



**meixner**<sup>®</sup>

Stadtentwicklung

Große Kreisstadt Überlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“, Gemarkung Überlingen

Begründung zu den

**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND**

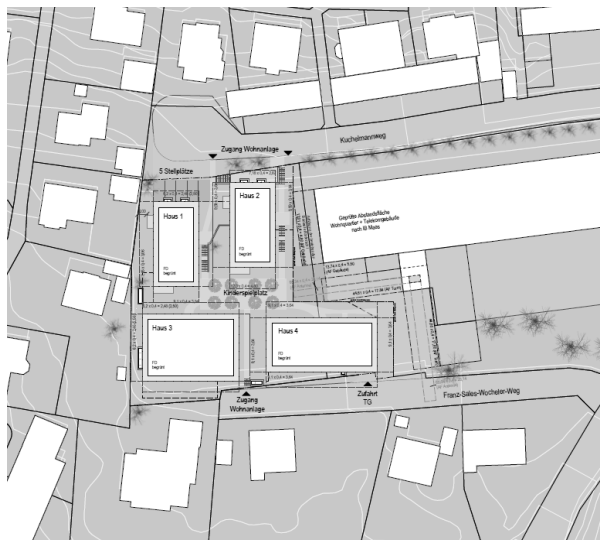
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**MIT INTEGRIERTER ABARBEITUNG DER UMWELTBELANGE,**

**ARTENSCHUTZRECHTLICHER UNTERSUCHUNG UND**

**SCHALLTECHNISCHER UNTERSUCHUNG**

21.03.2022



Quelle: Grath Architekten

**meixner Stadtentwicklung GmbH**

Otto-Lilienthal-Straße 4

88046 Friedrichshafen

**MGS-18-106 – vBP „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“, Überlingen**



**Auftraggeber:**

Betz und Weber Baupartner GmbH  
Alleenstraße 7  
71679 Asperg



**Auftragnehmer:**

meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 38875-0  
Fax: 07541 38875-19  
E-Mail: [info@meixner.de](mailto:info@meixner.de)  
[www.meixner-stadtentwicklung.de](http://www.meixner-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

**Sofia Ntineli**

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

**Thorsten Reber**

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
<b>2.</b>	<b>Plangebiet und Untersuchungsraum</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage des Plangebietes .....	5
2.2	Umgebung .....	6
<b>3.</b>	<b>Einordnung in die Bauleitplanung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 .....	6
3.2	Regionalplan .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
3.4	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet .....	8
3.5	Bebauungsplanverfahren .....	9
<b>4.</b>	<b>Übersicht über Schutzgebiete</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>12</b>
5.1	Nutzungen .....	12
5.2	Erschließung .....	12
5.3	Topografie .....	13
5.4	Einbindung in das Landschaftsbild .....	13
<b>6.</b>	<b>Starkregenerisikoversorge</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung</b> .....	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>15</b>
8.1	Rückblick – bisherige Planungsschritte .....	15
8.2	Städtebau .....	15
8.3	Verlegung Kanal .....	17
8.4	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	20
8.4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	20
8.4.2	Örtliche Bauvorschriften .....	23
8.5	Flächenbilanz .....	23
<b>9.</b>	<b>Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf</b> .....	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Quellen</b> .....	<b>25</b>

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Überlingen und der Vorhabenträger beabsichtigen Teile des ehemaligen Telekomgeländes an der Langgasse in Überlingen zu Wohnzwecken umzunutzen. Durch die Nachnutzung von innerörtlichen Flächen wird dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Mit dem geplanten Vorhaben soll ein Teil des bestehenden Wohnraumbedarfs gedeckt und eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur erreicht werden. Um die beabsichtigte Umnutzung des Geländes realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 2. Plangebiet und Untersuchungsraum

### 2.1 Lage des Plangebietes

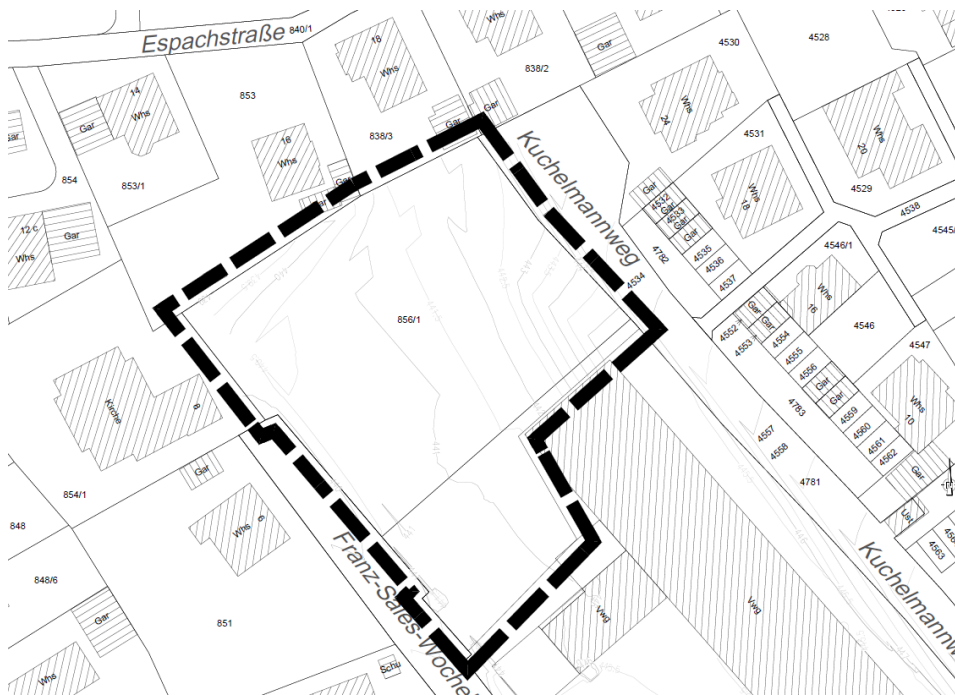


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes, o.M.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Überlingen und umfasst eine Größe von 0,25 ha. Nördlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an der Espachstraße an. Östlich verläuft der Kuchelmannweg. Südlich grenzt der verbleibende Teil des Telekomgeländes mit Gebäudebestand an. Westlich des Plangebietes verläuft der Franz-Sales-Wocheler-Weg, von dem das Plangebiet im Wesentlichen erschlossen wird.

Das Plangebiet ist der ehemalige Parkplatz der Telekom. Aus diesem Grund ist das Plangebiet bereits teilweise versiegelt, beinhaltet aber einige Gehölzstrukturen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die FI-Nr. komplett 856/1 und die FI-Nr. 856 teilweise. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

## 2.2 Umgebung

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft die Lippertsreuter Straße. Dort befinden sich einige Gewerbebetriebe und Einkaufsmöglichkeiten. Im Norden, Osten und Westen befindet sich Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Dachlandschaft ist geprägt von Satteldächern. Südlich befindet sich das bestehende Telekomgebäude, das auch als Vereinshaus von ansässigen Vereinen genutzt wird. Dieses hat bereits ein Flachdach.

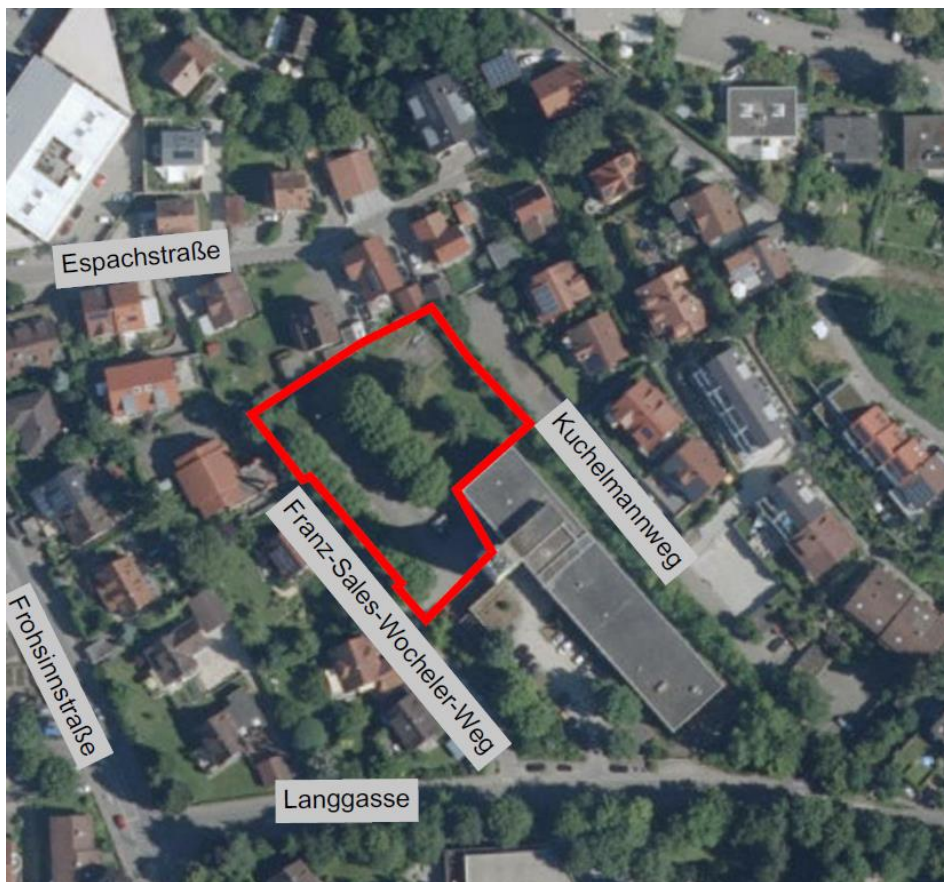


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, o.M.

## 3. Einordnung in die Bauleitplanung

### 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze für die Stadtentwicklung vor:

- Ziel 3.1.2: Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus [...] zu konzentrieren.



- Ziel 3.1.9: Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen [...].
- Grundsatz 3.2.2: Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

Die vorgesehene Planung greift die Ziele des Landesentwicklungsplans auf. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und nutzt die Möglichkeiten der Innenentwicklung.

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben 2020 (Satzungsbeschluss vom 25.06.2021) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans steht die Planung nicht entgegen.

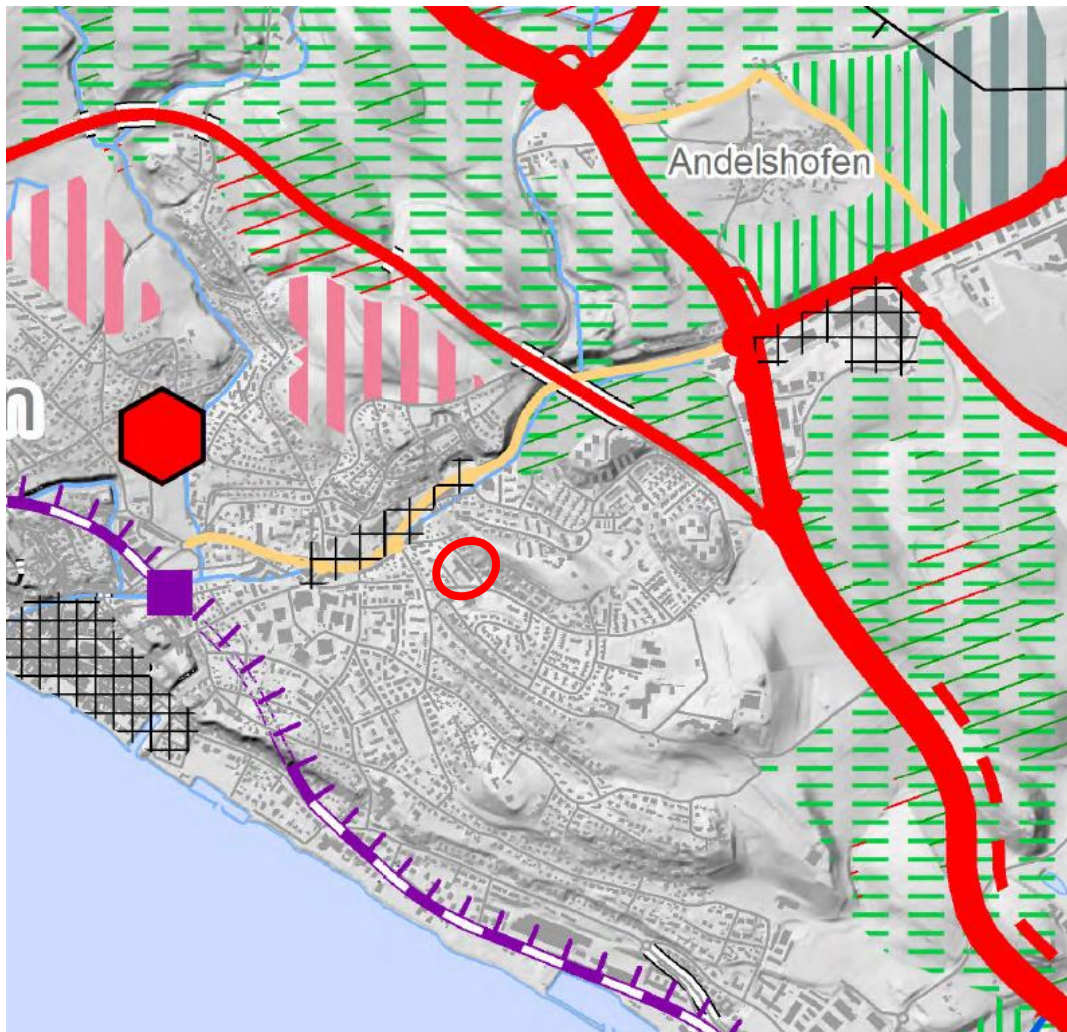


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan 2020 Bodensee-Oberschwaben (Satzungsbeschluss vom 25.06.2021), Plangebiet rot umkreist, o.M.; Quelle: RVBO

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owlingen-Sipplingen stellt den Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf – Post“ dar. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owlingen-Sipplingen, o.M.

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Langgasse“ aus dem Jahr 1980 weist auf den betroffenen Flurstücken eine „Fläche für Gemeinbedarf – Post“ aus. Der Grünordnungsplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan sieht entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke sowie im Nordwest-Eck die Pflanzung eines Berg-Ahorns vor. Um die angestrebte Nutzung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.



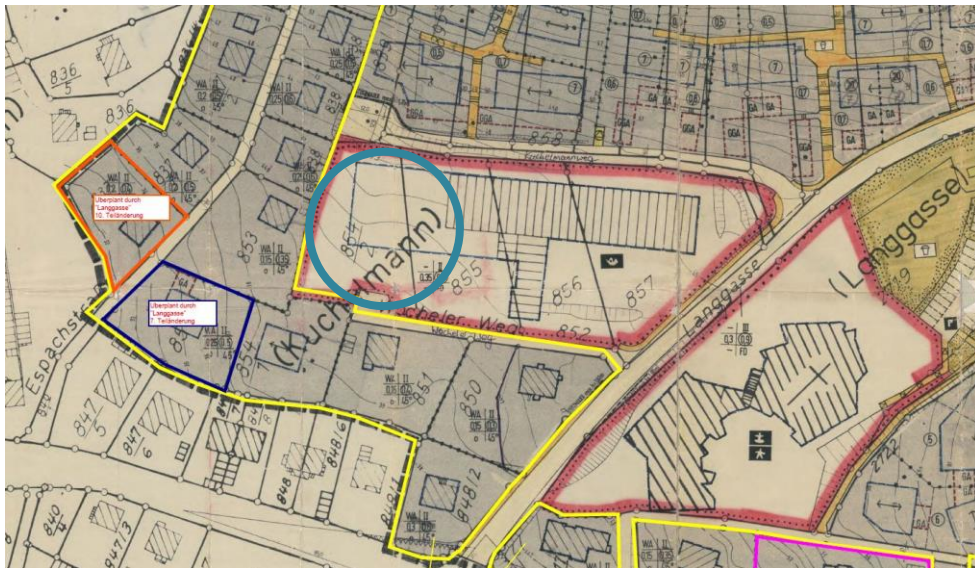


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Langgasse“, Quelle: Stadt Überlingen

### 3.5 Bebauungsplanverfahren

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dazu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen einzuhalten:

- Der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die Umgebung ist bereits bebaut.

- Größe der Grundfläche max. 20.000 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 0,23 ha. Dadurch kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die Grundfläche beträgt somit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

- Im Bebauungsplan darf kein Ausschlussgrund bezüglich UVP-Pflicht oder Natura 2000 im Plangebiet bestehen

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum. Die Fläche wurde als Parkplatz genutzt. Aufgrund dieser Nutzung ist deutlich, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.



Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören, neben dem bereits genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst im Wesentlichen die Hochbauplanung mit Grundrissen und ggfls. Ansichten. Der Durchführungsvertrag beinhaltet z.B. Vereinbarungen bezüglich der Kostentragung und des Realisierungszeitraumes.

#### 4. Übersicht über Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope oder sonstige landschaftlichen Schutzgebiete.

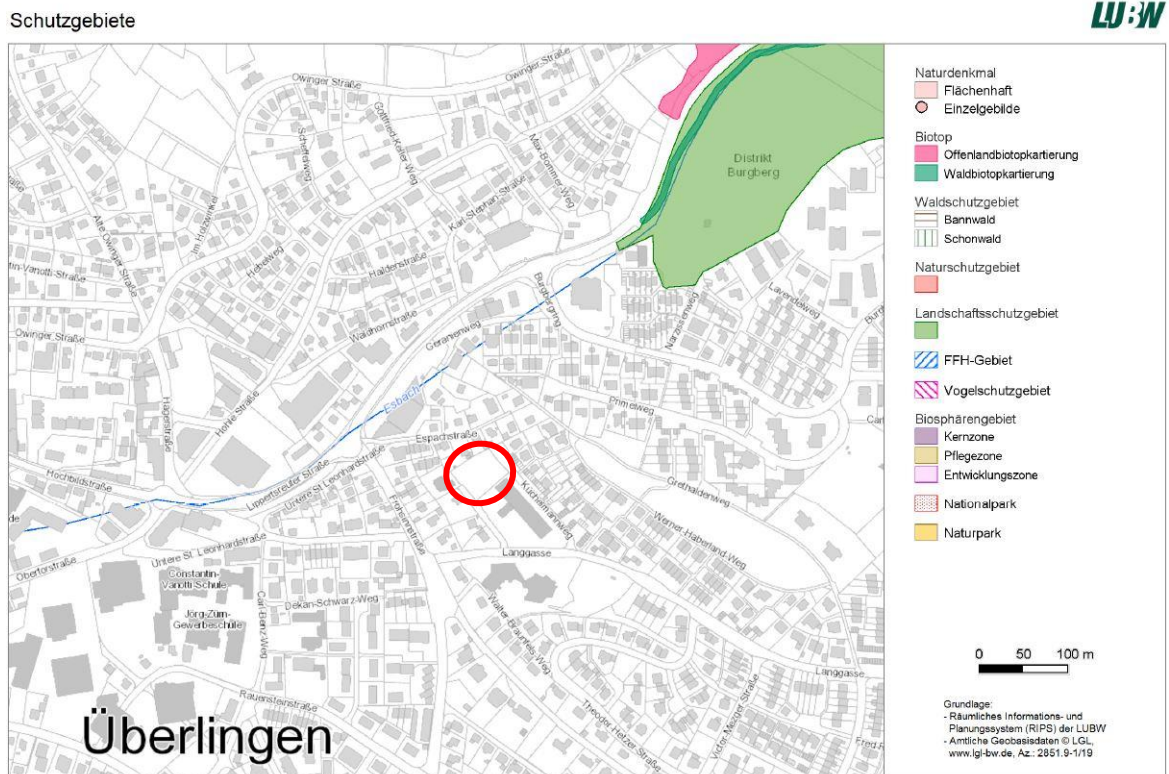


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete, Quelle: LUBW

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ vom 18.12.1992 in der Zone IIIB. Dort ist u.a. das Erschließen von Grundwasser verboten.

Durch geeignete Maßnahmen werden Schadstoffeinträge in das Grundwasser weitestgehend vermieden.



Abbildung 7: Übersicht der Wasserschutzgebiete, Quelle: LUBW

## 5. Bestand

### 5.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist daher bereits teilweise versiegelt.

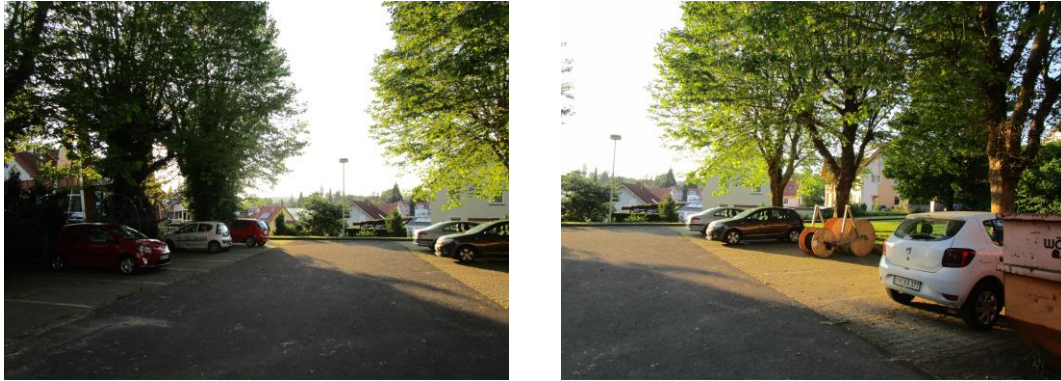


Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet

### 5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist im Osten über den „Kuchelmannweg“ und im Westen über den „Franz-Sales-Wocheler-Weg“ erschlossen. Die beiden Straßen münden im Süden in die Langgasse.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein bestehender Kanal. Dieser wird nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Überlingen im Rahmen der Bauausführung verlegt.

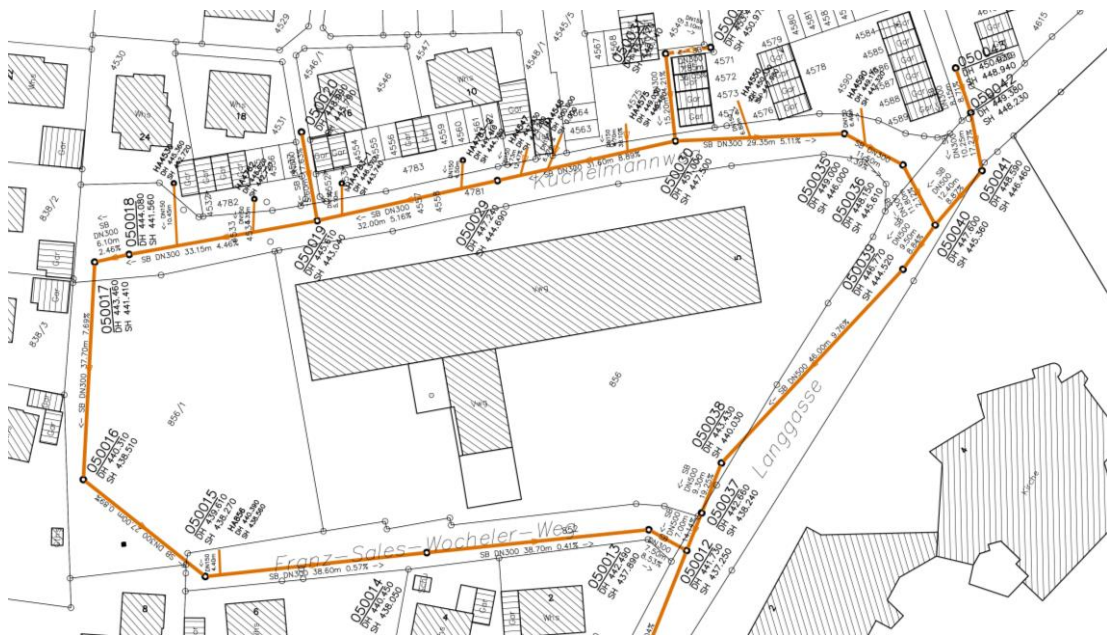


Abbildung 9: Kanalisationsplanauskunft, o.M.; Quelle: Stadt Überlingen



### 5.3 Topografie

Der Kuchelmannweg liegt auf einer Höhe von ca. 444,30 m ü. NN. Am Franz-Sales-Wocheler-Weg liegt die Geländehöhe bei ca. 440 m ü. NN. Das Plangebiet fällt somit von Osten nach Nordwesten um ca. 5,00 m ab.



Abbildung 10: Geländehöhen, o.M., Quelle: 3D Welt Vermessung

### 5.4 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatz genutzt. Es bestehen aber auch Grün- und Gehölzbestände, die das Plangebiet prägen. Durch das Vorhaben wird die Fläche in eine Wohnbaufläche mit Geschosswohnungsbau umgewandelt. Die wertgebenden Gehölze gehen durch das Vorhaben verloren und es findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Durch die Anlage einer Grünfläche und die Entwicklung eines Biodiversitätsdaches ist ein Mindestmaß an Durchgrünung, wie es für das Ortsbild und den Naturhaushalt wichtig ist, auch nach Umsetzung der Planung gewährleistet. Für die gemäß dem Grünordnungsplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu pflanzenden Gehölze entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie für die unter die Baumschutz-Satzung der Stadt fallenden Bäume auf der Parkplatzfläche erfolgen Ersatzpflanzungen auf einem Grundstück des Vorhabenträgers in einer nahegelegenen Gemeinde im Bodenseekreis.

## 6. Starkregenerisikovorsorge

Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Sie sind meist von sehr geringer räumlicher Ausdehnung und kurzer Dauer und stellen daher ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar.



Innerhalb des Plangebietes sind keine Starkregenereignisse bekannt.

Zur Vorsorge gegen Schäden von Starkregenereignissen können unterschiedliche Maßnahmen angewendet werden. Dazu zählen u.a. die Rückhaltung und Ableitung von Außenbereichswasser oder die Nutzung von Frei- und Grünflächen als Notretentionsräume. Insbesondere sind auf die Höhenlage der Lichtschächte sowie die Positionierung des Gebäudeeingangs (möglichst hangabgewandt) oder der Kellertreppen zu achten. Diese sollten möglichst hoch liegen, um das Gebäude vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen zu schützen. Vorbeugende Maßnahmen können auch in die Gartengestaltung z.B. in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen integriert werden.

Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen geeigneten Objektschutz informieren.

## 7. Schalltechnische Untersuchung

Gegenüber der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage des Vorhabens befindet sich Wohnbebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes. In einer schalltechnischen Untersuchung (meixner Stadtentwicklung GmbH, Fassung vom 14.07.2021) wurde die Geräuscheinwirkungen der Zu- und Ausfahrt auf die bestehende Umgebungsbebauung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) prognostiziert und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Die Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgarage entsprechen den Stand der Lärmminimierungstechnik. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Des Weiteren wurden die Geräuschemissionen der oberirdischen Stellplätze auf die Umgebungsbebauung berechnet. Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Auf das Vorhaben selbst wirken die Geräusche des Betriebshofes der Telekom und des südlich liegenden Parkplatzes ein. Der Parkplatz wird zum größten Teil von den Nutzern der (Sport-)Vereine, die im Telekomgebäude untergebracht sind, frequentiert. Die Einwirkungen wurden ebenfalls aus schalltechnischer Sicht untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass am maßgeblichen Einwirkort des Vorhabens (Haus 4) die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Gebiet gewährleistet.

## **8. Planung**

### **8.1 Rückblick – bisherige Planungsschritte**

Vom Vorhabenträger wurde der erste Planungsentwurf bereits 2016 der Stadt Überlingen vorgelegt, jedoch aus Gründen der Dichte und Geschossigkeit von der Stadt abgelehnt. Daraufhin wurde der Entwurf vom Büro Grath Architekten aus Ravensburg überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf wurde 2019 dem mobilen Gestaltungsbeirat vorgelegt. Dieser regte an, die Tiefgaragenabfahrt in das Haus Nr. 4 zu integrieren sowie den Freiraum zwischen den Gebäuden zu vergrößern. Der Gestaltungsbeirat hat den Entwurf mit den genannten Anregungen dem Gemeinderat empfohlen. Dieser hat den vorgelegten Entwurf gebilligt, so dass dieser nun in einen Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

### **8.2 Städtebau**

Der Entwurf vom Büro Grath Architekten aus Ravensburg sieht vier Gebäude mit insgesamt 33 Wohnungen vor. Dabei wird für 7 Wohnungen ein Belegungsrecht für die Stadt Überlingen befristet auf 20 Jahre vereinbart. Der Wohnungsmix besteht aus zwei-, drei- und Vierzimmerwohnungen, um eine Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen. Der Turm und das Bestandsgebäude der Telekom bleiben unverändert. Durch den gekippten Winkel der beiden schmalen Gebäude in Längs- und der größeren Gebäude in Querrichtung zum bestehenden Gebäude, werden Blick- und Laufachsen zwischen den angrenzenden Straßen ermöglicht. Die unterschiedlichen Geschossigkeiten orientieren sich an der Umgebungsbebauung und passen sich der Topografie an. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer vorgesehen. Der ruhende Verkehr der Bewohner wird in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Dort ist nach aktuellem Planungsstand Platz für 34 Pkw-Stellplätze und 69 Fahrrad-Stellplätze vorgesehen. 5 Weitere oberirdische Stellplätze sind am Kuchelmannweg geplant. Der Bereich zwischen den Gebäuden bietet Raum für eine Begrünung und den erforderlichen Spielplatz im Quartier. Die fünf im nordöstlichen Plangebiet vorgesehenen Stellplätze können nach einer Befestigung der östlich angrenzenden Grünfläche angefahren werden. Da neben den Stellplätzen in der Tiefgarage auch eine Mindestzahl an oberirdischen Stellplätzen angeboten werden soll und diese an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht untergebracht werden können, entscheidet sich die Stadt im vorliegenden Fall für den Teilweisen Entfall des Grünstreifens.

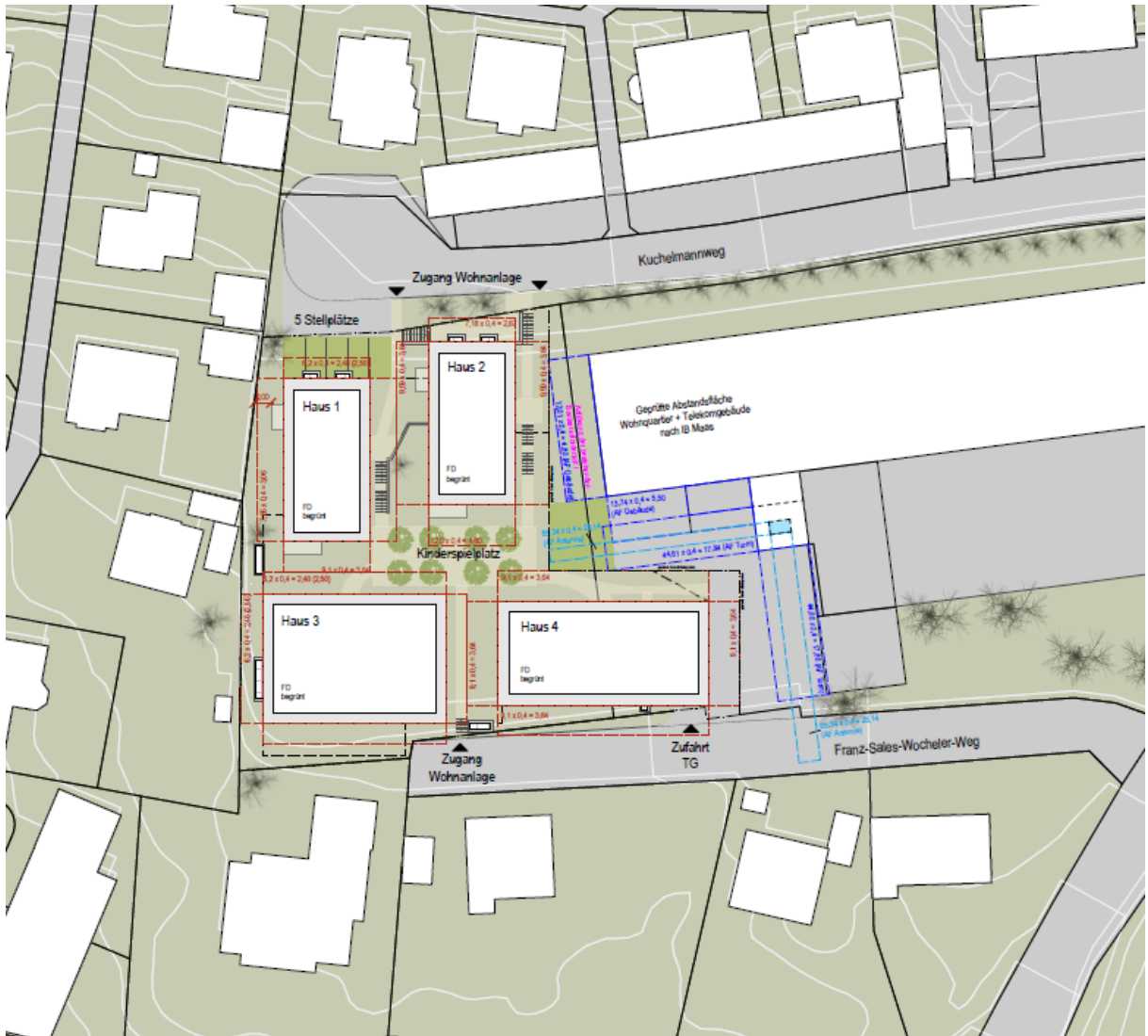
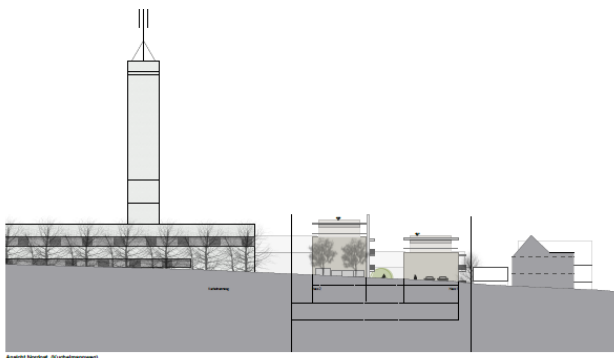
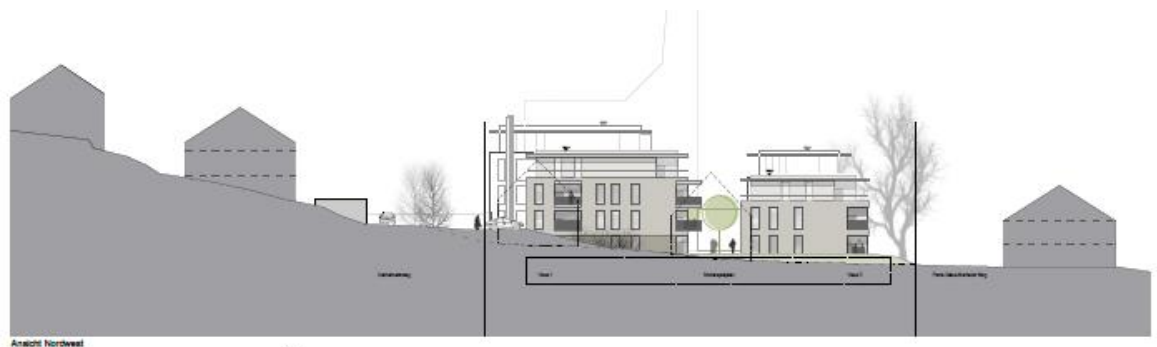


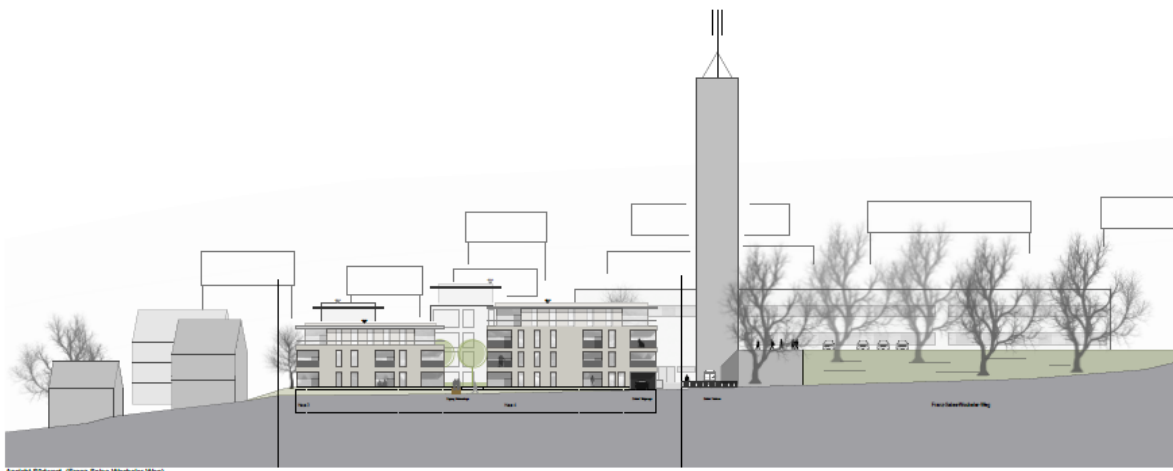
Abbildung 11: Lageplan, Quelle: Grath Architekten, Stand 14.07.2021



Ansicht Nordost (Kuchelmannweg)



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest (Franz-Sales-Wocheler-Weg)

Abbildung 12: Ansichten, Quelle: Grath Architekten, Stand 14.07.2021

### 8.3 Verlegung Kanal

Der bestehende Schmutzwasserkanal wird zur Realisierung des Vorhabens verlegt. Dazu hat eine ingenieurstechnische Vorplanung der Büros Meixner Infrastruktur stattgefunden. Vorgesehen ist die Verlegung des Kanals an die südöstliche bzw. südliche Grenze des Plangebietes Richtung Telekomgebäude. Innerhalb des Plangebietes wird zur Sicherung des Kanals ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zudem ist der Verlauf grundbuchlich bzw. im Baulastenverzeichnis zu sichern. Die Weiterführung des Kanals erfolgt über den Betriebshof der Telekom bis zum Franz-Sales-Wocheler-Weg. Eine Anfahrbarkeit der Schächte mit einem 7,5 t Lkw ist gegeben. Der Verlauf des Kanals über den Betriebshof ist ebenfalls durch Grundbucheintragung und Baulast zu sichern. Das betroffene Grundstücke Flurstück Nr. 856 (Gemarkung Überlingen) befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers des „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“ so dass der Sicherung des Kanals nichts im Wege steht.



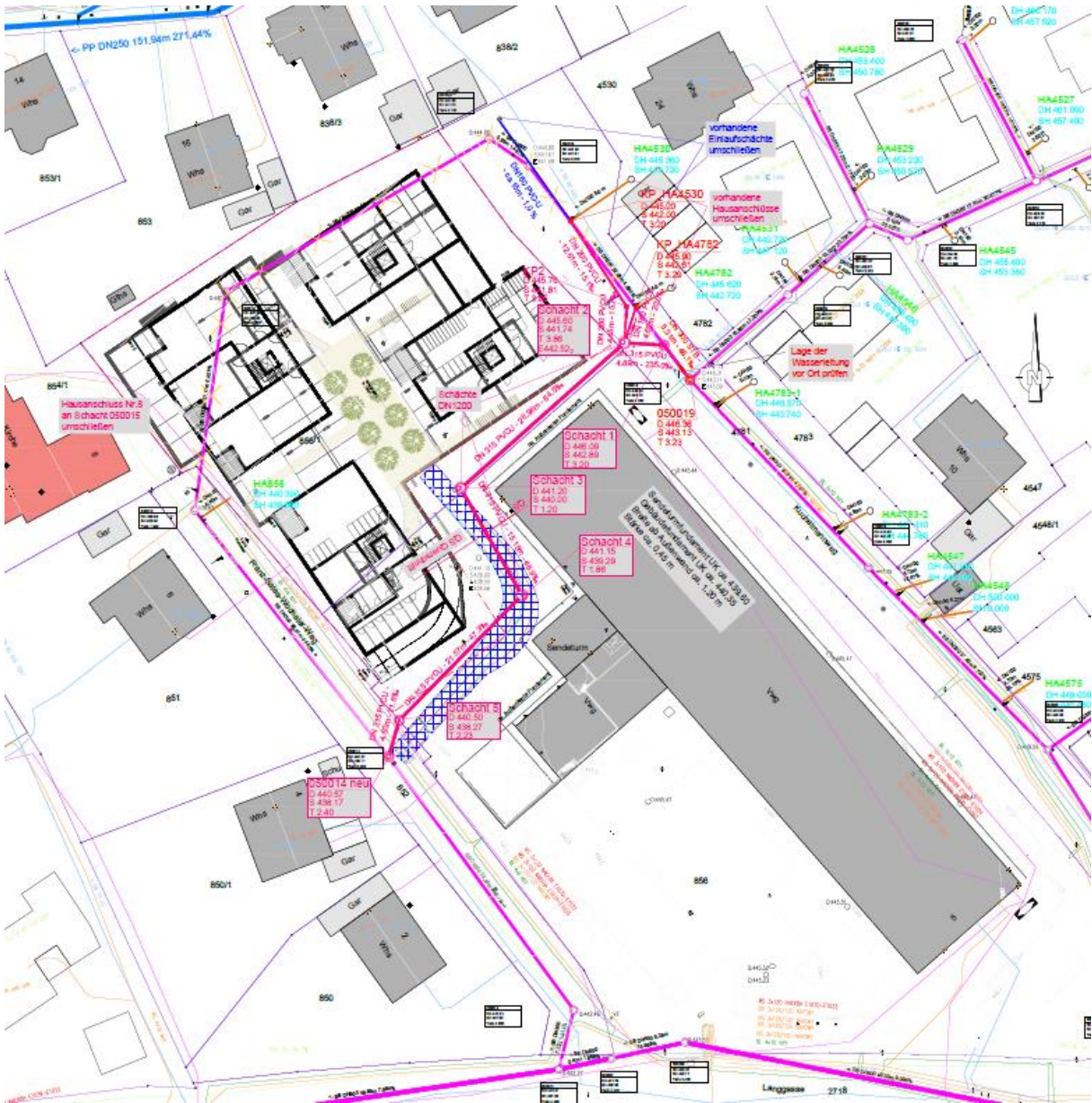





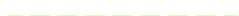




Abbildung 13: Lageplan Verlegung Kanal, Quelle: meixner Infrastruktur, o.M.

**Legende Bestand**

	Kanal Mischwasser
	Trinkwasserleitung
	Beleuchtung
	Strom NS
	Strom MS/HS
	Gas
	Telekom
	Vermessung 10.02.2020

**Legende Planung**











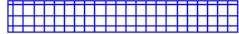
	Kanal Mischwasser
	Kanal Mischwasser Bestand
 	Schacht / Knotenpunkt
  	Abbruch Kanal Mischwasser
	Regenwasserleitung
	Umriss Tiefgarage
	Umriss Häuser
	Schleppkurve LKW

Abbildung 14: Legende zum Lageplan

## 8.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### - **Art der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ist ein zentraler Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Definition der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht auf Grundlage des § 9 BauGB i.V. mit den Vorschriften der BauNVO, sondern als Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Dadurch können die Festsetzungen auf das konkrete Vorhaben abgestimmt werden. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“ soll ein für die Allgemeinheit verständlicher Begriff vorgegeben werden. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgestellte Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Demzufolge sind alle anderen Nutzungen nicht zulässig.

#### - **Maß der baulichen Nutzung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Festsetzungen sind dementsprechend auf das Vorhaben und die vorliegenden Planunterlagen des Vorhabenträgers abgestimmt. Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche.

Die Dichte orientiert sich an den vorliegenden Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Grundfläche wird für jedes Hauptgebäude festgelegt. Eine Überschreitung für die Freiflächenanlagen ist vorgesehen.

Zur Festlegung der Gebäudekubatur wird die Gebäudehöhe aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich gemacht. Dabei sind im Plangebiet vier Wohngebäude mit der Zweckbestimmung „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“ geplant. Für diese sind Gebäude mit Flachdach zulässig.

#### - **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen sichern die vom Architekten geplante Kubatur der Baukörper. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der Baufenster ermöglicht die Errichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand. Dies orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

#### - **Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen**

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner ist eine Tiefgarage vorgesehen. Zusätzlich sind oberirdische Stellplätze am Kuchelmannweg geplant. Zur Umsetzung der Planung des Vorhabenträgers sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Tiefgaragen, sonstige Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

- **Ein- und Ausfahrtsbereich**

Innerhalb des Plangebietes wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, die Leichtigkeit des Verkehrs durch Ein- und Ausfahrten aus der Tiefgarage nicht zu beeinflussen und den Verkehr am frühestmöglichen Punkt in die Tiefgarage zu lenken.

- **Behandlung von Niederschlagswasser**

Das unbelastete Niederschlagswasser ist, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, auf dem Grundstück zu versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzugeben. Weitere Details werden im Rahmen des Entwässerungsgesuchs geklärt.

- **Immissionsschutzmaßnahmen**

Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik werden Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgarage getroffen, diese stellen sicher, dass durch den Betrieb der Tiefgarage keine Immissionen auf die Bewohner des Gebietes sowie die benachbarten Bewohner einwirken.

- **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind u.a. folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit verbindlich nach In-Kraft-Treten:

- **Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen**  
Dadurch wird die Möglichkeit einer qualifizierten Begrünung gewährleistet und ein Beitrag zur Niederschlagsretention geleistet.
- **Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermausfassadenquartieren**  
Dadurch wird die ökologische Funktion der verloren gehenden Bäume als Brut- bzw. Quartierstandort aufrechterhalten.
- **Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln**  
Ziel ist die Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und Falter.
- **Biodiversitätsdach**  
Dadurch soll ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Niederschlagsretention geleistet werden. Außerdem wird durch die abwechslungsreiche Gestaltung mit vegetationsfreien Bereichen, Totholz, temporären Wasserflächen, Insekten-Nisthilfen und Blumenwiesen Lebensraum für Insekten und andere Kleinlebewesen geschaffen.
- **Vermeidung von Vogelschlag an Glas**  
Um zu vermeiden, dass Vögel infolge von Kollision an Glas verletzt oder getötet werden, sind an Fensterfronten und verglasten Ecksituationen Maßnahmen zu ergreifen, welche Scheiben sichtbar machen und Reflexionen verhindern.



- **Anpflanzen von Bäumen**

Zur Eingrünung des Gebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind im Plangebiet sechs Bäume zu pflanzen. Unter Beachtung des Nachbarrechtes Baden-Württemberg sind die Standorte der Bäume frei wählbar.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zugunsten des Leitungsträgers ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses dient der Sicherung des Schmutzwasserkanals. Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten sind Baum- oder Gehölzpflanzungen innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

#### 8.4.2 Örtliche Bauvorschriften

- **Dachform und Dachneigung**  
Dachform und Dachneigung sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich als Bestandteil der Satzung geregelt.
- **Fassadengestaltung**  
Die Fassadengestaltung wurde im Sinne der Bauherrenschaft weit gefasst. Lediglich grelle Farbtöne an den Außenwänden sind ausgeschlossen.
- **Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern**  
Durch die Regelung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern soll zum einen eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern ermöglichen, zum anderen soll eine zu dominante Wirkung nach außen hin vermieden werden.
- **Gestaltung unbebauter Flächen**  
Die Gestaltung unbebauter Flächen regelt die Gestaltung der nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile des Grundstücks und hat den gestalterischen Anspruch der Eingrünung des Vorhabens.
- **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind abschließend in ihrer Größe und Beschaffenheit geregelt. Eine störende Wirkung auf Anwohner und Straßenraum wird dadurch minimiert.

#### 8.5 Flächenbilanz

	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Fläche (%)
Wohnquartier „Franz-Sales-Wocheler-Weg“	2.554	100
<b>Gesamt</b>	<b>2.554</b>	<b>100</b>

## 9. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf

- Aufgrund der zur Beteiligung gem. §4 a (3) eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 14.07.2021 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 21.03.2022. Die Änderungen betrafen:
  - Redaktionelle Anpassung des Hinweises zum Schutz des Grundwassers
  - Aufnahme eines Brandschutzhinweises
  - Redaktionelle Anpassungen der Begründung

## 10. Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- [2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m. W. v. 31.08.2021
- [3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [4] DIN 18920 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2014): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. – Ausgabedatum: 2014-07; Berlin (Beuth)
- [5] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- [7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Art. 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- [8] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. <http://maps.lgrb-bw.de>
- [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2016). *Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg*. [https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/66052/kartieranleitung\\_offenland-biotopkartierung.pdf?command=downloadContent&filename=kartieranleitung\\_offenland-biotopkartierung.pdf](https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/66052/kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf?command=downloadContent&filename=kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf)
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.
- [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- [13] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.
- [14] MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2011): Innere Werte im Siedlungsbestand, Beschleunigte Planung mit §



13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger, Stuttgart

- [15] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2021): Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 25.06.2021, Genehmigung der Regierung noch ausstehend)
- [16] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18.8.2021 (BGBl. I S. 3901)

Friedrichshafen, den 21.03.2022



*Thorsten Reber*

Thorsten Reber, Prokurist

Überlingen, den 13.05.2022



*Jan Zeitler*



---

Jan Zeitler, Oberbürgermeister