

Stadt Überlingen

12. Teiländerung des Bebauungsplanes
"Langgasse"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 09.04.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 10
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 11
5	Hinweise und Zeichenerklärung 12
6	Satzung 19
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 21
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 34
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 37
10	Begründung – Sonstiges 38
11	Begründung – Bilddokumentation 40
12	Verfahrensvermerke 41

1

Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

MU

Urbanes Gebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 4. sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.2 Grundflächenzahl** Die **maximal zulässige Grundflächenzahl** beträgt 0,60.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.1 BauNVO)
- 2.3 GH m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**; die festgesetzte Höhe darf durch die Attika um max. 1,00 m überschritten werden. Ferner darf die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe durch Funkmasten um 21,00 m überschritten werden.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.4 u. § 18 Abs.1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.4 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern ohne Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.4 u. § 18 Abs.1 BauNVO)
- 2.5 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf 45,40 m ü. NHN nicht überschreiten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 3,50 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.4 u. § 18 Abs.1 BauNVO)
- 2.6 Bauweise** Es gilt die **abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 85,00 m betragen (jegliche Richtung).

Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 und Abs.4 BauNVO)

2.7



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); sie gilt nicht für unterirdische Bauteile (z.B. Keller, Tiefgarage)

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen/Carports wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten)

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

2.10 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbe-

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von

schaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.11 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Sofern Bäume 1. oder 2. Wuchsklasse gerodet werden müssen oder abgängig sind, sind diese gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Zusammenhängende, bestehende Heckenstrukturen sind zu erhalten, sofern sie nicht durch notwendige Zufahrten oder Stellplätze unterbrochen werden müssen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula

Rotbuche	Fagus sylvatica
Silber-Pappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

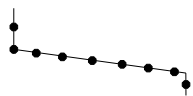
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

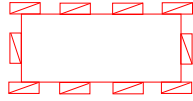
2.13



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung (Höhen)

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" der Stadt Überlingen

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Langgasse" (Genehmigung vom 04.11.1981) und des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan "Langgasse" vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 12. Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" der Stadt Überlingen

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Langgasse" (Genehmigung vom 04.11.1981) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 Dachform

Als Dachform ist ausschließlich das **Flachdach** zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 Fassadengestaltung

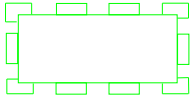
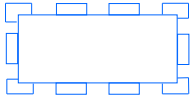
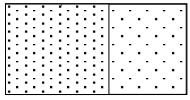
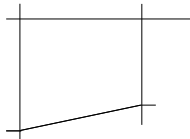
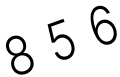

Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.

(Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Werbeanlagen in den Baugebieten dem Baugebiet

Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 6 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg" der Stadt Überlingen (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Langgasse" der Stadt Überlingen (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Telekommunikationsleitung** unterirdisch, hier Bestandsleitungen der Telekom
(Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.7 **Klimaschutz**
Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Die Bodenschicht sollte mind. 10 cm betragen, um einen Beitrag zur Niederschlagswasserentsorgung zu leisten.
- 5.8 **Artenschutz**
Um Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der

Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze und Baumschutz" unten).

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 09.01.2024.

5.9



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.10 Vorhandene Gehölze und Baumschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Die Baumschutzsatzung der Großen Kreisstadt Überlingen vom 10.12.2020 ist einzuhalten.

5.11 Verkehrssicherheit

An der Zu-/Ausfahrt des Grundstücks sollten analog der RAST 06 ("Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen") die erforderlichen Sichtdreiecke zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

5.12 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten,

entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass

Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Ab 01.01.2024 können grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

5.13 Schutz vor Starkregen und Überflutungen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen gefährdet ist. Der Bauherrschaft wird deshalb empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Wasser und Überflutungen zu treffen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen

sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.14 Geotechnischer Hinweis

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbe-
reich von Gesteinen der Oberen Meeressmolasse. Mit
lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen,
die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu
rechnen.

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und
bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu
Rutschungen neigen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der
weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum
genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur
Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts,
zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden
objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß
DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates In-
genieurbüro empfohlen.

5.15 Photovoltaik-Pflicht- Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b
der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-
Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden
oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die
Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur
Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf
den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023
auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um
Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorlie-
genden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur
Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.16 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der
Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnun-
gen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume
haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer
Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück,
dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffent-
lich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend
großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art,
Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze be-
stimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen
auf dem Grundstück.

5.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs.5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.18 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.19 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Überlingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 08.05.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 09.04.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.04.2024.

Der 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 09.04.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Langgasse" (Genehmigung vom 04.11.1981) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Die bisherigen Inhalte des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan "Langgasse" (Genehmigung vom 04.11.1981) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" der Stadt Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" im Wege der Berichtigung angepasst.

Überlingen, den

04.06.24

(Jan Zeitler, Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden, um auf dem Grundstück unterschiedliche Nutzungen von Wohnen, Gewerbe und sozialen Nutzungen unterzubringen. Dies ist durch die bisher festgesetzte "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Post" nicht möglich und entspricht auch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von "Überlingen" und ist bereits durch das bestehende Telekom-Gebäude mit markantem Funkturm bebaut.
- 7.1.1.3 Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine vielfältige und auf den heutigen Bedarf angepasste Nutzungsdichte auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die bislang festgesetzte "Gemeinbedarfsfläche" entspricht bereits heute nicht mehr der tatsächlichen Nutzungen und soll daher angepasst werden.
- 7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; ursprüngliche Festsetzungen

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von "Überlingen" in einem vollständig bebauten Bereich.
- 7.1.2.2 Nordöstlich sowie südwestlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung des "Franz-Sales-Wocheler-Wegs" und des "Kuchelmannwegs" an. Auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück hat die Stadt Überlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Franz-Sales-Wocheler-Weg" (rechtskräftig seit 19.05.2022) aufgestellt, der für den Bereich die Realisierung von Wohnbebauung vorsieht. Südöstlich des Geltungsbereich befindet sich die "Langgasse" sowie im weiteren Verlauf eine Kirche mit angrenzender katholischer Kindertagesstätte "St. Suso".

- 7.1.2.3 Der Geltungsbereich der 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" ist vollends durch die angrenzenden, überplanten Flächen des Bebauungsplanes "Langgasse" und dessen elf Teiländerungen umgeben.
- 7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 856.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Westliche Bodenseebecken geprägt.
- 7.2.1.2 Das Grundstück im Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut und wird derzeit durch Wohnen, Gewerbe und Vereinsräume genutzt. Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das sog. "Telekom-Gebäude": Ein langgestreckter überwiegend zweigeschossiger Baukörper mit hervorstechendem Turm, auf dessen Spitze ein Mast errichtet ist. Neben dem Gebäude befinden sich kleinere Nebenanlagen und Stellplätze auf dem Grundstück sowie zahlreiche Bäume und Büsche.
- 7.2.1.3 Die natürliche Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bereits vollständig überprägt. Die Freiflächen werden derzeit größtenteils als Parkplatzfläche genutzt und sind dementsprechend geebnet und asphaltiert. Der Anschluss an die Erschließungsstraße erfolgt ebenfalls ohne Übergang.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Der überplante Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Langgasse", der 1981 aufgestellt wurde und für das Grundstück eine Nutzung als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Post" vorsieht. Diese Nutzung wurde bis zum Jahr 1989 ausgeübt, als die Deutsche Bundespost in neue Geschäftsbereiche aufgeteilt und das Gebäude fortan durch die entstandene Deutsche Telekom genutzt wurde. Aufgrund sich ändernder Ansprüche der Telekom an das Bestandsgebäude – unter anderem durch reduzierten Flächenbedarf sowie aufgrund Entwicklungen im Bereich der Telekommunikationstechnik – führten dazu, dass auch andere, nicht dem ursprünglichen Zweck dienende Nutzungen in das Gebäude Einzug fanden. Aufgrund mangelnder Alternativen in der Stadt konnten daher in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Vereinsräume im Gebäude angesiedelt und so Leerstand vermieden werden.

Seit dem Jahr 2015 ist das bestehende Gebäude nicht mehr im Besitz der Telekom. Die auf dem Turm des Gebäudes befindliche technische Infrastruktur sowie die nach wie vor gewerblich genutzten Räume der Telekom werden jedoch weiterhin durch den Netzbetreiber genutzt. Auch die noch bestehenden Vereinsräume sind weiterhin als Nutzung im Gebäude angesiedelt. Es gibt zudem bereits konkrete Bestrebungen zur Einrichtung einer Hausarztpraxis in einem Teil der ungenutzten Räume. Die verbleibenden Räumlichkeiten sollen für weitere gewerbliche und soziale Nutzungen sowie für Wohnen und Arztpraxen umgenutzt werden.

Die geplanten Nutzungen sind auf der derzeit festgesetzten "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Post" nicht zulässig. Um die Realisierung zu ermöglichen, ist daher die Änderung des Bebauungsplanes in dem Bereich erforderlich. Da nicht von einem gleichwertigen Nutzungsverhältnis ausgegangen werden kann, ist die Festsetzung eines "Urbanen Gebietes" vorgesehen. Durch die neben der Wohn- und Gewerbenutzung im Falle des "Urbanen Gebietes" zwingend erforderliche soziale oder kulturelle Nutzung wird darüber hinaus ein Mehrwert durch die Unterbringung entsprechender Nutzungen in dem Stadtteil geschaffen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 7.2.2.2 Zu einem geringen Teil dient die Änderung des Bebauungsplanes der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Hierbei ist anzuführen, dass sich im Bestandsgebäude bereits 2 Wohnungen befinden, die ursprünglich als Werkswohnungen entstanden waren und für die zwischenzeitlich Nutzungsänderungsanträge gestellt wurden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen diese beiden bestehenden Wohnungen planungsrechtlich gesichert werden. Eine Ausweitung der Wohnnutzung durch die Entstehung zusätzlicher Wohneinheiten ist nicht vorgesehen.

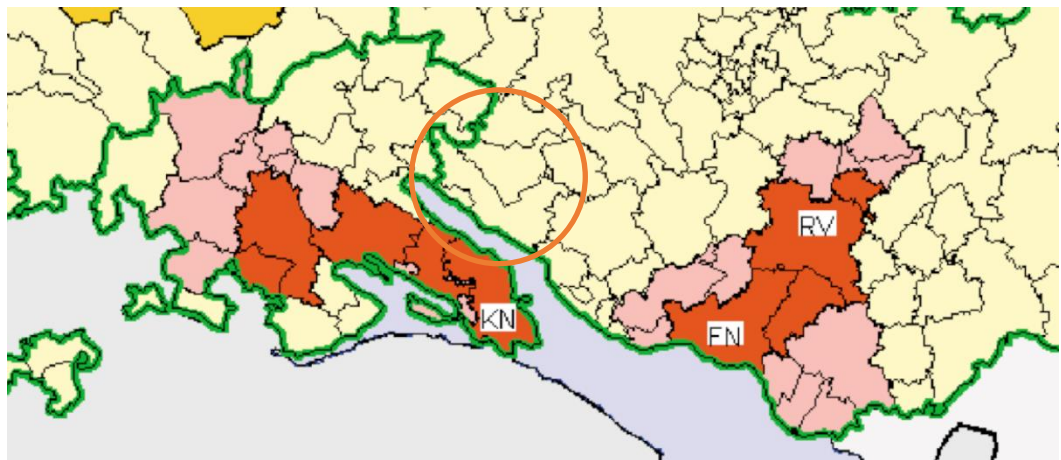
7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse "Landesentwicklungsachsen" Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Überlingen (-Stockach)
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne. "Raumkategorien"

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 1.2. (N/Z) 2 Als Teil des Bodenseeraums gelten gem. Landesentwicklungsplan (PS 6.2.4, LEP 2002) für die Region Bodensee-Oberschwaben folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben:
 - (...),
 - die Weiterentwicklung des Bodenseeuferebereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,

- (...),
 - die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,
 - die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte,
 - die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung,
 - (...).
- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
 - 2.1.2 (N) 3 Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken (PS 2.3.1.2, LEP 2002).
 - 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden [...] Überlingen [...] (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
 - 2.2.0 (G) 1 Zentrale Orte sollen als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterentwickelt und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs gesichert und ausgebaut werden.
 - 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).
 - 2.2.2 (Z) 2 Mittelzentren sind als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereichs (Verflechtungsbereichs) decken können.
 - 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
 - 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

Mittelbereich Überlingen

mit den Gemeinden Daisendorf, Frickingen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Meersburg, Owingen, Salem, Sipplingen, Stetten, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen;

- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:
(Stockach) – Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn a.B. – (Lindau)
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen – Gammertingen –(Reutlingen) bzw. (Hechingen)
Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – (Biberach)
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 8 Einer Zunahme von Zweitwohnungen soll durch die Wohnungs- und Baulandpolitik der Gemeinden entgegengewirkt

werden. Dies gilt insbesondere für die Bodenseeufergemeinden.

- 2.4.1 (Z) 4 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.
- 2.4.1 (Z) 9 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.
- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.
- 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

- 7.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Ausweisung der Stadt Überlingen als "Siedlungsbereich (Z)"



- 7.2.3.6 Die Stadt Überlingen verfügt als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung am 03.09.1998). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Post" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Flächen für den Gemeinbedarf"; Zweckbestimmung "Post"



- 7.2.3.8 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

- 7.2.3.9 Auszug aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan, Darstellung als "Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen"



- 7.2.3.10 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, für den bereits überplanten und vollständig bebauten Bereich durch Anpassung des Festsetzungskonzeptes eine auf moderne Verhältnisse angepasste Nachnutzung zu ermöglichen. Besondere Rücksicht wird dabei auf die bereits im bestehenden Gebäude untergebrachten Nutzungen gelegt.

- 7.2.4.2 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht in Verbindung mit der Ursprungsplanung "Langgasse" den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

- 7.2.4.3 Die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 1.075 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Als Festsetzungsalternative zum Urbanen Gebiet (MU) wäre auch ein Mischgebiet (MI) möglich gewesen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass derzeit kein ausgewogenes Mischverhältnis der Nutzungen vorliegt und ein solches Mischverhältnis auch in Zukunft nicht angestrebt werden soll. Durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes (MU) sind neben Wohn- und Gewerbenutzungen auch zwingend Nutzungen zu sozialen oder kulturellen Zwecken in dem Gebiet anzusiedeln. Durch die geplante Festsetzung wird diese Nutzungsvielfalt auf dem Grundstück gesichert.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Für Einzelhandelsbetriebe erfolgt die Einschränkung, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Ferner wird grundsätzlich großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Zur Begründung wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen verwiesen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
- Im Urbanen Gebiet erfolgt ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der angrenzenden Nutzungen würden Vergnügungsstätten zu städtebaulichen Konflikten führen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die innerörtliche Lage. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist ferner durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Des Weiteren erfahren Tankstellen einen generellen Ausschluss. Der für Fuß- und Radfahrer sowie mit dem ÖPNV gut erreichbare Standort soll vorrangig für andere Nutzungen freigehalten werden, die im Urbanen Gebiet zulässig sind.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne

des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks sowie einerseits die Möglichkeit, das Bestandsgebäude geringfügig auszubauen sowie andererseits flexibel zukünftige baulichen Nutzungen zu ermöglichen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Urbane Gebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen und ist so gewählt, dass sie den Bestand sichert. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der bestehenden baulichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Sie wird dahingehend modifiziert, dass Gebäudelängen bis zu 85,00 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, um dem Gebäudebestand gerecht zu werden.

7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das bestehende Gebäude gesichert und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hierzu zählen beispielsweise Anbauten, Balkone oder zukünftige Sanierungsmaßnahmen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Im Anschluss an den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg" schließt die Baugrenze offen mit dem Grundstück Flst.-Nr. 856/1 ab. Der dort befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert den darunterliegenden Bebauungsplan "Langgasse" lediglich, sodass durch diese Maßnahme eine in sich geschlossene Baugrenze durch die Bebauungspläne entsteht.

7.2.5.7 Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich in den privaten Grundstücken zulässig. Dies ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung der Flächen sicherzustellen. Insbesondere aufgrund des festgesetzten "Urba-

nen Gebietes" ist eine gewisse Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche anzustreben, um den möglichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Um trotz der flexiblen Anordnung von Nebenanlagen eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf 3,50 m Höhe beschränkt.

- 7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

- 7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das Grundstück ist über die "Langgasse", die südlich des Geltungsbereiches verläuft, an das Verkehrsnetz angebunden.

- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Espachstraße" mit den Linien 2 und 6 gegeben. Der Fußweg zu Bushaltestelle beträgt ca. 220 m.

7.2.8 Wasserwirtschaft

- 7.2.8.1 Das anfallende Abwasser wird dem Abwasserkanal der Stadt Überlingen zugeführt.

- 7.2.8.2 Das Grundstück ist an die städtische Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- 7.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit möglich über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Nur falls dies nicht möglich ist, ist eine Einleitung in das Kanalnetz zulässig.

- 7.2.8.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.9 Geologie

- 7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.9.2 Das Grundstück ist bereits vollständig bebaut. Der anfallende Erdaushub durch zukünftige Baumaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanänderung ist daher als gering einzustufen.

8

Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Überlingen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 856 (Gemarkung Überlingen) welches im Westen vom "Franz-Sales-Wocheler-Weg", im Süden von der "Langgasse" und im Nordosten vom "Kuchelmannweg" gesäumt wird. Das Flurstück selbst ist bereits bebaut, die durch die Planung ermöglichten Änderungen beziehen sich auf die Nutzung des Gebäudes. Weitere bauliche Anlagen werden durch die Planung nicht ermöglicht.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Neben dem vorhandenen Gebäude finden sich dort Parkplätze sowie Sträucher und Bäume.

Um zu prüfen, ob im Planänderungsbereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 20.12.2023 durch eine Biologin begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 09.01.2024). Dabei wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen. Das Gebäude selbst (Attika, Betonplatten) könnte Fledermäusen als Quartier

dienen. Die vorhandenen Grünstrukturen dienen zweigbrütenden Vogelarten potenziell als Fortpflanzungsstätte.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet liegt am Hang und gehört geologisch betrachtet zur Einheit "Würm-Moränensediment". Das Areal ist bereits bebaut und weist somit kein natürliches Bodengefüge mehr auf.

Im den wenigen unversiegelten Bereichen können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur sehr eingeschränkt erfüllen.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Gebiet ist bereits erschlossen und somit an die Trinkwasserversorgung sowie an die Abwasserkanäle angeschlossen.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die überwiegende Versiegelung des Plangebietes (Gebäude, Parkplätze, Wege) wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze wirken dem durch die Verschattung teilweise entgegen, zudem dienen sie der Frischluftproduktion, welche sich lokal auf das umliegende Areal auswirkt.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet ist bereits bebauter Teil des Stadtgebietes Überlingen. Der Hauptkörper des Gebäudes umfasst 3 Geschosse, jedoch findet sich am Gebäude auch ein etwa 40 m hoher Turm, auf welchem sich zudem ein Sendemast befindet. Das Gebäude selbst ist durch die vorhandenen Gehölze trotz Lage am Hang gut eingegrünt, der Turm ist jedoch markant und weithin sichtbar.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Planung wird lediglich eine Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes ermöglicht. Neue Baukörper werden nicht errichtet. Eine Auswirkung auf vorhandene Gehölze wird voraussichtlich im Norden des Gebäudes entlang des "Kuchelmannweg" durch die Errichtung neuer Stellplätze erfolgen. Hier stehen jedoch vorrangig Sträucher. Falls Bäume gerodet werden

müssen, sind diese nachzupflanzen. Wertvolle Gehölze sind außerdem über die Baumschutzsatzung der Großen Kreisstadt Überlingen geschützt.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind diese nach der anerkannten Regel zu schützen.

Außerdem sind die Vogelschutzzeiten (01.03. bis 30.09.) einzuhalten. Bei Einhaltung der Maßnahmen, ist laut artenschutzrechtlichem Kurzbericht vom 09.01.2024 nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung zu Schutzgebieten und Biotopen, sind diese nicht von der Planung betroffen.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung werden keine weiteren Bodeneingriffe ermöglicht, da sich diese lediglich auf die Nutzungsänderung bezieht.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Gebiet ist bereits erschlossen, es kommt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Es findet keine zusätzliche Bebauung statt, die vorhandenen Gehölze bleiben nach aktuellem Wissensstand erhalten zum großen Teil erhalten. Nur im Bereich der geplanten Parkplätze im Norden des Gebäudes werden voraussichtlich gerodet. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Es findet keine zusätzliche Bebauung statt, die vorhandenen Gehölze bleiben nach aktuellem Wissensstand erhalten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung sieht für den Änderungsgeltungsbereich den grundsätzlichen Erhalt der Grünstrukturen vor, sofern dies möglich ist. Bei Rodung von Bäumen 1. und 2. Wuchsklasse sind diese gleichwertig zu ersetzen. Hintergrund ist, dass der aktuelle Baum- und Strauchbestand nicht vollständig dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Langgasse" (04.11.1981) entspricht. Trotzdem ist das Gebiet gut eingegrünt. Diese Eingrünung ist zu erhalten (Landschaftsbild, Klimatische Bedingungen, Biotop- und Artenschutz)

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Flachdach. Diese Dachform entspricht den Vorgaben des Bestandsgebäudes und soll daher erhalten bleiben. Auch in direkter Nachbarschaft befinden sich Gebäude mit dieser Dachform, sodass ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gegeben ist. Aufgrund der Dimension des bestehenden Baukörpers wäre eine andere Dachform als das Flachdach auch nicht sinnvoll. Großflächige geneigte Dächer würden im Zusammenhang überdimensioniert erscheinen und sind daher nicht erstrebenswert.

9.1.1.2 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

9.1.2 Werbeanlagen

9.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie des Ortsbilds entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, sodass die Fernwirkung der Anlagen reduziert wird. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Höhe der Anlagen auf 3,50m auf ein verträgliches Maß beschränkt. Durch die grundsätzliche Beschränkung von max. 6,00 m² Größe pro Einzelanlage wird die Gesamtwirkung von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits bebaut ist.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,43 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MU	0,43	100,0 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Stadt Überlingen

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerk am See

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerk am See

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerk am See

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 09.04.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.05.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.04.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.05.2024 enthalten):

- Streichen des Plansicherstellungsgesetzes (PlanSiG) aus den Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Bauweise" (Streichung des Verweises auf die Planzeichnung)
- Aufnahme des Wasserschutzgebietes "Nußdorf" als nachrichtliche Übernahme
- Aufnahme eines Hinweises zu bestehenden Telekommunikationsleitungen
- Ergänzung des Hinweises "Klimaschutz"
- Aufnahme eines Hinweises "Verkehrssicherheit"
- Ergänzung des Hinweises "Bodenschutz"
- Aufnahme eines Hinweises "Schutz vor Starkregen und Überflutungen"
- Aufnahme eines geotechnischen Hinweises
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Westen auf
das Plangebiet

Bildquelle: Betz und We-
ber Baupartner



Blick von Osten auf das
Plangebiet

Bildquelle: Betz und We-
ber Baupartner



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.02.2024. Der Beschluss wurde am 07.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 (Billigungsbeschluss vom 21.02.2024; Entwurfsfassung vom 09.01.2024; Bekanntmachung am 07.03.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.03.2024 (Entwurfsfassung vom 09.01.2024; Billigungsbeschluss vom 21.02.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.05.2024 über die Entwurfsfassung vom 09.04.2024.

Überlingen, den 13.05.2024

.....
(Jan Zeitler, Oberbürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 09.04.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.05.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, den 13.05.2024

.....
(Jan Zeitler, Oberbürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Teiländerung des Bebauungsplanes "Langgasse" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Überlingen, den 14.06.2024

.....
(Jan Zeitler, Oberbürgermeister)



Plan aufgestellt am: 09.01.2024

Plan geändert am: 09.04.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

B.Eng. Melanie Tiefenthaler

Artenschutz

M.Sc. Jasmin Hirling

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.