



Bebauungsplan „Südlich Härten“ **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und** **örtlichen Bauvorschriften**

ENTWURF

Fassung vom 15.11.2022

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de

T. 07551 99 1327

F. 07551 99 1422

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Nutzung.....	3
1.3	Denkmalschutz	3
2.	Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung	3
2.1	Wohnquartier und Kindergarten	3
2.2	Pflegezentrum	6
2.3	Überarbeitung der Planung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	9
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	11
3.4	Schutzgebiete	11
4.	Standortalternativen und Standortwahl	11
5.	Regenwassermanagement	12
5.1	Entwässerungskonzept.....	12
5.2	Überflutungsnachweis Neubaugebiet „Südlich Härten“	17
6.	Klimaanalyse	17
7.	Flugverkehr in Verbindung mit P.I.S. Landestelle am Helios Spital Überlingen	18
8.	Flächenbilanz	18
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
9.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA).....	19
9.2	Sonstiges Sondergebiet - Pflegezentrum	19
9.3	Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten	19
9.4	Maß der baulichen Nutzung.....	19
9.5	Bauweise	21
9.6	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze und Baulinien).....	21
9.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen.....	21
9.8	Verkehrsflächen.....	22
9.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	22
9.10	Öffentliche Grünflächen	22
9.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzungen	23
9.12	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	23
10.	Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	23
11.	Örtliche Bauvorschriften	25
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung.....	25
11.2	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen	25
12.	Anlagen	27

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das im Nordwesten, in Randlage an der Kernstadt, über dem Stadtgebiet liegende Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 4,7 ha. Durch die topografisch begünstigte Lage weist das Plangebiet in Teilbereichen Seeblick auf und bei entsprechender Wetterlage einen Blick auf das Alpenpanorama.

Im Osten grenzt an den räumlichen Geltungsbereich das Überlinger Krankenhaus „Helios-Spital“ an. In Richtung Süden grenzen sowohl an das Krankenhaus als auch an das Plangebiet Wohnquartiere an. In Richtung Westen grenzt der freie Naturraum mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ an das Plangebiet an. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich Streuobstwiesen, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein Lebensmittelmarkt. In einer Entfernung von ca. 100 m, in Richtung Norden, liegt das „Salem International College“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke mit den Nummern: 1706 teilweise, 1711 teilweise, 1718/2, 1718/3, 1718/4, 1724, 1729, 1731, 1732, 1734 teilweise, 1737, 1741, 1823 teilweise.

1.2 Nutzung

Gegenwärtig werden die Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt. Konkret handelt es sich dabei um Acker- und Grünflächen. Vereinzelt gibt es Streuobstbestände sowie in den Randbereichen Extensivgrünland.

1.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW).

2. Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

2.1 Wohnquartier und Kindergarten

Als begehrter Wohnstandort in der Bodenseeregion ist die Stadt Überlingen durch eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum geprägt. Die Kernstadt selbst verfügt über nur noch wenige größere, zusammenhängende Freiflächen, die eine weitere Entwicklung im Bestand zulassen. In den letzten Jahren wurden vermehrt Baugebiete in Ortsteilen entwickelt. Diese wurden überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owiningen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist die Entwicklung eines verdichteten Stadtquartiers notwendig, hierzu soll die geplante Wohnbaufläche nun im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Ziel ist es ein durchmischtes Stadtquartier, in dem alle potentiellen Interessensgruppen berücksichtigt werden, zu entwickeln. Die soziale Durchmischung spielt dabei eine zentrale Rolle.

Zur Ermittlung des konkreten Überlinger Wohnungsbedarfs hat das Institut empirica 2019 die „Wohnungsbedarfsanalyse und das Handlungskonzept Wohnen“ erstellt. Demnach ist zur Deckung des Wohnungsbedarfs (in der Hauptvariante) die Fertigstellung von 917 Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030 erforderlich. Kurzfristig (Zeitraum 2018 bis 2020) besteht ein Bedarf von durchschnittlich 79 WE p.a. Mittelfristig (Zeitraum 2021 bis 2025) sind durchschnittlich 77 WE p.a. und langfristig (Zeitraum 2026 bis 2030) durchschnittlich 58 Wohneinheiten p.a. fertig zu stellen.

49 % der erforderlichen Wohnungen sollen im Geschosswohnungsbau und 51 % als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. in kleineren überschaubaren Einheiten bis max. sechs Wohneinheiten pro Gebäude

erstellt werden. Zur Deckung dieses Wohnbedarfs müssen Flächen in der Kernstadt von Überlingen als auch in den Teilorten baulich entwickelt werden.

Zur Findung eines städtebaulichen Konzeptes wurde im Jahr 2018 eine städtebauliche Planungskonkurrenz mit 5 teilnehmenden Büros durchgeführt. Die mit dem 1. Preis bedachte Arbeit bildet die Grundlage des Bebauungsplans „Südlich Härten“.

Neben der beschriebenen Wohnbebauung und der geplanten Errichtung eines Pflegezentrums soll im Plangebiet ein neuer Kindergarten mit bis zu 8 Gruppen realisiert werden. Ziel der Stadt Überlingen ist es mit der Überplanung des Plangebietes ein nachhaltiges und städtebaulich hochwertiges Baugebiet zu entwickeln.



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 27.09.2019 nach der Überarbeitung des Beitrages zur Planungskonkurrenz 1. Preisträger Hähnig und Gemmeke Tübingen mit Planstatt Senner, Überlingen

Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes des 1. Preises zum Stand der Planungskonkurrenz

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets „Südlich Härten“ entsteht ein neuer Stadtbau-stein, der die bestehenden Stadtstrukturen erweitert und eine neue Verbindung zum Salem International College schafft. Die neue Bebauung fügt sich sanft in die historische und wertvolle Drumlin-Land-schaft ein und macht diese weiterhin erlebbar. Mit den vielfältigen Wohnformen werden sowohl sozi-ale Durchmischung als auch hohe Aufenthalts- und Wohnqualität geschaffen.

In Beziehung zu den besonderen topografischen Begebenheiten werden drei unterschiedliche Bauge-biete ausformuliert:

Der im Nord-Westen gelegene Bereich wird durch das Pflegeheim und dessen weitere Nutzungen ge-prägt und stellt sowohl den Auftakt in das neue Areal als auch den ersten möglichen Bauabschnitt dar. Das Wohngebiet im Nordwestlichen Bereich liegt auf einer Anhöhe des Drumlins und bildet eine neue Raumkante zum bestehenden Helios-Spital. Durch die wohlgegliederten Gebäudestrukturen werden hier geschützte Wohnhöfe sowie offene Übergänge zu den angrenzenden Grünbereichen geschaffen.

Treffpunkte wie die Gemeinschaftsgärten schaffen einen Raum für Begegnung und Kommunikation. Das neue Wohnquartier im Süden schließt harmonisch an die bestehende Stadtstruktur an und bildet mit punktartigen Solitärgebäuden eine zum Freiraum offene Struktur mit hoher Wohnqualität. Im Nor-den des Entwicklungsgebiets, auf der zur Disposition stehenden privaten Fläche, soll ein Mehrgenera-tionenhaus als Solitär entstehen, dessen Zufahrt neben drei prägenden Pappeln und der Gedenkstätte liegt und separat vom westlichen Härtenweg erschlossen wird. *Anmerkung: Im Rahmen der Überpla-nung wurde beschlossen, dass dieser Standort zukünftig durch den notwendigen Kindergarten belegt werden soll.*

An der im Norden liegenden Linden- und Ahornallee öffnet sich ein großzügiger Vorplatz, welcher vom Pflegeheim gefasst und mit seinem grünen Blätterdach den Auftakt in das neue Baugebiet schafft. Die Erschließung verläuft von Nord nach Süd und bindet die Wohnquartiere mit einer Ringschließung oder Stichen an, die von blühenden Bäumen begleitet werden. Der großzügige Quartiersplatz in der Schnittstelle der Grünzüge fungiert als Gelenk zwischen den neuen Quartieren und Nachbarschaften. Er bildet einen Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, unterstützt das Nebeneinander der verschie-denen Nutzungen und eröffnet im Besonderen für sozial gemischte und generationenübergreifende Wohnformen zusätzlichen Raum - eine Quartiersmitte, aus deren Position die identitätsstiftende Drumlin-Landschaft gut erlebbar ist. Das neue Entwicklungsgebiet wird von Nord nach Süd sowie von Ost nach West von einem bespielten Grünzug durchwegt und schafft eine Vernetzung der bestehen- den Freiraumstrukturen, die als Naherholungsgebiet einen hohen Stellenwert einnehmen. Die beste-henden Bäume im Grünzug werden erhalten und durch weitere lockere Obstbäume, die sich aus der bestehenden Streuobstwiese entwickeln, ergänzt. Um sowohl die bestehenden Strukturen, als auch die neuen Wohnquartiere mit dem hochwertigen Landschaftsraum zu verbinden, werden neue Fuß- und Radwege in die Grünzüge eingebunden. Diese geschwungen in die Landschaft gesetzten Wege lassen einen die hügelige Drumlin-Landschaft bewusst erleben. In dem Grünzug finden zahlreiche Spiel- und Erlebnismöglichkeiten ihren Platz und bieten den umliegenden Wohngebieten einen quali-tativ hochwertigen Freiraum.

Der Freiraum nutzt die Topographie, so dass das aufkommende Regenwasser natürlich in Muldenrigo-len aufgefangen werden kann. Natürliche Retentionsflächen im südlichen und nördlichen Teil des Pla-nungsgebiets fassen zudem das Wasser starker Regenfälle. Der entstandene Wasserlauf mündet auf dem zentralen Quartiersplatz in einen Brunnen und trägt neben einem großen Platzbaum zur Identität des Ortes bei.

Das geplante Pflegeheim bildet den zentralen Übergang vom Salem International College und dem Helios-Spital auf der einen Seite und den bestehenden und geplanten Stadtstrukturen auf der anderen Seite. Hierfür fügt es sich in seiner Form und Ausrichtung in die besondere Topografie ein, wodurch beschützte Freibereiche ausgebildet werden, die zum Beispiel als Demenzgärten genutzt werden kön-

nen. Im Erdgeschoss finden der Empfang sowie die Tages- und Kurzzeitpflege ihren Platz. Im rückwärtigen Bereich, welcher sich in den Hang einfügt, ist der Versorgungs- und Techniktrakt verortet. Die Pflegeplätze befinden sich in den drei Obergeschossen und werden durch die Innenhöfe attraktiv gestaltet. In Verlängerung im Süden des Pflegeheimes sind eine mögliche Erweiterung, sowie ein Baukörper für das Personalwohnen, realisierbar.

Im gesamten Entwicklungsgebiet entsteht eine hochwertige und attraktive Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, sowohl im geförderten Wohnungsbau als auch im Wohneigentum. Unterschiedliche Wohnungstypologien schaffen ein differenziertes Gemenge für Familien, barrierefreies Wohnen, seniorenrechtliches Wohnen, Appartements bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind bestbelichtet, südwestorientiert und haben vorgelagerte, großzügige und geschützte Terrassen, Loggien, Wintergärten oder Gartenbereiche. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen wird im Nordöstlichen Bereich des Gebiets vorgeschlagen. Bei der Gestaltung der Freiräume und Außenanlagen wird großer Wert auf definierte öffentliche und private Gartenbereiche gelegt. Im gemeinsamen Wohnhof sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Müllstandorte, überdachte Fahrradabstellplätze und Eingangsvorzonen sind in dieses Freiraumkonzept eingebunden.

Die Parkierung für den Geschosswohnungsbau erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage, die direkt an den jeweiligen Gebäuden Topografienutzend, eine durchgängige Barrierefreiheit gewährleistet. Die Parkplätze für die Reihen-/Stadthäuser werden an der Erschließungsstraße als Carportanlagen gesammelt. Die Parkierung der Einfamilien- und Doppelhäuser erfolgt Gebäudeintegriert auf dem jeweiligen Grundstück. Ein hoher energetischer Standard der Gebäude wird als selbstverständlich erachtet. Durch die gewählte Flachdachform sind ergänzend Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen als Beitrag in Richtung Energieautarkie vorgesehen.

Durch die offene Siedlungsstruktur, dem sensiblen Umgang mit der Topografie und dem Landschaftsraum sowie den durchgängigen Grünzug bleibt die hohe siedlungsklimatische Qualität des Entwicklungsgebiets „Südlich Härten“ erhalten.

Insgesamt entsteht eine, sich an die besonderen topografischen Gegebenheiten, angepasste, harmonische städtebauliche Struktur mit eigenständigem Charakter, die sich in Ausformulierung und Dichte gut in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt. Der bewusste Umgang mit der Drumlin-Landschaft und hohe Wohnqualitäten bilden dabei die Basis für einen kulturell, sozial und ökonomisch nachhaltigen Städtebau.

2.2 Pflegezentrum

Neben der Wohnbauentwicklung ist es Ziel der Stadt Überlingen und des Spital- und Spendfonds Überlingen, auf einer ca. 1,1 ha großen Teilfläche des Plangebietes, ein Pflegezentrum zu realisieren. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owiningen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als Sonderbaufläche dargestellt. Das Pflegezentrum „St. Ulrich“, welches derzeit noch in der Kernstadt von Überlingen seinen Standort betreibt, wird den bestehenden Standort aufgeben um sich im Plangebiet niederzulassen.

Im Jahr 2019 wurde ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit anschließendem VgV-Verfahren durchgeführt. Die Arbeit des 1. Preisträgers wurde im anschließenden VgV-Verfahren als Grundlage des Bebauungsplans für die Realisierung des Pflegezentrums ausgewählt.



Abb. 2: Wettbewerbsbeitrag Lageplan

1. Preisträger Hähnig und Gemmeke, Tübingen mit Planstatt Senner, Überlingen

Erläuterung des Entwurfes des 1. Preises zum Stand des Realisierungswettbewerbes

Mit dem Neubau eines Pflegezentrums zwischen dem Neubaugebiet „Südlich Härlen“ und dem orts- und landschaftsraum-prägenden Drumlin Härlen bietet sich die Möglichkeit einen angemessenen Auftakt im Norden des neu entstehenden Quartiers zu formulieren.

Durch die Realisierung von drei Bauabschnitten in drei gesonderten Baukörpern wird eine Verzahnung und Transparenz mit dem Landschaftsraum nach Südwesten erreicht und weiterhin Blickbeziehungen zwischen Wohnbebauung und Drumlin ermöglicht. Die städtebauliche Figur des ersten Bauabschnitts bildet einen Vorplatz an der nordöstlichen Ecke des Baufeldes und markiert damit den logischen und akzentuierten Hauptzugang zum Gebäude.

Die Wohngruppen des Pflegezentrums orientieren sich um geschützte grüne Innenhöfe, die im Kontrast zum Ausblick in die Landschaft aus den Zimmern steht. Die Innenhöfe der Gebäude wechseln sich mit Platzsituationen unterschiedlicher Qualitäten zwischen den Gebäuden ab und binden die einzelnen

Bausteine so zu einem Gesamtensemble zusammen. Neben der geschützten Atmosphäre der Innenhöfe wird für Bewohner und Besucher im östlichen Teil des Baugrundstücks die für die Landschaft charakteristische Hangsituation erlebbar gemacht. Im Bereich der Beschützenden Abteilung geht der geschützte Innenhofbereich unter dem westlichen Gebäudeteil hindurch in einen begrenzten Demenzgarten über, der sich in den bestehenden Hang hinein entwickelt. Im Unterschied dazu sind die Außenbereiche der Jungen Pflege, der Wohngruppen des zweiten Bauabschnitts sowie dem Hospiz an ein weitläufiges Wegenetz angeschlossen, das sich über den Hang hinauf zum Aussichtspunkt Drumlin Härten zieht, von dem aus Bewohner und Besucher den Ausblick über den Bodensee ins Alpenpanorama genießen können.

Die nach Süden ausgerichteten Gebäude ermöglichen die Nutzung von Solarthermie bzw. werden als begrünte Dächer ausgebildet. Das anfallende Niederschlagswasser wird der natürlichen Retentionsfläche zwischen Neubaugebiet und Pflegezentrum zugeführt. Die vorgeschlagenen Dachbegrünungen speichern und verzögern den Regenwasserabfluss.

Das Pflegezentrum im Neubaugebiet „Südlich Härten“ orientiert sich zum zentralen Platz, es bekommt mit dem Platz ein öffentliches Vorfeld, an dem sich das Eingangsfoyer mit der Cafeteria befindet. Die Cafeteria und der Andachtsraum lassen sich in die Eingangshalle integrieren und zuschalten. Das vielfältige Nutzungsangebot des Seniorenzentrums kann optimal umgesetzt werden. Die Eingangshalle ermöglicht Durchblicke zum grünen Lichthof, schafft Orientierung und bietet Raum sowohl für offene als auch für geschützte Aktivitäten. Die Eingangshalle fungiert als Gelenk zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Im ersten Obergeschoss schließt die erste Wohnbereichsebene an den Garten an.

In dieser Ebene sind die Wohnbereiche für dementiell erkrankte Bewohner sowie Junge und Tagespflege geplant. Ein direkter geschützter Zugang in den Garten wird dadurch ermöglicht.

Alle Zimmer orientieren sich nach außen. Die Erschließung erfolgt ringförmig, sodass Rundgänge und Spaziergänge um den grünen Innenhof, das Atrium gegeben sind und Ausblicke, Begegnungs- und Ruheorte angeboten werden. Rettungswege und Brandabschnittsbildung werden durch offenstehende Brandschutzportale subtil in die hellen und übersichtlichen Flure integriert. Es entsteht ein Spannungsfeld von introvertierten und offenen gemeinschaftlichen Räumen.

Durch die Gebäudetypologien der Atrien ergeben sich lichtdurchflutete Erschließungs- und Aufenthaltszonen. Aufweitungen in den Erschließungsbereichen bilden die Zugangszonen für die Pflegezimmer. In diesen Nischen ermöglicht der Wechsel in Materialität und Farbgebung sowohl eine Orientierung als auch ein Vorfeld für das eigene Zimmer.

Die nördlich angrenzenden, direkt zugeordneten oberirdischen Stellplätze werden in dieses Konzept räumlich-funktional eingebunden. Die Trennung von Anlieferung, Andienung und Haupteingang schafft einen geschützten sicheren Eingangsbereich für die zukünftigen Bewohner, Benutzer, Nachbarn und Gäste.

Das in die Topographie integrierte Seniorenzentrum erhält auf Erdgeschossniveau einen Sichtbetonsockel. Die darüber liegenden Geschosse der Wohngruppen erhalten eine Klinkerfassade, die mit offenen, perforierten und geschlossenen Bereichen spielt. Durch den Wechsel unterschiedlicher Klinkerformate wird sie subtil gegliedert, behält jedoch die Ruhe eines homogenen Baukörpers.

Es ist vorgesehen, das Pflegeheim an ein hausinternes Blockheizkraftwerk anzuschließen und ergänzend wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus vorgesehen. Die kompakte Bauweise ergibt ein günstiges A/V-Verhältnis (Hüllfläche/Volumen) und unterstützt somit die gewünschte Optimierung des Energieverbrauchs. Ziel ist es, das Gebäude als Passivhausstandard zu realisieren.

Ein neuer Architekturbaustein, der im Kontext von Landschaftsraum und städtebaulicher Entwicklung ein eigenständiger, präsender Auftakt im Westen Überlingens formuliert.

2.3 Überarbeitung der Planung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Spital- und Spendfonds Überlingen in seiner Stellungnahme eine Änderung der Planung, mit dem Ziel, weitere Wohnbaufläche zugunsten des Spital- und Spendfonds Überlingen zu generieren, eingegeben. Der städtebauliche Entwurf wurde daraufhin überarbeitet und mit Stand vom 05.03.2021 durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen in seiner öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf, Stand 05.03.2021 nach der Überarbeitung zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen, Hähnig und Gemmeke Tübingen mit Planstatt Senner, Überlingen

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

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

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Darstellungen der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zum Satzungsbeschluss)



Abb. 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplan (Lage des Plangebiets durch rote Kreise markiert)

3.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine geplante Wohnbaufläche im nordöstlichen Bereich eine geplante Sonderbaufläche (Klinik), eine Bestandsfläche für Gemeinbedarf (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Ein untergeordneter Flächenanteil im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Norden und Nordwesten als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Teiländerung wird als 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geführt.

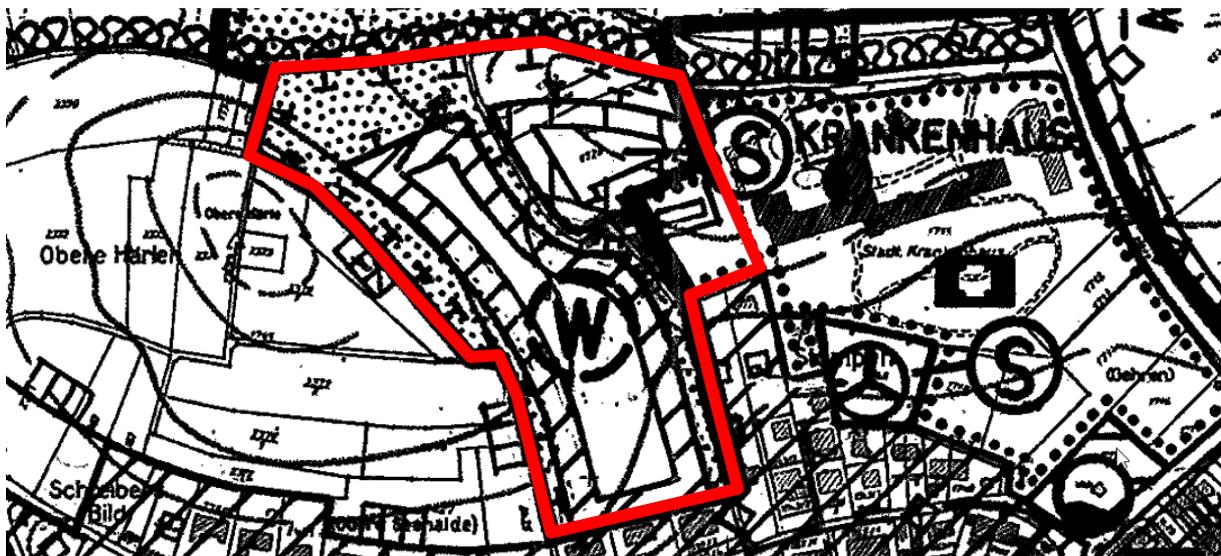


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen-Owingen-Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets durch rote umrandet)

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Norden überlagert der räumliche Geltungsbereich den seit dem Jahr 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nördlich Härten“. Im Bereich der Überlagerung setzt der Bebauungsplan „Nördlich Härten“ eine private Grünfläche fest. Die Fläche der Überlagerung konnte durch die Stadt Überlingen erworben werden und wird entsprechend der Anforderungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südlich Härten“ werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

3.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

An die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches schließt das Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer (19 Teilgebiete) Schutzgebiets-Nr. 4.35.031 an. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine Landschaftsschutzgebiete.

Wasserschutzgebiet

Im Norden grenzt an den räumlichen Geltungsbereich, nördlich des Härtenweges, die Wasserschutzgebietszone III und IIIA ZV BWV/ Überlingen (LUBW-Nummer 435.029, VO vom 06.07.1987) an. Im Bereich nördlich des Härtenweges überlagert der räumliche Geltungsbereich das Wasserschutzgebiet. In diesem Bereich sind Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastenflächen kartiert.

Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Das Gutachten mit Stand vom 17.06.2020 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis des Gutachtens wird zusammengefasst, dass sich auf keinem der untersuchten Luftbilder im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung Hinweise finden lassen, die auf einen Beschuss mit Artillerie oder einer Bombardierung mit Sprengbomben rückschließen lassen. Ebenso sind keine Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme und weitere militärisch genutzte Strukturen auszumachen.

4. Standortalternativen und Standortwahl

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen sieht für die Gemarkung Überlingen mit seinen Teilorten 2 größere, zusammenhängende geplante Wohnbauflächen vor. Zum einen das vorliegende Plangebiet „Südlich Härten“, dessen Flächen sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des Spital- und Spendfonds Überlingen sowie der Stadt Überlingen befinden. Zum anderen ist im Flächennutzungsplan die sog. Fläche „Flinkern“ als größere, zusammenhängende geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurstücke innerhalb der Fläche „Flinkern“ befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Eigentum. Eine Entwicklung scheint hier auf absehbare Zeit nicht möglich. Die Stadt Überlingen hat sich daher entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung der Fläche „Südlich Härten“ entschlossen.

5. Regenwassermanagement

Heutige Planungen verfolgen das Ziel anfallendes Regenwasser im Quartier zurückzuhalten. Die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung vor Ort bietet Vorteile für die vorhandene Vegetation, einen verbesserten Überflutungsschutz und begünstigt zudem das lokale Klima. Nach einer Prüfung der Rahmenbedingungen werden die Chancen und Schwächen der einzelnen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bewertet. Ein nachhaltiges Entwässerungssystem verfolgt somit das Ziel den Wasserhaushalt am jeweiligen Standort möglichst wenig zu beeinflussen.

Im Baugebiet Südlich Härten werden zwei Anstauziele von Regenwasser verfolgt. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, in die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen, einzuleiten und dort zu versickern. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist bis zu einem 30-jährigen Regenereignis (>30 J), flächig auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann ab einem Regenereignis grösser des 30-jährigen (30 J <) Regenereignisses, in die öffentlichen Retentions- und Versickerungsmulden eingeleitet werden.

5.1 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserableitung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal in der Schreibersbildstraße zugeführt. Die weitere Ableitung erfolgt über das RÜB Wagsautergraben zur Kläranlage in Seefeldten.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Im Baugebiet „Südlich Härten“ ist ein Regenwasserkonzept vollständig ohne Regenwasserabfluss im Kanal oder oberflächlich geplant. Ziel ist es ein niederschlagsabflussfreies Baugebiet zu realisieren. Sämtliches Niederschlagswasser soll zurückgehalten werden und vor Ort im Plangebiet versickern, durch Pflanzen transpiriert oder direkt verdunstet werden.

Eine Kombination von vernetzten abflussvermeidenden Maßnahmen ermöglicht, dass auf die Herstellung eines kostenintensiven Regenwassersammlers, welcher vom Plangebiet durch das Stadtgebiet zum Bodensee führen müsste, verzichtet werden kann. Durch die geologische Bestandsituation, die topografische Situation eines Südhangs Richtung Stadtkörper und den Verzicht auf Ableitung ist ein besonderes Regenwasserkonzept notwendig.

Auch bei der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Bodensee müsste das Regenwasser zunächst im Plangebiet über eine Bodenpassage gereinigt und anschließend in einer Regenwasserleitung in Richtung Bodensee abgeführt werden.

Der Untergrund ist zwar versickerungsfähig, es muss jedoch langsam und möglichst wie im Bestand versickert werden, um Gefahren der Mobilisierung von Feinmaterial zu vermeiden, was zu Hangrutschungen und Wasseraustritten im südlichen Bereich führen könnte. Das Ziel ist es, die Wasserhaushaltsbilanz positiv zu beeinflussen und einen Oberflächenabfluss zu vermeiden. Dabei soll eine geringe Grundwasserneubildungsrate eingehalten werden und ein Fokus auf die Verdunstung gelegt werden.

Wasserhaushaltsbilanz (GESAMT)

Vergleich der Wasserbilanz

Datum 28.08.2020

Wasserhaushaltsbilanz südlich Härten GESAMT								
Niederschlag	914							
Brutto Gesamtfläche	45954							
		RD (Oberflächenabfluss)	GWM (Grundwasserneubildung) Eta (aktuelle Evapotranspiration)					
unbebaut	164	200	550					
bebaut	0	262	652					
	a (Abfluss)	g (Grundwasser)	v (Verdunstung)					
unbebaut	0,18	0,22	0,60					
bebaut	0	0,286	0,714					
Abweichung vom unbebauten Zustand	-0,18	0,067	0,112					
Flächen	Größe (m ²)	a	g	v	Zufluss (m ³)	RD (m ³)	GWN (m ³)	Eta (m ³)
Dach alle Deckungsmaterial	3814	0,91		0 0,09	3486,00	3172,26	0,00	313,74
Flachdach mit Intensivbegrünung	11444	0,3		0 0,7	10459,82	3137,94	0,00	7321,87
teildurchlässiger Fugenbelag	7383	0,479		0,36 0,161	6748,06	3232,32	2429,30	1086,44
Wassergebunde Decke	973	0,085		0,555 0,36	889,32	75,59	493,57	320,16
Gärten, Grünanlagen	18690	0,1		0,3 0,6	17082,66	1708,27	5124,80	10249,60
Asphalt, fugenloser Beton	3650	0,756		0 0,244	3336,10	2522,09	0,00	814,01
Summe					42001,96	13848,47	8047,67	20105,81
Maßnahmen								
Bäume mit Baumrigole	400						4380	
Versickerungsmulde mit spez. Staudenflur	4345						4345	
Regenwassernutzung	14345						1147,6	
Versickerungsschacht	12							
Summe							9872,6	
Summe					42001,96	0	12023,55	29978,41

a,g,v-Werte Programm Wasserbilanz-Expert (WABILA)

Annahme
 Baumrigole Bäume verdunsten an Spitzentage bis zu 670l/d (Embren et al. 2009) 3,35l/m²(angestrahlte Blattfläche)/d Baum mit 200m² Fläche (Zimmermann, L., 2008) -> Jahres durchschnitt etwa 1,5l/d/m²
 Transpirationssummen Schlüf, Seggenflur 1000mm (944 mm, 1095 mm) (Tuschl)
 Regenwassernutzung (Zisternenauslegung) Gartenbewässerung Durchschnittswert 80/m²/a

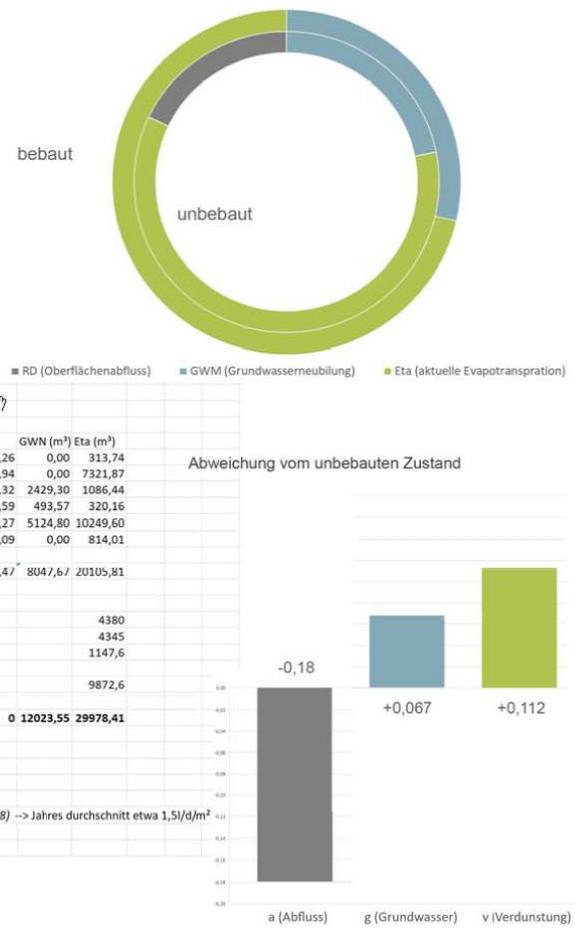


Abb. 6: Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet (Darstellung Planstatt Senner)

Im nördlichen Bereich herrschen, im Vergleich zum südlichen Bereich, bessere Versickerungsbedingungen durch einen höheren Kf-Wert und keine zum Stadtkörper exponierte Hanglage etc. Die topografischen Gegebenheiten (erhöhte Ost- Westbereiche) können dafür genutzt werden, möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser, im nördlichen Bereich zu versickern. Auch im südlichen Bereich kann eine Versickerung umgesetzt werden, in diesem Bereich werden jedoch unterstützende technische Lösungen in Form von z.B. Kaskaden notwendig.

Zur Realisierung des niederschlagsabflussfreien Baugebiets muss eine dezentrale Lösung entwickelt werden, die zum einen Speicherkapazitäten (Retention) bei Starkniederschlägen bereitstellen und gleichzeitig Kühlungseffekte durch die Verdunstung von Pflanzen (Evapotranspiration) bei Hitzeperioden erzielt. Im Normalfall nimmt die Grundwasserneubildungsrate bei klassischen Baugebieten durch Versiegelung ab, in diesem Fall soll sie nicht essenziell zunehmen. In der Wasserhaushaltsbilanz wird ein stärkerer Fokus auf Verdunstung gesetzt.

Da es im Umfeld des Baugebietes keinen Vorfluter gibt, der bei Versagen der Anlagen das überlaufende Wasser aufnehmen könnte, werden die Anlagen für die Aufnahme eines 100-jährigen Regenereignisses konzipiert. So ist sichergestellt, dass die Unterlieger durch das Neubaugebiet im Hinblick auf die Regenwasserableitung keine Nachteile erleiden.

Intensive Dachbegrünung

Ein wichtiger Punkt ist die Schaffung von Retentionsraum für Regenwasser auf intensivbegrüntem Dächern mit Abflussbeiwerten kleiner 0,3. Hierbei wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungs-

gesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL Stand 2018) verwiesen. Somit soll im Planungsgebiet 20cm Substrat verbaut werden und eine Aufbaudicke der Dachbegrünung von mind. 35cm erreicht werden.

Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist flächig oder über Retentionszisternen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die untere Hälfte der Retentionszisterne dient dabei der Speicherung zur Brauchwassernutzung. Die Anlagen sind über einen Überlauf an die öffentlichen Versickerungsflächen anzuschließen.

Flächenversickerung

Unbelastete Verkehrsflächen, Zuwegungen und Terrassen sollen über Flächenversickerung mit offenerporigen Belägen (Abflussbeiwert kleiner 0,5) zur Abflussvermeidung beitragen. Durch die Dachbegrünung und die durchlässigen Beläge kann der angenommene Abflussbeiwert für das Quartier deutlich verringert werden von klassischen 0,6 auf etwa 0,35. Die Kombination von Stauden/Bäumen mit Versickerungsanlagen kann in Abhängigkeit vom Anwendungsbereich in unterschiedlichen Technisierungsgraden erfolgen. Die Bandbreite reicht von mit Stauden oder Bäumen bepflanzten Mulden bis hin zur Baum-Rigole als konstruktive Anlage. Diese neue Leitidee geht über die seit langem praktizierte Technik der reinen Ableitung oder Versickerung hinaus.

Das von diesen Flächen auf Privatgrundstücken abfließende Regenwasser wird nach der Reinigung durch eine Bodenpassage über Rigolen in den Untergrund versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser der Quartierstraßen (nach DWA-M153 Typ F3) wird gesammelt und in die Retentionsmulden oder Baumscheiben der Baumrigolensysteme geführt. Dort wird das Wasser zum Teil von den Pflanzen direkt aufgenommen oder durch die belebte Bodenzone (30cm) versickert. Bei gewünschtem starkem Einsatz von Taumitteln sollte ein Absorber (Schacht oder Rinne) vorgeschaltet werden.

Baumrigole

Die Baumrigole soll bei den geplanten Straßenbäumen sowie Baumstandorten in versiegelten Flächen/Plätzen eingesetzt werden, um die Standortbedingungen und das Wasserangebot zu verbessern/optimieren. Die Baum-Rigole besteht wie das Mulden-Rigolen-Element (MRE) aus einer Versickerungsfläche, die temporär eingestaut werden kann, und einer unterirdisch angelegten Rigole. Teile dieser Rigole werden als Wurzelraum für einen Baum genutzt. Unterhalb des Wurzelraums befindet sich im Optimalfall ein zum anstehenden Boden hin verdichtetes Reservoir, welches sich mit Sickerwasser füllt, durchwurzelbar ist und bei einem gewissen Wasserstand überläuft und in der Umgebung versickert. Diese Kombination ermöglicht es, die Verdunstungskomponente gegenüber des normalen MREs zu erhöhen. Diese ergibt sich aus der Transpiration und der Evaporation der Blattflächen. Die Verdunstung unterliegt einem Jahresgang, der in den Sommermonaten zu Spitzenwerten von 670 l/d (Embrem et al. 2009) führen kann.

Retentionsmulden

Der letzte Baustein des Entwässerungskonzepts sind Retentionsmulden in den natürlichen Muldenlagen des Baugebiets. Aus verkehrsrechtlicher Sicht sollen diese Mulden nicht höher als 30 cm eingestaut werden, um auf eine Einzäunung verzichten zu können. Bei einem Regenereignis grösser des 30-jährigen Regenereignisses kann jedoch eine Einstauhöhe von max. 50cm erreicht werden. Im nördlichen Bereich soll das Wasser über längliche Mulden zurückgehalten und versickert werden. Dabei sind die Mulden an den oberen Randlagen mit einer Hochstaudenflur bepflanzt, um die Verdunstungsrate gegenüber einer ausgemähten Mulde zu erhöhen. Somit sollen mind. 1/3 der Fläche der Retentionsmulde als artenreiche Hochstaudenflur gestaltet, gepflegt und dauerhaft zu erhalten sein. Stellenweise können hier auch feuchtigkeitsverträgliche Baumarten stehen. Diese Hochstaudenflur dient zusätzlich als Abstandsgrün der öffentlichen Grünfläche zur Straße und zu privaten Grünflächen. Der zentrale flache Bereich kann als öffentlicher Grünraum genutzt und bespielt werden. Im mittleren und steilsten

Bereich des Baugebiets wird das Wasser in kaskadenförmigen, bepflanzten Mulden zurückgehalten. Im südlichen Bereich mit mittleren Gefälle werden einzelne bepflanzte Mulden angelegt.

Fehlendes Stauvolumen wird in Rigolen unter den Mulden bereitgestellt.

Zusammengenommen sind die beschriebenen Maßnahmen in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet „Südlich Härten“ zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern, ohne einen Abfluss durch Kanäle notwendig zu machen. Auch mit Blick auf die immer häufiger und stärker werdenden Starkregenereignisse scheint das vorliegende Entwässerungskonzept geeignet. Der Nachweis zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsgenehmigungsverfahren zu erbringen.

Beispielhafte Skizzen zur Erläuterung des Entwässerungskonzeptes

Alle Darstellung Planstatt Senner, Überlingen



Abb. 7 u. 8: Blick in die öffentliche Retentionsfläche, oben ohne Regenereignis, unten während eines Regenereignisses

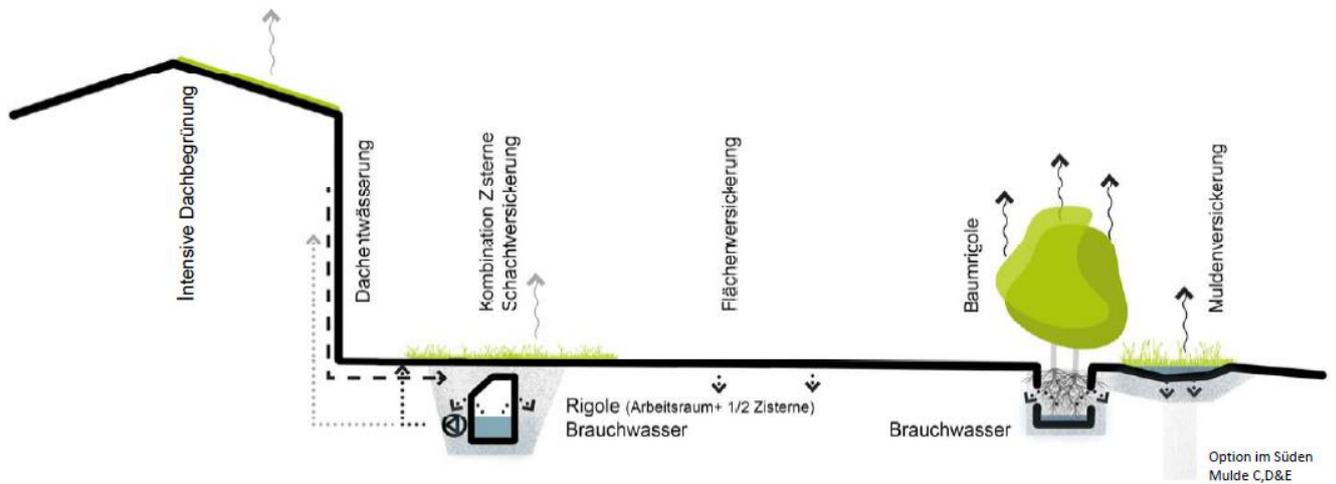


Abb. 9: Erläuternde Skizze zur Retentionszisterne sowie zur Baumrigole

**Mulden Retentions-/
Einstauflächen**



Versickerung



**Kaskaden
Verdunstung**



**Einstau/Rückhaltung
Dachbegrünung**



**Zisternen mit Retentionsvolumen
Zwangsentleerung**

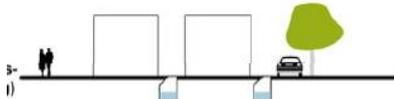


Abb. 10: Erläuternde Skizzen zu den geplanten Maßnahmen zur Abflussvermeidung

Abb. 11: Skizzen zur Modellierung der Retentionsflächen

5.2 Überflutungsnachweis Neubaugebiet „Südlich Härten“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Gebiet das Abflussgeschehen bei Starkniederschlägen analysiert. Im Rahmen einer hydraulischen Überflutungsanalyse wurden die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf das Abflussgeschehen betrachtet. Es wurden Berechnungen für das bestehende Gelände, wie auch das zukünftige Gelände, durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ein Teilbereich aus der Gefährdungsanalyse des kommunalen Starkregenrisikomanagements der Stadt Überlingen betrachtet. Der Teilbereich umfasst das zukünftige Baugebiet "Südlich Härten" westlich des Überlinger Krankenhauses zwischen Härtenweg und Schreibersbildstraße. Es wurden sowohl für das bestehende Gelände, wie auch das Gelände nach der Bebauung Berechnungen durchgeführt.

Das Niederschlagswasser fließt in diesem Teilbereich entsprechend dem Geländegefälle nach Norden bzw. nach Südosten ab. Nach der Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird das Regenwasser über Mulden und Rigolen in den Untergrund versickert.

Die Mulde 1 im Norden fließt beim extremen Ereignis über und Wasser fließt Richtung Salem-College ab. Hier soll die Verschlechterung der Situation durch eine ergänzende Maßnahme, z.B. Überprüfung und evtl. Verbesserung der bestehenden Regenwasserableitung in diesem Bereich oder Vergrößerung der vorhandenen Geländemulde, vermieden werden.

Es findet im Süden ein Überlauf der Mulde 7 über die Zuwegung zur Schreibersbildstraße statt. In den Vergleichen mit der Überrechnung für den Bestand ergibt sich eine Verbesserung der Situation. Bei der Geländemodellierung auf den Privatgrundstücken sind die bei der Überrechnung festgestellten kritischen Bereiche zu beachten. Sie sind so zu gestalten, dass sich dort kein Wasser ansammeln kann. Die Bereiche außerhalb des Baugebietes werden hier nicht weiter betrachtet. Dies erfolgt in der Gefährdungsanalyse des Gesamtgebietes.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

6. Klimaanalyse

Im Juni 2020 wurde durch das Büro INKEK GmbH eine Klimaanalyse mit Planungshinweisen zur Anpassung an den Klimawandel erarbeitet. Diese Analyse wurde durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen am 20.07.2020 zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass die Stadtklimaanalyse als Planungsgrundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung dient. Es wurde weiter beschlossen, dass auf der Grundlage der Ergebnisse/Szenarien der Stadtklimaanalyse für zukünftige städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sowie bei Innenverdichtungsmaßnahmen im Siedlungsbestand, vertiefende stadtklimatische Untersuchungen (Mikroklima) erstellt werden.

Im Juli 2021 wurde der städtebauliche Entwurf mit Stand vom 05.03.2021 stadtklimatisch untersucht. Die Klimaexpertise kommt in ihrem Fazit zum Ergebnis, dass durch die Entwicklung der Fläche die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzende Nachbarschaft. Diese Einschätzung hat auch unter den projizierten Klimaveränderungen in der Zukunft Bestand, die durch den globalen Klimawandel hervorgerufen werden. Um diesen nicht zusätzlich zu beschleunigen, wird eine energieeffiziente Bauweise der gesamten Siedlung dringend empfohlen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7. Flugverkehr in Verbindung mit P.I.S. Landestelle am Helios Spital Überlingen

Das Helios Spital Überlingen betreibt eine Landestelle von öffentlichem Interesse (Public Interest Sites (P.I.S.)), die in der P.I.S._Masterliste des Luftfahrtbundesamtes (LBA) unter der Nummer BW385 gelistet ist. Die Gutachterliche Stellungnahme soll darstellen, ob das geplante Neubaugebiet „Südlich Härten“ in Bezug auf die PIS-Landestelle vereinbar ist.

Anhand der Höhenangaben der Hindernisbegrenzungsflächen, sollte sich grundsätzlich die geplante Wohnbebauung orientieren. Die somit mögliche Gebäudehöhe ergibt sich zwischen dem Differenzmaß der Hindernisbegrenzungsfläche und der Geländehöhe.

Das geplante Baugebiet „Südlich Härten“ kann aus Sicht der gutachterlichen Betrachtung umgesetzt werden, da insgesamt nur ein geringer Teil durch die An-/Abflugflächen der Landestelle betroffen ist. Die Höhenentwicklung, der in diesem Bereich betroffenen Gebäude, ist abhängig davon, ob die Bäume auf dem Grundstück 1744/1, eingekürzt werden können. Sollte dies nicht möglich sein, wäre eine höhere Gebäudehöhe möglich, was für die Zukunft nicht empfehlenswert ist. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 6 beigefügt.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2,02 ha	43,3 %
Sondergebiet	0,99 ha	21,2 %
Gemeinbedarf	0,30 ha	6,4 %
Öffentliche Grünfläche	0,65 ha	13,9 %
Verkehrsflächen (Gehwege, Parkplätze, verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrsgrün)	0,71 ha	15,2 %
Plangebiet	4,67 ha	100 %

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Gebietstyp des allgemeinen Wohngebietes entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnbaugbiet zur Deckung des Wohnbedarfs zu entwickeln. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Aus städtebaulicher Sicht entsprechen diese Nutzungen nicht dem Ziel der Wohnbauentwicklung.

9.2 Sonstiges Sondergebiet - Pflegezentrum

Im Plangebiet wird eine knapp 1,0 ha große Teilfläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum festgesetzt. Der Neubau des Pflegezentrums im Baugbiet Südlich Härten soll einen modernen und zukunftsorientierten Pflegestandort bieten. Der bisherige Standort des Pflegeheims St. Ulrich in der Kernstadt von Überlingen wird aufgegeben und in das geplante Pflegezentrum verlegt. Das neue Pflegezentrum wird vom Spital- und Spendfonds Überlingen entwickelt, gebaut und betrieben. Das Sonstige Sondergebiet „Pflegezentrum“ dient der Unterbringung eines Altenwohn- und Pflegeheimes. Im Sondergebiet sind Gebäude für Altenwohnungen und Pflegezimmer sowie Mitarbeiterwohnungen zulässig. Weiter sind der Nutzung des Pflegezentrums entsprechende Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen zulässig.

9.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

Die Stadt Überlingen benötigt zur Deckung des Kindergarten-Bedarfsplans 2021/2022 einen 6-gruppigen Kindergarten innerhalb der Kernstadt von Überlingen. Zur Realisierung des geplanten Kindergartens wird im Plangebiet eine knapp 3.000 m² große Gemeinbedarfsfläche für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

9.4 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundfläche (GR). Die festgesetzte Grundfläche entspricht den überbaubaren Grundstücksflächen aus dem städtebaulichen Entwurf zzgl. 10 %. Diese 10 % ermöglichen eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit untergeordneten Bauteilen. Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen wird gem. § 23 (3) BauNVO zugelassen. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird sichergestellt, dass das vorliegende städtebauliche Konzept, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wird. Um das städtebauliche Konzept mit seiner geplanten Dichte umsetzen zu können, müssen die zulässigen Flächen im Sinne des § 19 (4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus angehoben werden. Die Anhebung wird je Baufeld in einer Einzelfallbetrachtung vorgenommen und entsprechend festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Um das notwendige Raumprogramm für das Pflegezentrum umsetzen zu können wird im nördlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes eine maximale Vollgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen festgesetzt. Der hohe Flächenbedarf des Pflegezentrums kann damit, im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, in die Höhe errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der 5-geschossige Baukörper am Quartierseingang, am Fuße des westlich angrenzenden Drumlins, in die Landschaft ein. Im südlichen Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes sind 3 Vollgeschosse zulässig. In Richtung des Quartiers, der Topografie abwärts folgend, nimmt die zulässige Vollgeschossigkeit damit ab. Aus städtebaulicher Sicht kann damit entlang der Quartiershaupterschließungsstraße eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung entstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gebäude mit 2 bis 5 Vollgeschossen teilw. zzgl. eines Dachgeschosses festgesetzt. Mit 2 bis 5 Vollgeschossen fügt sich das neue Wohnquartier am Rand des Stadtgebietes in die Landschaft ein und kann einen verträglichen Übergang zum bestehenden Wohnquartier

schaffen. Im nördlichen Wohnquartier werden am nördlichen Rand bis zu 5 Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nimmt in Richtung Süden der Topografie folgend ab. Im südlichen Quartier werden am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ein städtebaulich vertretbares Maß festgesetzt. Dem Ziel eines verdichteten Stadtquartieres wird mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Rechnung getragen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit 3 festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es einen 6 bis 8-gruppigen Kindergarten auf der Fläche zu realisieren. Die zulässigen 3 Vollgeschosse fügen sich im Umfeld zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Krankenhaus im Osten und dem geplanten Pflegezentrum im Westen entlang des Härtenweges ein.

Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude

Entsprechend der angestrebten 5 Vollgeschosse des Pflegezentrums wird im Sonstigen Sondergebiet eine Gebäudehöhe von bis zu 18,00 m festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht entsteht damit am Quartierseingang ein vertretbarer und für den Bereich angemessener Baukörper in welchem das, für das Pflegezentrum angedachte Raumprogramm untergebracht werden kann. Im südlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiet ist eine Gebäudehöhe von 14,50 m zulässig, damit können die Anforderungen des Raumprogrammes ebenfalls erfüllt werden. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Gebäude (OK Attika).

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), entsprechend der zulässigen Vollgeschossigkeit, auf 10,50 m bis 17,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Gebäude (OK Attika). In den festgesetzten Gebäudehöhen sind auch die höheren baulichen Anforderungen der Gebäude aufgrund der begrünten Dächer berücksichtigt. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Realisierung der angestrebten zulässigen Vollgeschossigkeit und tragen dem Ziel ein verdichtetes Stadtquartier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung entspricht einem vertretbaren Maß entlang der Erschließungsstraße in Nachbarschaft zum geplanten Pflegezentrum und der angrenzenden Wohnbebauung. Auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe wird verzichtet, ebenso auf die Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Ermittlung der Gebäudehöhen

Je Geschoss wurden 3,20 m (lichte Höhe + Decke) angesetzt. Aufgrund der notwendigen intensiven Dachbegrünung wurden 0,70 m hinzugerechnet. Das Ergebnis wurde teilweise aufgerundet.

- II + D und III Vollgeschosse = 10,50 m Gebäudehöhe
- III +D und IV Vollgeschosse = 13,50 Gebäudehöhe für Wohnnutzung und 14,50 m für Pflegezentrum
- IV + D und V Vollgeschosse = 17,00 Gebäudehöhe für Wohnnutzung und 18,00 m für Pflegezentrum

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen mit notwendigen betriebsbedingten Aufbauten um 1,50m überschritten werden. Diese sind dann, um die Wahrnehmbarkeit aus dem öffentlichen Raum zu reduzieren, um 1,50m von der Attika zurückzusetzen. Eine Ausnahme stellen hier die Aufzugsüberfahrten dar. Um die für den Betrieb des Pflegezentrums und des geplanten Kindergartens notwendigen Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen installieren zu können, wird im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Gemeinbedarfsfläche eine zulässige Überschreitung von 3,0m festgesetzt. Entsprechend sind diese Anlagen um 3,0m von der Attika zurückzusetzen.

9.5 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Die Aufteilung der einzelnen zulässigen Gebäudetypologien orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Der angestrebten städtebaulichen Vielfalt und Durchmischung des Quartieres wird damit Rechnung getragen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als auch im Bereich des Sonstigen Sondergebiets wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Der Kindergarten wird als Solitärgebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche realisiert. Das geplante Pflegezentrum wird aus dem Entwurf des 1. Preises des Realisierungswettbewerb entwickelt.

9.6 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze und Baulinien)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes festgesetzt. Ziel ist es die zukünftige bauliche Entwicklung möglichst nah am städtebaulichen Entwurf zu orientieren. Aus diesem Grund werden neben den Baugrenzen auch Baulinien festgesetzt. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird am nördlichen Quartierseingang eine Platzsituation entsprechend des städtebaulichen Entwurfes und des darauffolgenden Realisierungswettbewerbs entwickelt. Das Pflegezentrum soll entsprechend der festgesetzten Baulinien, im nördlichen Bereich, entlang der Erschließungsstraße umgesetzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 5 wird im Bereich des Quartiersplatzes eine Baulinie zur Sicherung der Lage des Gebäudes festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem zukünftigen Gebäude um ein stadträumlich prägendes Element dessen Lage durch die Festsetzung der Baulinie gesichert wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen darf mit untergeordneten Bauteilen maximal in den Maßen von 1,50 m / 5,00 m erfolgen. Die Überschreitung darf maximal 50 % der Gebäudelänge je Parzelle (Grundstück) betragen. Damit wird den zukünftigen Bauherren, unter der Wahrung des städtebaulichen Entwurfes, ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt.

Die Baulinien dürfen weder über- noch unterschritten werden. In den obersten Geschossen dürfen die Baulinien unterschritten werden, damit das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden kann.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung von einer überbaubaren Fläche verzichtet. Der Kindergarten soll als Solitärgebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche realisiert werden. Die genaue Lage soll im Rahmen der Kindergartenplanung bestimmt werden.

9.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, und Tiefgaragen im gesamten Gebiet, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Damit können im Sonstigen Sondergebiet alle für das Pflegezentrum, sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf alle für den Kindergarten notwendigen Anlagen errichtet werden. Eine maximale Flexibilität zur Anordnung der notwendigen Stellplätze ist damit gegeben.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 und 9 und 10 werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die Anordnung dieser Flächen folgt überwiegend dem städtebaulichen Konzept in diesen Bereichen. In diesen Baufeldern sind Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in diesen Baufeldern nicht zulässig. Damit soll dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, den ruhenden Verkehr möglichst in Tiefgaragen anzuordnen. Stellplätze mit ihren Zufahrten, für beispielsweise Besucher, sind dennoch erforderlich und dementsprechend auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebieten 7 sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im gesamten Gebiet zulässig. Den zukünftigen Bauherren der freistehenden Einzelhäuser wird damit ein aus städtebaulicher Sicht vertretbares Maß an Flexibilität eingeräumt. Im Allgemeinen Wohngebiet 8 werden Flächen für Stellplätze direkt angrenzend an der Erschließungsstraße festgesetzt. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports werden zwischen den überbaubaren Flächen festgesetzt. Auch diese Verortung der unterschiedlichen Anlagen orientiert sich am städtebaulichen Entwurf und ordnet die Anlagen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen.

9.8 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Der im Norden des Plangebietes verlaufende Härtenweg wird auf Länge des Plangebietes ausgebaut und auf 6,0 m verbreitert. In Richtung Süden führt eine 5,50 m breite Erschließungsstraße. An diese wird in Richtung Osten eine ebenfalls 5,50 breite Ringerschließung mit zwei Knotenpunkten angebunden. Entlang der in Richtung Süden führenden Erschließungsstraße wird auf der westlichen Seite ein 2,50 m breiter Gehweg geführt. Auf der östlichen Seite wird ein 2,50 m breiter Streifen für ca. 18 Längsparker geplant. Auf diesen Flächen werden entsprechende Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Das südliche Wohnquartier wird ebenfalls über eine 5,50 m breite Ringerschließung erschlossen. Für den Notfall wird eine 3,50 m breite Not Zu- und Abfahrt über den östlichen Stumpen zur Schreibersbildstraße eingeplant.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Quartier wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich geplant. In diesem Bereich soll ein öffentlicher Platz, der auch vom motorisierten Individualverkehr überfahren werden kann, hergestellt werden. Weitere fußläufige Verbindungen werden im Plangebiet von Norden nach Süden, vom Härtenweg kommend, festgesetzt.

9.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wie unter der Ziffer 5 Regenwassermanagement beschrieben ist es Ziel ein Niederschlagsabflussfreies Baugebiet zu realisieren. Um dieses Ziel erreichen zu können wird es notwendig, Flächen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festzusetzen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, in zentraler Lage des Plangebietes, werden öffentliche Retentions- und Versickerungsflächen festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den begrünten Dächern ist flächig oder über Retentionszisternen zu versickern. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen weiteren Baustein um das angestrebte Ziel zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erreichen zu können. Um das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen gering halten zu können, sind diese Flächen mit offener Belägen herzustellen.

9.10 Öffentliche Grünflächen

Der städtebauliche Entwurf sieht eine großzügige, das Plangebiet prägende, öffentliche Grünfläche, welche das Plangebiet von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten durchzieht, vor. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden außerdem Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses als Versickerungsflächen zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, Fußwegeverbindungen und der für die Regelung des Wasserabflusses notwendige bauliche Einrichtungen, zulässig. Neben diesen Flächen wird im Norden des Plangebietes eine Fläche als Spielplatz festgesetzt.

9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzungen

Im Umweltbericht werden Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen sowie Neupflanzungen und Maßnahmen zum Ausgleich wegfallender Habitat Bäume angeregt. Diese werden als Festsetzungen und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Maßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

9.12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Allgemeinen Wohngebiet 7 werden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Überlingen festgesetzt. In diesem Bereich wird es notwendig Regenwasserkanäle in Richtung der östlich anschließenden öffentlichen Grünflächen bzw. in die Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses zu verlegen.

10. Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

[Der Entwurf des Umweltberichts des Büros Planstatt Senner, Überlingen liegt in der Fassung vom 24.10.2022 vor.](#)

Artenschutz

Relevante Strukturen für Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind insbesondere die Gehölzbestände. Es werden Neupflanzungen von Gehölzen durch ein Pflanzgebot festgesetzt. Dadurch und durch die Gehölze in der Umgebung finden die betroffenen Vogel- und Fledermausarten ausreichend Ausweichhabitate. Die Gehölzstrukturen werden zur Brutzeit von häufig vorkommenden Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt. Der streng geschützte Grünspecht brütet am Rand des Geltungsbereichs, und kann potenziell durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch die in Kapitel 8 beschriebenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Die Planung sieht Neupflanzungen von Gehölzen vor, die das Gebiet mittelfristig in Bezug auf den Baumbestand aufwerten werden. Um Verbotstatbestände während der Vogelbrutzeit auszuschließen, sind Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu roden oder zurückzuschneiden. Für die Beleuchtung des Außenbereiches sollten insektenfreundliche LED-Leuchten verwendet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und für sonstige geschützte Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen bzw. ausgeglichen werden können. Die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Baumhöhlen werden durch CEF-Maßnahmen ersetzt (Legalausnahme). Es ist nicht zu erwarten, dass weitere Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Umweltbericht

Die im Geltungsbereich bestehende landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker, Grünland und Streuobst bietet zum einen Lebensräume für Vögel und Fledermäuse, stellt zum anderen jedoch auch durch intensive Bewirtschaftung eine Vorbelastung dar. Durch die Bebauung gehen Lebensräume für Flora und Fauna, Bodenfunktionen, Kaltluftentstehungsflächen und erholungsrelevante Flächen verloren. Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsflächen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

[Für die durch das Vorhaben entfallende Magere Flachlandmähwiese \(ca. 6.900 m²\) sind auf Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen Maßnahmen zur Herstellung einer Mageren Flachlandmähwiese auf einer Fläche von min. 10.350 m² \(Faktor 1,5\) zu treffen. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 10.400 m²](#)

befindet sich in einer Entfernung von 2,8 km vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Härten“. Die Fläche ist südexponiert und bereits blütenreich. Angrenzend befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, wodurch die Maßnahme auch dazu beiträgt, den Biotopverbund zu stärken.



Der entstehende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahme 1536 (1071/88), genehmigt am 25.02.2016, ist der Wiederaanbau eines Weihers bei Überlingen-Walpertsweiler (Inge-Sielmann-Weiher) auf den Flurstücken 171, 172-174, 179, 180, 182-186 und 188, Gemarkung Bonndorf. Der Eingriff in den Naturhaushalt muss nach dem Bewertungsmodell der Landkreise ausgeglichen werden. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 431.877 Ökopunk-ten.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung

Dachform und Dachbegrünung

Aufgrund des Ziels eines Niederschlagsabflussfreies Quartier zu entwickeln, werden im gesamten Plangebiet ausschließlich begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zugelassen. Neben der Notwendigkeit, aufgrund des Niederschlagskonzeptes, fügen sich Gebäude mit Flachdächern in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus, Nahversorger und zum Salem College in das Quartier ein. Auch im südlich angrenzenden Wohnquartier Schreibersbildstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seehalden/ Schreiberbildstraße“ Flachdächer zulässig.

Die Dachbegrünung ist mit einem mind. Aufbau von 35 cm, davon mind. 20 cm durchwurzelbares Substrat, zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Neben der Funktion als Maßnahme zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, kann das begrünte Flachdach auch klimaschützende Funktionen übernehmen. Eine Nutzung der Dächer als Dachterrassen ist aufgrund des angestrebten Entwässerungskonzeptes nicht möglich.

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ebenfalls zu begrünen. Hier wird eine extensive Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 8cm festgesetzt. Auch diese örtliche Bauvorschrift dient der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, der Ökologie sowie des Klimaschutzes.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind sowohl auf den Dächern der Hauptgebäude als auch der Nebenanlagen, Carports und Garagen zusätzlich, zu den begrünten Dächern zulässig.

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

Material

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild und aus Gründen des Artenschutzes werden reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung ausgeschlossen. Gleiches gilt für grelle und phosphoreszierende Farben.

11.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind aus gestalterischen Gründen als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Aus ökologischen Gründen sind Flächen für Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Steingärten sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dienen der Sicherung des Schutzgutes Siedlungsbild. Die zulässigen Stützmauern fügen sich in der festgesetzten Höhenentwicklung in terrasserter Form städtebaulich in das Quartier ein und dominieren das städtebauliche Erscheinungsbild nicht.

Der Ausschluss von Betonfertigteilen, mit der Ausnahme von L-Steinen, sowie der Ausschluss von Gabionen begründet sich in der hohen gestalterischen Qualität der geplanten öffentlichen Freiräume mit seinen überwiegend naturnahen Materialien. Durch die örtliche Bauvorschrift wird dieser gestalterische Anspruch auch auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume ist grundsätzlich das Setzen von baulichen Elementen und toten Einfriedungen wie z.B. Granitstelen, Stahlelementen, Pflanzsteinen oder Natursteinen zur Einfassung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Zur Sicherung des Lichtraumprofils des Straßenraumes sind Einfriedungen im Sondergebiet im Übergang zum Härtenweg in einem Abstand von 1,0 m unzulässig.

Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelementen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Entlang der privaten öffentlichen Fußwegeverbindungen dürfen aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume im Abstand von 0,25 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden.

Aus ökologischen Gründen müssen Einfriedungen mit Zäunen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm zum Durchlass für Kleintiere aufweisen.

Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Bei einer Wohnfläche von unter 80 m² ist dies 1 Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80 m² sind es 2 Stellplätze. Die örtliche Bauvorschrift sichert die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet damit den öffentlichen Straßenraum.

Abstandsmaße

Um das städtebauliche Ziel ein verdichtetes Stadtquartier, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zu erreichen wird das Abstandsmaß im Allgemeinen Wohngebiet verringert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung sowie der Beschattung bleiben gewahrt.

12. Anlagen

1. Entwurf Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs-Ausgleichbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Planstatt Senner GmbH, Überlingen, [Stand 24.10.2022](#)
2. Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung im Erschließungsgebiet „Südlich Härten“, Henke und Partner, Stand 21.08.2020
3. Luftbildauswertung auf Kampfmittelfreiheit, LBA, Stand 17.06.2020
4. Klimaexpertise Überlingen – Südlich Härten, INKEK Institut für klima- und Energiekonzepte, Stand 31.07.2021
5. Kommunales Starkregenrisikomanagement Überlingen, Phase 1: Gefährdungsanalyse Überflutungsnachweis Neubaugebiet „Südlich Härten“, Ingenieurbüro Langenbach, Stand 26.10.2021
6. Prüfung der Wohnbauentwicklung „Südlich Härten“ in Verbindung mit der P.I.S. Landestelle am Helios Spital Überlingen, AOM GmbH, Stand 08.12.2020
7. [Erläuterungsbericht Regenwasserkonzept Südlich Härten, Büro Planstatt Senner GmbH/ Ingenieurbüro Langenbach, Stand 14.11.2022](#)

Überlingen, XX.YY.20ZZ

Jan Zeitler, Oberbürgermeister