

Stellungnahme zum Bebauungsplan “Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung)

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (5) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auch in Überlingen muss man sich trotz Baumschutzsatzung eingestehen, dass die Anzahl großer und gesunder Einzelbäume von Jahr zu Jahr weniger wird. In seinem Positionspapier zur Anpassung an den Klimawandel vom Juni 2012 gibt der Deutsche Städte- tag seinen Mitgliedern Empfehlungen auch zu Maßnahmen im Bereich des Stadtgrüns. Dort heißt es u.a.: *„Der innerstädtische Baumbestand sollte nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Die Zusammensetzung des Straßenbaumbestandes wird vielfältiger und somit stabiler gegenüber klimabedingten Veränderungen wie z. B. neu auftretenden Schadorganismen. Neue, nicht heimische Baumarten sind den Folgen des Klimawandels oftmals besser gewachsen und finden verstärkt Verwendung im Straßenbereich.“*

Im Durchschnitt haben Stadtbäume heute eine um 50% reduzierte Lebenserwartung gegenüber Bäumen, die vor 30 Jahren und mehr gepflanzt wurden. Als Straßenbegleitgrün haben Bäume heute eine Lebenserwartung von ca. 30 – 40 Jahren. Der Rauenstein-Park weist einen ausgewogenen Baumbestand aus überwiegend heimischen Baumarten mit hohem Entwicklungspotential am Standort auf. Die Bäume haben dank der Parksituation die Möglichkeit, im Wurzelraum wie oberirdisch zu expandieren und einen baumart- typischen Habitus auszubilden. Dieser Umstand wirkt sich positiv auf die Vitalität aus.

Gemäß den obigen Kriterien aus dem Baugesetzbuch nehmen die Naturschutz- verbände BUND, NABU und LNV zu der geplanten Neuaufstellung und Teilaufhebung wie folgt Stellung:

Wie die vorgelegten Gutachten und Ausführungen deutlich machen, ist das Gebiet klimatisch und freiräumlich sehr wertvoll und Habitat für viele Arten. Auch **wenn** ein vereinfachtes Verfahren rechtlich möglich ist, fordern wir, dass eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt wird. Um auf das Baugesetzbuch § 1 (5) zurückzukommen, sollen Bauleitpläne neben der nachhaltigen, sozialen und städtebaulichen Entwicklung vor allem auch den umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Die Stadt Überlingen sollte daher auf freiwilliger Basis diese Eingriffs-Ausgleichs-bilanz für zukünftige Generationen leisten. Ebenso sollte die Stadt das Vorhaben als Chance sehen, die Biodiversität in der Stadt zu erhöhen und die Fläche sogar diesbezüglich noch aufzuwerten.

Die Überlinger Gruppen von BUND und NABU befürworten eine Aufstockung der Gebäude nördlich der Rauensteinstraße (Plangebiet 1). Einer Bebauung im Park südlich der Rauensteinstraße (Plangebiet 2), in der im Bebauungsplan vorgelegten Form, können wir nicht zustimmen.

Stellungnahme zu den planerischen Details im Bebauungsplan „Kibler – Rauenstein“

Planungsmängel sehen wir vor allem bei den Themen Artenschutz, Klimawirkung und Freiraumqualität im Projektgebiet. Der Park ist die einzige, zusammenhängende Grünfläche im Siedlungsgebiet von Überlingens Osten mit einer hohen Artenvielfalt und bedeutsamer klimatischer Wirkung. Daher reicht es aus unserer Sicht nicht aus, in einem vereinfachten Verfahren diese wichtigen Schutzgüter nicht vertieft zu bewerten. Die Planung berücksichtigt folgende Punkte nur unzureichend:

Punkt 1: Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

Zu Festsetzung Punkt 7.1:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) dienenden Versorgungseinrichtungen und Fußwegeverbindungen, zulässig.

Der Umfang der Bestandsversiegelung in der öffentlichen Grünfläche darf nicht überschritten werden. Die Festsetzung 7.1 muss daher um folgenden Satz ergänzt werden: *Der Umfang der Bestandsversiegelung darf nicht überschritten werden. Bei Neuanlage von Wegen oder Plätzen sind bestehende Versiegelungen im Flächenverhältnis 1:1 zurückzubauen.*

Zudem wird um Klarstellung gebeten, was unter „der Grünfläche dienende Versorgungseinrichtungen“ zu verstehen ist.

Zu Festsetzung Punkt 8.1:

Die Festsetzung, dass großflächige, spiegelnde Scheiben vermieden werden sollten, ist zu wenig. In Deutschland sterben laut Quellen des NABU schätzungsweise über 100 Millionen Vögel an Fensterscheiben. In Bezug zu den Vögeln muss ab einer Fensterfläche von z.B. 10m² Vogelschutzglas verwendet werden.

Zu Festsetzung Punkt 8.2:

Wenn der artenschutzfachliche Eingriff mit Nisthilfen ausgeglichen werden soll, muss gleichzeitig ein Ausgleich zu verloren gegangenen Nahrungsflächen geschaffen werden. Die Brut in den Nistkästen braucht vor allem Nahrung. Darüber hinaus muss das Nahrungsangebot für Vögel noch verbessert werden. Der Park kann hier einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität im Stadtgebiet von Überlingen leisten. Nur 5 Nistkästen aufzuhängen steht in keinem Verhältnis zum Eingriff. Weitere Maßnahmen wie etwa die Schaffung von blütenbunten, artenreichen Wiesen, Totholzhaufen, Biodiversitätsdächer, Steinriegel etc. sollten am Standort umgesetzt werden.

Zu Festsetzung Punkt 9.1:

Es sind nur Bäume die unmittelbar an die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche angrenzen zum Erhalt festgesetzt. Im Geltungsbereich gibt es einige weitere Einzelbäume, den Obstsortengarten, die Baumreihe südlich Schloss Rauenstein sowie

das Feldgehölz zwischen geplanter Bebauung und dem Schloss. Unbenommen von der Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen ist eine Festsetzung zum Erhalt dieser Gehölze zu treffen. Weder in Festsetzung 7.1 noch in Festsetzung 9.1 sind diese Gehölze benannt. Es wird darum gebeten, den Erhalt (und bei Abgang deren Ersatz) der oben genannten Gehölze per Festsetzung zu sichern. Dies wird trotz Baumschutzsatzung als erforderlich angesehen.

Die Bäume (zumindest die Bäume sehr hoher und hoher Bedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht, gemäß Plan in artenschutzrechtlicher Relevanzbegehung Seeconcept 2019) und das Feldgehölz sind als Planzeichen im B-Plan darzustellen. Im Plan zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (Seeconcept 2019) sind auch innerhalb der Bestandsbebauung nördlich der Rauensteinstraße Bäume mit sehr hoher und hoher Bedeutung für den Artenschutz dargestellt. Diese Bäume sollten zum Erhalt festgesetzt und mit einem Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt werden.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Zu Punkt 1.2 Dachbegrünung:

Dass Flachdächer, mit einer Substratstärke von 10cm, extensiv zu begrünen sind ist kein erhöhter Standard mehr. Dies ist schon seit Jahren das Minimum, welches bei Neubauten festgesetzt wird. In so einem wertvollen Gebiet sollten die Dächer mindestens als Retentionsdächer und/oder als Biodiversitätsdach, mit einer Substratstärke von 15cm, ausgeführt werden. Wichtig dabei ist auch, dass die Nachweispflicht der Umsetzung des Gründachs beim Bauherrn liegt. Dieser muss nach Fertigstellung eine Abnahme des Gründachs beantragen und ein mindestens 5-jähriges Monitoring machen, um den Anwuchserfolg des Gründachs zu belegen. So wird vermieden, dass Gründächer zwar festgesetzt, aber nicht umgesetzt werden oder nicht funktionieren.

Noch besser wäre es, die neuen Dächer im Park intensiv zu begrünen, um den versiegelten Boden auszugleichen. Andernfalls trägt die Planung zur weiteren Versiegelung bei. Die Kombination mit Photovoltaik sollte nicht nur zulässig sein, sondern ausdrücklich umgesetzt werden. Die Überdeckung der Tiefgarage mit 0,6m ist zu wenig. Baumpflanzungen benötigen mindestens 1m Überdeckung, um langfristig wachsen zu können. Die Überdeckung sollte auf 1m erhöht werden.

Neben der Dachbegrünung ist Fassadenbegrünung mittlerweile Standard in Bebauungsplänen. Da die neuen Gebäude in den Park eingreifen, sollten auch Fassadenbegrünungen festgesetzt werden. Die Größe der zu begrünenden Fassadenfläche sollte die vom Gebäude versiegelte Fläche betragen. Diese sollten mit heimischen Kletter-Schlingpflanzen bewachsen werden, um Nahrungsangebot für Insekten und Vögel zu schaffen und das Mikroklima zu verbessern.

Zu Punkt 2.1 Stellplatzzahl:

in Bezug auf die Vorgabe des Landes, den Flächenverbrauch zu reduzieren und der zur Erreichung der Klimaschutzziele angestrebten Verkehrswende, sollte pro Wohneinheit nur 1 Stellplatz vorgesehen werden. Die Erstellung von 2 Stellplätzen/ Wohneinheit widerspricht diesen Vorgaben und Zielen und ist heute nicht mehr zeitgemäß.

Der vorhandene Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einem Baufenster versehen und folglich für die Überstellung mit einem dreigeschossigen Gebäude vorgesehen. Wo werden die entfallenden Parkplätze neu geschaffen? Im Bebauungsplan ist keine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz vorgesehen. Oder sind diese nicht mehr erforderlich und entfallen demzufolge? Um Erläuterung dazu wird gebeten.

Hinweise

Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Die Anpflanzung von heimischen Gehölzen zu empfehlen, ist zu wenig. Der Eingriff in den Park sollte gerade in den Grünflächen der Baugrundstücke ausgeglichen werden. Neben der Verwendung von heimischen Arten muss darauf geachtet werden, dass sie ein möglichst breites Wirkungsspektrum hinsichtlich der Bedeutung als Nahrungs- und Brutraum bieten.

Die Verwendung der Leuchtmittel (LED und Farbtemperatur < 3.000 K) und alle weiteren Vorgaben zu Beleuchtungsanlagen sind als Hinweis aufgeführt und besitzen deshalb keine rechtliche Verbindlichkeit. Der Hinweis ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen um dadurch Verbindlichkeit zu erlangen.

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung ist in dem sensiblen und bislang wenig beleuchteten Bereich essenziell, um eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Deshalb ist eine rechtliche Verbindlichkeit als Festsetzung erforderlich.

Gleiches gilt für den Hinweis zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke.

Schutzgut Landschaft

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Dem Park wird eine Ensemblewirkung im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Schloss Rauenstein zugeschrieben. Aus Sicht des Parks bzw. des Freiraums und der Sichtbezüge stört insbesondere das Eckhaus an der Kiblersteige. Der NABU/BUND bittet um die Herausnahme dieses Baukörpers, um den Eingriff in den Park zu reduzieren. Dies nicht nur aus freiraumplanerischen Gründen, sondern auch zur Offenhaltung der Frischluft-schneise (siehe auch Einwände Punkt 4.8 der Begründung).

Schutzgut Wasser

3.4 Wasser

Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser „muss soweit als möglich“, auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Im Umkehrschluss würde dies bedeuten, dass -sofern nicht versickert werden kann, das Regenwasser abgeleitet wird. Dies ist eine zu geringe Forderung in Zeiten des Klimawandels. Das komplette Regenwasser muss auf dem Grundstück gedrosselt, versickert oder genutzt werden. Hierzu gibt es im Rahmen der Schwammstadt genügend natürliche und technische Möglichkeiten. Auch dies ist mittlerweile Standard und sollte weiter vertieft werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Fledermäuse

Die Gebäude wurden am 9.11.2020 und am 13.11.2020 auf Fledermäuse bzw. deren „Hinweise“ überprüft. Zudem liegen Daten aus 2012 für die Nutzung der Kastanien südl. des Rauensteinschlosses vor.

Es wurde keine Detektorbegehung im Park südlich der Rauensteinstraße durchgeführt. Über die Nutzung der Grünfläche als Jagdhabitat oder die Nutzung der Bäume als Leitstruktur sind keine Daten vorhanden, sprich es gibt keine Erkenntnisse dazu. Durch die Bebauung wird die Beleuchtung weiter in den Rauensteinpark hineingetragen. Strukturegebunden fliegende Arten und auf dunkle Korridore angewiesene Arten wie das Große Mausohr können durch die Bebauung im Park erheblich beeinträchtigt werden. Eine Bestandserfassung mit Batdetektor oder Batcorder muss vor Satzungsbeschluss durchgeführt werden, um eine gesicherte Kenntnis zum Artbestand und der Nutzung des Areals durch Fledermäuse zu bekommen. Erst nach Abschluss dieser Begehungen und Auswertung der Ergebnisse kann eine Beurteilung nach § 44 BNatSchG qualifiziert erfolgen. Die vorliegenden Daten und Aussagen sind nicht ausreichend. Aktuell können auf vorhandener Datengrundlage Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Vögel

Der streng geschützte Grünspecht, aber auch RL V Gartenrotschwanz und RL 2 Trauerschnäpper haben ihre Lebensstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Realisierung der Bebauung ist nicht auszugehen, da genügend Nahrungshabitat für den Grünspecht verbleibt, die Brutbäume des Spechtes erhalten bleiben und auch die Lebensstätten von Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz durch die Bebauung nicht tangiert werden.

Die Brutvogelerfassung erfolgte allerdings im November 2020 und dann von Februar bis April 2021: im März von 10 bis 12 Uhr und im April von 14:30 bis 17:00 Uhr. Die allgemein anerkannte und angewandte Kartierungsmethodik nach SÜDBECK et. al. sieht weitere Begehungen in den Monaten Mai und Juni vor. Zudem hat die Begehung in den frühen Morgenstunden zu erfolgen. Eine Begehung im April zwischen 14 und 17 Uhr ist wenig repräsentativ und deckt mit Sicherheit nicht das volle Artenspektrum ab.

Das vollständige Artenspektrum ist aufgrund der unzureichenden Bestandserfassung somit nicht bekannt. Eine Bewertung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und einer Vereinbarkeit mit den Vorgaben des § 44 BNatSchG ist nicht vollumfänglich möglich. Eine Bestandserfassung nach den allgemein anerkannten Kartierungsmethoden muss vor Satzungsbeschluss durchgeführt werden, um eine gesicherte Kenntnis zum Artbestand und der Nutzung des Areals durch Vögel zu bekommen. Erst nach Abschluss dieser Begehungen und Auswertung der Ergebnisse kann eine Beurteilung nach § 44 BNatSchG qualifiziert erfolgen. Die vorliegenden Daten und Aussagen sind nicht ausreichend. Aktuell können auf vorhandener Datengrundlage Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Zauneidechse

Sollte die Zauneidechse an den südexponierten Böschungen vorkommen, werden die Bestände nicht erheblich beeinträchtigt. Es wird angeregt, die Böschung zwischen Grünfläche Schloss Rauenstein und Obstsortengarten einmal jährlich zu mähen, um einer Verbrachung und Gehölzentwicklung entgegen zu wirken. Die Habitatbedingungen nicht nur für Zauneidechsen werden dadurch erhöht. Es wird angeregt, Habitatstrukturen als Lebensraum für die Zauneidechse anzulegen (z.B. Totholzhaufen, Steinhaufen, 30 cm Sand oder Kiessandgemisch an Böschung anbringen).

Allgemeine Anmerkungen:

- Die Erhöhung der Gebäudehöhe im Bestand und die leichte Steigerung der überbaubaren Flächen werden vor dem Hintergrund der politisch gewollten und maßvoll sinnvollen Innenverdichtung begrüßt.
- Gleichwohl für Bebauungspläne nach § 13a BauGB die Eingriffsregelung nach §§ 14,15 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wird aufgrund der sensiblen Lage, der Bedeutung der Grünfläche im innerstädtischen Kontext, dem stetig fortschreitenden Verlust der Biodiversität, die Erstellung einer EKB für erforderlich angesehen. Ein adäquater Ausgleich muss geschaffen werden. Dieser muss dann auch nachträglich nach Umsetzung vom Bauherrn langfristig nachgewiesen werden. Für die Flächen muss ein mindestens 5jähriges Monitoring gemacht werden, um den Erfolg langfristig zu sichern. Der fortschreitende Verlust der Artenvielfalt und der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft erfordern unverzügliches Handeln. Dieses wird an vielen Stellen definiert, u.a. mit der Erstellung von Biotopverbundplänen nach Biodiversitätsstärkungsgesetz. Auch wenn für den Bebauungsplan „Neuaufstellung Kibler – Rauenstein“ wie oben geschrieben kein rechtliches Ausgleichserfordernis besteht, so hat die Stadt Überlingen eine Verantwortung soweit als möglich dem Verlust der Artenvielfalt entgegen zu wirken.
- Die Wohnungen in dem Gebäude im Bereich des bestehenden Parkplatzes werden durch den Mammutbaum und den südlich gelegenen flächigen Gehölzbestand stark beschattet und folglich dunkel sein. Die Attraktivität der Wohnlage wird dadurch eingeschränkt.
- Der Mammutbaum stockt unmittelbar angrenzend an die WA-Fläche. Auch die anderen zum Erhalt festgesetzten Bäume grenzen an die WA-Flächen an. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze mittelfristig entfallen werden, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit. Auch sind Schädigungen des Wurzelbereichs durch den Baubetrieb, Tiefgaragen etc. leider immer wieder gängige Praxis. Ein weiterer Grund, der einen Verlust befürchten lässt. Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.
- Mit der Bebauung südlich der Rauensteinstraße wird die vorhandene Zäsur durch die Rauensteinstraße gebrochen. Es ist zu befürchten, dass durch Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung in den Rauensteinpark hinein ausgeweitet wird.

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Überlingen wird die Parkanlage mit einer hohen klimatischen Bedeutung eingestuft. Dies steht im Widerspruch zum Artenschutzgutachten Punkt 2.5, bei dem das Gebiet nur eine mittlere Bedeutung beim Schutzgut Klima hat. Unter Punkt 3.5 sogar nur eine geringe Auswirkung. Zusätzlich ist der rot markierte Bereich in den Abbildungen 5 und 6 falsch platziert. Die Markierung müsste deutlich weiter nach Westen verortet werden. Dies vor allem in Abbildung 6. Ist die Markierung an der richtigen Stelle, wird die Bedeutung für das Klima noch deutlicher. Trotzdem wird in den Park eingegriffen, obwohl auch nur am Rande. Besonders das Eckhaus an der Kiblersteige verengt den einzigen Zugang zum Park und verschlechtert die Durchlüftung. Siehe auch 2.6 der Einwände zum Artenschutzgutachten.

Zusammenfassend beanstanden die Verbände folgende Punkte aus der vorliegenden Planung:

- Fehlendes Konzept für Parkplätze
- Fehlende Berücksichtigung der Klimasituation (Frischluftschneise)
- Ungenügende Erhebung des Arteninventars
- Unklare Aussagen zum Schutz des Baumbestandes
- Fehlende Auflistung der zu fällenden Bäume
- Ungenügende Festsetzungen zur Gebäudeplanung (Fassaden- und Dachbegrünung, Fotovoltaik, Entwässerung, Bepflanzung usw.)

Wenn es auch nachvollziehbar ist, dass bei der Übereignung des Rauensteinareals vom Bodenseekreis an die Stadt Überlingen eine Refinanzierung des Kaufpreises durch eine teilweise Bebauung beschlossen wurde, so darf aus heutiger Sicht unter dem Druck der Klimaproblematik und des Artenschwundes eine Bebauung von Flächen im Park nicht mehr in Erwägung gezogen werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten auch um Mitteilung der Ergebnisse des Abwägungsprozesses.



Hartmut Walter
(1. Vors. der NABU-Gruppe
Überlingen)

Email: hm-walter@web.de



Wolfgang Rauneker
(Vorstand der BUND-Gruppe
Überlingen-Owinger-
Sipplingen)

Email: wolfgang@rauneker.de