie folgt äußern möchten: Es ist absolut unstrittig, dass die Stadt Überlingen dringend bezahlbaren Wohnraum benötigt, doch dieser Bebauungsplan birgt aus unserer Sicht große Gefahren in sich, da mit der vorgesehenen Planung von nicht nur einem zusätzlichem Stockwerk auf den Bestandhäusern, sondern von gleich zwei Stockwerken sowie zusätzlichen neuen Gebäudeflächen auf den vorhanden Grünflächen ein massiver Eingriff in die vorhandenen Strukturen des Schättlisbergs, ja sogar der ganzen Stadt, stattfinden soll.	Durch die Planung wird lediglich eine Fläche von 8 % neu versiegelt. Die Planung fügt sich bezüglich der Gebäudehöhen städtebaulich in die Umgebung ein und schafft bei einer geringen Neuversieglung neuen Wohnraum. Ein Eingriff in die Strukturen der ganzen Stadt liegt durch die Planung nicht vor.

Für die bisherigen Bewohner würde die Wohnqualität sehr stark unter solch drastischen baulichen Veränderungen leiden, das soziale Gefüge übermäßig belastet. Des weiteren hätte die Art und Weise der geplanten Baumaßnahmen große Auswirkungen auf das Mikroklima, wie z. B. deutlich geringeren Frischluftaustausch etc., was mit einem neuerem Umweltgutachten zu wiederlegen wäre. Zudem käme es sicherlich zu einer deutlich höheren Lärmbelastung angesichts des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens in diesem Gebiet, so dass aus unserer Sicht zusätzlich ein Lärm- und Verkehrsgutachten zu erstellen wäre, um den Verkehrsfluss mit minimalster Belastung und größtmöglicher Sicherheit für die Anwohner steuern zu können.	Die mikroklimatischen Auswirkungen der Neuplanung inklusive der Neupflanzungen wurden nochmals ermittelt und über eine Klimasimulation mit der aktuellen Situation im Bestand verglichen. Dabei kann festgehalten werden, dass sich durch die Neuplanung die Situation nicht grundlegend verschlechtert oder verändert. Die Klimasimulation liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an der Bestandsbebauung und im Umfeld gegeben sind. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist das Gesamterscheinungsbild am Eingangstor von Überlingen, welches durch diese Maßnahme, ähnlich wie auf dem Burgberg, extrem negativ verändert würde. In Anbetracht der geplanten baulichen Veränderungen auf dem Schättlisberg und der zusätzlichen geplanten Verdichtungen rund um Schloss Rauenstein sowie dem neuen Wohngebiet auf dem Kramer-Areal hätte diese zusätzliche umfangreiche Baumaßnahme auf dem Schättlisberg im Hinblick auf die touristische Attraktivität der Stadt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit überaus negative Auswirkungen für den Wirtschaftsfaktor Tourismus. Nach Erfüllung all dieser Baumaßnahmen würde man als Gast gefühlt nicht mehr in einer charmanten, anmutigen Großen Kreis- und Kurstadt mit hohen Erholungsfaktor seinen Urlaub verbringen, sondern eher in einer gewöhnlichen urbanen Großstadt mit dichter, unattraktiver hoher Bebauung und in der Folge ggf. auf andere Urlaubsziele ausweichen, mit nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Folgen für die Stadt. Der Stadt Überlingen könnte somit durchaus ein Identitätsverlust drohen.	Die geplante Bebauung orientiert sich mit den Gebäudehöhen an der Sie umgebenden Bestandsbebauung und fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Durch die Planung ist keine gravierende Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtstadt Überlingen zu erwarten und es bestehen auch keine Auswirkungen auf den Wirtschaftsfaktor Tourismus durch die Planung.
Insgesamt wäre daher die Beteiligung eines Gestaltungsbeirates unbedingt erforderlich, um alle Interessen objektiver beraten und bewerten zu können - ähnlich wie bei anderen Großprojekten der Stadt, bspw. Quartier Q 5 oder dem Kramer-Areal, bereits geschehen. Angesichts zahlreicher unschöner Leerstände in der Kernstadt, einem Juwel von Überlingen, könnten in diesem Zusammenhang bspw. auch städtebauliche Fördermaßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Nutzung des vorhandenen Wohnraums diskutiert werden.	Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand und Aufstockung von Bestandsgebäuden außerhalb des historischen Stadtkerns von Überlingen. Die Planung fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Auf dieser Grundlage ist die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates nicht vorgesehen.
Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung sozialer, soziokultureller sowie klimapolitischer Aspekte regen wir dringend eine deutliche Verschlankung der bisherigen Baupläne an und hoffen, im Interesse aller Beteiligten, auf eine deutliche Anpassung der vorliegenden Bebauungsplanung, gegen die wir uns ausdrücklich wenden.	Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es Ziel den Flächenverbrauch zu reduzieren und Nachverdichtungspotenziale zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Ein geringerer Flächenverbrauch trägt maßgeblich zum Erreichen der Klimaziele bei.

Private Stellungnahme V, Schreiben vom 21.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Mit der Veröffentlichung im "Hallo Ü" haben Sie am 25.10.2024 über obigen vorhabensbezogenen Bebauungsplan informiert. Die geplante Dimensionierung, Dichte und damit erdrückende Wirkung Ihrer Planung ist für den künftigen Schättlisberg Stadtbild prägend. Ich rege daher dringend an, wie bereits beim Q5 geschehen, einen Gestaltungsbeirat zu beteiligen.	Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand und Aufstockung von Bestandsgebäuden außerhalb des historischen Stadtkerns von Überlingen. Die Planung fügt sich mit den vorgesehenen Gebäudehöhen städtebaulich in das Umfeld ein. Auf dieser Grundlage ist die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates nicht vorgesehen.
Weiter wird unsere Existenzgrundlage zerstört. Wir als junge Familie betreiben eine von der Stadt Überlingen genehmigte Ferienwohnung in der Anna Zentgrafstrasse 4. Die Wohnung hat einen Blick auf die Alpen, den Bodensee und die Fähranlegestelle. Dieser Blick wird durch den Neubau Haus 36b komplett genommen. Eine Belüftung der bisherigen Bebauung wird durch die massive Neugestaltung maximal verschlechtert. Ein weiterer Betrieb einer Ferienwohnung ist damit hinfällig. Wir fordern eine erhebliche Verschlankung der Planung in der Höhe wie der Dichte, um das Wohngebiet nicht zu überlasten.(Grünflächen Verkehr, Belüftung) Hier etnsteht ein Ghetto mit Häuserschluchten!	Das Vorhaben trägt zur Schaffung von benötigtem Wohnraum in der Stadt Überlingen bei. Ziel der Stadt ist es, möglichst durch Nachverdichtung und mit geringem Flächenverbrauch neuen Wohnraum zu schaffen. Bei der Umsetzung von Neubauprojekten besteht für die direkten Nachbarn kein rechtlicher Anspruch auf eine freie Sicht und den Erhalt der vorhandenen Sichtbeziehungen. Auch für den Betrieb einer Ferienwohnung besteht kein Recht auf freie Sichtbeziehungen. Die Freiflächen werden durch die Planung ebenfalls aufgewertet. Es werden neue Bäume gepflanzt. Der Verkehr und die Parkierung werden durch die Schaffung neuer Tiefgaragen geregelt. Durch die Planung entsteht eine Aufwertung des Quartiers und die Entstehung eines sozialen Brennpunktes ist nicht zu erwarten.

Wir vermuten auch eine Verflechtungen zwischen natürlichen bzw. juristischen Personen bei der BGÜ mit der Stadt oder deren Tochtergesellschaften, die zu Interessenkonflikten bei der Entscheidung über diesen Bebauungsplan führen können.	Die Entscheidungshoheit den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen, liegt allein bei der Stadt Überlingen und dem Gemeinderat. Eine Verflechtung und ein Interessenskonflikt können ausgeschlossen werden.

Private Stellungnahme VI, Schreiben vom 22.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
Ich habe 2 Anregungen zum B-Plan Nachverdichtung Hildegardring - Schättlisberg 8. Teiländerung. 1. Ich würde gerne Anregen zu prüfen ob es eine Möglichkeit gibt, einen Barrierfreien Weg von der Bushaltestelle im Hildergardring hin zur Anna-Zentgraf-Straße zu gestalten. Der Weg über die Nellenbachstrasse wird vermutlich noch auf lange Sicht ohne Bürgersteig sein und beinhaltet die Rampe (>6%) mit starkem Gefälle, hin zur Kreuzung Nellenbachstrasse/Anna-Zentgraf-strasse. Die aktuell einzige Alternative geht über die Kreuzkirche, was für viele Menschen mit körperlicher und sensorischer Behinderung und Kinderwägen einen großen Umweg bedeutet.	Eine barrierefreie Wegeverbindung vom Hildegardring zur Anna -Zentgraf-Straße wurde durch den Bauherrn und die Planer geprüft. Aufgrund des Geländes mit einem deutlichen Höhensprung zur Anna-Zentgraf-Straße und den beengten Platzverhältnissen ist es nicht möglich eine barrierefreie Verbindung zu schaffen.
2. Regenwasserkonzept: Die Herleitung der Versickerungsfähigkeit ist nicht logisch nachvollziehbar. Während die Angaben aus dem Bodengutachten kf-Werte mit <5,5*10^-6 m/s angeben werden, wird für die Bemessung 2*10^-5 m/s angesetzt.	In der Regenwasserkonzeption wird die Versickerungsfähigkeit für die notwendigen Retentionsmulden mit einem Wert von $2*10^{-5}$ m/s angesetzt. Dieser Wert entspricht einem Durchlässigkeitsbeiwert, der sich bei einem bewachsenen Oberboden in einer Retentionsmulde im langjährigen Betrieb einstellt.

Private Stellungnahme VII, Schreiben vom 24.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
[redacted] Ich bin Eigentümer der Wohnung „Anna Zentgraf Strasse 8“ - Wohnung [redacted] Mit großer Besorgnis habe ich erfahren, daß für das Gebiet „Hildegardring“ ein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll, der erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Struktur der Nachbarschaft haben könnte.	Wird zur Kenntnis genommen.
Per Mail und mit Schreiben vom 7.11.2024 wurden mir die Informationen und Links zur geplanten "Nachverdichtung Hildegardring" in unserer unmittelbaren Nachbarschaft durch unsere Hausverwaltung BGÜ überlassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ein erster Blick in die Unterlagen zeigt eine bemerkenswert intensive Nachverdichtung, was sowohl das Bauvolumen als auch die Höhe der geplanten Aufstockungen angeht. Es sind Gebäude mit Höhen von bis zu 20 Metern und die Bebauung der Grünflächen zwischen den Altbestandsgebäuden der BGÜ geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.

Als betroffener Eigentümer möchte ich daher meine Bedenken wie folgt vorbringen: - Verbauung des Ausblicks - Verschattung der Wohnungen - Reduzierung der Frischluftzufuhr im gesamten Wohngebiet - Stärkere Aufheizung des Wohngebiets - Zunahme des Verkehrslärms - Reduzierung von Grünflächen - Gefahr eines sozialen Brennpunkts- - Ausweitung der intensiveren Bebauung auf weitere angrenzende Flächen bei Orientierung an der Umgebungsbebauung	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Durch die Neuplanung werden bisherige Blickbeziehungen beeinträchtigt. Im Zuge von Bauvorhaben, besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht allerdings nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgraf-Straße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Lediglich zum Flurstück 3977 werden mit den Aufzugschächten die Abstandsflächen nicht eingehalten. Zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück 3977 besteht ein Abstand von über 16,0 m, was hier dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen ermöglicht. Für die Planung wurde eine klimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert, allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht. Bezüglich des Verkehrslärms wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Durch den zusätzlichen Verkehr werden die Anforderungen an ein gesundheitlich unbedenkliches Wohnumfeld eingehalten. Bei der Planung, wurden auch die Grünflächen neu geplant und es werden die bestehenden Grünflächen neu gestaltet, sodass es zu einer Aufwertung der Grünflächen kommt. Des Weiteren sind im Quartier insgesamt 75 neue Bäume zu pflanzen. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers und es ist nicht mit der Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu rechnen.

	Bei Bauvorhaben im Umfeld, ist zur Schaffung von Wohnraum eine verträgliche Nachverdichtung zukünftig nicht auszuschließen. Im Vorfeld ist hier jedoch eine Analyse der Bestandssituation und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit einhergehend mit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das jeweilige Gebiet notwendig.

Private Stellungnahme VIII, Schreiben vom 25.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
Ich bin Eigentümer der **Wohnungen „Anna Zentgraf Strasse 8“** - **Wohnung [redacted] und auch der** - **Wohnung [redacted]** Mit großer Besorgnis habe ich erfahren, dass für das Gebiet „Hildegardring“ ein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll, der erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Struktur der Nachbarschaft haben wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
Per Mail und mit Schreiben vom 7.11.2024 wurden mir, nach mehrfacher Aufforderung, die Informationen und Links zur geplanten "Nachverdichtung Hildegardring" in unserer unmittelbaren Nachbarschaft durch unsere Hausverwaltung BGÜ überlassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ein Blick in die Unterlagen zeigt eine bemerkenswerte und nicht tragbare intensive Nachverdichtung, was sowohl das Bauvolumen als auch die Höhe der geplanten Aufstockungen angeht. Es sind Gebäude mit Höhen von bis zu 20 Metern und die Bebauung der Grünflächen zwischen den Altbestandsgebäuden der BGÜ geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.

Als betroffener Eigentümer in angrenzender Nachbarschaft, möchte ich daher meine äußerten Bedenken wie folgt vorbringen: - Verbauung des Ausblicks - Verschattung der Wohnungen - Reduzierung der Frischluftzufuhr im gesamten Wohngebiet - Stärkere Aufheizung des Wohngebiets - Zunahme des Verkehrslärms - Reduzierung von wichtigen Grünflächen - Gefahr eines sozialen Brennpunkts - Ausweitung der intensiveren Bebauung auf weitere angrenzende Flächen bei Orientierung an der Umgebungsbebauung - Deutliche Wertminderung der noch neuen Wohnungen in der Anna-Zentgraf-Str. Ich bitte dringend darum, diese meine Bedenken und Einwände bei der weiteren Beurteilung und im weiteren Verlauf der Prüfungen unbedingt zu berücksichtigen.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Durch die Neuplanung werden bisherige Blickbeziehungen beeinträchtigt. Im Zuge von Bauvorhaben, besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht allerdings nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgraf-Straße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Lediglich zum Flurstück 3977 werden mit den Aufzugschächten die Abstandsflächen nicht eingehalten. Zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück 3977 besteht ein Abstand von über 16,0 m, was hier dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen ermöglicht. Für die Planung wurde eine klimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert, allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht. Bezüglich des Verkehrslärms wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Durch den zusätzlichen Verkehr werden die Anforderungen an ein gesundheitlich unbedenkliches Wohnumfeld eingehalten. Bei der Planung, wurden auch die Grünflächen neu geplant und es werden die bestehenden Grünflächen neu gestaltet, sodass es zu einer Aufwertung der Grünflächen kommt. Des Weiteren sind im Quartier insgesamt 75 neue Bäume zu pflanzen. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers und es ist nicht mit der Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu rechnen.

	Bei Bauvorhaben im Umfeld, ist zur Schaffung von Wohnraum eine verträgliche Nachverdichtung zukünftig nicht auszuschließen. Im Vorfeld ist hier jedoch eine Analyse der Bestandssituation und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit einhergehend mit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das jeweilige Gebiet notwendig.

Private Stellungnahme IX, Schreiben vom 25.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
ich vertrete Frau [redacted] und Herrn [redacted] Mühlenstraße [redacted] 88662 Überlingen. Mir erteilte Vollmacht lege ich in der Anlage vor. Meine Mandanten sind Eigentümer der Wohnungen [redacted] also von insgesamt 8 Wohnungen im Haus Anna-Zentgraf-Straße 2 in Überlingen. Namens und im Auftrag meiner Mandanten nehme ich zu dem Bebauungsplan nachfolgend Stellung. Meine Mandanten wenden sich mit Nachdruck gegen die beabsichtigte Nachverdichtung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Diese zerstört u.a. ökologisch wertvolle Strukturen und verhindert, dass Reptilien einwandern und sich etablieren können. Ebenso geht durch die geplante Erweiterung wichtige Leitstruktur für Fledermäuse verloren.	Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. In diesem wurden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere abgehandelt. Eine Beeinträchtigung für Reptilien und Fledermäuse liegt auf dieser Grundlage nicht vor, da das Quartier bereits stark überplant und genutzt ist.
Die Lärm- und Schadstoffemissionen werden durch mehr Anwohner:innen und ihre Fahrzeug erheblich zunehmen und belasten die Bewohner:innen der anliegenden Bestandsgebäude. Der erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen werden die Anwohner:innen während der Bauphase ganz erheblich und nach Abschluss der Bauarbeiten noch immer sehr erheblich beeinträchtigen. Die durch das geplante Vorhaben zu erwartende Zunahme von Bewohner:innen des Gebiets führt zu emissionsverursachender Nachbarschaft.	Ein Schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass weiterhin die gesunden Wohnverhältnisse an der Bestandsbebauung und im Umfeld gegeben sind. Während der Bauphase und Umsetzung müssen bezüglich der Baustelleneinrichtung und Emissionen entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Anwohner getroffen werden. Diese sind allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
Die Teil- und Vollversiegelung der Flächen wirkt sich dauerhaft negativ auf das Schutzgut Boden aus, die Beeinträchtigung wird durch die beabsichtigten Vermeidungsmaßnahmen nur unerheblich vermindert.	Im Zuge der Planung werden lediglich 8 % an zusätzlichen Flächen im Quartier neu versiegelt. Somit kann dem Schutzgut Boden im Vergleich zu einer Neuplanung auf Offener Fläche Rechnung getragen werden.
Das Regenwasserkonzept und die angedachte Begrünung sind nicht geeignet, die Nachteile aufzufangen, die mit der erheblichen Nachverdichtung einhergehen. Der Wasserablauf verschlechtert sich, die Grundwasserneubildungsrate sinkt. Bei den inzwischen nicht unüblichen Starkregenfällen mit bis zu 80 Liter je Quadratmeter Niederschlagsmenge kann die Filter- und Pufferfunktion nicht mehr erfüllt werden. Großflächige Schäden mit überfluteten Straßen und Kellern sind zu befürchten.	Die aktuelle Starkregengefahrenkarte stellt für das Plangebiet keine bis lediglich eine geringe Auswirkung durch Starkregenereignisse dar. Gemäß den Karten liegt das Gebiet im Einzugsgebiet 1, welches bei außergewöhnlichen, sowie extremen Regenereignissen eine geringe Auswirkung im Plangebiet ausweist. Bei der Neuplanung des Quartiers wurden Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zum Umgang mit dem Regenwasser berücksichtigt und eine Regenwasserkonzeption der Planung beigelegt. Dadurch können die

	durch die Planung entstehenden zusätzlichen Belastungen ausgeglichen werden.
Das Bauvorhaben beeinträchtigt die Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss erheblich, die allgemeine Belüftung nimmt Schaden, eine thermische Entlastung wird unterbunden, das Vorhabengebiet kann seiner Aufgabe als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung nicht mehr gerecht werden.	Für die Planung wurde eine klimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht.
Es wird zu schnellerer Erhitzung bei Sonneneinstrahlung führen, eine Verdunstung findet kaum noch statt, die Kaltluftbahn wird nochmals erheblich eingeschränkt und beeinträchtigt damit ganz erheblich die Bewohner:innen der anliegenden Gebäude durch Aufheizung. Die in ihrem Fluss eingeschränkten Luftströme führen in Herbst und Winter zu einer Dynamisierung der Windstärken (erhöhte Windgeschwindigkeiten), sodass nicht ausschließbar das WDV-System der umliegenden Gebäude, die von der geplanten Maßnahme betroffen wären, Schaden nehmen kann, mithin auch das Haus Anna-Zentgraf-Straße 2 und die Wohnungen meiner Mandanten.	Für die Planung wurde eine klimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht.
Die Nachverdichtung unterbindet die Sichtbeziehung der Wohnungen meiner Mandanten im Gebäude Anna-Zentgraf-Straße 2 zum Bodensee und verringert die Erholungs- und Lebensqualität deren Bewohner:innen. Deren Naturerleben wird durch das Vorhaben auf 0 reduziert.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben.

Die Nachverdichtung führt ebenso zu einer unzumutbaren Verschattung der Wohnungen im Gebäude Anna-Zentgraf-Straße 2, die einen Verstoß gegen das allgemeine Rücksichtnahmegebot begründet, weil eine ausreichende Belichtung nicht mehr gewährleistet wird. Die durch das Vorhaben bevorstehende Beeinträchtigung der Wohnqualität ist erheblich.	Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgraf-straße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehal-ten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Nach hier vertretener Auffassung steht das Vorhaben im Widerspruch zudem zu dem Bebauungsplan von 1964, der die Anzahl der Geschosse und die Traufhöhen definiert hat, die jetzt überschritten werden sollen.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden überschritten, damit in ganz erheblichem Umfang das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Das Vorhaben mit der Erhöhung der Bestandsgebäude teils um rund 7 Meter fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung nicht mehr ein, indem „geklotzt“ wird, als sei einem Kind ein Jahresvorrat Lego-Steine in die Hände geraten.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
Die Anmutung der geplanten Maßnahme für die Anlieger der Anna-Zentgraf-Straße 2 ist von der Kubatur her damit vergleichbar, als ob ein Amazon-Logistikzentrum vor ihrer Nase errichtet würde.	Die Planung fügt sich verträglich in das bestehende Quartier und die Umgebung ein.

Bei gewissenhafter Abwägung der dem Vorhaben entgegenstehender Gründe ist das Vorhaben klar abzulehnen.	Wie in der zuvor dargestellten Abwägung ist das Vorhaben im Sinne einer Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung zu begrüßen.

Private Stellungnahme X, Schreiben vom 21.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
mein Name ist [redacted] und ich bin im Bereich Bau/Vermessung tätig. Meine Frau und ich wohnen mit unseren 2 kleinen Kindern in der Anna-Zentgraf-Strasse 2. Mit großer Besorgnis habe ich erfahren, dass für das Gebiet Hildegardring ein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll, der erhebliche Auswirkungen auf unsere Wohnqualität und die Struktur unserer Nachbarschaft haben könnte. Als betroffener Anwohner möchte ich daher meine Bedenken vorbringen und um Ihre Unterstützung bitten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bebauungsplan 1964 Für das Vorhabengebiet gilt gemäß der Begründung von Planstatt Senner Abs. 2.3 der rechtsverbindliche Bebauungsplan “Schättlisberg” aus dem Jahr 1964.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
In dem Bebauungsplan von 1964 waren für das Gebäude 36 maximal 3-Vollgeschosse vorgesehen, nun soll dieses um 2 weitere Stockwerke erhöht werden.	
Im Textteil von 1964 (§9 Absatz 2 Baugestaltung) ist eine maximale Traufhöhe talseitig von 9,50m angegeben bei einem 3-geschossigen Gebäude, bei Gebäude 36b haben wir bereits bergseitig über 9,50 m.	
Ebenso befindet sich das Gebäude 36b außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans von 1964.	

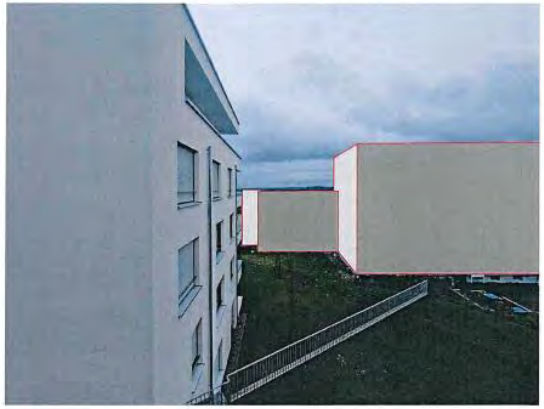
GFZ und GRZ Im Bebauungsplan von 1964 ist keine GFZ oder GRZ definiert, allerdings ist des Gebäude 36 exakt von der Lage und Größe eingezeichnet (inkl. Baugrenze), anhand dieser Informationen wurde der Bau ausgeführt.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auf die Festsetzung einer GRZ, oder GFZ verzichtet werden. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
Im aktuellen Bebauungsplan wurde ebenso keine GFZ oder GRZ angegeben.	
Bei der Berechnung dieser Werte für das Flurstück 3984 mit 1155 m^2 ergibt sich bereits durch das Bestandsgebäude 36 (270m^2) und das geplante Gebäude 36b (218m^2) eine GRZ von circa 0,42 und eine GFZ von circa 1,72.	
Auf dem Nachbarflurstück 1265 auf dem sich unsere Wohnanlage befindet ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,35 und GFZ von 1,1 definiert.	
Selbst die Orientierungswerte ($17 BauNVO) für reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung welche für die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2 vorsehen, werden überschritten.	
Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde gerade auf dem Flurstück (3984) vor uns drastisch verdichtet. Auf den anderen Grundstücken des Vorhabens findet nicht annähernd eine so drastische Verdichtung statt. Die ausgewogene Planung ist hier nicht gegeben.	

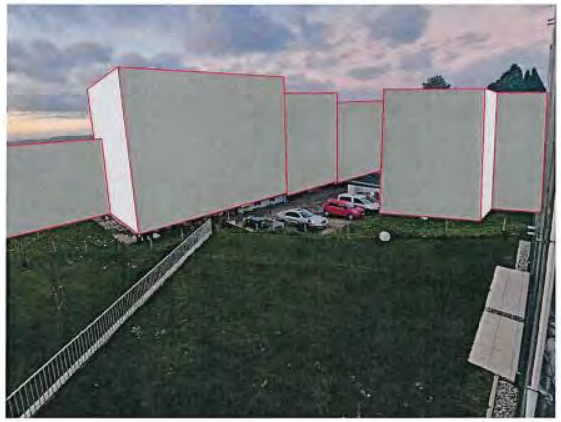
Die städtebaulichen Ziele, bzw. die Grundzüge des Bebauungsplanes von 1964 stehen somit nicht im Einklang mit dem neuen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan von 1964 hat die vorhandene Umgebung maßgeblich geprägt.	Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 kann nicht als Maßstab für eine städtebauliche Entwicklung im Jahr 2025 herangezogen werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung muss neuer dringend benötigter Wohnraum durch Nachverdichtung und Aufstockung im Bestand geschaffen werden. Um ein solches Vorhaben zu ermöglichen wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.
Optische Dominanz Die Änderungen ergeben eine optisch erdrückende Wirkung, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität mit sich zieht. Im Anhang Nr. 1 sieht man die optische Dominanz des geplanten Gebäudes 36b und des zu erhöhenden Gebäudes 36.	Die Planung im dargestellten Bereich hält die gesetzlich geforderten Abstandsflächen ein. Diese garantieren eine ausreichende Belichtung und bilden den Rahmen für die zulässige Höhe der angrenzenden Bebauung.

Bilder der optischen Dominanz Süd

Anhang 1

Die Zeichnungen entsprechen den Gebäuden ohne Dachaufbauten/Anlangen zur Erzeugung erneuerbaren Energie



Bilder der optischen Dominanz Süd-West **Anhang 2** Die Zeichnungen entsprechen den Gebäuden ohne Dachaufbauten/Anlangen zur Erzeugung erneuerbaren Energie 	
Die städtebauliche verträgliche Nachverdichtung ist für uns somit nicht gegeben.	Die rechtlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen zu den Gebäuden an der Anna -Zentgraf-Straße werden durch die Planung und Aufstockung der Gebäude eingehalten.

Bericht vom Sommer 2021 Auf der Website der Firma Puren GmbH fand sich bereits im Sommer 2021 folgende Information zur Aufstockung der Bestandsgebäude: *“Die Bauten des Bestandsquartiers bieten aktuell 240 Wohnungen, sollen demnächst energetisch modernisiert werden und zudem über eine Aufstockung der Gebäude eine weitere Wohnetage bekommen. Fahrstühle werden in Zukunft die Altbauten für die zunehmend älteren Bewohner besser zugänglich machen. Mit der Sanierung des Altbestandes, bei der u.a. die Fassaden, Fenster, Heizungsanlagen und die Dächer erneuert und gedämmt werden, wird ein KfW 55 Standard angestrebt.”*	Wird zur Kenntnis genommen.
Hier gab es noch keinerlei Informationen über die 2-fache Aufstockung noch über die Planung weitere Gebäude zu errichten. Wären diese Informationen bereits im Sommer 2021 der Öffentlichkeit bekannt gewesen, hätten sich viele Anwohner gegen diese Wohnanlage entschieden.	Der Inhalt auf der Website der Firma Puren ist nicht Bestandteil des Vorhabens und der vorliegenden Planung.
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Im Umweltreport des neuen Bauvorhabens wird in Abs 8.1 (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit), die Sichteinschränkung der Bewohner des Hildegardrings angesprochen und die dadurch fehlende Erholungsmöglichkeit. Die Bewohner unseres Gebäudes werden durch den Bau zukünftig keine Sicht nach Nord, Ost, Süd oder West mehr haben. Hier haben wir Anwohner die Sicht Richtung Süden zwischen Haus Nummer 6 und Gebäude 36. Diese Lücke wird durch den Neubau komplett verbaut (siehe Anhang Nr. 1). Ebenso leidet die Privatsphäre stark an der erhöhten Verdichtung. Somit ergibt sich durch das Bauvorhaben eine erhebliche Abwertung des Schutzgut Mensch und Gesundheit für uns Anwohner der Anna-Zentgraf-Strasse 2.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist die Bauleitplanung verpflichtet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zur Gesundheit beizutragen. Die geplante Verdichtung und Aufstockung widerspricht diesen Grundsätzen, da sie durch Verschattung, Einschränkung der Luftzirkulation und optische Dominanz erheblich zur Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner beiträgt.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Lediglich zum Flurstück 3977 werden mit den Aufzugschächten die Abstandsflächen nicht eingehalten. Zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück 3977 besteht ein Abstand von über 16,0 m, was hier dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen ermöglicht. Für die Planung wurde eine klimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht. Bezüglich des Verkehrslärmes wurde ebenfalls ein Gutachten erstellt. Die Grenzwerte werden durch den Verkehr eingehalten. Bei der Planung, wurden auch die Grünflächen neu geplant und es werden die bestehenden Grünflächen neu gestaltet und es kommt zu einer Aufwertung der Grünflächen. Des Weiteren sind im Quartier insgesamt 75 neue Bäume zu pflanzen. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers.

Schutzgut Klima und Luft Des Weiteren wird unsere Anlage die stärksten Einschränkungen des Schutzgutes Klima und Luft haben. Da die Hauptwindrichtung West bzw. Westsüdwest ist und genau westlich ein neues Gebäude 36a, sowie südlich ein Neubau 36b entsteht und dazu noch das Bestandsgebäude 36 südwestlich unseres Hauses um 2 Stockwerke erhöht wird, werden wir hier starke Einbußen in diesem wichtigen Schutzgut erfahren (siehe Anhang Nr. 2). Die Frischluftzufuhr wird behindert und die Entstehung von Hitzeinseln gefördert. Im jetzigen Vorhabengebiet wird bereits eine hohe Empfindlichkeit zugewiesen. Dies wird durch die Änderungen massiv verstärkt. Wie INKEK GmbH bereits 2020 schrieb: “Weitere Bebauung und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu klimatischen Beeinträchtigungen der verdichteten Bereiche”.	Für die Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht.
Hier sollten die Grundsätze des BauGB §1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft werden: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere-“	Die hier genannten Schutzgüter wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und im Umweltreport, sowie Fachbeitrag Artenschutz abgearbeitet. Im Bebauungsplan wurden auf dieser Grundlage entsprechende Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Maßnahmen gegen Vogelschlag etc. festgesetzt.
(a): „-die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.“ (c): „-umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.“	Die hier genannten Schutzgüter wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und im Umweltreport, sowie Fachbeitrag Artenschutz abgearbeitet. Im Bebauungsplan wurden auf dieser Grundlage entsprechende Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Maßnahmen gegen Vogelschlag etc. festgesetzt.
Das Schutzgut Klima und Luft gemäß § 2 Abs. 1 UVPG wird durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt. Es ist zu erwarten, dass durch die Verdichtung die Frischluftzufuhr eingeschränkt wird, was sowohl das Mikroklima als auch die Gesundheit der Anwohner negativ beeinflusst.	Für die Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Pla-

	nung verändert allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht.
Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB Im $13a ist festgehalten: „Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung** oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach **§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.“	Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB werden erfüllt. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz findet an dieser Stelle keine Anwendung, da es sich bei dem hier geplanten Vorhaben nicht um ein Raumbedeutsames Vorhaben gemäß der rechtlichen Definition handelt.
Im §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist geregelt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen** und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem **Wohnen dienenden Gebiete** sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich **vermieden werden**. “	§ 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz findet an dieser Stelle keine Anwendung, da es sich bei dem hier geplanten Vorhaben nicht um ein Raumbedeutsames Vorhaben gemäß der rechtlichen Definition handelt.
Im §3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes steht: „Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“	Für die Planung wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms durchgeführt. Weitere gemäß § 3 Absatz 1 Bundes - Immissionsschutzgesetz schädliche Umwelteinwirkungen liegen durch die Nachverdichtung mit Wohnbebauung nicht vor.
In §1 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist geregelt: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die **Atmosphäre**, das **Klima** sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor **schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen** und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“	Im Rahmen des Bebauungsplanes, wurde ein Umweltreport erstellt und die Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgüter geprüft und abgehandelt. Zusätzlich wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms erstellt und die Auswirkungen

	auf das Mikroklima untersucht. Auf dieser Grundlage wird den Anforderungen gemäß des § 1 Absatz 1 Bundes – Immissionsschutzgesetz Rechnung getragen.
Somit ist das beschleunigte Verfahren meines Erachtens ausgeschlossen, da Anhaltspunkte bestehen, dass die Planungen Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.	Die Voraussetzungen für das Beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB werden erfüllt.
Voraussichtlich erfahren wir Bewohner nicht nur beim Schutzgut Mensch und Gesundheit die stärksten Beeinträchtigungen, sondern auch im Schutzgut Klima und Luft. Für unsere kleinen Kinder, die in diesem Quartier aufwachsen, stellt die geplante Verschattung und Verdichtung eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität und der gesundheitsfördernden Umgebung dar.	Es wurde eine mikroklimatische Simulation der Planung erstellt. Auf dieser Grundlage ist festzuhalten, dass sich die Temperaturen und die Durchlüftung im Quartier nur geringfügig verändern und keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Die geplanten Änderungen widersprechen dem Bebauungsplan von 1964 und beeinträchtigen nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft, sondern könnten langfristig auch zu einer Abwertung der angrenzenden Immobilien führen.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
Ich schlage vor, dass die geplante Höhenentwicklung wie im Bericht der puren GmbH auf ein Stockwerk reduziert wird, vor allem der Bau des Gebäudes 36b entfällt. Somit wäre das Schutzgut Mensch und Gesundheit, sowie das Schutzgut Klima und Luft für uns Anwohner der Anna-Zentgraf-Strasse 2 berücksichtigt worden. Ebenso könnte man in Erwägung ziehen, das Bauvorhaben weiter von der betroffenen Wohngegend zu verlagern und die wegfallenden Wohnungen in dem „Vorranggebiet für Wohnbau“ östlich des Vorhabengebiets zu berücksichtigen, um die Auswirkungen für die Anwohner zu minimieren.	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltreport erstellt, der die Schutzgüter und die Auswirkung der Planung auf diese abhandelt und notwendige Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung vorgibt. Zusätzlich wurde eine Klimasimulation erstellt, welche die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima darstellt. Auf dieser Grundlage wird an der bisherigen Planung festgehalten.

Ich möchte ebenso vorschlagen, diesen Bebauungsplan ohne das beschleunigte Verfahren zu erstellen, da die Voraussetzungen dafür aus meiner Sicht nicht gegeben sind und erhebliche Bedenken hinsichtlich der Umwelteinwirkungen bestehen. Hier sollte eine gründliche Prüfung der Umweltfolgen (UVP) durchgeführt werden.	Die Voraussetzungen für das Beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB werden erfüllt.
Ich bitte Sie, die Auswirkungen dieses Projekts auf die Lebensqualität der Anwohner ernst zu nehmen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Ihre Entscheidung wird weitreichende Folgen für die Zukunft unserer Nachbarschaft haben. Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Engagement, das Wohl der Bürger in den Mittelpunkt zu stellen.	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltreport erstellt, der die Schutzgüter und die Auswirkung der Planung auf diese abhandelt und notwendige Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung vorgibt. Zusätzlich wurde eine Klimasimulation erstellt, welche die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima darstellt. Auf dieser Grundlage wird an der bisherigen Planung festgehalten.

Private Stellungnahme XI, Schreiben vom 26.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
ich habe am 20.07.2021 eine Wohnung in der neu erbauten Anlage Anna-Zentgraf-Strasse 2,4,6,8 erworben. Unser Verwalter ist die BGÜ Überlingen. Erst vor Kurzem haben wir in einer Eigentümerversammlung von dem Bebauungsplan Hildegardring, eine Strasse unter uns, erhalten. Es geht hier um **eine erhebliche, intensiv Nachverdichtung mit optischer Dominanz von Gebäuden** von bis zu 20 Metern, ebenso um Bebauungen von Grünflächen. Könnten Sie mir bitte mitteilen, wann diese Nachverdichtung genehmigt wurde. Ich möchte mit dieser Email Einwände/Einspruch gegen diese Art der **überdimensionierten Nachverdichtung** einlegen. Diese ist zum Nachteil unserer Wohnungen in o.g. Anlage und nach meiner Sicht auch zum Nachteil für die Stadt Überlingen. Begründung: Die Wohnungen wurden teuer gekauft. Zum Teil gibt es Wohnungen mit See- und Bergsicht. Diese Sicht wird nun verbaut, was eine erheblichen Minderung des Wohnungswertes mit sich bringt. **Die Anwohnerinteressen wurden nicht berücksichtigt.** Im von uns gewählten ruhigen Wohnviertel wird es nun zu einer Zunahme des Verkehrslärms und Abgasbelastungen kommen. Durch die Erhöhung der Einwohnerzahl auf gleichbleibender Fläche kann die Infrastruktur an ihre Belastungsgrenze geraten. **Bei einer derartigen Zunahme von Wohnungen – in dieser Form – sehe ich die Gefahr, dass unsere Gegend durch dichtgedrängtes Wohnen zu einem sozialen Brennpunkt werden kann.** **Besonders möchte ich darauf hinweisen, dass es mit höchster Wahrscheinlichkeit zu einer Reduzierung der Frischluftzufuhr im gesamten Wohngebiet kommen wird.** **Die Grünflächen werden reduziert. Es wird Verschattung und eine reduzierte Luftzirkulation geben.**	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Lediglich zum Flurstück 3977 werden mit den Aufzugschächten die Abstandsflächen nicht eingehalten. Zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück 3977 besteht ein Abstand von über 16,0 m, was hier dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen ermöglicht. Für die Planung wurde eine klimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht. Bezüglich des Verkehrslärmes wurde ebenfalls ein Gutachten erstellt. Die Grenzwerte werden durch den Verkehr eingehalten. Bei der Planung, wurden auch die Grünflächen neu geplant und es werden die bestehenden Grünflächen neu gestaltet und es kommt zu einer Aufwertung der Grünflächen. Des Weiteren sind im Quartier insgesamt 75 neue Bäume zu pflanzen. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers.

Private Stellungnahme XII, Schreiben vom 25.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
als Bewohner und Miteigentümer einer Wohnung in der Anna-Zentgraf-Strasse 2 erkläre ich hiermit meinen Widerspruch zu der geplanten Bebauungsplanänderung. Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1964 wurde gerade auf dem Flurstück (3984) drastisch verdichtet. Auf den anderen Grundstücken des Vorhabens findet nicht annähernd eine so drastische Verdichtung statt. Die ausgewogene Planung ist hier nicht gegeben.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig. Die Vorhabenfläche Ost, wird innerhalb derer sich das Flurstück 3984 befindet wird durch drei neue Baukörper jeweils angrenzend an die Bestandsbebauung gleichmäßig ergänzt insgesamt wird somit die Nachverdichtung städtebaulich gleichmäßig über das Vorhabengebiet Ost verteilt unabhängig von einzelnen Flurstücken. Eine ausgewogene Planung ist im Vorhabengebiet Ost gegeben.
Die städtebaulichen Ziele, bzw. die Grundzüge des Bebauungsplanes von 1964 stehen somit nicht im Einklang mit dem neuen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan von 1964 hat die vorhandene Umgebung maßgeblich geprägt.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
Dieser ist zunächst einmal rechtlich verbindlich und als wir unsere Wohnung in der Anna-Zentgrafstr. gekauft habt, wurde auf die Rechtverbindlichkeit des B-Planes auf dem Nachbargrundstück auch vertraut. Nunmehr soll ein Vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden, welcher das Maß der bisherigen Nutzung, sowohl in Bezug auf die überbaute Fläche und insbesondere in der Anzahl der Vollgeschosse von bislang 3 bis 4 Vollgeschossen auf 5 Vollgeschosse plus einem 6. Geschoß als Staffeldachgeschoß vorsieht. Hier kann nicht von einer maßvollen Nachverdichtung mehr gesprochen werden.	Ein rechtskräftiger Bebauungsplan kann durch die Gemeinde aufgebhoben und neu überplant werden. Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.

Die geplanten Aufstockungen, zum Teil mit 2 Geschoßen wirken verunstaltend, (siehe BauGB) entsprechen nicht einer maßvollen Nachverdichtung und widersprechen dem Rücksichtnahmegebot gegenüber der Nachbarbebauung.	Die rechtlich geforderten Abstandsflächen zu den Gebäuden in der Anna -Zentgrafstraße werden eingehalten und die Gebäudehöhen bewegen sich im rechtlichen Rahmen. Das Rücksichtnahmegebot benachbarter Anwohner schützt nicht davor, dass ein benachbartes Grundstück zukünftig intensiver baulich genutzt wird.
Zu den einzelnen Gebäuden in unserer unmittelbarer Nachbarschaft: Die geplanten **Dachgärten auf den Gebäuden 40 und 42** nehmen keinerlei Rücksicht auf die Privatsphäre der Nachbarn, durch die möglichen Einblicke von der Dachterrasse aus. Auch hier gilt das Gebot der Rücksichtnahme und daher sollte auf die Dachterrasse/ Dachgärten verzichtet werden.	In einem stark bebauten Umfeld wie es am Hildegardring vorliegt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass Einblicke auf angrenzende Wohnungen, oder Grundstücke von Balkonen, Dachterrassen oder auch höhergelegenen Wohnungen bereits bei der Planung und Umsetzung vermieden werden müssen. Dies würde eine Bebauung und die Umsetzung von Vorhaben nahezu unmöglich machen. Ein Anspruch auf den Blickschutz ist im Baurecht und auch auf Grundalge des Rücksichtnahmegebotes und der Wahrung der Privatsphäre in einem städtischen Umfeld nicht verankert und ableitbar.
Gebäude 36a und 36b: Die beiden Gebäude führen zu einer erheblichen Nachverdichtung an der Nachbargrenze und übersteigen das zumutbare Maß und widersprechen der bisherigen rechtsgültigen Planung.	Die rechtlich geforderten Abstandsflächen zu den Gebäuden in der Anna -Zentgrafstraße werden eingehalten und die Gebäudehöhen bewegen sich im rechtlichen Rahmen. Das Rücksichtnahmegebot benachbarter Anwohner schützt nicht davor, dass ein benachbartes Grundstück zukünftig intensiver baulich genutzt wird.
Das Baufenster für das Gebäude 36a sollte, wenn überhaupt an die westliche Grenze der TG zwischen Gebäude 38 und 34 verschoben werden. Gleich müsste man mit dem Gebäude 36b verfahren werden und dies könnte zwischen die Gebäude 44 und 38 an den westlichen Rand der TG platziert werden.	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der vorangegangenen Abwägung wird an der bisherigen Planung festgehalten. Die Lage der Baufenster der Gebäude 36a und 36b wurden städtebaulich so gewählt, dass städtebaulich weiterhin die vorhandene Struktur, mit zum Hildegardring offenen Höfen und der bestehenden bleibt.

Das Gebäude 36b ist mit 3 Vollgeschoßen geplant. Hierzu passt die vorgegebene EFH von 464,90 ü.NN und die zulässige GH von 481,40 ü.NN NICHT. Dies würde eine Höhe von 16.50 m zulassen. Eine Korrektur der Höhe auf 474,48 gemäß den Ansichten muss vorgenommen werden.	Für das Gebäude 36 b wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend wurde die maximale Gebäudehöhe auf eine Höhe von 474,75 m über NN. reduziert. Der Vorhabenträger muss mit seinem Gebäude die maximale Gebäudehöhe einhalten und darf diese nicht überschreiten.
Das Gebäude 36 mit 2 zusätzlichen Geschossen wirkt verunstaltend und überschreitet das Maß der Rücksichtnahem deutlich. Anstelle der 5 Geschosse sind in der Südansicht und auch Nordansicht deutlich 6 Vollgeschosse erkennbar, da das UG als Vollgeschoß zu rechnen ist. Das UG ragt mehr als 1.40 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinaus und wird daher als Vollgeschoß betrachtet. Das Gebäude muss um mindestens 1 Vollgeschoß reduziert werden.	Die rechtlich geforderten Abstandsflächen zu den Gebäuden in der Anna -Zentgrafstraße werden eingehalten und die Gebäudehöhen bewegen sich im rechtlichen Rahmen. Das Rücksichtnahmegebot benachbarter Anwohner schützt nicht davor,

	dass ein benachbartes Grundstück zukünftig intensiver baulich genutzt wird. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens muss die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse eingehalten werden. Die Festsetzung der Vollgeschosse bleibt bestehen.
Im Wesentlichen sollten die beiden Baufenster für die Gebäude 36a und 36b entfallen oder an der Westseite platziert werden. Die bestehenden Gebäude sollten um maximal 1 Geschoß aufgestockt werden.	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlagerung der genannten Baufenster ist nicht vorgesehen. Die teilweise Aufstockung der bestehenden Gebäude um zwei Geschosse dient der Schaffung von neuem Wohnraum. Um Wohnraum mit einem angebrachten und bezahlbaren Preisniveau zu schaffen, bedarf es einer entsprechenden Anzahl an neuen Wohnung und es ist eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse sowie Nachverdichtung des Bestandes notwendig. Die Aufstockung um zwei Geschosse wird als städtebaulich verträglich angesehen und weiterhin beibehalten.
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Im Umweltreport des Büros Planstatt Senner GmbH wird in Abs 8.1 (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit), die Sichteinschränkung der Bewohner des Hildegardrings angesprochen und die dadurch fehlende Erholungsmöglichkeit. Die Bewohner unseres Gebäudes werden durch den Bau zukünftig keine Sicht nach Nord, Ost, Süd oder West mehr haben. Hier haben wir Anwohner die Sicht Richtung Süden zwischen Haus Nummer 6 und Gebäude 36. Diese Lücke wird durch den Neubau komplett verbaut. Ebenso leidet die Privatsphäre stark an der erhöhten Verdichtung. Somit ergibt sich durch das Bauvorhaben eine erhebliche Abwertung des Schutzgut Mensch und Gesundheit für uns Anwohner der Anna-Zentgraf-Strasse 2. Ich verweise hier auf die Ausführungen des Umweltberichts ab Seite 23. Die durch das Planungsbüro vorgeschlagenen Ausgleichsmassnahmen sind meiner Meinung nach irrelevant, da sie den tatsächlichen Gegebenheiten des Wohngebiets widersprechen.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Im Umweltreport der den Unterlagen zum Bebauungsplan beiliegt, wurde das Schutzgut Mensch und Gesundheit abgehandelt. Die getroffenen Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen tragen maßgeblich zu einer Verbesserung im Quartier bei und stehen nicht im Widerspruch zu den Gegebenheiten im Quartier.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist die Bauleitplanung verpflichtet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zur Gesundheit beizutragen. Die geplante Verdichtung und Aufstockung widerspricht diesen Grundsätzen, da sie durch Verschattung, Einschränkung der Luftzirkulation und optische Dominanz erheblich zur Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner beiträgt.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Allerdings besteht kein Recht auf den erhalt vorhandener Blickbeziehungen. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Es wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt. In dieser wird dargelegt, dass sich durch die Nachverdichtung und Aufstockung der Gebäude die mikroklimatische Situation nur geringfügig verändert und eine Durchlüftung des Quartiers weiterhin gegeben ist.
BNatSchG Hier verweise ich insbesonders auf die § 7 Abs. 2 Nr. 14 und die § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2. Gem. Gutachten werden hier die relevanten Themen Störungsverbot und Tötungsverbot nicht in dem erforderlichen Masse gewürdigt. Bei der geplanten Bebauung erfolgt ein massiver Eingriff in die Natur, welcher in dem Gutachten nicht ansatzweise berücksichtigt wird.	Bereits im Bestand ist die Fläche stark überbaut und durch die Bebauung und die Nutzung geprägt. Auf dieser Grundlage ist der Eingriff nicht wie hier beschrieben als massiv zu bewerten. Die Gutachten wurden gemäß der rechtlichen Vorgaben erstellt.
Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB Im 13a ist festgehalten: „Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung** oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach **§ 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.“	Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a sind gegeben. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz findet an dieser Stelle keine Anwendung, da es sich bei dem hier geplanten Vorhaben nicht um ein Raumbedeutsames Vorhaben gemäß der rechtlichen Definition handelt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um Wohnbebauung in einem bereits im Bestand vorhandenen Wohngebiet. Somit sind keine Immissionen, die nicht der bestehenden Nutzung entsprechen vorhanden.

Im §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist geregelt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen** und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem **Wohnen dienenden Gebiete** sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich **vermieden werden. “**	Für die Planung wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms durchgeführt. Weitere gemäß § 3 Absatz 1 Bundes - Immissionsschutzgesetz schädliche Umwelteinwirkungen liegen durch die Nachverdichtung mit Wohnbebauung nicht vor.
Im §3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes steht: „Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“	Im Rahmen des Bebauungsplanes, wurde ein Umweltreport erstellt und die Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgüter geprüft und abgehandelt. Zusätzlich wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms erstellt und die Auswirkungen auf das Mikroklima untersucht. Auf dieser Grundlage wird den Anforderungen gemäß des § 1 Absatz 1 Bundes – Immissionsschutzgesetz Rechnung getragen.
Somit ist das beschleunigte Verfahren meines Erachtens ausgeschlossen, da Anhaltspunkte bestehen, dass die Planungen Auswirkungen auf die Umwelt haben kann. Ich möchte ebenso vorschlagen, diesen Bebauungsplan ohne das beschleunigte Verfahren zu erstellen, da die Voraussetzungen dafür aus meiner Sicht nicht gegeben sind und erhebliche Bedenken hinsichtlich der Umwelteinwirkungen bestehen. Hier sollte eine gründliche Prüfung der Umweltfolgen (UVP) durchgeführt werden.	Die Voraussetzungen für das Beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB werden erfüllt.
Ich bitte Sie, die Auswirkungen dieses Projekts auf die Lebensqualität der Anwohner ernst zu nehmen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Ihre Entscheidung wird weitreichende Folgen für die Zukunft unserer Nachbarschaft haben. Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Engagement, das Wohl der Bürger in den Mittelpunkt zu stellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit behandelt.

Private Stellungnahme XIII, Schreiben vom 24.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Ich bin Eigentümerin einer Eigentumswohnung im Gebäude Anna-Zentgraf-Straße 2, Überlingen und haben mit Entsetzen von den Bebauungsplänen der Stadt Überlingen aus dem Mitteilungsblatt erfahren. Auf Nachfrage bei der BGÜ, als Verwalter dieser Liegenschaft, habe ich leider nie eine Auskunft erhalten obwohl bereits bei der Nachbarschaft aus dem Hildegardring über Pläne der BGÜ gesprochen wurde. Unser Verwalter, Herr Schäuble von der BGÜ, wollte sogar das Thema bei der Eigentümerversammlung am 30. Oktober 2024 übergehen und hat es mit Unwissenheit zu den Planungen abgetan. Für mich stellt sich die Frage, will man da etwas unter den Tisch kehren? Anwohner vor vollendete Tatschen stellen? Seilschaften pflegen?	Wird zur Kenntnis genommen. Inhalte der Einwohnerversammlung und die interne Kommunikation der BGÜ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
Ich habe mich bewusst für einen künftigen Wohnsitz in Überlingen und auf dem Schättlisberg entschieden. Die Bestandsgebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft, die neue moderne Bebauung des Q5 oberhalb der Neubauanlage „Seeblick“ des Bauträgers Schendel, der unmittelbaren Nähe zum Nellenbach und nicht zuletzt für Überlingen als modern und zugleich umweltgerecht denkende Stadt. Dabei war auch der vorhandene rechtsverbindliche Bebauungsplan für dieses Gebiet nicht unerheblich bei meiner Entscheidung. Konnte man sich doch (bisher) auf vorhandene Bebauungspläne zumindest im Wesentlichen verlassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die nun sich in Planung befindliche extensive Bebauung am Hildegardring hat jedoch nichts mit moderner und umweltgerechter Planung zu tun. Die seitenlangen Bedenken im veröffentlichten Gutachten zum Thema Mensch und Umwelt werden in wenigen Sätzen und Maßnahmen außer Kraft gesetzt, um den Planspielen einer BGÜ gerecht zu werden. Die geäußerten Bedenken im Gutachten werden mit nicht ausreichenden und hinzunehmenden Ersatzmaßnahmen abgetan. Der Auftraggeber des Gutachtens ist nicht zu übersehen.	Das Gutachten wurde gemäß den Anforderungen an ein Bebauungsplanverfahren erstellt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen definiert und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ich sehe mich durch die Aufstockung und zusätzliche Bebauung nicht nur beeinträchtigt, sondern hier geht es um zu erwartende gesundheitliche Probleme, wenn man von hohen Gebäuden unmittelbar an der Bebauungsgrenze eingekesselt wird. Es geht um fehlendes Licht, fehlende Sonneneinstrahlung und zusätzlichen Lärm. Meine Wohn- und Lebensqualität wird stark unter der Baumaßnahme leiden. Dabei ist noch nicht der finanzielle Verlust hinzugezogen, was mit dem Leben neben einer dermaßen überdimensionierten Bebauung einhergeht.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Wo bleibt der Umweltgedanke der Stadt Überlingen. Durch Wegfall von Grünflächen und Sickerflächen kommt es zu Oberflächenwasser, was man nicht zuletzt am Unwetter in diesem Sommer gesehen hat, als der Nellenbach und andere Rinnsale in Richtung Innenstadt gestürzt sind. Die Artenvielfalt am Nellenbach ist beachtlich, durch diese massive Bebauung an der Grenze zum Naturschutzgebiet wird der Lebensraum von einer Vielzahl von Tieren stark eingegrenzt, gar bewusst in Kauf genommen.	Der Planung liegt eine Regenwasserkonzeption bei. Auf dieser Grundlage wurde dem Thema Regenwasser Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung wurden in Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz abgehandelt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und im Bebauungsplan aufgenommen.
Laut Bauträger hat die Stadt Überlingen nach der Bebauung der Anna-Zentgraf-Str. 2-8 übergroße Bäume in unmittelbarer Gebäudenähe gefordert. Dieser „grüne“ Gedanke wird leider nicht konsequent in die Nachbarschaft umgesetzt. Große heimische Bäume können nur wachsen und gedeihen, wenn genügend Raum zur Verfügung steht. Bäume entlang der Fassaden schaden auf Dauer nur den Gebäuden und bringen für die Umwelt nichts. Durch die geplante Bebauung müssen große Bäume weichen.	Die Auswirkungen der Planung wurden in Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz abgehandelt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und im Bebauungsplan aufgenommen. Die zu pflanzenden Bäume wurden in Ihrer Größe und Position so gewählt, dass hier genügend Raum, sowie Substrat zur Verfügung stehen. Insgesamt entfallen im Quartier 19 Bäume durch die Planung.

	Zum Ausgleich werden 75 Bäume im Quartier neu gepflanzt.
Aufgrund der Bebauung Q5 wurde am Schättlisberg schon sehr stark in Luft und Klima eingegriffen. Für mich stellt sich die Frage warum in der heutigen Zeit noch immer so verantwortungslos mit dem Gut Luft und Klima umgegangen wird. Die geplante Aufstockung de Bestandsgebäude um zwei Stockwerke sowie der Bau von drei weiteren Gebäuden auf wertvollen Freiflächen verändern diesen Stadtteil vorsätzlich zu dessen Nachteil. Andere Städt mussten bereits schmerzhaft erfahren, was es bedeutet Wohngebiete in Wohngettos umzuwidmen oder ganz bewusst zu bauen. Jetzt kann man noch die Chance dem entgegenzuwirken und einen künftigen sozialen Brennpunkt Schättlisberg vermeiden. Jetzt kan man noch das Wohngebiet Schättisberg für Jung und Alt wohnenswert gestalten.	Für die Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt. Es ist festzuhalten, dass sich die Mikroklimatische Situation im Quartier durch die Planung nur geringfügig verändert und keine negative Auswirkungen auf die Bewohner und Anwohner zu erwarten sind. Durch die Planung werden auch die bisher in die Jahre gekommenen Freianlagen und Wegeverbindungen im Quartier neu gestaltet. Dadurch erfahren auch die Freianlagen eine Aufwertung. Durch die Planung ist eine Entstehung eines „Gettos“ nicht zu erwarten.
Aus meiner Perspektive (Gartengeschoss) hätte ich künftig in Richtung Osten lediglich Wand und Gebäude. In Richtung Westen hohe Gebäude, Stellplätze und Zuwegungen und in der Südausrichtung wird durch ein zusätzliches Gebäude die Seesicht verbaut und die Bestandsgebäude so erhöht, dass die Sonne nur noch wenige Monate im Jahr die Wohnung erreicht. Eine ausreichende Belichtung der Wohnung wäre nicht mehr gegeben. Plötzliche Verschattung durch Neubau und Aufstockung der Nachbarschaft, einer bewusst erworbenen Wohnung, aktuelle Bilder können dies durch den Sonnenstand und die zu erwartende Erhöhung deutlich belegen.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und in-

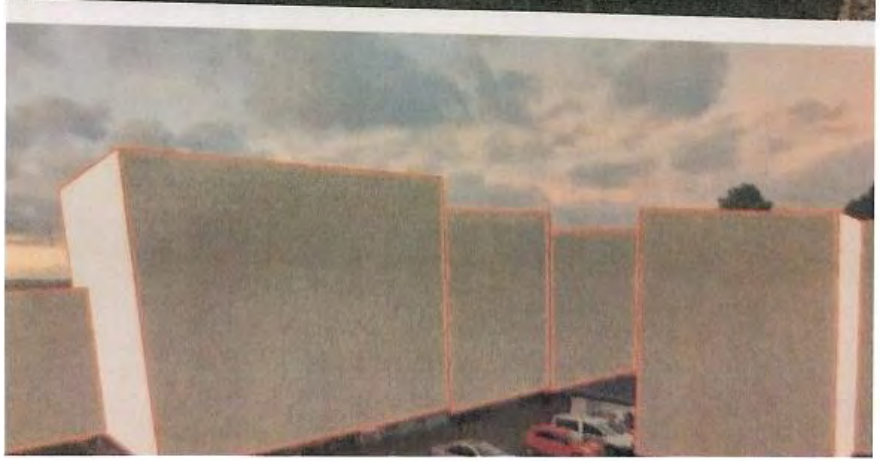
	nerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Durch die rein optische Veränderung mit seiner erdrückenden Wirkung wird die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt, von Wohnqualität kann künftig nicht mehr die Rede sein. Wo bleibt bei dieser geplanten Maßnahme die Frage nach einer städtebaulichen Verträglichkeit? Dies kann meines Erachtens nicht beantwortet werden. Auch verträgt sich die Schaffung von einer derartigen Anzahl von PKW-Stellplätzen nicht mit den zu erreichenden Klimazielen. Der öffentliche Nahverkehr wird gefördert, die Anzahl der Fahrzeuge soll zurückgehen, was soll mit all den geschaffenen Abstellflächen für Fahrzeuge dann passieren? In der Gegenwart stellt der umfangreiche Neubau von Tiefgaragenplätze ein starker Eingriff in die Umwelt, das Verkehrsaufkommen, der zu erwartender Lärm, und dem Klimaschutz dar und ist der Zeit leider einige Jahre hinterher. Vorab sollte darauf geachtet werden, dass vorhandene Stellflächen der BGÜ für Fahrzeuge in Tiefgaragen auch genutzt werden und nicht aus Kostengründen auf die Anmietung verzichtet wird.	Die Gebäude fügen sich mit den zukünftigen Höhen städtebaulich in die Umgebung ein. Bei der Schaffung von Wohnraum ist gemäß Landesbauverordnung pro Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen. An diese Vorgabe hält sich die Planung durch den Bau der Tiefgaragen. Bezüglich Lärm wurde ein schalltechnische Untersuchung erstellt und es wird dargestellt, dass weiterhin gesunde Lebensverhältnisse vorliegen. Auch eine klimatische Simulation wurde erstellt und es kommt zu keinen massiven Verschlechterungen bezüglich der Durchlüftung im Quartier.
Ich schlage daher vor, die Bestandsgebäude selbstverständlich zu sanieren und altersgerecht zu gestalten. Die erforderliche Dachsanierung so auszuführen, dass maximal ein Stockwerk als Ausgleich von Satteldach zu Flachdach zur Ausführung kommt. Auf die zusätzliche Bebauung mit weiteren Gebäuden gänzlich verzichtet wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie in der Abwägung dargestellt beibehalten.

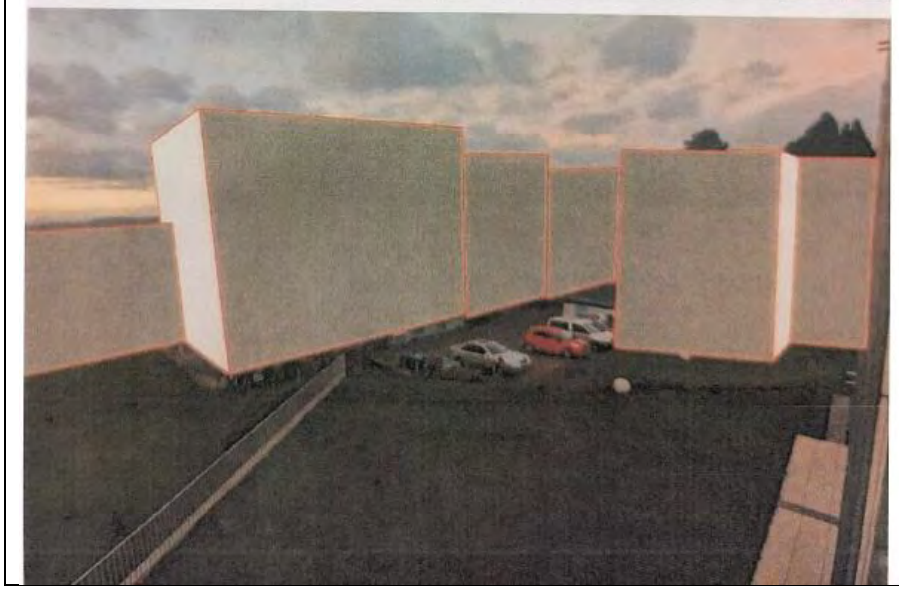
Im Übrigen, herzlichen Dank an Herrn [redacted] für seine rechtlichen Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen. Ich unterstütze die Ausführungen von Herrn [redacted] voll umfänglich und hoffe auf eine vernünftige nachbarschafts- und umweltverträgliche Maßnahme der Stadt Überlingen in dem Sinne, dass wohnen in Überlingen lebenswert ist und auch in Zukunft bleibt. Sie als Verantwortliche haben es in der Hand ausschließlich das Wohl der Bürger von Überlingen in den Vordergrund zu stellen, ich sehe mein Wohl und das Wohl der Bewohner vom Schättlisberg durch diese geplante Maßnahme stark gefährdet.	Wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der Abwägung behandelt und abgewogen.

Private Stellungnahme XIV, Schreiben vom 27.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
ich möchte hiermit meinen Widerspruch einlegen und bitte um Überprüfung und sofortigen Stopp, des uns bekannten "Vorhabenbezogener Bebauungsplan"Nachtverdichtung Hildegardring (Schaettlisberg - 8. Teiländerung) * Stadt Überlingen (Überlingen.de) auf der Homepage der Stadt Überlingen unter "Öffentliche Bekanntmachungen" Die Frist zur Stellungnahme endet ame29.11.2024 ist zu kurzfristig gefasst und die Nachricht per Handzettel in unseren Briefkästen machten uns viel zu spät darauf aufmerksam, was für eine Art der Nachtverdichtung hier stattfinden soll.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zur Bekanntmachung des Bebauungsplanverfahrens und der entsprechenden Fristen entspricht den rechtlichen Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
Es gibt genügend andere Möglichkeiten in dieser Stadt dringend benötigten Wohnraum für viele benötigte Arbeitskräfte zu errichten, ohne hier über die gesetzlichen Rahmenbedingungen von GRZ und GFZ zu schreiten. Unter anderem. Im Anhang werde ich noch eine Zusammenfassung der Widersprüche zur Verfügung stellen, wenn's möglich ist.	Für das Vorhaben wird einer neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Dieser bildet mit seinen Festsetzungen der gesetzlichen Rahmen für die vorgesehene Nachverdichtung. Das Vorhaben fügt sich bezüglich seiner Höhe und Dichte weiterhin in das Umfeld ein.

Bitte stoppen Sie sofort dieses Vorhaben der BGÜ, denn es unsinnig geplant und vertreibt Menschen aus ihren angestammten Wohnungen und Fachkräfte wandern aus den Häusern ab. Ich verbleibe mit besten Grüßen und bitte um eine demokratische Lösung, die Menschen gerecht ist und nicht einfach durch gepeitscht wird.	Wird zur Kenntnis genommen.





Private Stellungnahme XV, Schreiben vom 27.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
zu dem von Ihnen veröffentlichten og vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchte ich als Anwohner wie folgt Stellung nehmen: Nach den dargestellten Planungen erscheint die geplante Größe und der Umfang der Vorhaben auch für die Umgebung sehr dominant und passt in der Größe und dem Umfang nicht in die Umgebung. Außerdem wird bei der Dimension die Luftqualität eingeschränkt und die Erhitzung wird insbesondere in den immer wärmer werdenden Sommermonaten gefördert.	Für die Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt und es kommt zu keinen massiven Verschlechterungen bezüglich der Durchlüftung im Quartier. Die Planung fügt sich aus städtebaulicher Sicht in die Umgebung ein.
Zudem würden sich die Lichtverhältnisse der bestehenden Gebäude insbesondere aufgrund der geplanten Höhen der Umbauten erheblich verschlechtern. Insgesamt würde sich die Lebensqualität in dem gesamten Wohngebiet verschlechtern.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Ich möchte Sie bitten, Ihre Planungen zu überdenken und insbesondere eine deutliche Verschlankung und eine Reduzierung in der Höhe der geplanten Bauten in Betracht zu ziehen sowie die Abstände zwischen den Bauten zu erhöhen.	Durch das Vorhaben wird benötigter Wohnraum geschaffen. Die Planung wird als städtebaulich verträglich angesehen.
Ich möchte Sie auch bitten, mir mitzuteilen, wie sich das weitere Verfahren gestaltet und welche Beteiligungsmöglichkeiten mir offenstehen. Hierfür bedanke ich mich schon im Voraus.	Für den Bebauungsplan wird im nächsten auf Grundlage der angepassten Planung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Schritt ist die Abgabe einer weiteren Stellungnahme möglich.

Private Stellungnahme XVI, Schreiben vom 21.11.2024

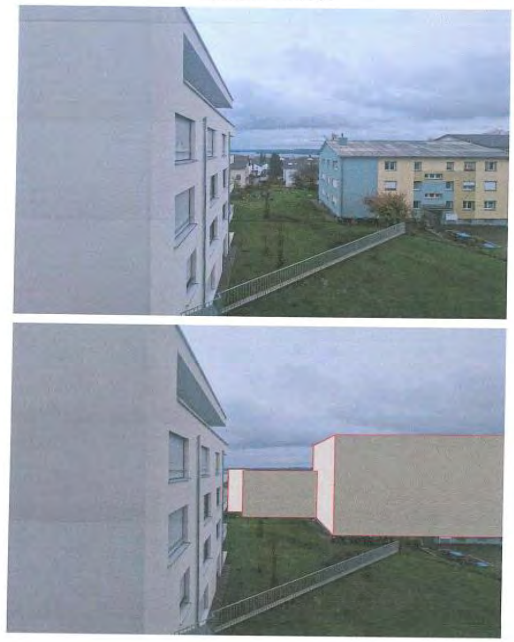
Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
mein Name ist [redacted] Meine Frau und ich ziehen ab 01.12.2024 in unsere Zweitwohnung n der Anna-Zentgraf-Strasse 6. Ursprünglich wollten wir unsere Wohnung vermieten. Leider sind uns potenzielle Mieter wieder abgesprungen. Der Grund hierfür war die dichte Bebauung des Wohngebiets und die damit verbundenen Parkplatzprobleme sowie die Verkehrsdichte und die damit fehlende Ruhe. Mit großer Besorgnis haben wir erfahren, dass für das Gebiet Hildegardring ein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll, die erheblichen Auswirkungen auf unsere Wohnqualität und die Struktur unserer Nachbarschaft haben könnte. Als betroffene Anwohner möchten wir unsere Bedenken vorbringen und um Ihre Unterstützung bitten. Unser Nachbar [redacted] (Anna-Zentgraf-Srasse 2) hat ihnen ausführlich in seinem Schreiben vom 21.11.2024 die mit dem neuen Bebauungsplan einhergehend Problemen dargelegt. Diesem Vorbehalt gegenüber der Nachverdichtung Hildegardring stimmen wir ausdrücklich zu. Deshalb sende ich ihnen mit diesem Schriftstück die genannten Argumente nochmals zur Prüfung zu:	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung der eingegangen öffentlichen Stellungnahmen.
Bebauungsplan 1964 Für das Vorhabengebiet gilt gemäß der Begründung von Planstatt Senner Abs. 2.3 der rechtsverbindliche Bebauungsplan “Schättlisberg” aus dem Jahr 1964. In dem Bebauungsplan von 1964 waren für das Gebäude 36 maximal 3-Vollgeschosse vorgesehen, nun soll dieses um 2 weitere Stockwerke erhöht werden. Im Textteil von 1964 (§9 Absatz 2 Baugestaltung) ist eine maximale Traufhöhe talseitig von 9,50mangegeben bei einem 3-geschossigen Gebäude, bei Gebäude 36b haben wir bereits bergseitigüber 9,50 m. Ebenso befindet sich das Gebäude 36b außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans von 1964.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.

GFZ und GRZ Im Bebauungsplan von 1964 ist keine GFZ oder GRZ definiert, allerdings ist des Gebäude 36 exakt von der Lage und Größe eingezeichnet (inkl. Baugrenze), anhand dieser Informationen wurde der Bau ausgeführt. Im aktuellen Bebauungsplan wurde ebenso keine GFZ oder GRZ angegeben. Bei der Berechnung dieser Werte für das Flurstück 3984 mit 1155 m² ergibt sich bereits durch das Bestandsgebäude 36 (270m²) und das geplante Gebäude 36b (218m²) eine GRZ von circa 0,42 und eine GFZ von circa 1,72. Auf dem Nachbarflurstück 1265 auf dem sich unsere Wohnanlage befindet ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,35 und GFZ von 1,1 definiert. Selbst die Orientierungswerte ($17 BauNVO) für reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung welche für die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2 vorsehen, werden überschritten.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auf die Festsetzungen einer GRZ und GFZ verzichtet werden. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
hier starke Einbußen in diesem wichtigen Schutzgut erfahren (siehe Anhang Nr. 2). Die Frischluftzufuhr wird behindert und die Entstehung von Hitzeinseln gefördert. Im jetzigen Vorhabengebiet wird bereits eine hohe Empfindlichkeit zugewiesen. Dies wird durch die Änderungen massiv verstärkt. Wie INKEK GmbH bereits 2020 schrieb: “Weitere Bebauung und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu klimatischen Beeinträchtigungen der verdichteten Bereiche”.	Für die Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt und es kommt zu keinen massiven Verschlechterungen bezüglich der Durchlüftung im Quartier. Diese wird gemäß des Gutachtens nur geringfügig beeinflusst.

Hier sollten die Grundsätze des BauGB §1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft werden: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere-“ (a): „-die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.“ (c): „-umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.“	Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltreport inklusive Fachbeitrag Artenschutz erstellt. In diesem werden die genannten Belange untersucht und abgehandelt.
Das Schutzgut Klima und Luft gemäß § 2 Abs. 1 UVPG wird durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt. Es ist zu erwarten, dass durch die Verdichtung die Frischluftzufuhr eingeschränkt wird, was sowohl das Mikroklima als auch die Gesundheit der Anwohner negativ beeinflusst.	Für die Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt und es kommt zu keinen massiven Verschlechterungen bezüglich der Durchlüftung im Quartier. Diese wird gemäß des Gutachtens nur geringfügig beeinflusst.

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB Im $13a ist festgehalten: „Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. “ Im §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist geregelt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.	Die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind erfüllt. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz findet an dieser Stelle keine Anwendung, da es sich bei dem hier geplanten Vorhaben nicht um ein Raumbedeutsames Vorhaben gemäß der rechtlichen Definition handelt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um Wohnbebauung in einem bereits im Bestand vorhandenen Wohngebiet. Somit sind keine Immissionen, die nicht der bestehenden Nutzung entsprechen vorhanden.
Im §3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes steht: „Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. “	Für die Planung wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms durchgeführt. Weitere gemäß § 3 Absatz 1 Bundes - Immissionsschutzgesetz schädliche Umwelteinwirkungen liegen durch die Nachverdichtung mit Wohnbebauung nicht vor.

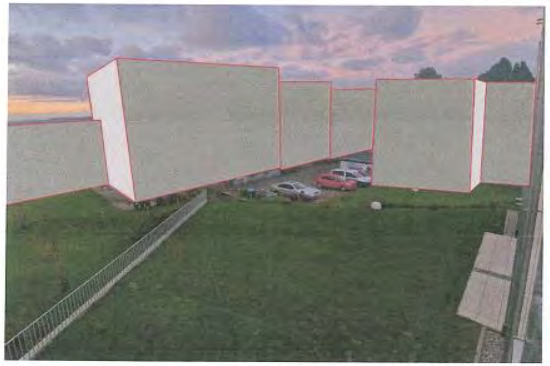
In §1 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist geregelt: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. “ Somit ist das beschleunigte Verfahren meines Erachtens ausgeschlossen, da Anhaltspunkte bestehen, dass die Planungen Auswirkungen auf die Umwelt haben kann. Seite 3 von 4Voraussichtlich erfahren wir Bewohner nicht nur beim Schutzgut Mensch und Gesundheit die stärksten Beeinträchtigungen, sondern auch im Schutzgut Klima und Luft. Für unsere kleinen Kinder, die in diesem Quartier aufwachsen, stellen die geplante Verschattung und Verdichtung eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität und der gesundheitsfördernden Umgebung dar.	Im Rahmen des Bebauungsplanes, wurde ein Umweltreport erstellt und die Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgüter geprüft und abgehandelt. Zusätzlich wurde eine schallschutztechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms erstellt und die Auswirkungen auf das Mikro-klima untersucht. Auf dieser Grundlage wird den Anforderungen gemäß des § 1 Absatz 1 Bundes – Immissions-schutzgesetz Rechnung getragen.

Bilder der optischen Dominanz Süd **Anhang 1** Die Zeichnungen entsprechen den Gebäuden ohne Dachaufbauten/Anlangen zur Erzeugung erneuerbaren Energie 	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe vorangegangene Abwägung.

Bilder der optischen Dominanz Süd-West

Anhang 2

Die Zeichnungen entsprechen den Gebäuden ohne Dachaufbauten/Anlangen zur Erzeugung erneuerbaren Energie



Private Stellungnahme XVII, Schreiben vom 27.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
gegen den Bebauungsplan Hildegardring-First legen wir, als Eigentümer einer Wohnung in der Anna-Zentgraf-Straße 8 Einspruch ein, da wir u.a. folgende Bedenken haben: 1. Verschattung der Wohnungen 2. Verbauung des Ausblicks 3. Reduzierung von Grünflächen 4. Erhöhter Verkehrslärm	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Lediglich zum Flurstück 3977 werden mit den Aufzugschächten die Abstandsflächen nicht eingehalten. Zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück 3977 besteht ein Abstand von über 16,0 m, was hier dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen ermöglicht. Für die Planung wurde eine klimatische Simulation erstellt und es kann festgehalten werden, dass sich die Situation bezüglich der Temperaturen und der Durchlüftung durch die Planung verändert allerdings keine extreme Aufheizung des Quartiers, sowie stark geminderte Durchlüftung entsteht. Bezüglich des Verkehrslärmes wurde ebenfalls ein Gutachten erstellt. Gemäß des Gutachtens werden die Anforderungen an ein gesundes Lebensumfeld im Quartier weiterhin eingehalten. Bei der Planung, wurden auch die Grünflächen neu geplant und es werden die bestehenden Grünflächen neu gestaltet und es kommt zu einer Aufwertung der Grünflächen. Des Weiteren sind im Quartier insgesamt 78

	neue Bäume zu pflanzen. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers und es ist nicht mit der Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu rechnen.

Private Stellungnahme XVIII, Schreiben vom 24.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
mit der Veröffentlichung im "Hallo Ü" haben Sie am 25.10.2024 über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan informiert. Hiermit legen wir formell Widerspruch gegen die geplante Nachverdichtung ein. Unsere Einwände beruhen auf einer detaillierten Prüfung der Pläne und den damit verbundenen Auswirkungen: 1. Dimensionierung und Gestaltung a. Für das Vorhabengebiet gilt gemäß der Begründung von Planstatt Senner Abs. 2.3 der rechtsverbindliche Bebauungsplan “Schättlisberg” aus dem Jahr 1964. In dem Bebauungsplan von 1964 waren für das Gebäude 36 maximal 3-Vollgeschosse vorgesehen, nun soll dieses um 2 weitere Stockwerke erhöht werden. Im Textteil von 1964 (§9 Absatz 2 Baugestaltung) ist eine maximale Traufhöhe talseitig von 9,50m angegeben bei einem 3-geschossigen Gebäude, bei Gebäude 36b haben wir bereits bergseitig über 9,50 m. Ebenso befindet sich das Gebäude 36b außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans von 1964.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.

b. Die geplante Dimensionierung und Dichte der Bebauung führt zu einer erdrückenden Wirkung, die das Stadtbild des Schättlisbergs negativ prägen wird. Mit Gebäudehöhen von bis zu 20 Metern entsteht ein schluchtartiger Charakter des Hildegardrings, vergleichbar mit dicht besiedelten Innenstädten.	Die Planung fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Auf Grundlage der vorgelegten Planung wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.
c. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde gerade auf dem Flurstück (3984) vor uns drastisch verdichtet. Auf den anderen Grundstücken des Vorhabens findet nicht annähernd eine so drastische Verdichtung statt. Die ausgewogene Planung ist hier nicht gegeben. Die städtebaulichen Ziele, bzw. die Grundzüge des Bebauungsplanes von 1964 stehen somit nicht im Einklang mit dem neuen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan von 1964 hat die vorhandene Umgebung maßgeblich geprägt. Die Verhältnismäßigkeit der Planung, sowie das Gebot der Rücksichtnahme (§15 BauNVO) sollte geprüft werden.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für die hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig. Die Vorhabenfläche Ost innerhalb derer sich das Flurstück 3984 befindet, wird durch drei neue Baukörper jeweils angrenzend an die Bestandsbebauung gleichmäßig ergänzt. Insgesamt wird somit die Nachverdichtung städtebaulich gleichmäßig über das Vorhabengebiet Ost verteilt unabhängig von einzelnen Flurstücken. Eine ausgewogene städtebauliche Ordnung ist im Vorhabengebiet Ost gegeben. Im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes ist eine zukünftig intensivere Nutzung eines Grundstück und ein Schutz der angrenzenden Anwohner nicht rechtlich verankert und ausgeschlossen.
d. Die geplante Struktur birgt das Risiko sozialer Spannungen. Es fehlt eine transparente Darstellung realistischer Visualisierungen, die die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zeigen. Veraltete Luftbilder aus den Planunterlagen bieten keinen ausreichenden Einblick.	Im Zuge der Planung werden auch die Freiflächen im Quartier neu gestaltet und aufgewert. Es ist nicht davon auszugehen dass es durch die Planung zu sozialen Spannungen kommen wird.

	Die Unterlagen und die Darstellung der Planung entspricht den Vorgaben an einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Wir regen dringend an, einen Gestaltungsbeirat einzubinden, um eine verträglichere städtebauliche Lösung zu entwickeln.	Die Planung fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Auf Grundlage der vorgelegten Planung wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirats ist nicht angedacht.
2. Umwelt- und Klimaschutz a. Durch die Gebäudehöhen und die Verdichtung wird die Durchlüftung des Quartiers beeinträchtigt, was die Erhitzung des Mikroklimas verstärkt. Diese Problematik wird im Umweltgutachten nicht ausreichend berücksichtigt.	Auf Grundlage der Planung wurde eine mikroklimatische Beurteilung durchgeführt. Es ist keine massive Verschlechterung der Durchlüftung im Quartier zu erwarten.
b. Der umfangreiche Neubau von Tiefgaragen verringert die Versickerungsfähigkeit der Böden erheblich und schränkt mögliche Begrünungsmaßnahmen ein. Dies steht im Widerspruch zu den Klimazielen der Stadt Überlingen.	Bei der Planung der Freianlagen sowie der Planung der Tiefgaragen wurde auf die Umsetzbarkeit von Neupflanzungen Rücksicht genommen und entsprechende Festsetzungen für die Höhe der Substratschicht auf den Tiefgaragen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann eine funktionierende Begrünung und auch die Pflanzung von Bäumen auf den Tiefgaragen umgesetzt werden.
c. Der geplante Verlust von Grünflächen und Baumbeständen beeinträchtigt das lokale Klima sowie die Lebensräume geschützter Arten wie Fledermäuse und Vögel. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Ersatzpflanzungen und Nistkästen) sind in ihrer Wirkung unzureichend und können den ökologischen Schaden nicht ausgleichen.	Bei der Planung der Freianlagen sowie der Planung der Tiefgaragen wurde auf die Umsetzbarkeit von Neupflanzungen Rücksicht genommen und entsprechende Festsetzungen für die Höhe der Substratschicht auf den Tiefgaragen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann eine funktionierende Begrünung und auch die Pflanzung von Bäumen auf den Tiefgaragen umgesetzt

	werden. Des Weiteren wurde im Bebauungsplan festgesetzt das 75 neue Bäume im Quartier gepflanzt werden müssen. Auf dieser Grundlage ist gemäß des Umweltreports ein Ausgleich erfolgt.
3. Nachbarschaftsschutz und Verschattung a. Die Nähe und Höhe der geplanten Gebäude nehmen erheblichen Einfluss auf die Belichtung der umliegenden Gebäude. Dies beeinträchtigt die Lebensqualität der Bewohner erheblich.	Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
b. Es ist ein detailliertes Verschattungsgutachten erforderlich, um die Auswirkungen zu bewerten und mögliche Anpassungen vorzunehmen.	Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
4. Verkehr und Infrastruktur a. Die Nachverdichtung wird zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die bestehenden Straßen sind bereits stark belastet. Eine detaillierte Verkehrs- und Lärmanalyse fehlt.	Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an der Bestandsbebauung und im Umfeld gegeben sind. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung lassen sich weitere schallschutztechnische Maßnahmen für die Bestandsbebauung nicht ableiten. Lärmminderungsmaßnahmen wie eine Geschwindigkeitsbeschränkung sind bereits ausgeschöpft. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

b. Es sollten verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Zebrastreifen, Verengungen oder Anwohnerstraßen in die Planung aufgenommen werden, um die Belastung der Anwohner zu minimieren.	Die Straßenführung und die Umsetzung von Zebrastreifen liegt im Aufgabenbereich der Stadt und des zuständigen Verkehrsträgers und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
c. Trotz der geplanten Tiefgaragen reichen die Stellplätze nicht aus, um den Bedarf der zusätzlichen Bewohner und Besucher zu decken. Das führt zu einer Verdrängung in benachbarte Wohngebiete und erhöht die Parkplatzproblematik.	Gemäß Landesbauverordnung Baden – Württemberg ist sofern keine gültige Stellplatzsatzung vorliegt ein Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen. Da keine Stellplatzsatzung für das Gebiet vorliegt, wird sich an die Vorgaben der Landesbauverordnung gehalten und es wird ein Stellplatz pro Wohneinheit hergestellt.
5. Soziale und finanzielle Aspekte a. Die geschätzten Baukosten (20 Mio. Euro für 56 Wohnungen) und die daraus resultierenden Mietpreise von ca. 1.500 Euro pro Wohnung lassen Zweifel an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aufkommen. Es ist unklar, ob und in welchem Umfang die Stadt Überlingen Zuschüsse für dieses Projekt plant.	Die Stadt Überlingen plant keine Zuschüsse für die Planung. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Überlingen und dem Bauherrn abgeschlossen. In diesem wird das Wohnbaulandmodell berücksichtigt, welches genaue Quoten für den Anteil an preisgedämpften Wohnungen festlegt.
6. Soziale und ästhetische Aspekte a. Die geplanten Gebäudeaufstockungen und Neubauten beeinträchtigen das harmonische Erscheinungsbild des Quartiers und könnten zu einer Verschlechterung der Wohnqualität der Anwohner führen.	Die Planung fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Im Zuge der Planung werden auch die in die Jahre gekommen Freianlagen neu gestaltet. Dadurch kommt es im Quartier zu einer Aufwertung.
b. Der erhöhte Schattenwurf durch die aufgestockten Gebäude reduziert die Lebensqualität angrenzender Bewohner, insbesondere in den Wintermonaten.	Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.

7. Bauarbeiten und Lärmbelästigung a. Die mit der Verdichtung einhergehenden Bauarbeiten werden über Jahre hinweg zu erheblichen Lärmbelästigungen, Staubentwicklung und Einschränkungen führen. Dies ist für die Anwohner nicht zumutbar. b. Es fehlen klare Vorgaben, wie Beeinträchtigungen durch die Bauphase minimiert werden sollen.	Während der Bauphase sind Maßnahmen bezüglich des Lärmschutzes und der Staubentwicklung zu treffen. Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
8. Fehlende Bürgerbeteiligung a. Die Anwohner wurden nur unzureichend in die Planung einbezogen. Wesentliche Details des Projekts wurden nicht transparent kommuniziert. Es ist unklar, ob die Interessen der Betroffenen angemessen berücksichtigt wurden.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens besteht für die Anwohner und Bürgerinnen und Bürger der Stadt Überlingen die Möglichkeit sich zu Beteiligen und eine Stellungnahme abzugeben. Jede Stellungnahme wird abgewogen und somit die Interessen entsprechend berücksichtigt und wenn erforderlich in der Planung und dem Bebauungsplan aufgenommen.
9. Transparenz und Interessenkonflikte a. Es ist sicherzustellen, dass keine Interessenkonflikte zwischen der BGÜ, der Stadt Überlingen oder deren Tochtergesellschaften bestehen, die das Verfahren beeinflussen könnten.	Es bestehen keine Interessenkonflikte zwischen den genannten Beteiligten.

10. Beeinträchtigung der Seesicht und Wertverlust a. Die geplante Nachverdichtung und die Erhöhung der Gebäudehöhen führen zum Verlust der Seesicht für unsere Wohnung. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität dar. b. Unsere Immobilie erleidet durch den Wegfall der Seesicht und die erdrückende Wirkung der geplanten Gebäude einen deutlichen Wertverlust. Dieser finanzielle Nachteil ist für uns nicht akzeptabel.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben.
c. Unsere Investition in die Wohnung wurde im Vertrauen auf die bestehenden Bebauungshöhen getätigt. Eine derartige Änderung der Planungen widerspricht diesem Vertrauen und den bisher geltenden Regelungen.	Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Dieser ermöglicht die Umsetzung der Planung und die Nachverdichtung und Aufstockung im Quartier und ersetzt den bisher gültigen Bebauungsplan.
Abschließend fordern wir eine deutliche Anpassung der Planung in Bezug auf Höhe, Dichte und Umweltverträglichkeit. Wir bitten zudem um Information über den weiteren Verfahrensablauf, unsere Beteiligungsmöglichkeiten und die uns zur Verfügung stehenden Rechtsmittel. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs unseres Widerspruchs und Informationen über das weitere Verfahren. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Einwände und freuen uns auf Ihre Rückmeldung.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der förmlichen Beteiligung bestand wie hier erfolgt die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme. Im Zuge des Verfahrens, wird der Umgang und die Abwägung der Stellungnahmen in Öffentlicher Sitzung erläutert und durch den Gemeinderat beschlossen und im Anschluss die Einwände über die Abwägung der eigenen Stellungnahme gesondert informiert.

Private Stellungnahme XIX, Schreiben vom 27.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
mit großer Sorge sehe ich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schättlisberg/Hildegardring“ und dessen Auswirkungen auf die Lebensqualität in unserer Nachbarschaft. Die Planungen haben nicht nur unmittelbare Konsequenzen für mich, meine Familie und die Nachbarschaft, sondern auch langfristige Folgen für kommende Generationen. Die Argumentation von Herrn [redacted] unterstütze ich ausdrücklich und möchte an dieser Stelle weitere persönliche Aspekte und Anliegen hervorheben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität Die geplanten Gebäudehöhen und die verdichtete Bauweise stehen im starken Kontrast zum bisherigen Charakter unseres Viertels. Diese Struktur wird das Viertel optisch und atmosphärisch stark verändern: • Verschattung und erdrückende Wirkung: Die massiven Gebäude nehmen uns das Gefühl von Weite und Offenheit. Anwohner – insbesondere solche, deren Wohnungen direkt betroffen sind – verlieren durch Verschattung und die optische Dominanz der Neubauten nicht nur Tageslicht, sondern auch ihre Privatsphäre.	Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
• Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr: Die Nachverdichtung wird unweigerlich zu mehr Verkehr und damit zu einer erheblichen Belastung durch Lärm führen. Besonders Familien mit kleinen Kindern und ältere Anwohner, die auf ein ruhiges Wohnumfeld angewiesen sind, werden hiervon betroffen sein.	Auf Grundlage der Planung wurde eine schallschutztechnische Untersuchung erstellt. Die Anforderungen an ein lebenswertes Umfeld werden gemäß des Gutachtens eingehalten.
• Schlechteres Mikroklima: Die Reduktion von Frischluftzufuhr durch die Schließung von Luftschneisen und die verstärkte Versiegelung führen zu Hitzestau und schlechter Luftqualität. Dies sind keine Bedingungen, unter denen Menschen gesund und angenehm leben können.	Auf Grundlage der Planung wurde eine mikroklimatische Simulation durchgeführt. Es ist keine massive Verschlechterung der Durchlüftung im Quartier zu erwarten.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Nachbarschaft Der Bebauungsplan ignoriert aus meiner Sicht grundlegende Prinzipien eines harmonischen und nachhaltigen Stadtbildes: • Ungleichgewicht der Planung: Während einige Bauflächen im Quartier maßvoll entwickelt werden, wird das betroffene Gebiet überproportional verdichtet. Diese Ungleichheit wirkt willkürlich und belastet die betroffenen Anwohner unverhältnismäßig stark.	Auf Grundlage der Planung wurde der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Für angrenzende Gebiete ist zukünftig nach Analyse und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit ebenfalls eine Nachverdichtung möglich und nicht auszuschließen. Für solche weitern Vorhaben muss dann ebenfalls ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Ungleichheit und Willkür liegt auf dieser Grundlage nicht vor.
• Gefährdung des sozialen Gefüges: Die geplante urbane Dichte, die mit einer Anmutung von Großstadtsiedlungen vergleichbar ist, birgt das Risiko sozialer Spannungen. Ein anonymes Wohnumfeld mit wenig Freiraum erschwert den Aufbau nachbarschaftlicher Beziehungen und führt leicht zu Isolation und Konflikten.	Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers und es ist nicht mit einer Gefährdung des sozialen Gefüges zu rechnen.
Unzureichende Berücksichtigung von Umweltaspekten Die Planung berücksichtigt meiner Meinung nach weder die ökologischen Herausforderungen noch die Klimaziele der Stadt ausreichend: • Verlust von Versickerungsflächen: Der Neubau von Tiefgaragen verringert die natürliche Versickerungsfähigkeit der Böden und erschwert eine nachhaltige Bepflanzung. Das Risiko von Überschwemmungen und städtischen Hitzeinseln wird erhöht.	Bei der Planung der Freianlagen sowie der Planung der Tiefgaragen wurde auf die Umsetzbarkeit von Neupflanzungen Rücksicht genommen und entsprechende Festsetzungen für die Höhe der Substratschicht auf den Tiefgaragen getroffen. Mit diesen Festsetzungen kann eine funktionierende Begrünung und auch die Pflanzung von Bäumen auf den Tiefgaragen umgesetzt

	werden. Des Weiteren wurde im Bebauungsplan festgesetzt das 75 neue Bäume im Quartier gepflanzt werden müssen. Auf dieser Grundlage ist gemäß des Umweltreports ein Ausgleich erfolgt.
• Langfristige Beeinträchtigung des Klimas: Die Reduktion von Frischluftzufuhr durch neue Gebäude und die zunehmende Versiegelung tragen zur Erhitzung des Quartiers bei – eine Entwicklung, die kommende Generationen besonders stark betreffen wird.	Auf Grundlage der Planung wurde eine mikroklimatische Simulation durchgeführt. Es ist keine massive Verschlechterung der Durchlüftung im Quartier und übermäßige Erhitzung zu erwarten.
Ich bitte Sie eindringlich, die Planungen im Sinne eines langfristig lebenswerten Quartiers zu überdenken. Insbesondere rege ich an: 1. Gebäudehöhen zu reduzieren und die Bauweise weniger verdichtet zu gestalten, um Verschattung, optische Dominanz und eine erdrückende Wirkung zu vermeiden.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.

2. Nachhaltige Grünflächen und Luftschneisen zu erhalten, um das Mikroklima zu schützen und die Lebensqualität zu sichern.	Auf Grundlage der Planung wurde eine mikroklimatische Beurteilung durchgeführt. Es ist keine massive Verschlechterung der Durchlüftung im Quartier und übermäßige Erhitzung zu erwarten.
3. Eine realistische Bürgerbeteiligung zu ermöglichen, die die Anwohner frühzeitig einbindet und ihnen realistische Visualisierungen der Bauvorhaben zur Verfügung stellt.	Die Bürgerbeteiligung entspricht den Vorgaben im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.
4. Verkehrsberuhigende Maßnahmen zu planen, um die Lärmbelastung und das Unfallrisiko zu minimieren.	Die zuständige Verkehrsbehörde wurde ebenfalls zum Bebauungsplan beteiligt. Die hier eingegangene Stellungnahme wurde im Zuge der Planung berücksichtigt. Es sind keine weiteren verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen.
5. Eine transparente Kostenstruktur sicherzustellen, damit gewährleistet ist, dass das Projekt nicht unter dem Vorwand „bezahlbaren Wohnens“ unnötig belastet wird, während tatsächlich hohe Mieten drohen.	Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Überlingen und dem Bauherrn abgeschlossen. In diesem wird das Wohnbaulandmodell berücksichtigt, das genaue Quoten für den Anteil an preisgedämpften Wohnungen festlegt.

Die geplante Bebauung wird unsere Nachbarschaft für Jahrzehnte prägen. Für meine Eltern, die in den kommenden Jahren ihren wohlverdienten Ruhestand antreten, wäre ein Verlust der bisherigen Wohnqualität besonders schmerzhaft. Sie brauchen ein Umfeld, das ihnen Ruhe und Erholung bietet – nicht ein von Beton und Schatten dominiertes Quartier.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Meine Generation, die im Alltag den Spagat zwischen Beruf und Familie bewältigen muss, ist ebenfalls auf ein lebenswertes Umfeld angewiesen. Wir brauchen Orte der Begegnung und Entspannung, nicht Verdichtung und Verkehr.	Bei der Planung, wurden auch die Grünflächen neu geplant und es werden die bestehenden Grünflächen neu gestaltet und es kommt zu einer Aufwertung der Grünflächen. Des Weiteren sind im Quartier 75 neue Bäume zu pflanzen. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers und es nicht mit der Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu rechnen.
Für unsere Kinder schließlich, die hier aufwachsen und die Welt entdecken sollen, ist die drohende Verschlechterung der Luft- und Lebensqualität nicht hinnehmbar. Eine gesunde, grüne Umgebung ist das Mindeste, was wir ihnen hinterlassen sollten.	Bei der Planung, wurden auch die Grünflächen neu geplant und es werden die bestehenden Grünflächen neu gestaltet

	und es kommt zu einer Aufwertung der Grünflächen. Des Weiteren sind im Quartier 75 neue Bäume zu pflanzen. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung des Quartiers und es nicht mit der Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu rechnen.
Ich appelliere an Sie, diese Planungen zu überdenken und anzupassen. Das Ziel sollte nicht nur sein, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern dies im Einklang mit den Bedürfnissen der bestehenden Nachbarschaft und den ökologischen Herausforderungen zu tun.	Die Planung berücksichtigt die zukünftigen Herausforderungen durch Neupflanzungen und die Neugestaltung der Freiflächen im Quartier auf Grundlage des Umweltreports zum Bebauungsplan. Des Weiteren wird durch die Nachverdichtung der Flächenverbrauch in der freien Landschaft verringert und dadurch die weitere Versiegelung von Flächen und der Verlust von ökologischer Vielfalt Rechnung getragen.
Ich hoffe, dass meine Einwände und Vorschläge Berücksichtigung finden und stehe für Rückfragen oder einen weiteren Austausch jederzeit zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahme XX, Schreiben vom 27.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
wir sind Eigentümer von einer der beiden Penthousewohnungen in der Anna-Zentgraf-Strasse 2. Als wir uns vor gut 3 Jahren zum Kauf dieser Wohnung entschlossen haben, war uns klar, dass über kurz oder lang eine Renovation der in die Jahre gekommenen Nachbargebäude im Besitz der BGÜ ansteht. Zu diesem Zeitpunkt war offenbar eine energetische Sanierung und eine einfache Aufstockung geplant. Gegen diese Massnahmen wäre nichts einzuwenden gewesen. Nun sind wir allerdings sehr kurzfristig mit einem Projekt konfrontiert worden, das deutlich massivere Eingriffe vorsieht: nicht nur Aufstockungen sind geplant, sondern zusätzlich auch Photovoltaikanlagen auf den Dächern sowie mehrere komplett neu zu erstellende Gebäude. Hätten wir Kenntnis von diesen geplanten Massnahmen gehabt, hätten wir uns sicher nicht zum Kauf unserer Wohnung entschlossen. Wir stossen uns an der Tatsache, dass eine derart gravierende Verdichtung der Bausubstanz in einem beschleunigten Verfahren durchgezogen werden soll. Dies kann hoffentlich nicht ernsthaft geplant sein. Schliessslich handelt es sich ja nicht um den Anbau einer Garage oder eines Schopfs. Ausserdem fänden wir es zumindest erforderlich, dass von dem Projekt ein Modell erstellt und dessen Einsicht ermöglicht wird. Denn nicht jeder Bürger ist geübt darin, sich ein derart umfängliches Bauprojekt anhand von Zeichnungen wirklich vorstellen zu können. Auch wir haben dies nicht geschafft. Es ist aber auf jeden Fall deutlich zu erkennen, dass der geplante Umbau in mehrfacher Hinsicht über eine Renovation hinausgeht. Hier sind insbesondere die beiden zusätzlichen Stockwerke und die zusätzlichen Gebäude zu nennen, die ausserdem fast bis an unsere Grundstücksgrenzen heranreichen. Es ist vollkommen klar, dass eine solch massive Aufstockung und Verdichtung die Wohnqualität der Nachbarüberbauungen gewaltig beeinträchtigen und eine drastische optische Einbusse bewirken würde sowie verschiedene weitere unerfreuliche Begleiterscheinungen nach sich zieht. Nachdem bereits ein sehr grosser Teil des Durchgangsverkehrs in unser Quartier verlagert worden ist mit entsprechender Abgas- und Lärmbelastung, käme dies einer weiteren Wertminderung der dortigen Immobilien gleich. Aus oben genannten Gründen könnten wir uns nur wundern, wenn das Projekt im beschleunigten Verfahren verabschiedet würde. Wir sprechen uns daher ganz dezidiert gegen ein solches Vorgehen aus. Alle Betroffenen hätten bei einem normalen Verfahren zumindest die Chance zu einer differenzierten Beurteilung. So fragen wir uns z. B. auch, ob durch dieses Projekt wirklich bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Dies wird zwar durch den Terminus "Nachverdichtung" suggeriert, aber letzlich bleibt offen, ob durch die geplanten Wohnungen das bestehende Unterangebot an preisgünstigem Wohnraum tatsächlich behoben wird.	Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde für Vorhaben der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen. Die Vorgaben an ein beschleunigtes Verfahren werden durch die Planung eingehalten. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den die Darstellung der Planung mit Grundrissen und Schnitten im Vorhaben und Erschließungsplan erforderlich ist. Der Vorhaben und Erschließungsplan liegt den Unterlagen bei und entspricht den Vorgaben. Die Umsetzung eines Modells ist nicht erforderlich. Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert

	und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Für Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum greift das durch die Stadt beschlossene Wohnbaumodell, welches bei solchen Vorhaben Quoten zur Herstellung von preisgedämpftem Wohnraum vorschreibt und diese durch den Bauherrn nachgewiesen und eingehalten werden müssen.

Private Stellungnahme XXI, Schreiben vom 27.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
wir sprechen uns gegen die geplante Änderung der Bebauung und Nachverdichtung Hildegardring/Schättlisberg aus. Diese berücksichtigt zwar Boden, Planzen, Bäume, Vögel und Fledermäuse, führt aber zu erheblichen Beeinträchtigungen für die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner und dies sowohl in den für den Aus- und Umbau vorgesehenen Bestandsgebäuden am Hildegardring, als auch in allen Nachbargebäuden.	Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die genannten Belange im Umweltreport abgehandelt. Auch das Schutzgut Mensch und die Auswirkungen der Planung wurden berücksichtigt.
Besonders hervorzuheben ist die Reduzierung der Grün- und Freiflächen, sowie die weitere Verbauung von Frischluftschneisen.	Durch die Planung werden lediglich 8 % der bisherigen Freiflächen neu versiegelt. Zum Ausgleich der Versiegelung und den Verlust von Bestandsbäumen müssen entsprechend dem Bebauungsplan Neupflanzungen vorgenommen werden. Des Weiteren werden die Freiflächen neu gestaltet und dadurch aufgewertet.
Weitere Argumente finden Sie in der Anlage, die auch der Eingabe und Unterschriftenliste der Eigentümer und Bewohner der Häüser Anna-Zentgraf-Straße 2-4-6-8 entspricht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassung: Einwand und Bedenken zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nachverdichtung Hildegardring (Schättlisberg – 8. Teiländerung)“ 1. **Bebauungsplan von 1964:** o Der bestehende Bebauungsplan „Schättlisberg“ sieht für Gebäude 36 maximal drei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 9,50 m vor. o Das geplante Gebäude 36b sowie die Aufstockung des Bestandsgebäudes überschreiten diese Vorgaben, zudem liegt Gebäude 36b außerhalb der ursprünglichen Baugrenzen.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für den hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
2. **GRZ und GFZ:** o Obwohl im ursprünglichen Bebauungsplan keine GRZ (Grundflächenzahl) oder GFZ (Geschossflächenzahl) definiert ist, überschreiten die geplanten Gebäude mit einer GRZ von 0,42 und GFZ von 1,72 deutlich die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (0,4 bzw. 1,2 für Wohngebiete). o Im Vergleich zu benachbarten Grundstücken wird die Bebauung unverhältnismäßig verdichtet, was städtebauliche Harmonie und Rücksichtnahme gefährdet (§15 BauNVO).	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann von den Festsetzungen gemäß BauGB abgewichen werden und die Festsetzung einer GRZ oder GFZ ist nicht erforderlich. Der bisherige Bebauungsplan ist für den hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.
3. **Optische Dominanz:** o Die geplante Verdichtung und Aufstockung wirken erdrückend und beeinträchtigen die Wohnqualität. Sichtachsen werden verbaut, und die städtebauliche Nachverdichtung erscheint unverträglich.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen

	und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
4. **Schutzgut Mensch und Gesundheit:** ○ Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sollte die Planung eine menschenwürdige Umwelt sichern und zur Gesundheit beitragen. Diese Grundsätze werden durch Verschattung, reduzierte Luftzirkulation und optische Dominanz verletzt.	Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
5. **Schutzgut Klima und Luft:** ○ Die geplante Bebauung behindert die Frischluftzufuhr, insbesondere durch die Hauptwindrichtung aus Westen, und fördert die Bildung von Hitzeinseln. ○ Die bestehenden klimatischen Belastungen des Gebiets werden dadurch verstärkt. ○ Das Schutzgut Klima und Luft gemäß §2 Abs. 1 UVPG wird erheblich beeinträchtigt.	Für die Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erstellt. Es ist festzuhalten, dass die Hauptwindrichtungen aus Südwesten kommen und die Bestandsbebauung die in Ost – West Richtung verläuft bereits ein Hindernis darstellt. Durch die Planung kommt es auf Grundlage der klimatischen Einschätzung zu Veränderungen bezüglich der Luftzirkulation. Diese führen aber

	nicht zu einer massiven Beeinträchtigung und Veränderung des Mikroklimas.
6. **Beschleunigtes Verfahren (§13a BauGB):** ○ Das beschleunigte Verfahren ist unzulässig, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgütern bestehen (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). ○ Die Planungen gefährden durch die Verdichtung und Umweltbelastungen Mensch und Umwelt, wie auch §50 BImSchG vorgibt, Umweltauswirkungen soweit wie möglich zu vermeiden.	Die Vorgaben zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden eingehalten. § 50 BImSchG findet keine Anwendung, da dieser nur bei raumbedeutsamen Vorhaben Anwendung findet. Bei dem hier geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben.
7. **Bericht von 2021:** ○ Die ursprünglichen Informationen von 2021 beschränkten sich auf eine energetische Sanierung und eine einfache Aufstockung. Über die drastischeren Planungen wurden Anwohner nicht informiert, was bei früherer Bekanntgabe auf Widerstand gestoßen wäre.	Die Kommunikation der Planung durch den Vorhabenträger an die Anwohner ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
8. **Auswirkungen auf die Nachbarschaft:** ○ Die geplanten Änderungen widersprechen dem Bebauungsplan von 1964, beeinträchtigen die Lebensqualität und die Umgebung maßgeblich und könnten langfristig den Wert der angrenzenden Immobilien mindern.	Für die Planung wird mit diesem Verfahren ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Planung ermöglicht. Der bisherige Bebauungsplan ist für den hier neu überplanten Geltungsbereich nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes nicht mehr gültig.

Private Stellungnahme XXII, Schreiben vom 26.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
im Jahr 2021 habe ich eine Wohnung in der neu errichteten Wohnanlage Anna-Zentgraf-Straße 2, 4, 6, 8 erworben. Der Verwalter dieser Anlage ist die BGÜ Überlingen. Vor Kurzem haben wir in einer Eigentümerversammlung vom Bebauungsplan für den Hildegardring, der sich direkt unterhalb unserer Straße befindet, erfahren. Es handelt sich um eine erhebliche Nachverdichtung mit Gebäuden von bis zu 20 Metern Höhe und einer Bebauung von Grünflächen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Könnten Sie mir bitte mitteilen, wann dieser Bebauungsplan genehmigt wurde?	Der Bebauungsplan befindet sich aktuell im Verfahren und wurde noch nicht durch die Stadt Überlingen zur Rechtskraft geführt.
Mit dieser E-Mail möchte ich Einwände gegen die geplante, überdimensionierte Nachverdichtung einlegen. Meiner Ansicht nach ist diese Entwicklung für die Bewohner unserer Anlage nachteilig	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Bei der Planung wurden die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden an der Anna – Zentgrafstraße eingehalten.
Begründung: Die Wohnungen in unserer Anlage wurden zu hohen Preisen erworben, viele bieten eine Aussicht auf den See und die Berge – auch meine Wohnung gehört dazu. Durch die geplante Bebauung wird diese Aussicht jedoch erheblich beeinträchtigt, was eine drastische Wertminderung unserer Immobilien zur Folge hat. Die Interessen der Anwohner scheinen hierbei nicht berücksichtigt worden zu sein.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna - Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit

	auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Da baurechtlich der Erhalt von Blickbeziehungen nicht verankert ist und eine Bebauung von angrenzenden Grundstücken nicht dauerhaft ausgeschlossen werden kann, ist ein Wertverlust von angrenzenden Grundstücke nicht auszuschließen. Die durch einen Bebauungsplan ausgelösten Verkehrswertverluste von Grundstücken außerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

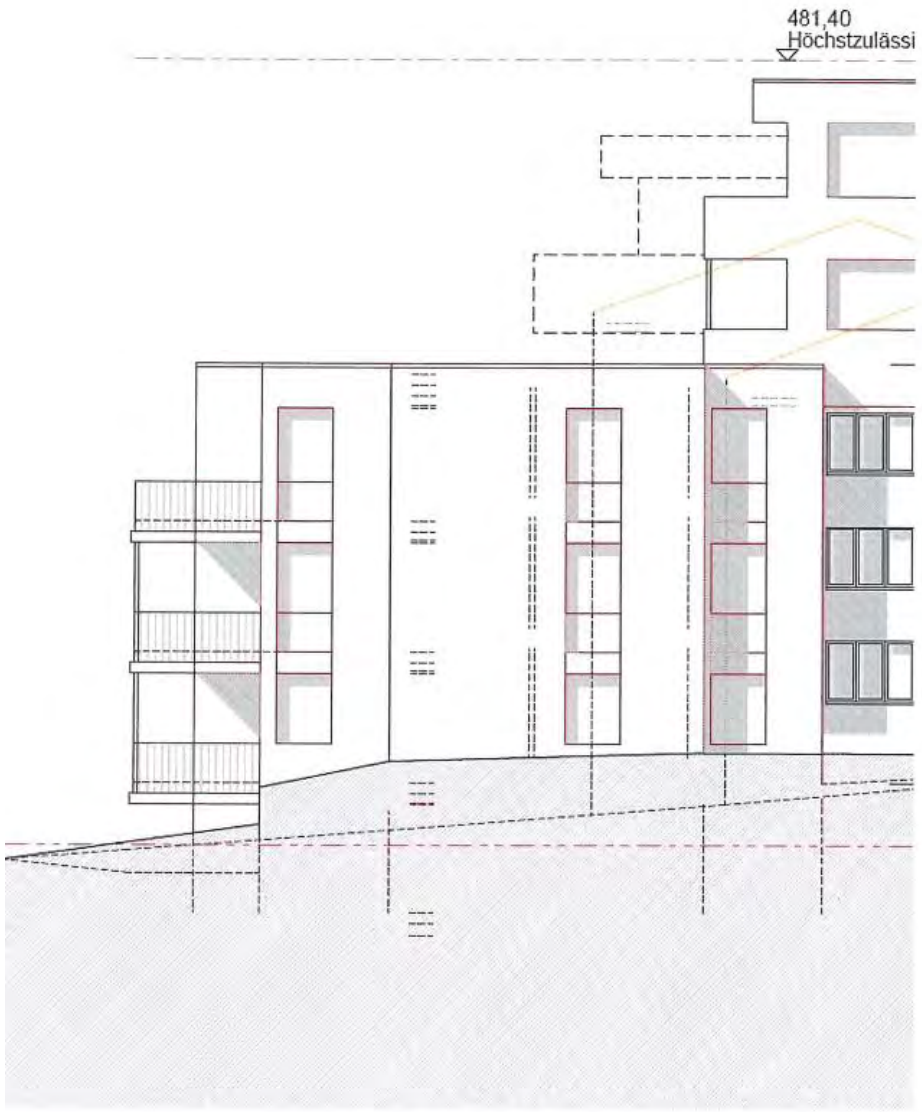
Private Stellungnahme XXIII, Schreiben vom 28.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
hiermit übersenden wir unsere Stellungnahme zum geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nachverdichtung Hildegardring - Schättlisberg 8. Teiländerung", wie am 24.10.2024 unter https://www.ueberlingen.de/vorhabenbezogener-bebauungsplan-schaettlisberg-8-teilaenderung veröffentlicht. Wir sind mit den vorgeschlagenen Änderungen nicht einverstanden und bitten um eine erneute Überprüfung der Pläne, sowie die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.	Die Vorgaben zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden eingehalten.

Zur Begründung: Wir sind vorgemerkte Eigentümer einer Eigentumswohnung in der Anna-Zentgraf-Straße 8, entsprechend Miteigentümer am Grundstück 1265 und planen ebenfalls, diese sobald als möglich selbst zu beziehen. Mit Besorgnis haben wir nun allerdings die geplanten Änderungen in unserer unmittelbaren Nachbarschaft gelesen un befürchten, dass die baulichen Veränderungen, die bis an unsere Grundstücksgrenze heranreichen sollen, erhebliche negative Auswirkungen auf unsere Lebensqualität haben werden.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass uns das Neubaugebiet am Schättlisberg als "Erholungsoase" und "Wohlfühlort" angepriesen und verkauft wurde. Das erst letztes Jahr überhaupt fertiggestellte Bauvorhaben "Projekt Seeblick", welches die Anna-Zentgraf-Straße 2 - 8 umfasst, hat eben genau diesen Blick vermarktet und mit Wohnungspreisen bis in den 7-stelligen Bereich (was Quadratmeterpreisen bis über 10.000€ entspricht) teuer bezahlen lassen. Nun sehen wir uns durch die Aufstockungen und Neubauten mit dem Blick auf angrenzende Betonbauten statt der bisherigen Grünflächen, See und Bergen konfrontiert. Die Bestandsgebäude in der Nellenbachstraße (39 und 41) befinden sich bereits erdrückend und unangenehm nahe an der Fassade der Anna-Zentgraf-Straße 8. Diese wahrgenommene Enge wird nur aufgelöst, da der Blick seitlich an den Gebäuden vorbei in die Weite schweifen kann. Insbesondere mit dem zusätzlich geplanten Neubau 36b sehen wir eben jene Flucht, die für uns zwischen der Nellenbachstraße 39 und dem Nachbargebäude Anna-Zentgraf-Straße 6 für den nötigen Raum sorgt, gefährdet.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.

Hier eine Visualisierung der Fluchten von den jeweils westlich (rot) und östlich (gelb) gelegenen Terrassen und Balkonen der Wohnungen der Anna-Zentgraf-Straße 8:

Der geplante Neubau 36b verdeckt dabei einen signifikanten Anteil der Fluchten in Richtung See für die jeweils westlich und höchstgelegenen Wohnungen im Gebäude und für die östlichen bzw. die Wohnungen der unteren und mittleren Etagen (zusätzliche Limitierung der Sicht durch Nellenbachstraße 37) entfällt die Seesicht aller Voraussicht nach sogar beinahe vollständig.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
Alarmierend für uns ist dabei über die aktuelle Planung hinaus vor allem auch, dass, soweit wir erkennen können, keine gesonderte Höhenlimitierung für die Neubauten vorgesehen ist. Von einer GFZ wird explizit abgesehen und die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist einheitlich mit 481,40 angegeben, was einen zukünftigen weiteren Aufbau der Bauten zulassen würde. Damit ist mit einem weiteren signifikanten Verlust an Sonnenlicht zu rechnen.	Die Maximale Höhe für das Gebäude 36b wurde auf das dargestellt Maß von 474,75 m ü.NN reduziert und als Maximalhöhen festgesetzt. Bei den Gebäuden 36, 34a und 34 wird die maximale Gebäudehöhe von 481,40 m ü.NN. auf 481,30, 480,00 und 479,00 m über NN. reduiziert. Eine Überschreitung dieser Maximalhöhe ist nicht zulässig. Des Weiteren werden die gesetzlich geforderten Abstandsflächen zu den Gebäuden der Anna – Zentgrafstraße eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.



ANSICHT OST, Haus 36b/36

Gleichzeitig findet sich in Ihrer Veröffentlich auf Seite 80 (Umweltreport „Nachverdichtung Hildegardring (Schättlisberg – 8. Teiländerung)“, Planstatt Senner GmbH, Seite 19f) unter "8.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit" der Passus "Das Neubaugebiet schränkt die Sicht der Bewohner des Vorhabengebiets auf die Felder und Wiesen im Osten stark ein". Die "Konfliktanalyse und Bewertung" nennt das Problem in Teilen bereits: "Gleichzeitig können die Neubauten die Sicht aus den Bestandsgebäuden jedoch einschränken [...] Die Wohnhäuser des Neubaugebiets stehen bereits relativ dicht an den Bestandsgebäuden, sodass der Bau der neuen Gebäude genau in dem Bereich zwischen Bestandsgebäuden und Neubaugebiet zu einer starken Verdichtung führt.", lässt in ihrer Betrachtung aber einseitig die negativen Folgen für das Neubaugebiet Schättlisberg, Anna-Zentgraf-Straße / die Nellenbachstraße außer Acht. Entgegen der Ausführungen im Dokument bringen zusätzliche Neubauten sowie eine Erhöhung der Gebäude im Vorhabengebiet selbstverständlich keine Verbesserung der Sicht der (aktuellen) Bewohner, sondern dann lediglich derjenigen in den zukünftigen höhergelegenen zusätzlichen Stockwerken. Ganz im Gegenteil zur Ausführung, dies aber zum Leidwesen der jüngeren Nachbarhäuser in Blickrichtung See und durch zusätzliche Abschattung und übermäßige Verdichtung darüber hinaus ebenfalls der darunter bzw. dazwischen gelegenen heutigen eigenen Bestandsbauten.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert. Im Zuge der Abwägung wird durch die Stadt Überlingen der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung Vorrang eingeräumt.
Darüber hinaus teilen wir die Bedenken unserer Nachbarn, insbesondere von Herrn [redacted] aus der Anna-Zentgraf-Straße 2, deren Schreiben Ihnen separat zugesandt wurden, und bitten entsprechend um Beachtung und Berücksichtigung der durch diese dort angeführten weiteren Punkte. Bitte prüfen Sie außerdem die Vereinbarkeit der Pläne sowie die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens insbesondere im Hinblick auf §1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 7a & c, sowie Nr. 14 BauGB.	Die Vorgaben zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden eingehalten.
Wir verbleiben in der Hoffnung, dass wir den für uns Eigentümer und Anwohner des Neubaugebietes drohenden Lebensqualitätsverlust und den ebenfalls damit einhergehenden Wertverlust unserer Immobilien und Grundstücke, aber auch die Konsequenzen für den Schättlisberg als "Wohlfühlort" im Allgemeinen, abwenden können, bevor sich die in den diversen Stellungnahme-Schreiben genannten negativen Folgen materialisieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens und informieren Sie uns über die weiteren Schritte.	Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die Stellungnahme eingegangen und wird gemäß

	der Abwägung berücksichtigt und abgewogen.

Private Stellungnahme XXIV, Schreiben vom 28.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Zu o.g. Sachverhalt möchten wir als Anwohner eines Nachbargrundstückes folgende Stellungnahme abgeben: Grundsätzlich begrüßen wir die Bauvorhaben der BGÜ als wichtigen Beitrag zur Entwicklung eines bezahlbaren Wohnungsangebotes für unsere Stadt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ebenso sehen wir im o.g. Bebauungsplan eine sinnvolle und wichtige Planung hinsichtlich bestimmter ökologisch Aspekte wie Photovoltaik, Dachbegrünung, Regenwassernutzungskonzept, Bepflanzung etc.	Wird zur Kenntnis genommen.
Was allerdings die geplante zukünftige Geschosszahl bzw. endgültige Gebäudehöhe sowie die Erstellung neuer Gebäude zwischen dem bisherigen Bestand betrifft, möchten wir unsere Bedenken anmelden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ziel ist es durch gezielte Nachverdichtung und Aufstockung der Bestandsbebauung neuen Wohnraum zu schaffen ohne weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Um Wohnraum mit einem angebrachten und bezahlbaren Preisniveau zu schaffen, bedarf es einer entsprechenden Anzahl an neuen Wohnung und es ist eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse sowie Nachverdich-

	tung des Bestandes notwendig. Die Aufstockung und Nachverdichtung wird als städtebaulich verträglich angesehen.
Im Teil „Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag - Nachverdichtung Hildegardring (Schättlisberg – 8. Teiländerung), Abschnitt 8.5, Schutzgut Klima und Luft, S. 22 ff ist folgende Prognose aufgeführt: (Die aufgelisteten Klimadaten wurden dem Klimasteckbrief Überlingen entnommen (Universität Freiburg, online, Stand 2022). Zitat: **„Es wird ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis 2050 um 1,4°C erwartet. Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Überlingen aus dem Jahr 2020 (INEKGmbH 2020) wird das Plangebiet als verdichteter Bereich mit Überwärmungspotenzial oder Umweltreport „Nachverdichtung Hildegardring (Schättlisberg – 8. Teiländerung)“ 23** **Planstatt Senner GmbH moderater Überwärmung eingestuft (Abbildung 7). Wobei das Neubaugebiet im Nordosten 2020 noch nicht bestand, sodass sich die Verhältnisse im Vorhabengebiet aufgrund der nun komplett umgebenden Bebauung und der weiteren Versiegelung möglicherweise verschlechtert haben...**	Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erarbeitet. Bei dieser wurde auch die aktuelle Bestandsbebauung mit dem Quartier an der Anna – Zentgrafstraße berücksichtigt. Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung der Luftzirkulation im Quartier. Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung und die festgesetzten Baumpflanzungen tragen dennoch dazu bei, dass es nicht zu einer unverträglichen Veränderung des Mikroklimas im Quartier kommt.

Die Hauptwindrichtung in Überlingen ist West bzw. Westsüdwest. In der Planungshinweiskarte aus der Klimaanalyse Überlingen wird das Vorhabengebiet als Ausgleichraum mit hoher Bedeutung angegeben und es wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen festgestellt (siehe Abbildung 8). Als Planungshinweis für diese Flächen heißt es: „Diese Flächen stellen ein hohes Ausgleichspotenzial der städtischen Klimatope mit direktem Wirkzusammenhang dar. [Sie haben eine] hohe klimaökologische Wertigkeit (Kaltluftproduktion und -abfluss, Belüftung allgemein, thermische Entlastung). Weitere Bebauung und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu klimatischen Beeinträchtigungen der verdichteten Bereiche“ (INEK GmbH 2020).“ Zusammenfassend wird auf S. 25 formuliert: Zitat: **„→ Mit der Nachverdichtung und den weiteren Flächenversiegelungen, sowie der weiteren Einschränkung des Luftstroms durch die neuen Gebäude ist von einer negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.** **→ Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, beispielsweise geeignete Durchgrünungsmaßnahmen und die Anlage einer Dachbegrünung, werden die negativen Beeinträchtigungen reduziert.“**	Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erarbeitet. Bei dieser wurde auch die aktuelle Bestandsbebauung mit dem Quartier an der Anna – Zentgrafstraße berücksichtigt. Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung der Luftzirkulation im Quartier. Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung und die festgesetzten Baumpflanzungen tragen dennoch dazu bei, dass es nicht zu einer unverträglichen Veränderung des Mikroklimas im Quartier kommt.

Wir sehen in den aufgelisteten, sicher sinnvollen, ökologischen Maßnahmen allerdings keine einzige, die den klimatechnisch wichtigen Bereich **„Kaltluftproduktion und-abfluss, Belüftung allgemein“** angemessen berücksic Die vorgesehenen baulichen Änderungen führen u.E. vielmehr zu einer deutlichen Verschlechterung der Luftquali im betroffenen Areal. Wir wünschen uns daher eine kritische Prüfung, ob die geplante Gebäudehöhe und die gravierende Nachverdicht durch Neubauten im ohnehin dichtbebauten Areal aus klimatischer Sicht für die Bewohner und ihre Nachbarn zumutbar ist.	Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erarbeitet. Bei dieser wurde auch die aktuelle Bestandsbebauung mit dem Quartier an der Anna – Zentgrafstraße berücksichtigt. Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung der Luftzirkulation im Quartier. Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung und die festgesetzten Baumpflanzungen tragen dennoch dazu bei, dass es nicht zu einer unverträglichen Veränderung des Mikroklimas im Quartier kommt.

Private Stellungnahme XXV, Schreiben vom 29.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möchte ich als Teil der Öffentlichkeit Stellung zu den geplanten Bauvorhaben „Nachverdichtung Hildegardring“ nehmen. Die Errichtung mehrerer großer Wohngebäude in direkter Nachbarschaft zur Anna-Zentraf-Straße 2 wirft aus meiner Sicht folgende Bedenken und Anregungen auf: **1. Maßstäblichkeit und Ortsbild** Die geplanten Gebäude weisen eine deutlich größere Dimension auf als die bestehende Bebauung im Umfeld. Insbesondere die Aufstockung um 2 (!) Stockwerke des Bestandgebäude 36 zeigt die deutlich größere Dimension auf. Dies könnte das harmonische Ortsbild beeinträchtigen und den Charakter des Wohnviertels nachhaltig verändern. Ein angemessener Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und den neuen Gebäuden sollte berücksichtigt werden, etwa durch eine Abstufung der Gebäudehöhe. Auch ist die luftige Bauweise zu berücksicht. Durch die neue Bauung wird das Ortbild massiv beeinträchtigt. Bisher war das Ortbild durch seine Luftigkeit geprägt. Die Aufstockung und die Neubebauung gemeinsam führen zu einer Erdrückung.	Die vorgelegte Planung fügt sich städtebaulich auch mit der Aufstockung in die Umgebungsbebauung ein. Diese ist bereits im Bestand und den Neubau des Q5 durch mehrgeschossige Bauten mit entsprechenden Gebäudehöhen geprägt. Eine massive Beeinträchtigung des Ortsbildes wird nicht gesehen.

2. Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität **2.1 Verschattung und Lichteinfall** Die Größe und Höhe der geplanten Gebäude birgt die Gefahr, dass die umliegenden Grundstücke, insbesondere Gärten, Balkone und Terrassen, durch Verschattung stark beeinträchtigt werden. Diese Einschränkung der Sonneneinstrahlung wird sich negativ auf die Wohnqualität auswirken.	Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung im Geltungsbereich eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.
2.2 Verlust des Ausblicks auf den Bodensee Der geplante Bau wird den derzeitigen freien Blick auf den Bodensee erheblich einschränken oder vollständig verbauen. Der Ausblick ist ein prägendes Element der Wohnqualität und hat sowohl einen emotionalen als auch materiellen Wert für die Anwohner. Der Verlust dieses Ausblicks stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnkomforts dar. Es sollte daher geprüft werden, ob durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe oder eine entsprechende Anordnung der Baukörper ein Erhalt von Sichtachsen möglich ist.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert

2.3 Erhöhung der baulichen Dichte Die Errichtung mehrerer großer Gebäude wird die bauliche Dichte in der Nachbarschaft deutlich erhöhen, was zu einer fühlbaren Überlastung der Infrastruktur und einer Einschränkung der Lebensqualität führen kann. Dazu zählen etwa: • Ein geringeres Maß an Privatsphäre durch nahegelegene Gebäude und eine erhöhte Einsicht in Gärten und Wohnräume. • Eine mögliche Überbelegung öffentlicher und halböffentlicher Räume wie Spielplätze, Parks oder Gehwege. Diese bauliche Dichte führt zu einer deartigen Verdichtung, dass von einer Lebensqualität nicht mehr die Rede sein kann.	Ein Anspruch auf den Blickschutz ist im Baurecht und auch auf Grundalge des Rücksichtnahmegebotes und der Wahrung der Privatsphäre in einem städtischen Umfeld nicht verankert und ableitbar. Im Zuge der Planung werden auch die Freianlagen und Wegeverbindungen neu geplant und es entstehen zusätzlich bisher nicht vorhandene öffentliche und halböffentliche Räume wie ein neuer Spielplatz zwischen den Gebäuden 38 -42 und 34 -36, oder Gemeinschaftsgärten südlich des Gebäudes 35. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung und Neustrukturierung der Freiflächen und tragen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier bei.
2.4 Lärm- und Umweltbelastungen Mit der Errichtung und Nutzung der Gebäude ist ein Anstieg von Lärmbelastungen zu erwarten, sei es durch erhöhten Verkehr oder durch eine stärkere Frequentierung der Umgebung. Auch während der Bauphase wird der Baulärm das Lebensumfeld der Anwohner erheblich beeinträchtigen. Maßnahmen zur Eindämmung dieser Belastungen sind dringend erforderlich.	Es wurde eine schallschutztechnische Untersuchung erstellt. Diese legt dar, dass die Anforderungen an gesunden Wohn – und Lebensverhältnisse nicht überschritten werden.

2.5 Verlust des Erholungswerts Die freie Sicht auf den Bodensee sowie die geringe bauliche Dichte in der Umgebung tragen wesentlich zum Erholungswert der Wohngegend bei. Eine zunehmende Urbanisierung wird diesen Wert stark mindern. Der Erholungswert wirkt sich nicht nur auf das Wohlbefinden der Anwohner aus, sondern ist auch ein zentraler Faktor für den sozialen Zusammenhalt im Viertel. Daher sollte eine Gestaltung angestrebt werden, die den Charakter der Umgebung bewahrt und den Blick auf landschaftlich markante Merkmale wie den Bodensee nicht völlig verschließt. Zudem besteht die Gefahr eines sozialen Brennpunktes.	Im Zuge der Planung werden auch die Freianlagen und Wegeverbindungen neu geplant und es entstehen zusätzlich bisher nicht vorhandene öffentliche und halböffentliche Räume wie ein neuer Spielplatz zwischen den Gebäuden 38 -42 und 34 -36, oder Gemeinschaftsgärten südlich des Gebäudes 35. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung und Neustrukturierung der Freiflächen und tragen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier bei.
2.6 Wertminderung von Immobilien Der Verlust des Seeblicks und die genannten Beeinträchtigungen könnten zu einer spürbaren Wertminderung der umliegenden Immobilien führen. Dies betrifft nicht nur den wirtschaftlichen Aspekt, sondern auch die langfristige Attraktivität der Gegend als Wohnstandort.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Da baurechtlich der Erhalt von Blickbeziehungen nicht verankert ist und eine Bebauung von angrenzenden Grundstücken nicht dauerhaft ausgeschlossen werden kann, ist ein Wertverlust von angrenzenden Grundstücke nicht auszuschließen. Die durch einen Bebauungsplan ausgelösten Verkehrswertverluste von Grundstücken außerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

2.7 Verlust des Weitblicks Es geht nicht nur der Blick auf den Bodensee verloren, sondern auch der allgemeine Weitblick. Durch die Bebauung entsteht ein Gefühl der Enge. Gerade dieser Weitblick ist ein erheblicher Merkmal von Wohnqualität.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben.
3. Verkehrliche Erschließung Die Errichtung mehrerer großer Wohngebäude wird voraussichtlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur erscheint für eine deutliche Mehrbelastung nicht ausreichend dimensioniert.	Der Hildegardring ist mit einer Breite von 7,0 m ausreichend auch für das zusätzliche Verkehrsaufkommen dimensioniert.
4. Umwelt- und Grünflächenaspekte Ein besonderes Anliegen sind mir die Umweltaspekte.	Wird zur Kenntnis genommen.

4.1 Verlust von Grünflächen und Versiegelung Mit dem Bauvorhaben ist ein erheblicher Verlust von Grünflächen verbunden, die derzeit für die lokale Flora und Fauna wertvolle Lebensräume bieten. Diese Flächen spielen auch eine wichtige Rolle für das Mikroklima, die Versickerung von Regenwasser und die Luftqualität. Die zunehmende Versiegelung durch große Wohngebäude könnte zu Problemen wie einer verstärkten Oberflächenentwässerung und einem Anstieg des lokalen Hitzeinseleffekts führen. Anfang September war ich in der Anna-Zentraf-Straße zu Besuch bei meinem Vater als das gesamte Stadtgebiet mit enormen Wassermassen aufgrund starken Regens zu kämpfen hatte. Bereits im September wurden weite Teile des „Gehsteigs“ (also der Kies entlang der Straße) abgetragen, da die Regenmassen vom Boden nicht aufgenommen werden konnten. Man stand in der Anna-Zentraf-Straße bereits knöcheltief im Wasser. Auf dem Hildegardring stand das Wasser noch höher. Durch eine weitere Versiegelung am Berg werden noch mehr Wassermassen bergabwärts gedrückt, was zu weiteren Überflutungen der Innenstadt Überlingens führt. Eine weitere Versiegelung ist daher nicht zielführend. Dem immer extremeren Wetter und Klima kann nicht durch weitere Versiegelung entgegengetreten werden.	Im Zuge der Planung werden auch die Freianlagen und Wegeverbindungen neu geplant und es entstehen zusätzlich bisher nicht vorhandene öffentliche und halböffentliche Räume wie ein neuer Spielplatz zwischen den Gebäuden 38 -42 und 34 -36, oder Gemeinschaftsgärten südlich des Gebäudes 35. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung und Neustrukturierung der Freiflächen und tragen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier bei. Durch die Aufstockung und Nachverdichtung werden lediglich 8 % an zusätzlichen Flächen im Quartier neu versiegelt. Des Weiteren wurde eine Regenwasserkonzeption erarbeitet, welche den Rückhalt in den Freiflächen und Maßnahmen wie Dachbegrünung darstellt und erläutert. Die aktuelle Starkregengefahrenkarte stellt für das Plangebiet keine bis lediglich eine geringe Auswirkung durch Starkregenereignisse dar. Gemäß den Karten liegt das Gebiet im Einzugsgebiet 1, welches bei außergewöhnlichen, sowie extremen Regenereignissen eine geringe Auswirkung im Plangebiet ausweist.

4.2 Auswirkungen auf die Tierwelt In der betroffenen Umgebung gibt es Kleintierarten wie Vögel, Insekten und möglicherweise geschützte Tierarten wie Fledermäuse, die durch den Bau bedroht werden könnten. Im Sommer wohnte ein Igel, der regelmäßig auf Nahrungssuche in der Dämmerung ging, im Gebiet der Anna-Zentraf-Straße. Wie Sie sicherlich wissen, schützt der Arten- bzw. Naturschutzt den Igel als besonders geschütztes Tier. Eine weitere Versiegelung durch die geplanten Neubauten verkleinert den Lebenslauf diverser Tiere, darunter Igel, enorm.	Durch eine gezielte Nachverdichtung und dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung im Außenbereich wird dem Ziel des Artenschutzes Rechnung getragen. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt und die Auswirkungen auf die Arten im Quartier dargestellt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, oder vogelschlagsichere Fassaden festgesetzt.
4.3 Lärmemissionen durch Grünverlust Die derzeit vorhandenen Grünflächen dienen auch als natürlicher Lärmpuffer. Ihr Wegfall könnte die Lärmbelastung in der Nachbarschaft erhöhen. Daher sollten gezielt Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, um diesen Effekt zu mindern. Insbesondere muss dringend geprüft werden, ob die derzeit vorhandene Begrünung, insbesondere alter Bäume, überhaupt entfernt werden darf.	Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltreport erstellt. Dieser hat die Bestandsvegetation untersucht und geprüft. Entsprechend es Umweltreports wurden die als zu erhaltenden Bäume im Planteil festgesetzt. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan als Ausgleich für entfallende Bäume die Anpflanzung von 75 neuen Bäumen im Quartier festgesetzt.
4.4 Auswirkungen auf Frischluftzufuhr Durch die enorme Verdichtung durch Neubauten sowie Aufstockungen wird die Frischluftzufuhr erheblich beeindrächtigt. Zudem besteht die Gefahr von Hitzeinseln. Nach meinem Wissen wird bereits jetzt eine hohe Empfindlichkeit ausgewiesen.	Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurde eine mikroklimatische Simulation erarbeitet. Bei dieser wurde auch die aktuelle Bestandsbebauung mit dem Quartier an der Anna – Zentgrafstraße berücksichtigt. Durch die Planung kommt es zu einer lediglich geringfügigen Veränderung der Luftzirkulation im Quartier. Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung und die festgesetzten Baumpflanzungen tra-

	gen dennoch dazu bei, dass es nicht zu einer unverträglichen Veränderung des Mikroklimas im Quartier kommt.
Zudem nehme ich ausdrücklich Bezug auf die Stellungnahme von Herrn [redacted] Ich bitte Sie, die akutell geplanten Änderungen nochmals zu überdenken und die Bedenken der Anwohner und Eigentümer Ernst zu nehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahme XXVI, Schreiben vom 27.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
wir nehmen Bezug auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nachverdichtung Hildegardring (Schättlisberg – 8. Teiländerung)" und nehmen hierzu folgendermaßen Stellung: Als Eigentümer und Anwohner in der Anna-Zentgraf-Str. 4, Überlingen, sind wir von den angedachten Planungen unmittelbar betroffen und haben gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans große Bedenken. Diese möchten wir Ihnen nachfolgend erläutern und bitten um Berücksichtigung und Unterstützung der derzeitigen Anwohner des betreffenden Gebietes.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bedauerlicherweise wird im Zuge der Nachverdichtung die aktuell vorhandene Bebauung und die Ziele der Bauleitplanung (vgl. u.a. § 1 Abs. 6 BauGB) offenbar nicht ausreichend berücksichtigt. Die Erweiterungen beeinträchtigen die bestehenden Wohnhäuser und Grundstücke massiv. Die Beeinträchtigungen ergeben sich sowohl aus der Höhe der zukünftig zulässigen Gebäude aber auch aus der Grundfläche der zukünftig zulässigen Gebäude.	Bezüglich der Höhe der neuen Gebäude fügen sich diese in städtebaulich ein. Da der Großteil der Gebäude lediglich aufgestockt wird, ändert sich hier die Grundfläche nicht. Für die drei Neubauten werden entsprechende Baufenster gemäß der Planung festgesetzt.

Die vorhandenen Grünflächen und Wohnflächen würden durch die zukünftig zulässigen Gebäude förmlich erdrückt werden. Dies gilt im Falle der Zulässigkeit der Höhe nach auch und im Besonderen für den Fall, dass zusätzlich noch Dachaufbauten für Solar-Nutzung hinzukommen. Die Topografie muss hier im besonderen berücksichtigt werden. Würden die am Hang tieferliegenden Häuser jeweils so hoch werden dürfen wie die höher stehenden Häuser, hätte man massive Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Gesundheit der Bewohner der darüber liegenden Häuser (vgl. hierzu § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB).	Die Dachaufbauten für PV – Anlagen sind auf eine zusätzliche Höhe von 0,5 m festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen der geplanten Gebäude im Vorhabengebiet Ost angrenzend an die Bebauung an der Anna-Zentgraf-Straße liegt mit einer Höhe von 482,90 m ü.NN für das Gebäude 42a immer noch unter den maximalen Gebäudehöhen der Gebäude Anna-Zentgraf-Straße 1 – 14 mit Höhen zwischen 485,50 und 489,00 m ü. NN. Somit fügen sich die Neuplanungen bezüglich der Gebäudehöhen in die Umgebung ein. Somit ist auch hier die Topografie zu den höher gelegenen Gebäuden an der Anna – Zentgrafstraße berücksichtigt.
Gerade im Zuge der Bauleitplanung sollten die für eine gesunde Wohnumgebung elementar wichtigen Aspekte „Belichtung, Belüftung und Besonnung“ betrachtet und berücksichtigt werden. Dies scheint vorliegend nicht erfolgt zu sein. Denn durch die zukünftig zulässigen Gebäude erfährt die bestehende Wohnbebauung derart gravierende Einschnitte, dass die Wohnqualität und die Lebensqualität darunter leiden würde.	Durch die Aufstockung werden bestehende Blickbeziehungen verändert. Im Zuge von Bauvorhaben besonders zur Nachverdichtung, ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die freie Sicht nicht gesetzlich verankert und vorgeschrieben. Bezüglich der Verschattung werden die gesetzlichen Abstandsflächen zur Bebauung an der Anna -Zentgrafstraße und innerhalb der Bestandsbebauung eingehalten und somit auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.

Angesichts dessen, dass in dem betreffenden Wohngebiet, nicht zuletzt dank der Bebauung durch die Überlinger Baugenossenschaft, viele Familien leben sollte auch zukünftig ausreichend gewährleistet sein, dass es genug Raum gibt, der zum Spielen genutzt werden kann, und in dem sich auch die Flora und Fauna ausreichend entfalten kann. Finden diese Belange keine Berücksichtigung, würde die Bauleitplanung gegen § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauGB verstoßen, da die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen vereitelt werden würde. Würde die Bebauung, wie in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan angedacht, tatsächlich so umgesetzt werden, führte dies zwangsläufig zu einer Art Ghettoisierung des betreffenden Gebietes. 1	Im Zuge der Planung werden auch die Freianlagen und Wegeverbindungen neu geplant und es entstehen zusätzlich bisher nicht vorhandene öffentliche und halböffentliche Räume wie ein neuer Spielplatz zwischen den Gebäuden 38 -42 und 34 -36, oder Gemeinschaftsgärten südlich des Gebäudes 35. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung und Neustrukturierung der Freiflächen und tragen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier bei. Durch die Aufstockung und Nachverdichtung werden lediglich 8 % an zusätzlichen Flächen im Quartier neu versiegelt.
Ein weiterer, zentraler Aspekt ist, dass durch die erwogene Nachverdichtung eine massive Versiegelung des Bodens und eine Verengung der Frischluftschneisen stattfinden würde. Derart massive Eingriffe in die Umwelt verstoßen gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und stehen im diametralen Widerspruch zum Umweltschutz und den Belangen von Pflanzen und Tieren. Wir haben Verständnis für den Bedarf an Wohnraum und dem Wunsch der Stadt Überlingen, diesen Bedarf zu erfüllen. Es kann allerdings nicht im Interesse der Stadt Überlingen sein, dass Wohnraum „um jeden Preis“ geschaffen wird. Das wäre zu kurz gedacht. Denn die Schaffung von Brennpunkten und wohnlich nicht attraktiven Vierteln führt zwangsläufig zu erheblichen sozialen Problemen. Diese sollten bei der Bauleitplanung eine zentrale Berücksichtigung finden.	Das Gebiet ist bereits im Bestand stark versiegelt und durch eine hohe Nutzung gekennzeichnet. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden im Rahmen des Umweltreports geprüft und entsprechende Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen für den Verlust festgesetzt. Durch die Aufstockung und Nachverdichtung, werden lediglich 8 % an weiteren Flächen im Quartier versiegelt.
Vor diesem Hintergrund bitten wir ausdrücklich um die Einholung von aussagekräftigen Studien und Gutachten zur Umweltverträglichkeit und um die Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Problemen.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltreport und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Diese lagen den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Entsprechend der vorliegenden genannten Gutachten, wurden Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen für den Ausgleich festgesetzt.

Private Stellungnahme XXVII, Schreiben ohne Datum - eingegangen am 29.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Nachverdichtung Hildegardring Schrecklich! Unverantwortlich! Die Menschen die dort schon lange wohnen, müssen wieder jahrelang BAULÄRM STAUB und DRECK Über sich ergehen lassen. Natur muß wieder Beton weichen. Ein Blick aus den Fenstern und ein Betonklotz vor der Nase. Ganz toll und gut für’s Klima diese Verdichtung. Leute denkt auch einmal an die Zukunft der Kinder in dieser Stadt. In der Mitte von Betonblocks ein Fleckerl GRÜN das man SPIELPLATZ nennt.	Während der Bauphase sind Maßnahmen zur Vermeidung von Baulärm und Emissionen wie Staub zu treffen. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Nachverdichtung und Aufstockung im Innenbereich wird der Flächenverbrauch hochwertiger Offenlandflächen im Außenbereich vermieden und damit ein Beitrag für den Arten – und Klimaschutz geleistet.