

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

### Sitzung des Bau-, Technik- und Verkehrsausschusses

Am **Montag, 21.06.2021**, findet um 14:00 Uhr im Rathausaal eine **Sitzung des Bau-, Technik- und Verkehrsausschusses** statt.

#### Bitte beachten Sie:

Beim Betreten des Rathauses und im Sitzungssaal, sowie während der gesamten Sitzung ist das Tragen einer **medizinischen Maske oder einer FFP2-Maske** erforderlich.

Wir danken Ihnen für die Beachtung der erforderlichen Maßnahme.

#### Tagesordnung:

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1 | Bericht nicht öffentlich erfasster Beschlüsse   |             |
| 2 | Antrag auf sanierungsrechtliche Zustimmung zum Einbau einer Gaupe, Anbau eines Treppenhauses und Instandsetzung des historischen Gebäudes Krummebergstr. 29 in Überlingen | Beschluss   |
| 3 | Antrag auf sanierungsrechtliche Zustimmung zur energetischen Sanierung und Erweiterung einer Dachgaupe zum 2. Rettungsweg, Münsterstr. 47 in Überlingen.                  | Beschluss   |
| 4 | Erschließung Baugebiet „Südlich Härten“, Vorstellung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts  | Vorberatung |
| 5 | Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplans „Oberried IV“ im Bereich des Flurstücks 330, Gemarkung Bambergen  | Beschluss   |
| 6 | Antrag der CDU - Prüfung der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Innenstadt, Altstadt von Überlingen   | Beschluss   |
| 7 | Bericht zum Antrag der CDU-Fraktion zur Prüfung der Aktualisierung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Andelshofen“ vom 17.11.1989                                    | Beschluss   |
| 8 | Berichte und Anfragen   |             |
| 9 | Kenntnisnahme Protokoll   |             |

Überlingen, den 09.06.2021

gez. Matthias Längin, Bürgermeister

## Bebauungsplan „Nußdorf Nord – Überarbeitung Teilbereiche I und II“ mit örtlichen Bauvorschriften



Wohnbebauung gebildet, im Westen bildet die Straße Zum Döbel die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Der ca. 4,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches II wird im Nordwesten und Nordosten durch die Straße Zur Pfrille begrenzt. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft. Im Südwesten wird der räumliche Geltungsbereich durch die Straße Zum Hecht begrenzt. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2021. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der beigefügten Plandarstellung (maßstabslos) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan „Nußdorf Nord – Überarbeitung Teilbereiche I und II“ ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisher dort geltenden Bebauungspläne.

Aufgrund der Neuversiegelung verursacht der Bebauungsplan „Nußdorf Nord – Überarbeitung Teilbereiche I und II“ im Bereich der Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ einen Ausgleichsbedarf in Höhe von 101.917 Ökopunkten.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 101.917 Ökopunkten wird über die externe Kompensationsmaßnahme „Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen – Walpertweiler“ („Inge Siehlmann Weiher“) (Gesamtmaßnahme auf der Gemarkung Bonndorf, Flst.Nrn. tlw.171, 172 - 174, 179, 180, 182 - 186, 188) aus dem Ökokonto der Stadt Überlingen ausgeglichen.

### Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 09.06.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Nußdorf Nord – Überarbeitung Teilbereiche I und II“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbständige Satzung jeweils in der Fassung vom 26.04.2021 beschlossen.

Der ca. 8,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches I wird im Norden durch Wald und die in diesem Bereich verlaufende Bundesstraße 31 begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich direkt an die Straße Zum Felchen und die anliegende Wohnbebauung an. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Straße Zur Grundel sowie die anschließende

Der Bebauungsplan (bestehend aus Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung) sowie die örtlichen Bauvorschriften mit Begründung werden innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Überlingen an folgender Stelle zu jedermanns Einsicht bereitgehalten:

Stadt Überlingen  
Sachgebiet Baurecht  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

Gemäß § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres ab der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemein-

de unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ist der Bebauungsplan unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder von Verfahrens- oder Formvorschriften auf Grund der GemO zu Stande gekommen, gilt er nach § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
- die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung jedermann diese Verletzung geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

**Der Bebauungsplan „Nußdorf Nord – Überarbeitung Teilbereiche I und II“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Hinweis:

Die am 03.10.2019 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getretene Veränderungssperre tritt gem. § 17 (5) BauGB mit der Bekanntmachung zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Nußdorf Nord – Überarbeitung Teilbereiche I und II“ außer Kraft.

Überlingen, 11.06.2021  
gez. Matthias Längin  
Bürgermeister

## Bebauungsplan „Faule Magd - Teiländerung“ mit örtlichen Bauvorschriften

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 09.06.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Faule Magd - Teiländerung“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Am 09.06.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Faule Magd - Teiländerung“ in der Fassung vom 19.04.2021 sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ebenfalls in der Fassung vom 19.04.2021 gebilligt und beschlossen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

**Verfahrenswahl - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Die Teiländerung des Bebauungsplans „Faule Magd“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Die Voraussetzungen dafür begründen sich wie folgt:

- Die zu überplanenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Faule Magd“, die Ziele der Nachverdichtung sollen mit dem Änderungsverfahren verfolgt werden,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf,

- es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB eingehalten. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans in dem Plangebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB).

**Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im erweiterten Kernstadtbereich der Stadt Überlingen und grenzt direkt an den Schulcampus an. Heterogen wirkt das Siedlungsgefüge, im Quartier selber überwiegen Mehrgeschossbauten mit Wohneinheiten von 7 bis 16 je Gebäude sowie vereinzelt Ein- bis Zweifamilienhäuser. Das Gelände steigt leicht von Westen nach Osten an. Gut dimensionierte Straßenquerschnitte prägen zudem das Umfeld, ebenso die teilweise starke Durchgrünung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Faule Magd - Teiländerung“ umfasst eine Fläche von ca. 1,94 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch das Flurstück Nr. 2708 (Carl-Benz-Weg);
- Im Westen durch die Flurstücke Nrn. 2678/1, 2587/1;

- Im Süden durch die Flurstücke Nrn. 2685/12 (Schillerstraße), 2587/7 (Johann-Kraus-Straße); 2587/16 (Jakob-Ruß-Weg);
- Im Norden durch die Flurstücke Nrn. 2656/1, 2656/14, 2659 (Johann-Kraus-Straße 5,7 u. 9) und 2656/15.

Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich ist der nachfolgende Kartenausschnitt (maßstabslos).

**Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Wohnquartier gewährleistet werden. Die Stärke und Intensität der angestrebten Innenverdichtung drückt sich vor allem in einer Erhöhung der Gebäudehöhe aus. Ein leichte Steigerung der überbaubaren Flächen wird zusätzlich angestrebt. Das Gebiet bringt durch die vorhandenen Geschossbauten die städtebaulichen Grundvoraussetzungen für eine Innenentwicklungsmaßnahme mit und stellt die Weichen für neue zukunftsorientierte städtebauliche Parameter. Nicht die Vermehrung von Wohnraum ist mit der Änderungsplanung verbunden, sondern auch die Möglichkeiten der Steigerung der Wohnattraktivität, z. Bsp. durch hybride Anbauten. Sämtliche Maßnahmen dazu erfolgen unter dem Gesichtspunkt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden maßvollen Innenentwicklung, unter Berücksichtigung und Beibehaltung der bestehenden Frei- und Grünraumqualität.