



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

# **Bebauungsplan**

## **"Bergle - Erweiterung"**

### **(mit 2. Teiländerung Bebauungsplan "Bergle")**

**Inhalte in der Fassung vom 06.09.2024**

#### **Teil 1**

1. Planteil
  - Bebauungsplan
  - Unverbindliche Geländeschnitte (Stand 10.03.2022)
2. Textteil
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften
3. Begründungen
4. Zusammenfassende Erklärung

#### **Teil 2**

5. Umweltbericht
6. Artenschutz Amphibien-Reptilien (Stand 24.10.2023)
7. Artenschutz Fledermäuse (Stand 12.12.2023)
8. Darstellung der Umweltbelange / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 15.11.2021)
9. Baugrundgutachten (Stand 19.06.2020)
10. Verkehrstechnische Erschließung (Stand 07.04.2022)

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>13.11.2024</b>
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>05.12.2024</b>



WA  
GRZ 0,35  
Z II  
WH 5,00m

WA  
GRZ 0,35  
Z II  
WH 6,50m

WA  
GRZ 0,30  
Z II  
WH 6,50m

WA  
GRZ 0,30  
Z II  
WH 7,00m

WA  
GRZ 0,30  
Z II  
WH 5,00m

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Füllschema der Nutzungsschablonen

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - Zahl der Vollgeschosse (Z)
- 4 - Max. Wandhöhe (WH)
- 5 - Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhaus

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünflächen: Hausgärten
- Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nrn 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Hecke

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü.NN, bezogen auf das jeweilige vorgeschlagene Grundstück (§ 9 Abs.3 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen - Hinweise (keine Festsetzungen)

Höhenpunkt: geplante Fahrbahnoberkante in m ü.NN

Höhenlinie in m ü.NN (Halbmeterlinien)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nummerierung der geplanten Baugrundstücke

Übersicht Teilort Bambergen mit der Lage des Plangebietes ohne Maßstab



überlingen

**Bebauungsplan "Bergle - Erweiterung" (mit 2. Teiländerung Bebauungsplan "Bergle")**

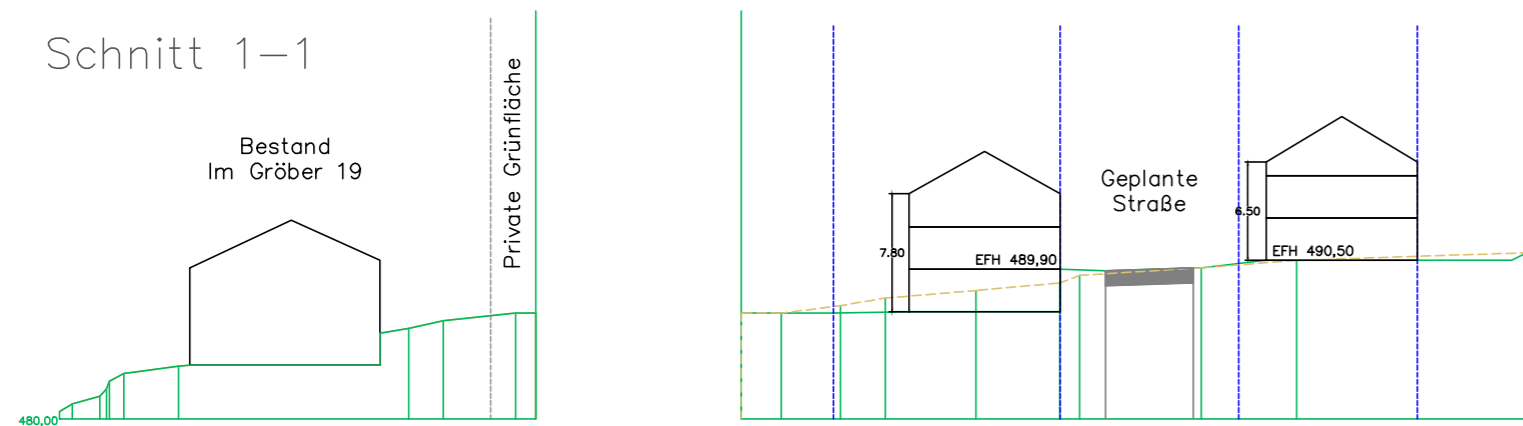
Fassung vom 06.09.2024

M 1:500

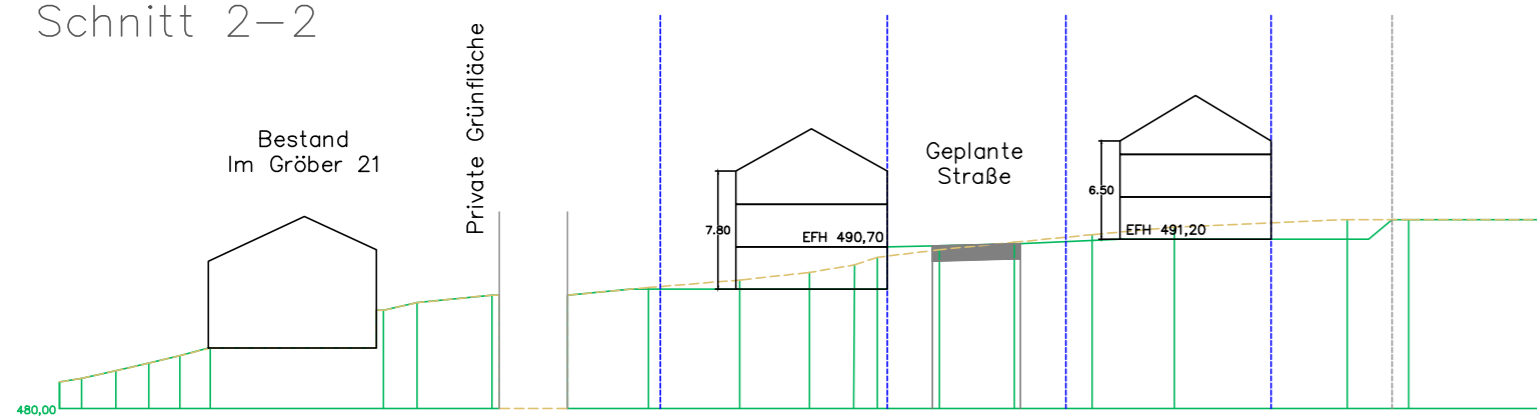
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4



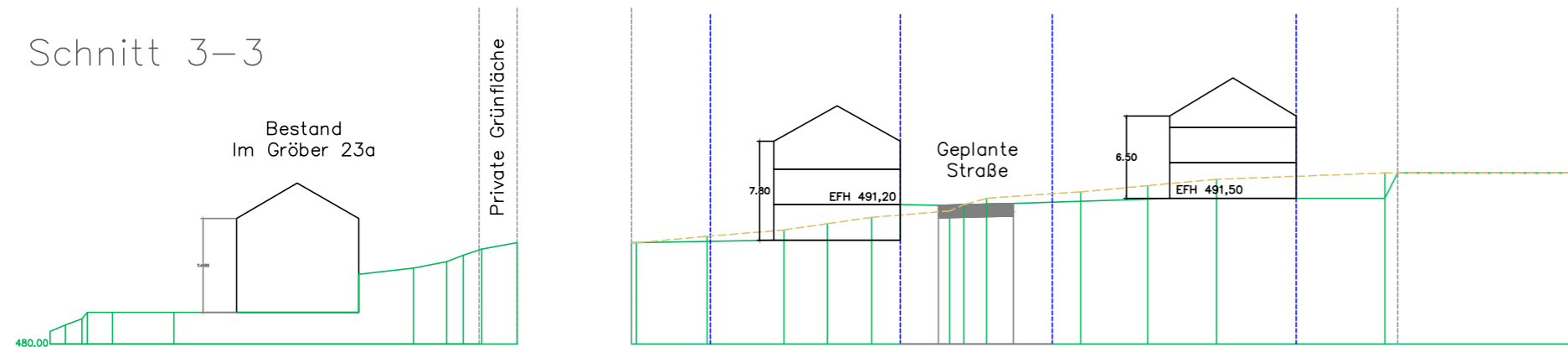
Schnitt 1-1



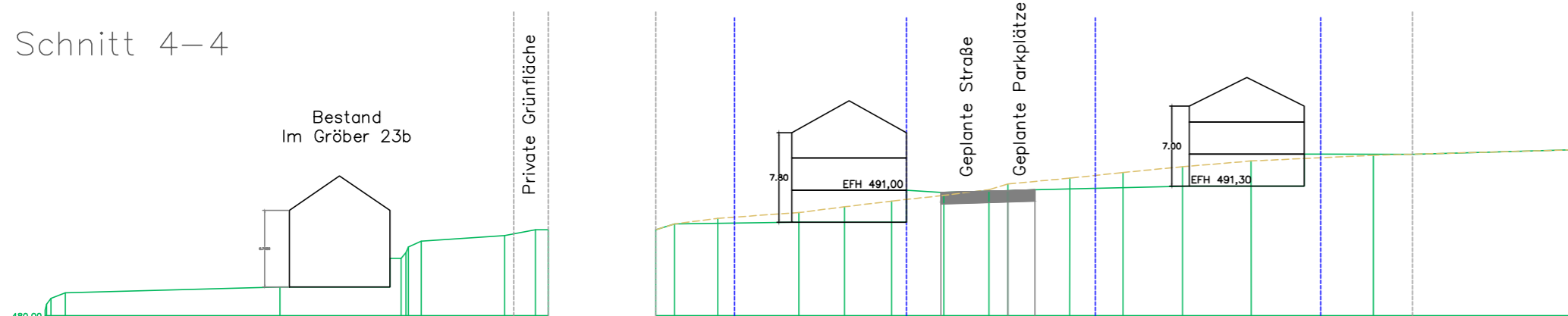
Schnitt 2-2



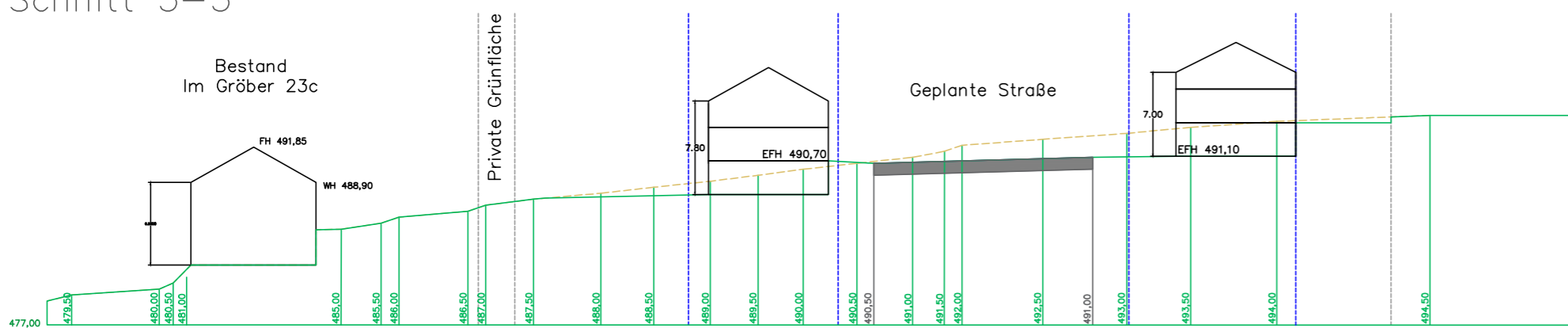
Schnitt 3-3



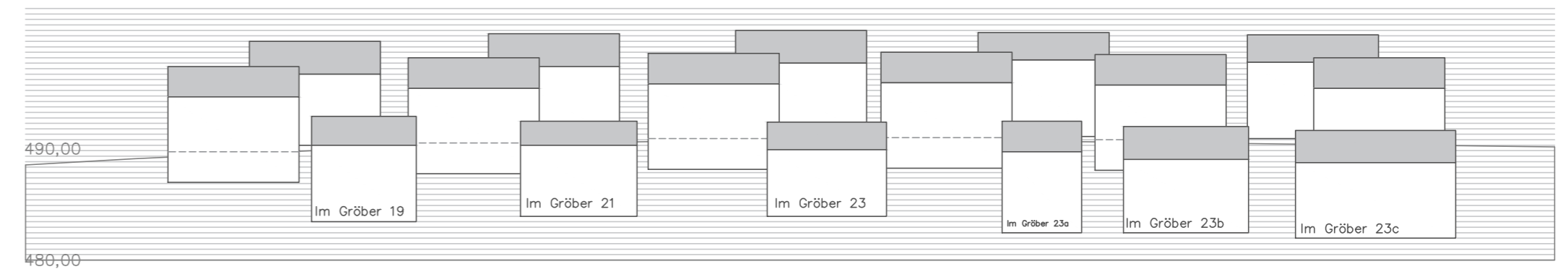
Schnitt 4-4



Schnitt 5-5



Ansicht Süd-West



Schnittlagen M 1: 1.000

**überlingen**

**Bebauungsplan "Bergle - Erweiterung" in Bamberg  
Anlage 5**

Unverbindliche Geländeschnitte  
Ansicht Süd-West

M 1: 500

10.03.2022

Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
stadtplanung@ueberlingen.de  
T. 07551 99 1327





## **Bebauungsplan „Bergle – Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) mit örtlichen Bauvorschriften in Bambergen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Fassung vom 06.09.2024

### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)

T. 07551 99 1327

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
§ 1 GELTUNGSBEREICH.....	5
§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	11
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	11
§ 5 INKRAFTTRETEN .....	12
<b>IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
§ 1 GELTUNGSBEREICH.....	13
§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	15
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	15
§ 5 INKRAFTTRETEN .....	15
<b>V. HINWEISE.....</b>	<b>16</b>

**I. VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			11.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			26.05.2022
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			11.05.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			26.05.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.06.2022	bis	08.07.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		bis	08.07.2022
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 215a BauGB			03.06.2024
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung			13.06.2024
Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	14.06.2024	bis	23.07.2024
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		bis	23.07.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			13.11.2024

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Bergle – Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) in Bambergen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 06.09.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.11.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, 18.11.2024

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

05.12.2024

Überlingen, 06.12.2024

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Planzeichenverordnung vom 18. 12 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)



### III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 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 Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 2 des Gesetzes 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 Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan „Bergle – Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) in Bambergen in öffentlicher Sitzung am 13.11.2024 beschlossen.

#### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 06.09.2024.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bergle – Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) in Bambergen werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)** Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) festgesetzt. Sie ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.  
Unterer Bezugspunkt:  
Der untere Bezugspunkt wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.  
Oberer Bezugspunkt:  
Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist beim Satteldach durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung** Im Planteil des Bebauungsplans sind Abgrenzungen unterschiedlicher Grundflächenzahlen (GRZ) sowie unterschiedlicher Wandhöhen (WH) festgesetzt.  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 3.1 Höhenlage Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude** Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist durch Planeintrag für jedes geplante Grundstück (maßgebend sind die geplanten Grundstücksgrenzen) individuell festgesetzt.  
Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf auf den Grundstücken 9-13 östlich der Erschließungsstraße (oberhalb der Straße) um max. 0,50 m unterschritten werden.  
Auf den westlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken 1-8 (unterhalb der Straße) darf die festgesetzte EFH um max. 0,20 m unterschritten werden.  
Auf allen Grundstücken (oberhalb und unterhalb der Erschließungsstraße) darf von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe nach oben um max. 0,30 m abgewichen werden.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Bauweise** Die zulässige Bauweise ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.  
o = Es gilt die offene Bauweise.  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
(§ 22 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO)

- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m kann auf maximal 2 Gebäudeseiten zugelassen werden. Die Überschreitung darf max. 50% der Gebäudelänge umfassen. Die vortretenden Gebäudeteile an unterschiedlichen Gebäudeseiten dürfen nicht aneinander anschließen.
- (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- 5. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze (Carports)/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen** Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stellplätzen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mind. 3,00 m, mit Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- (§ 12 BauNVO)
- 5.2 Nebenanlagen** Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (§ 14 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt.
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 7.1 Öffentliche Grünfläche** Die öffentliche Grünfläche im Bereich der öffentlichen Stellplätze ist blütenreich zu entwickeln (z.B. Einsaat mehrjährige Blühmischung). Die Errichtung baulicher Anlagen ist, mit Ausnahme von dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, nicht zulässig.
- 7.2 Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche** Auf der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche ist die Entwicklung von Extensivgrünland, die Pflanzung einer Obstbaumreihe sowie einer Feldhecke umzusetzen (vgl. Festsetzungen 9.1 und 10.3).
- Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig.

- 7.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“** Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind keine baulichen Anlagen zulässig mit Ausnahme von Hangsicherungen in Form von Mauern. Die örtliche Bauvorschrift zu Stützmauern ist dabei zu berücksichtigen.
- 8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 8.1 Behandlung von Niederschlagswasser** Das anfallende Niederschlagswasser ist über einen herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal in die bestehenden Retentionsbecken im Baugebiet „Kirchleösch“ einzuleiten, die im Rahmen der Ausführung ertüchtigt werden .
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 9.1 Kompensationsmaßnahme: Entwicklung von Extensivgrünland** Die als Maßnahmenfläche umgrenzte öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) ist durch Mahdgutübertragung von der benachbarten FFH-Mähwiese oder durch Einsaat einer geeigneten Saatgutmischung (z.B. „Frischwiese/Fettwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen, „Mischung 02: Fettwiesenmischung“ der Syringa GmbH, Hilzingen, Mischung „Blumenwiese Standard zertifiziert“ von Hof Berg-Garten, Herischried oder Saatgut ähnlicher Qualität) als arten- und blütenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich unter Abfuhr des Grünguts zu mähen. Auf eine Düngung außerhalb der Baumkronen ist zu verzichten.
- 9.2 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen** Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,00 m zu verwenden. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <3.000 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Die Beleuchtung ist bedarfsgerecht zu steuern. Für private Grundstücke wird der Einsatz von Bewegungsmeldern und bodennahen Pollerleuchten empfohlen.
- 9.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge** Für Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Bauweisen mit Kies-/Splitt-/Schotter- oder Sandbelägen).

- 9.4 Dachbegrünung** Flachdächer und Pultdächer von neu zu errichtenden Garagen, Carports oder Gebäudeteilen mit max. 5° bzw. max. 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 0,10 m. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen). Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaik oder Solarthermie ist zulässig und wird empfohlen.
- 9.5 Ausschluss von unbeschichteten Blechen** Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Dachrinnen dürfen ebenfalls nicht aus unbeschichtetem Metall sein.
- 9.6 Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter** Auf den Grundstücken 1-6 und 11-13 ist jeweils ein Nistkasten für Höhlenbrüter anzubringen. Der Nistkasten ist ab 2,00 m aufwärts in die Fassade eines Gebäudes zu integrieren.
- 9.7 Anbringung von Fledermausquartieren** Auf den Grundstücken 7-10 ist jeweils ein Fledermaus-Ganzjahresquartier in die Fassade eines Gebäudes zu integrieren. Die Fassadenquartiere sind in warmer und windstiller Lage (Süd-, Südost-, Ostseite von Gebäuden) in die Fassade einzubauen. Zu vermeiden sind eine pralle Sonneneinstrahlung und Hindernisse vor dem Anflugbrett, wie z.B. Äste. Die Quartiere müssen einen Abstand von mind. 8,00 m zum Boden aufweisen. (Hinweis: Hilfestellung zur Auswahl und Anbringung von Quartieren gibt der örtliche Fledermaussachverständige, zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Bodenseekreis.)
- 9.8 Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasflächen** Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden, transparente Bauteile sowie verglaste Ecksituationen sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3 m<sup>2</sup> sollten Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen (z.B. Sichtbarmachung transparenter Scheiben für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas (z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien), Verminderung von Reflexionen durch geprüfte Markierungen oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz, siehe Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage, Sempach).
- 10. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr.25b BauGB)**
- 10.1 Verwendung gebietsheimischer Gehölze** Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laub- oder

Obstbäume gemäß den Pflanzlisten in Anhang II des Umweltberichts zulässig. Sofern möglich, sollte gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ bzw. Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ verwendet werden.

#### **10.2 Pflanzung auf der öffentlichen Grünfläche**

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Stellplätze ist ein Obstbaum als Hochstamm (Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe, Mindest-Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort ist gegenüber dem Planeintrag um bis zu 3,00 m verschiebbar.

#### **10.3 Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche**

Auf der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche sind an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten insgesamt sieben Obstbäume als Hochstämme (Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe, Mindest-Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind nicht oder nur in geringem Maße feuerbrandgefährdete, möglichst lokaltypische und robuste Obstsorten zu verwenden; auch Wildobst ist zulässig. Gegenüber der Planzeichnung sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Standortabweichungen um bis zu 3,00 m zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung für Pflanzungen ist auf einer Breite von mind. 5,00 m eine freiwachsende Hecke anzulegen. Beidseitig der Hecke ist durch einmal jährliche Herbst- oder Frühjahrsmahd ein naturnaher Saum zu entwickeln. Es sind mind. acht verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste II (siehe Anhang II des Umweltberichts) zu verwenden.

#### **10.4 Pflanzungen auf privaten Grundstücken**

Je Baugrundstück ist mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste I im Anhang II des Umweltberichts zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### **10.5 Erhaltung von Bäumen**

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten fünf Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Verdichtung des Bodens im Traufbereich ist zu vermeiden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Schutzeinrichtungen vor Überfahren im Kronenbereich zzgl. 1,50 m zu treffen. Es darf keine Lagerung von Baustellenmaterial in diesem Bereich erfolgen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

(Hinweis: Die DIN 18920 kann bei der Stadt Überlingen, Abt. Stadtplanung und Klimaschutz, Bahnhofstr. 4, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.)

**11. Zuordnung eines Teils der Ökokontomaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

**11.1 Zuordnung eines Teils der Ökokontomaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 105.840 Ökopunkten wird über die externe Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen.

Es erfolgt eine Zuordnung eines Teils der Ökokontomaßnahme 435.02.029 „Naturnaher Stillgewässerkomplex“ (Fl.-Nr. 434/1 Gemarkung Überlingen-Lippertsreute). Diese Maßnahme umfasst die Anlage von 5 kleinen Stillgewässern, Entwicklung von Nass- und Fettwiesen, Röhrichflächen (an den Gewässern) und Saumgesellschaften (am Waldrand), Pflanzung zweier kleiner Gebüsche, Rückbau einer Baustraße zu einem Pfliegeweg. Gemäß Zustimmungsbescheid des Landratsamts Bodenseekreis vom 19.10.2021 erzielt die Maßnahme einen Gesamtwert von 740.124 Ökopunkten. Dem vorliegenden Bebauungsplan werden hiervon 105.840 Ökopunkte zugeordnet.

**11.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Zuordnung der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen auf die Baugrundstücke erfolgt gem. der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, anteilig zugeordnet und verrechnet.

**Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Baugrundstücke**

gemäß der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen				
	Fläche (m²)	Ökokontomaßnahme (105.812 ÖP)	Anlage Extensivgrünland (1.419m²)	Obstbaum-Pflanzungen (8 Stück)	Pflanzung einer Hecke am Südrand (340m²)
WA GRZ 0,3	2.688	30%	30%	2,42	30%
WA GRZ 0,35	4.690	53%	53%	4,22	53%
Verkehrsflächen (Straßen, öffentliche Stellplätze)	1.508	17%	17%	1,36	17%
<b>Summe</b>	<b>8.886</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>

**§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

**§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 18.11.2024

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

A blue ink signature is written over the text. To the right of the signature is a circular official seal of the City of Überlingen, Bodensee. The seal features a central coat of arms and the text 'STADT ÜBERLINGEN' and 'BODENSEE' around the perimeter.



## IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bergle – Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) in Bambergen in öffentlicher Sitzung am 13.11.2024 beschlossen.

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 06.09.2024.

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bergle – Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) in Bambergen werden alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

### § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 35° zulässig.

Für Garagen und Carports und untergeordnete Bauteile sind

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°
- Extensiv begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15°
- Extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5°

zulässig.

##### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) müssen vom Ortgang (gemessen ab Dachkante) 1,50 m Abstand einhalten. Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaupenansatz und dem First beträgt 1,00 m gemessen in der Dachschräge.

Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) dürfen in Summe maximal 50% der gesamten Dachlänge betragen.

Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig.

##### 1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer von neu zu errichtenden Garagen, Carports oder Gebäudeteilen mit max. 5° bzw. max. 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 0,10 m. Die Dachbegrü-

nung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen). Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

#### **1.4 Materialien**

Als Dacheindeckung sind alle geeigneten Materialien, mit Ausnahme von glänzenden Ziegeln bzw. Dachsteinen, zulässig. Dabei sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung sowie grelle und phosphoreszierende Farben sind nicht zulässig.

Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Dachrinnen dürfen ebenfalls nicht aus unbeschichtetem Metall sein.

## **2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Stützmauern**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Geländeversprünge sind durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:1,5 (Höhe : Breite) auszugleichen.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe vom maximal 0,80 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhenunterschiede sind zwischen max. 0,80 m hohen Mauerteilen ebene oder geböschte Flächen von mind. 0,80 Tiefe anzulegen. Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern muss 0,80 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Betonfertigteile mit Ausnahme von L-Steinen sind als Stützmauern unzulässig. Gabionen sind als Stützmauern unzulässig.

### **2.2 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. In diesem Abstand von 0,50 m ist das Setzen von Grundstückseinfassungen zur Begrenzung der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Im Bereich der geplanten Grundstücke 8 und 9 ist im Bereich der Wendeplatte für vorgenannte

Einfriedungen und Grundstückseinfassungen ein Abstand von 0,85m zur festgesetzten Verkehrsfläche einzuhalten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig. Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelemente als Einfriedung. Hecken aus Nadelgehölzen sind ebenfalls nicht zulässig.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,10 m aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere). Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig.

### 2.3 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

## § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V.m. §56 LBO.

## § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

## § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 18.11.2024

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## V. HINWEISE

### Gestaltung unbebauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) müssen die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Die Errichtung von Kies- oder Steingärten (ohne flächige Begrünung/Bepflanzung) ist daher nicht zulässig. Freiflächen, die nicht wie bspw. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen usw. baulich genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen (z.B. Rasen, Gehölzrabatte, Blumenbeet).

Aus ortsbildnerischen Gründen und zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sollte auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken verzichtet werden. Eine naturnahe Grundstücksabgrenzung ist bei geringem Platzangebot z.B. durch Hainbuchen-, Feldahorn- oder Liguster-Schnitthecken möglich, bei größerem Platzangebot durch freiwachsende Laubhecken aus heimischen Straucharten wie Roter Hartriegel, Hasel, Gewöhnliche Heckenkirsche, Holunder, Wildrosen und Schneeball.

Zusätzlich zu der festgesetzten Baumpflanzung für jedes Grundstück wird empfohlen, auch bauliche Anlagen soweit als möglich zu begrünen (z.B. Gründach, Kletterpflanzen an der Fassade, Schotterrasen im Bereich von Zufahrten).

### Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsreich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, die teilweise von Sedimenten der Tettang-Subformation überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation ist zu rechnen. 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 Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden.

### **Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser**

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)). Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen ...) stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)**

Fallen bei einem Bauvorhaben mehr als 500 Kubikmeter Bodenaushub an, ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Verwertungskonzept vorzulegen. Das Verwertungskonzept ist durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu prüfen und bestätigen. Bei Verfahren, die keine Beteiligung der Bodenschutzbehörde durch die Baurechtsbehörde vorsehen, ist mit den Bauunterlagen ein von der Bodenschutzbehörde geprüftes und bestätigtes Verwertungskonzept vorzulegen.

### **Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, § 1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Die vorhandene Topografie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen und Überschussmassen vermindert werden. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Sollte ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein, ist darzulegen, welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Rahmen der Neubebauung anfallenden, nicht im Baugebiet verwendbaren Aushubmassen vorgesehen werden können (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift (VwV) Bodenmaterial zu erfolgen. Mit den Bauvorlagen ist gegenüber der Bodenschutzbehörde ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

Laut Bodengutachten vom 19.06.2020 weist der Oberboden im Baugebiet Gehalte an Chrom<sub>gesamt</sub> auf, die eine landwirtschaftliche Verwertung nicht zulassen (§ 12 Abs. 4 BBodSchV). Stattdessen ist ein Wiedereinbau in die Grünflächen vor Ort oder eine Verwertung im Garten-/Landschaftsbau anzustreben. Eine Gefährdung der Gesundheit von Menschen oder der Umwelt ist aber ausgeschlossen.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden. Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) einzuhalten.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

### **Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz**

Im gesamten Baugebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen. Sind Eingriffe in den Baumbestand unumgänglich, muss eine Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen erfolgen.

Bei Rodungs- und Abräumarbeiten sind § 39 Abs. 5 sowie und § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

### **Löschwasserversorgung**

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse  $\leq 3$
  - Geschossflächenzahl  $\leq 0,7$
  - Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung
- mind. 48 m<sup>3</sup>/h.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

**Flächen für die Feuerwehr**

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8,00 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

**Freihaltung von Sichtfeldern an Einmündungen und Grundstücksausfahrten**

An öffentlichen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.







## **Bebauungsplan „Bergle – Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) mit örtlichen Bauvorschriften in Bambergen**

**Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 06.09.2024

### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)  
T. 07551 99 1327

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahrenswahl .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Standortalternativen und Standortwahl .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung, Verkehrsanbindung .....</b>	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>Öffentliche Grünflächen - Ausgleichsflächen .....</b>	<b>10</b>
<b>13.</b>	<b>Private Grünflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>14.</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzung und Grünordnung .....</b>	<b>11</b>
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>11</b>
<b>16.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
<b>17.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>13</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Überlinger Teilort Bambergen und liegt dort am südlichen Ortsrand. Es stellt den Abschluss des Baugebiets „Im Gröber“ nach Südosten dar. Im Westen grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung der Straße „Im Gröber“ an. Nach Norden schließt das Baugebiet an die „Hohrainstraße“ an. Im Osten grenzt das Plangebiet zunächst an einen Feldweg an. Weiter östlich befindet sich das Baugebiet „Kirchleösch“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Bambergen mit den Flurstücksnummern: 296/8, 302/28 (Teilfläche), 303 (Teilfläche), 304 (Teilfläche), 305 (Teilfläche), 307 (Teilfläche) und 442 (Teilfläche).

## 2. Räumliche und strukturelle Situation

### 2.1 Nutzung

Gegenwärtig werden die Flächen angrenzend an die Bebauung „Im Gröber“ als Kleingärten genutzt. Die übrigen Flächen werden überwiegend zum Ackerbau genutzt. Die Fläche wird durch einen Feldweg als Fortführung der „Hohrainstraße“ erschlossen. Im Anschluss an die Bebauung „Hohrainstraße 10“ befindet sich eine Wendemöglichkeit.

### 2.2 Topografie

Das Plangebiet steigt nach Südosten hin an. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt ein Höhenunterschied von 8,00 m von der Grundstücksgrenze der Bebauung „Im Gröber“ bis zur südöstlichsten Ecke des Geltungsbereichs vor.

### 2.3 Denkmalschutz

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

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergle-Erweiterung“ in Bambergen ist es der Stadt Überlingen nicht möglich der oben beschriebenen Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Im Teilort Bambergen gibt es aktuell keine zu aktivierenden Baulücken oder sonstige Nachverdichtungspotenziale.

Im Plangebiet können damit die gemäß der Wohnungsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2019 notwendigen Wohngebäude mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner topografischen Gegebenheit und der Anbindung an bereits vorhandene Infrastruktur um die Planung zeitnah zu realisieren. Es handelt sich um eine Abrundung der vorhandenen Bebauung der Straße „Zum Gröber“ und der „Hohrainstraße“.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 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.

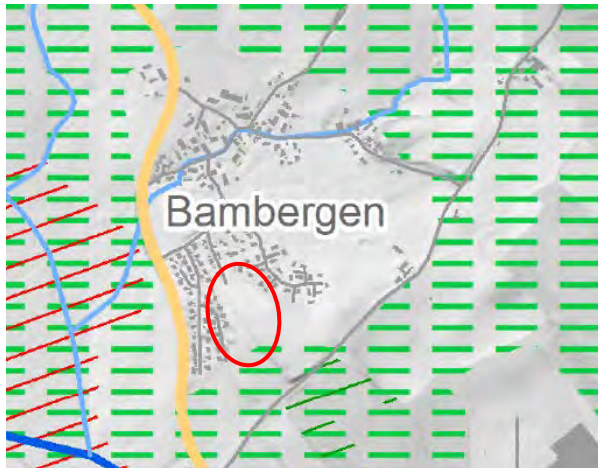


Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplans (Lage des Plangebiets durch rote Kreise markiert)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) z.T. eine Wohnbaufläche in Planung als auch eine Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche wurde allerdings von der Genehmigung ausgenommen, so dass für diesen Bereich von einer Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ausgegangen werden kann. Die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist somit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 215a BauGB angepasst.

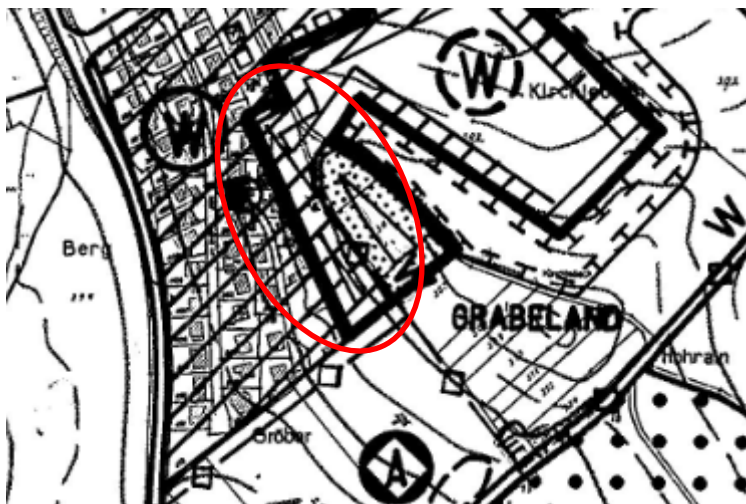


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen-Owingen-Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets rot markiert)

### 4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Für den räumlichen Geltungsbereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bergle“ aus dem Jahr 1975 (Datum der Unterschrift 04.12.1975, Beurkundung der Genehmigung vom 15.04.1976). Im

Bereich der Überlagerung setzt der Bebauungsplan „Bergle“ am Ende der heutigen „Hohrainstraße“ eine Verkehrsfläche mit Wendegelegenheit sowie für den restlichen Geltungsbereich Fläche für die Landwirtschaft fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bergle-Erweiterung“ (mit 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergle“) in Bamberg werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ersetzt.

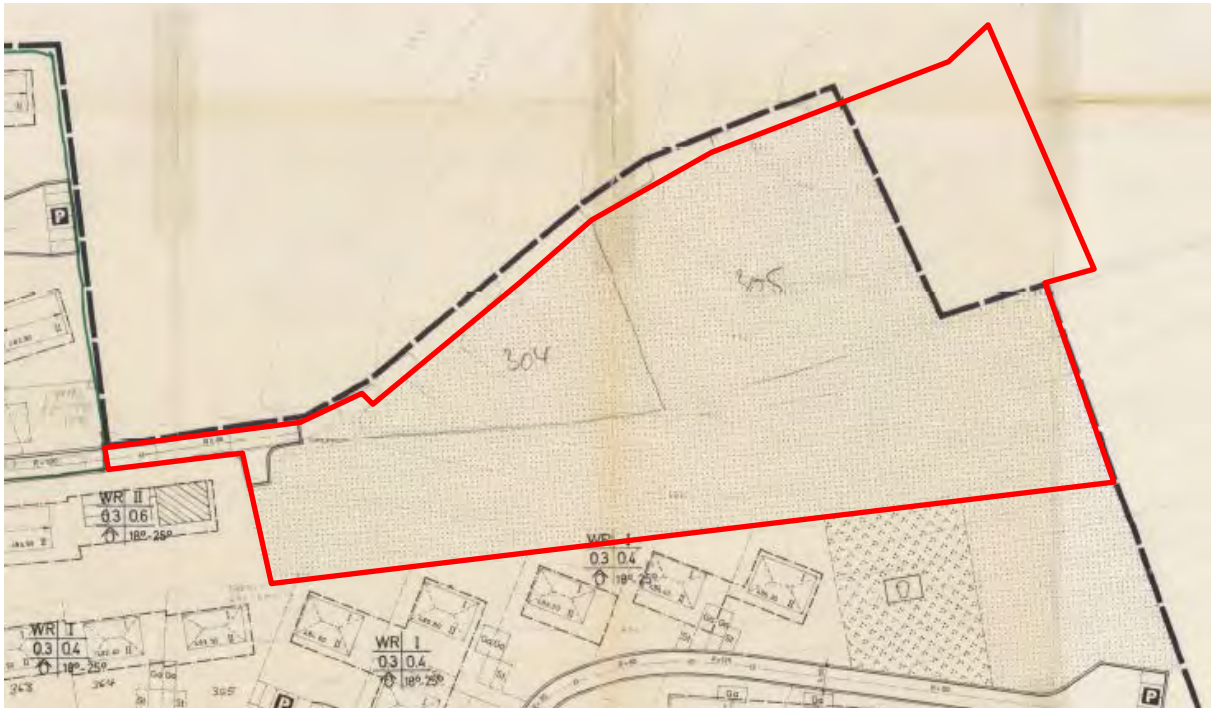


Abb. 3: Planteil Bebauungsplan „Bergle“ (1975)  
(Lage des Plangebiets rot markiert)

Für die notwendige Aufweitung der fortzuführenden Hohrainstraße auf einen Querschnitt von 5,80m muss auf einer Fläche von ca. 34,5m<sup>2</sup> in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchleösch – 1. Teiländerung“ aus dem Jahr 2000 (Satzungsbeschluss vom 19.04.2000, In-Kraft-Treten am 25.05.2000) eingegriffen werden. Im Bereich der Überlagerung ist im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche, im südlichen Bereich eine private Grünfläche als Ausgleichsfläche mit dem Eintrag „Extensiv genutztes Wiesengrünland“ festgesetzt, was jedoch nicht dem tatsächlichen Bestand entspricht.

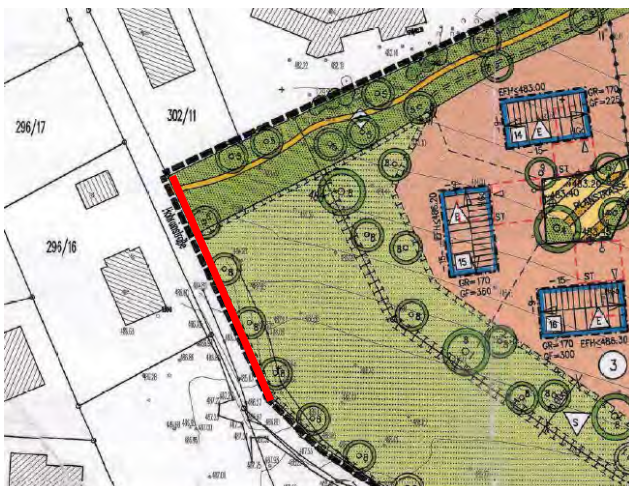


Abb. 4: Planteil Bebauungsplan „Kirchleösch 1. Teiländerung“ (2000)  
(Überlagerung des Plangebiets rot markiert)

## 5. Verfahrenswahl

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2022 auf Grundlage des damaligen § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingeleitet. Dies war zum damaligen Stand aus den folgenden Gründen möglich:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bergle-Erweiterung“ besteht zwar der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bergle“. Dieser setzt für den neu überplanten Bereich allerdings eine „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Somit liegen per se zwar keine unüberplanten Flächen im Außenbereich vor, die im Jahr 1975 vorgenommene Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft entspricht aber wiederum einer Fläche i.S. des § 35 BauGB. Somit entspricht die im Bebauungsplan „Bergle“ getroffene Festsetzung dem Charakter einer Fläche, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Daher wurde davon ausgegangen, dass die Überplanung des vorliegenden, als landwirtschaftliche Fläche festgesetzten, Bereichs i.S. des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, erfolgen kann.

Wegen Verstößen gegen das Europarecht wurde § 13b BauGB vom Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) für unanwendbar erklärt. Der Gesetzgeber hat daraufhin § 13b BauGB aufgehoben und § 215a BauGB als „Reparaturvorschrift“ eingefügt, welche auch die Heilung von Verfahren erleichtern soll, die auf Grundlage des § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 aufgestellt wurden. Mit der Änderung des BauGB zum 01.01.2024 erfolgte durch die Ergänzung des § 215a BauGB eine gesetzliche Regelung, wie diese Verfahren europakonform zu Ende geführt bzw. die Pläne im ergänzenden Verfahren geheilt werden können. Er regelt, dass Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des § 13a BauGB, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, bleiben bestehen.

Der Deutsche Bundestag stellt in seiner Drucksache 20/9344 in der Begründung zu § 215a klar, dass unabhängig von dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls, d.h. auch bei erheblichen Umweltauswirkungen und der Notwendigkeit einer Umweltprüfung samt Umweltbericht, die Erleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genutzt werden können.

Gem. § 215a Abs. 3 BauGB kann abweichend vom beschleunigten Verfahren auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung nur verzichtet werden, wenn in einer Vorprüfung festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Auf die Durchführung einer solchen Vorprüfung wurde im vorliegenden Fall allerdings verzichtet. Es wurde direkt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet; dieser wird als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan nach den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a/Anlage 1 BauGB erstellt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die

Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach §§ 14,15 BNatSchG – zu berücksichtigen. Auf Basis einer schutzgutbezogenen Standortanalyse werden daher grünordnerische Aussagen zur Einbindung in die Landschaft getroffen sowie naturschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind im Umweltbericht integriert. Zu den Ergebnissen der im Jahr 2023 durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen zudem separate Berichte vor.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf Grundlage von § 214 Abs. 4 i.V.m. § 215 Abs. 2 BauGB im Sinne einer rückwirkenden Heilung zu Ende geführt. Mit den, wie oben dargestellt, ergänzten Unterlagen wird eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 6. Standortalternativen und Standortwahl

Im Teilort Bambergen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 eine geplante Wohnbaufläche im zentralen Bereich, östlich der Kreisstraße K 7771 und westlich bzw. nördlich der Dorfstraße dargestellt. Die Stadt Überlingen ist bereits bestrebt, diesen Bereich durch einen Bebauungsplan zu entwickeln. Im Teilort Bambergen konnte bislang kein weiteres Baugebiet entwickelt werden. Dem durch die im Jahr 2019 erstellte Wohnbedarfsanalyse mit Handlungskonzept Wohnen nachgewiesenen Bedarf an Wohnungen konnte im Teilort Bambergen bislang noch nicht nachgekommen werden. Da das vorliegende Plangebiet im Eigentum der Stadt Überlingen ist und die Erschließung über die bestehende „Hohrainstraße“ mit bestehender Infrastruktur möglich ist, wurde die nun überplante Fläche als Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur für die Aufstellung eines Bebauungsplans ausgewählt.

## 7. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	7.378 m <sup>2</sup>	65 %
<b>Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Parkplätze</b>	1.508 m <sup>2</sup>	13 %
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	140 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche</b>	1.418 m <sup>2</sup>	16 %
<b>Private Grünflächen</b>	525 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>11.370 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergle-Erweiterung“ wurde ein städtebauliches Konzept entworfen. Dieses sieht als Abrundung der vorhandenen Bebauung an der Straße „Im Gröber“ sowie der „Hohrainstraße“ ein Wohngebiet mit insgesamt 13 Bauplätzen für freistehende Einzelhäuser vor.

Die Erschließung erfolgt über eine Fortführung der „Hohrainstraße“. Die im Anschluss an das Grundstück „Hohrainstraße 10“ befindliche Wendemöglichkeit entfällt, dafür wird, in Fortführung der Siedlungs- und Erschließungsstruktur am Ende der Stichstraße im Baugebiet eine Wendeplatte vorgesehen. Am Eingang des Plangebiets sind östlich der Straße vier öffentliche Parkplätze für Besucher des Quartiers vorgesehen. Ebenfalls sind am Ende der Straße nach Verlassen der Wendeplatte ebenfalls auf östlicher Straßenseite zwei weitere öffentliche Parkplätze eingeplant.

Die geplanten Wohngrundstücke verfügen über Größen zwischen ca. 470 und ca. 725 m<sup>2</sup>. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach geplant. Die Dachneigung soll sich auf maximal 35° beschränken. Damit entsteht ein durchgrüntes Wohnquartier in Ortsrandlage mit einer städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung. Eine höhere Dichte mit einer Bebauung mit Reihen- und /oder Mehrfamilienhäusern ist in dieser Lage aus Sicht der Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz nicht anzustreben. Bei einer theoretischen Berechnung von 2 Wohneinheiten je Hauptgebäude kann im Plangebiet mit ca. 65 neue Bewohnern gerechnet werden (bei 2,5 Personen pro Haushalt).



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (Stand 26.10.2020)

## 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 Wohnbaugelände zur Deckung des Wohnbedarfs zu entwickeln.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig, um dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Wohnraum nicht zu widersprechen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher



Sicht entsprechen diese Nutzungen nicht dem Ziel der Wohnbauentwicklung, welche v.a. Familien zugutekommen soll. Ferienwohnungen zählen gem. § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind damit im Baugebiet „Bergle-Erweiterung“ nicht zulässig.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Für das allgemeine Wohngebiet wird für die zentral im Baugebiet gelegenen geplanten Grundstücke 1-7 und 12-13 eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft sowie im Bereich der größten geplanten Grundstücke wird aus Gründen des Landschaftsbilds eine geringere GRZ mit 0,30 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 bzw. 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Obergrenzen in Wohngebieten. Die festgesetzte GRZ stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand des Teilorts Bambergen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II ermöglicht eine Ausnutzung der festgesetzten Wandhöhe und berücksichtigt die Hanglage. Die Festsetzung stellt dabei ein städtebaulich verträgliches Maß in der Ortsrandlage von Bambergen dar. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen entspricht darüber hinaus einer nachhaltigen Ausnutzung des Baugebiets.

### **Wandhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Gebäude orientiert sich an der geplanten Höhe der Erschließungsstraße. Die Wandhöhe (WH) wird für die talseitige Baureihe auf 5,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die bergseitige Bauzeile werden Wandhöhen von 6,50 m bzw. 7,00 m festgesetzt. Dabei findet jeweils der Höhenbezug zum geplanten Fahrbahnrand der Erschließungsstraße bei der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe Berücksichtigung. Innerhalb der max. zulässigen 6,50 m bzw. 7,00 m können zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die gewählten Höhen fügen sich in die angrenzende Umgebungsbebauung ein und sind somit städtebaulich vertretbar.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Hauptgebäudes wird entsprechend der Straßenplanung festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf 0,30 m nach oben abgewichen werden. Nach unten darf die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe je nach Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße um unterschiedliche Werte unterschritten werden. Talseitig ist ein Unterschreiten um max. 0,20 m, bergseitig um max. 0,50 m zulässig. Damit wird für die zukünftigen Bauvorhaben ein städtebaulich vertretbares Maß an Flexibilität gewährleistet.

## **9.3 Bauweise**

Die Bauweise wird im allgemeinen Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser. Die Festsetzung dieser Bautypologie entspricht der aktuellen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Das Baugebiet bildet zukünftig den Übergang von der vorhandenen Bebauung in die freie Landschaft. Einzel- und Doppelhäuser bilden dabei eine verträgliche städtebauliche Struktur.

#### **9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

Im Rahmen der Festsetzung wird darüber hinaus klargestellt, in welcher Form ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze möglich ist. Diese Klarstellung dient dem Entstehen von klaren Kubaturen im Übergang zur freien Landschaft und erleichtert die Beurteilung der Zulässigkeit von Gebäudevorsprüngen.

#### **9.5 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen**

Um zukünftigen Bauherren ein großes Maß an Flexibilität zu ermöglichen, sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Stellplätzen ein Abstand von 1,00 m, mit überdachten Stellplätzen (Carports) ein Abstand von 3,00 m sowie mit Garagen ein Abstand von 5,00 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

Nebenanlagen sind aus Gründen der Flexibilität für Bauherren ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

#### **10. Erschließung, Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird mittels einer Fortführung der bestehenden „Hohrainstraße“ an das bestehende Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine 5,80 m breite Wohnstraße die an einer Wendepalte endet. Die Wendepalte ermöglicht das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges. Die Wendepalte kann in Zukunft an eine Fortführung des Fuß- und Radwegs aus Richtung Kreisstraße angebunden werden.

Am Quartierseingang werden vier öffentliche Parkplätze angeordnet. Zwei weitere öffentliche Parkplätze sind im Süden als Längsparkplätze entlang der Erschließungsstraße nach Verlassen der Wendepalte angeordnet.

#### **11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist über einen herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal in die bestehenden Retentionsbecken im Baugebiet „Kirchleösch“ einzuleiten, die im Rahmen der Ausführung ertüchtigt und ausgebaut werden. Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

#### **12. Öffentliche Grünflächen - Ausgleichsflächen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten öffentliche Grünfläche liegt am Quartierseingang und umgibt die geplanten öffentlichen Parkplätze zwischen Erschließungsstraße und Feldweg. Die öffentliche Grünfläche übernimmt eine straßenbegleitende, ordnende und gestalterische Funktion. Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Baumstandort festgesetzt. Im Anschluss an das Baugebiet wird die verbleibende Fläche bis zum bestehenden Feldweg als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier sind sieben Obstbäume zu pflanzen. Auch im Anschluss an das Baugebiet nach Südosten ist eine, das Baugebiet einfassende und zur freien Landschaft hin abschirmende, Grünfläche mit Pflanzung einer Hecke vorgesehen. Die Grünfläche als Ausgleichsfläche ist darüber hinaus als Extensivgrünland zu entwickeln.

### **13. Private Grünflächen**

An der westlichen Grenze des Plangebietes wird eine 3,00 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke „Im Gröber 9-23c“ haben bereits verbindlich zugesagt, die entsprechenden Flächen zu erwerben und ihren bestehenden Grundstücken im Sinne einer Gartennutzung zuzuschlagen. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt daher, um das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Grundstücke durch die Zukäufe nicht zu erhöhen. Weiter wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in diesem Bereich mit Ausnahme von hangsicHERnden Mauern nicht zulässig sind. Hierzu wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die sicherstellt, dass notwendige Stützmauern ortsbildverträglich gestaltet werden müssen. Im Bereich der „Hausgärten“ werden drei Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt.

### **14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzung und Grünordnung**

Es erfolgen Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zum Ausschuss von unbeschichteten Blechen, zur Dachbegrünung, zur Anbringung von Nisthilfen für Höhenbrüter sowie zur Anbringung von Fledermausquartieren.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben und begründet.

Die Grünordnung umfasst eine Festsetzung zum Anpflanzen eines Baums im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Weiterhin sind Pflanzgebote für die Ausgleichsfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind Vorschriften zur Bepflanzung von privaten Grundstücken hinsichtlich Bäumen und Sträuchern enthalten. Auch der Erhalt von fünf Bestandsbäumen wird festgesetzt. Die einzelnen Maßnahmen werden ebenfalls im Umweltbericht näher beschrieben.

### **15. Umweltbericht / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Der Umweltbericht des Büros 365° freiraum+umwelt, Überlingen, liegt in der Fassung vom 06.09.2024 vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Ausgleich erfolgt einerseits durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Zum anderen werden die weiteren Eingriffe des Bebauungsplans „Bergle-Erweiterung“ durch die Abbuchung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme der Stadt Überlingen „Nahturnaher Stillgewässerkomplex, Gemarkung Überlingen-Lippertsreute auf dem Flurstück 434/1, Gemarkung Lippertsreute“, genehmigt am 19.10.2021, ausgeglichen.

## 16. Örtliche Bauvorschriften

### 16.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung

#### Dachform und -neigung, Dachaufbauten und Dachbegrünung

Bei Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Das Satteldach entspricht dem dörflichen Charakter Bambergens und bildet mit großem Anteil die überwiegende Dachform im Teilort. Die Dachneigung von 25° bis 35° ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine angemessene Flexibilität. Aus städtebaulicher Sicht können durch die Dachneigung Gebäudehöhen entstehen die sich am Ortsrand von Bambergen einfügen.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind diese extensiv zu begrünen. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Energiepolitik ist die Nutzung der begrüneten Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) werden mit einer Länge von max. 50 % der Dachlänge zugelassen. Damit können in den Dachgeschossen gut nutzbare Wohnbereiche geschaffen werden. Aus gestalterischen Gründen sollen die Dachaufbauten vom Ortsgang einen Abstand von 1,50 m, vom First mindestens 1,00 m – gemessen in der Dachschräge – einhalten.

#### 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.

Die Dacheindeckung wird aus gestalterischen Gründen und unter Beachtung des vorhandenen Baubestandes ausschließlich in roten bis rotbraunen und betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen zugelassen.

### 16.2 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. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen, somit auch Steingärten, sind aus ökologischen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Die Vorschrift zur maximalen Höhe und Anzahl an Stützmauern und Böschungen dient dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Notwendige Stützmauern fügen sich in der festgesetzten Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier ein und dominieren das städtebauliche Erscheinungsbild nicht.

Der Ausschluss von Betonfertigteilen, mit Ausnahme von L-Steinen, sowie der Ausschluss von Gabionen begründet sich mit der Lage des Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft. Daher ist eine hohe gestalterische Qualität der Freiräume des Quartiers anzustreben. Durch die örtliche Bauvorschrift wird dieser gestalterische Anspruch auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

#### Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und als Beitrag zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. Im Bereich der Wendepalte ist mit Einfriedungen ein Abstand von

1,00m zum Fahrbahnrand (0,85m zur festgesetzten Verkehrsfläche) einzuhalten, um die für die Befahrung der Wendepalte mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug notwendige Freihaltezone zu gewährleisten. 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.

Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossenen 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. Hecken aus Nadelgehölzen sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen zum Erhalt der Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger z.B. Igel) müssen Einfriedungen mit Zäunen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,10 m 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 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Durch die Lage im Teilort Bambergen und die dadurch erhöhte Anforderung an die private Mobilität sind bei größeren Wohnungen abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) zwei Stellplätze nachzuweisen. Die örtliche Bauvorschrift sichert damit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet somit den öffentlichen Straßenraum.

## 17. Anlagen

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bergle-Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“), 365° freiraum+umwelt, Überlingen, Entwurf vom 06.09.2024
2. Artenschutzrechtliche Kartierung, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhdingen, Stand 24.10.2023
3. Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse), Dr. Wolfgang Fiedler/Alexandra Sproll, Radolfzell-Güttingen, Stand 12.12.2023
4. Darstellung der Umweltbelange – Artenschutzrechtlicher Beitrag, meixner Stadtentwicklung GmbH, Friedrichshafen, Entwurf vom 15.11.2021
5. Unverbindliche Geländeschnitte und Ansicht Süd-West, Stand 10.03.2022
6. Baugrundgutachten, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg, 19.06.2020
7. Verkehrstechnische Erschließung, Stellungnahme des Ingenieurbüros Görlitz, Überlingen, vom 07.04.2022

Überlingen, 18.11.2024

Jan Zeitler, Oberbürgermeister







## Bebauungsplan „Bergle - Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) in Bambergen

Zusammenfassende Erklärung  
zur Fassung vom 06.09.2024

Stand 25.11.2024

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)

T. 07551 99 1327

## 1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

In der Zusammenfassenden Erklärung wird konzentriert dargelegt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan „Bergle-Erweiterung“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Erfordernis, Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

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 sowohl Flächen in der Kernstadt von Überlingen als auch in den Teilorten baulich entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergle-Erweiterung“ in Bambergen ist es der Stadt Überlingen nicht möglich der oben beschriebenen Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Im Teilort Bambergen gibt es aktuell keine zu aktivierenden Baulücken oder sonstige Nachverdichtungspotenziale.

Im Plangebiet können damit die gemäß der Wohnungsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2019 notwendigen Wohngebäude mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergle-Erweiterung“ dient dazu, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Bebauung zu schaffen.

## 3. Standortalternativen und Standortwahl

Im Teilort Bambergen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 eine geplante Wohnbaufläche im zentralen Bereich, östlich der Kreisstraße K 7771 und westlich bzw. nördlich der Dorfstraße dargestellt. Die Stadt Überlingen ist bereits bestrebt, diesen Bereich durch einen Bebauungsplan zu entwickeln. Im Teilort Bambergen konnte bislang kein weiteres Baugebiet entwickelt werden. Dem durch die im Jahr 2019 erstellte Wohnungsbedarfsanalyse mit Handlungskonzept Wohnen nachgewiesenen Bedarf an Wohnungen konnte im Teilort Bambergen bislang noch nicht nachgekommen werden.

Der Standort für das neue Wohngebiet ergibt sich aus der Lage im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung von Bambergen: Unmittelbar westlich und nördlich sowie – jenseits einer schmalen Wiesenfläche – weiter östlich grenzen bestehende Wohngebiete an, so dass die neue Bebauung eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur darstellt. Das Gebiet kann über die Hohrainstraße unkompliziert verkehrlich erschlossen werden. Es wurde so abgegrenzt, dass die Kuppe des Drumlins noch von Bebauung freibleibt und an den höchsten Stellen ein Grünzug erhalten wird, der vom Ort in die freie Landschaft führt. Übergeordnete planerische Vorgaben (z.B. Darstellungen des



Regionalplans) stehen der Planung nicht entgegen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stellt der Acker einen wenig hochwertigen Lebensraum dar; die Kleingärten sind zwar struktureicher; auch hier gibt es jedoch keine Nachweise für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten. Die häufigen Arten des Siedlungsraums (z.B. typische Gartenvögel) können bei Beachtung der einschlägigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch zukünftig hier vorkommen. Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in städtischem Eigentum. In der Gesamtschau eignen sich die Flächen südlich der Hohrainstraße damit gut für eine zeitnahe weitere Wohnbauflächenentwicklung.

#### 4. Verfahren

Zum Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Als Grundlage zur Umweltprüfung und Abwägung durch den Gemeinderat wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Das Bebauungsverfahren wurde in folgenden maßgeblichen Verfahrensschritten durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	18.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.12.2019
Frühzeitige Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	13.01.2020-31.01.2020
Erneuter Aufstellungs- sowie Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat (Fassung vom 10.03.2022)	11.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	26.05.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.06.2022-08.07.2022
Förmliche Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben/Email vom 30.05.2022 bis 08.07.2022
Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr (Fassung vom 25.04.2024)	03.06.2024
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.06.2024
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.06.2024-23.07.2024
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben/Email vom 13.06.2024 bis 23.07.2024
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Fassung vom 06.09.2024)	13.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	05.12.2024

## 5. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB (Mensch, Pflanzen/Biotope/biolog. Vielfalt, Tiere, Fläche, Geologie/Boden/Relief, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,14 ha und wird zu großen Teilen als Acker genutzt; im westlichen Bereich befinden sich einige Kleingärten sowie eine selten gemähte Wiesenfläche. Westlich und nördlich schließt bestehende Wohnbebauung an; entlang der nordöstlichen Plangebiets-Grenze führt ein Feldweg (Hohrainstraße) vom Ort in Richtung freier Landschaft. Auf der gegenüberliegenden Seite dieses Weges verläuft im nördlichen Bereich eine kleine Feldhecke und im südlichen Anschluss eine Obstbaumreihe entlang einer schmalen Wiesenfläche. Die Hecke sowie die Wiesenfläche sind als Biotop gesetzlich geschützt („Hecke am Ortsrand von Bambergen“, Nr. 1-8221-435-9131 sowie „Streuobstwiese am Ortsrand von Bambergen“, Nr. 6510-0435-4623-9756). In beide Biotope wird nicht baulich eingegriffen. Weiter östlich – jenseits des Wiesenstreifens – befindet sich weitere Wohnbebauung. Das Gelände weist innerhalb des überplanten Bereichs ein deutliches Gefälle in Richtung Südwesten auf.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes ist mit folgenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen:

- Fläche und Boden: Es werden ca. 0,59 ha Ackerfläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Zudem fallen die Kleingärten als potenzielle private Ertragsstandorte weg. Die im Gebiet vorkommenden Böden haben eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Ertragsstandort (natürliche Bodenfruchtbarkeit). Die mögliche Flächenneuversiegelung durch die geplante Bebauung beträgt maximal rund 0,49 ha. In den versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren; auch die übrigen Flächen werden voraussichtlich bauzeitlich beeinträchtigt. Aufgrund der Lage kommt es nicht zu Flächenzerschneidungen oder zu Zersiedelungseffekten. Die Siedlung dehnt sich nicht weiter in Richtung freier Landschaft aus als westlich und östlich durch die Bestandsbebauung bereits vorgegeben ist.
- Wasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Neuversiegelung wird der Oberflächenabfluss verstärkt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Das Retentionsvermögen der Flächen verkleinert sich. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Klima/ Luft: Durch die Bebauung bislang offener Flächen wird die Kaltluftentstehung im Gebiet weitgehend verhindert. Ein Großteil der im Gebiet vorhandenen Gehölze wird gerodet; damit entfällt auch die Wohlfahrtswirkung der Gehölze in Bezug auf das Lokalklima. Durch die Versiegelung kann es zu lokalen Aufheizeffekten und zu einem geringfügigen Anstieg lokaler Temperaturen kommen. Zudem stellen die neuen Gebäude Abflusshindernisse für Luftströmungen in Richtung der bestehenden Bebauung dar. Die zu erwartenden Änderungen des Mikroklimas sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der neu versiegelten Bereiche sowie wegen der voraussichtlich kleinen Kubaturen der neuen Gebäude gering. Eine zusätzliche Minimierung der Eingriffe erfolgt durch die Pflanzung von Gehölzen und die Begrünung von Flachdächern.

- Pflanzen/ biologische Vielfalt: Durch Überbauung und Versiegelung gehen gering- bis mittelwertige Biotoptypen als (temporärer) Lebensraum für Pflanzen verloren (Acker, Wiese, Kleingärten). Gefährdete oder seltene Biotoptypen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Tiere: Durch die Rodung der meisten Gehölze im Bereich der Kleingärten gehen Brutplätze bzw. Brutpotenzial für Vögel sowie potenzielle Einzel- und/oder Zwischenquartiere für Fledermäuse verloren. Um diesen Verlust auszugleichen, sind in die geplante Bebauung Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel sowie Spaltenquartiere (Kästen) für Fledermäuse zu integrieren; zudem sind neue Gehölze zu pflanzen. Für Vögel und Fledermäuse verkleinert sich durch die Bebauung ein mittelwertiges Nahrungshabitat. Die Kleingärten stellen aktuell zudem eine Flugstraße für Fledermäuse dar. Um den Eingriff in diesen Bereich zu minimieren, wird der bestehende Dunkelkorridor über den Kleingärten durch die Erhaltung einzelner Bäume sowie durch das Pflanzgebot von einem Baum pro Baugrundstück zumindest abschnittsweise erhalten. Zudem ist entlang des Feldwegs im Osten eine Reihe aus großen Obsthochstämmen (Stamm-Umfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen. In Kombination mit den bereits bestehenden Obstbäumen auf der anderen Wegseite kann so eine Baumallee entwickelt werden, die von Fledermäusen als alternative Flugstraße nutzbar ist.
- Landschaft/ Ortsbild: Durch die Ausdehnung der Wohnbebauung in einem stark exponierten Bereich (Flanke eines Drumlins nahe der Kuppe) kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds in diesem Bereich. Der geplante Feldheckenpflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie die geplante Obstbaumreihe im Osten mindern diese Veränderungen ab.
- Mensch: Durch die Planung wird neuer Wohnraum für die Überlinger Bevölkerung geschaffen. Die landschaftliche Kulisse für Anlieger und Spaziergänger auf der Hohrainstraße ändert sich (verminderter Weitblick; Eindruck einer Ortslage anstelle von freier Landschaft). Die Hohrainstraße kann jedoch weiterhin von Erholungssuchenden als Fußwegeverbindung in die freie Landschaft genutzt werden und wird durch weitere Obstbaumpflanzungen aufgewertet, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion durch das Vorhaben auszugehen ist.
- Kultur- und Sachgüter: Ein Teil des Ackers (als Sachgut und landwirtschaftliche Ertragsfläche, Vorbehaltsflur I) sowie die Kleingärten (als Sachgüter und Orte der Naherholung) gehen verloren. Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Verwendung teilversiegelter Beläge für Zufahrten und Stellplätze (Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen), der Verzicht auf schwermetallhaltige Oberflächen bei der Dacheindeckung (Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser), die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (gedrosselte Ableitung in die bestehenden Retentionsmulden des Baugebiets „Kirchleösch“ im Osten), die Installation einer zurückhaltenden, insektenschonenden Außenbeleuchtung (zur Vermeidung von Schädwirkungen auf nachtaktive Insekten und zur Erhaltung dunkler Flugkorridore für Fledermäuse), die Anbringung von Vogel-Nistkästen sowie von Fledermausquartieren an den neuen Gebäuden (zur Schaffung von Ersatzbrutstätten bzw. -quartieren), die Erhaltung von Einzelbäumen und die Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den privaten Gärten, im Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen (zur Erhaltung von Fledermaus-Flugrouten, zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen) sowie die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern).

Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Es verbleiben erhebliche und zu kompensierende Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild. Dieses Defizit wird vollständig über die Abbuchung von 105.840 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Überlingen abgedeckt.

## 6. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 6.1 Frühzeitige Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie erste Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 16 Stellungnahmen eingegangen, davon 6 ohne Anregungen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Äußerung sowie im Rahmen der ersten Offenlage jeweils 3 Stellungnahmen eingegangen.

Auf Anregung des Landratsamtes Bodenseekreis, **Fachbereich Naturschutz**, wurden weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorkommen von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen durchgeführt. Auf Grundlage der zusätzlichen Untersuchungen wurde die Planung überarbeitet (z.B. Erhaltungsgebot für 5 Bestandsbäume im Bereich der Kleingärten; Feldhecke auf öffentlicher Grünfläche im Süden). Es wurde ein Umweltbericht erstellt, in den die neuen Erkenntnisse eingearbeitet und in dem eine aktualisierte artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen wurde. Zudem wurde die Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung konkreter gefasst bzw. ergänzt.

Das Landratsamt Bodenseekreis, Fachbereich Naturschutz, schlug eine alternative Anordnung von Bau- und Grünflächen zur Erhaltung vorhandener Gehölzbestände vor. Der Gemeinderat hat diesen Vorschlag verworfen, damit ein möglichst kompakter und unterhalb der Hangkuppe endender Siedlungsbereich entsteht und damit nicht weitere Verkehrswege zur Erschließung einer zwischen zwei Baugebieten liegenden Grünfläche hergestellt werden zu müssen.

Auf Anregung des Fachbereichs Naturschutz wurde die Festsetzung zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse geprüft, jedoch nicht geändert, da sie aus Sicht der Stadt ausreichend bestimmt ist. Im Falle späterer Grundstücksteilungen (z.B. bei Errichtung von Doppelhäusern) ist auf jedem der beiden Teilgrundstücke eine Nisthilfe anzubringen. Der ebenfalls vom Fachbereich Naturschutz vorgebrachten Anregung, die als Hinweis im Bebauungsplan enthaltenen Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas als Festsetzung aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Einer entsprechenden Festsetzung würde es am erforderlichen Flächenbezug mangeln; zudem kann die Einhaltung der Festsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kaum überprüft werden.

Auf Anregung des Fachbereichs Naturschutz sowie des **Amtes für Wasser- und Bodenschutz** wurde das geplante Entwässerungskonzept überarbeitet, um die im Bereich der ursprünglich geplanten Retentionsmulde vorhandenen Biotope erhalten zu können. Auf die Anlage einer neuen Retentionsmulde unmittelbar nordöstlich wird verzichtet; stattdessen werden die bestehenden Retentionsbecken des Baugebiets „Kirchleösch“ ertüchtigt und für die neue Bebauung mit genutzt.

Auf Anregung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz wurden die Hinweise zum Wasserschutz/Umgang mit Grundwasser sowie zum Bodenschutz ergänzt. Zudem wurde – wie auch von der **unteren Abfallrechtsbehörde** angeregt – ein Hinweis zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub aufgenommen; zudem

Der Anregung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Planung konnte nicht gefolgt werden, weil die Starkregengefahrenkarten noch in Bearbeitung sind bzw. noch keine endgültigen Kartenwerke vorliegen. Im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird jedoch sichergestellt, dass die auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschläge über ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle den zu ertüchtigenden Retentionsbecken im Baugebiet Kirchleösch zugeführt und dort schadlos zurückgehalten bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Das **Landwirtschaftsamt** wies auf die grundsätzliche Pflicht zur Freihaltung von Ackerflächen der Vorrangflur I hin. Die Inanspruchnahme eines kleinen Teils der insgesamt deutlich größeren Vorrangflur I ist aus Sicht der Stadt Überlingen gerechtfertigt. Die entfallenden Produktionsflächen weisen aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und im Hangbereich gewisse Bewirtschaftungserschwerisse auf. Zudem ist es der Stadt Überlingen ohne die Umsetzung der geplanten Bebauung nicht möglich, der ermittelten Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Im Teilort Bambergen gibt es aktuell keine zu aktivierenden Baulücken oder sonstige Nachverdichtungspotenziale. Wie oben im Kapitel 3 (Standortalternativen und Standortwahl) dargelegt, eignet sich der gewählte Standort gut für eine Abrundung der bestehenden Bebauung und eine zeitnahe Realisierung der Planung. Angesichts der geringen Größe der von der Planung betroffenen Ackerfläche stellt daher die Stadt Überlingen im vorliegenden Fall die Deckung des Wohnraumbedarfs über die agrarstrukturellen Belange.

Auf Anregung der **NABU-Gruppe Überlingen**, welche sich zu den durchgeführten faunistischen und floristischen Erhebungen, zu eigenen Beobachtungen im Gebiet, zu den getroffenen Auswirkungsprognosen und zur Erhaltung vorhandener Bäume geäußert hat, wurden weitere artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Vorkommen von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen durchgeführt. Auf Grundlage der zusätzlichen Untersuchungen wurde die Planung überarbeitet.

Auf Anregung des **Landesamts für Denkmalpflege** wurde der Hinweis zum Denkmalschutz überarbeitet.

Auf Anregung des **Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** wurde ein Hinweis zur Geotechnik aufgenommen.

Auf Anregung des **Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben** wird zukünftig ein Wohndichte-Monitoring durchgeführt. Der Anregung des **Polizeipräsidiums Ravensburg, Sachbereich Verkehr**, sowie der **Stadt Überlingen, Abteilung Öffentliche Ordnung**, zur Erhöhung der Stellplatz-Zahl auf zwei pro Wohneinheit wird nicht gefolgt, da sich die nach Wohnungsgröße gestaffelte Vorgabe der nachzuweisenden Stellplatz-Anzahl in anderen Baugebieten bewährt hat und zudem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Erfahrungsgemäß reicht bei kleineren Wohnungen ein Stellplatz aus.

Auf Anregung der **Stadt Überlingen, Abteilung Grundstücksmanagement**, wurde eine Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden Bedenken in Bezug auf die Eignung der Hohrainstraße als Erschließungsstraße für ein weiteres Wohngebiet vorgetragen. Die Straßenplanung wurde durch ein Ingenieurbüro nach den geltenden Regelwerken und Richtlinien erarbeitet; ab dem Südenende des Grundstücks Fl.-Nr. 302/11 wird die Straße auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde, um dies zu ermöglichen, im nordöstlichen Bereich kleinflächig erweitert. Durch die Anlage einer Wendeplatte im südlichen Plangebiet ist ein Wenden von Müll- und Einsatzfahrzeugen problemlos möglich. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist angesichts von 13 Einfamilienhausgrundstücken gering und kann so gut über die Hohrainstraße abgewickelt werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde zudem auf den Wert der Kleingärten sowohl als Orte der Naherholung und des Lebensmittelbaus für den Eigenbedarf als auch für die Artenvielfalt hingewiesen. Es wurde auf einige Tierarten hingewiesen, die in der Vergangenheit sowie aktuell in den Gärten beobachtet wurden und die nicht alle im vorliegenden Artenschutzbericht aufgeführt werden. Aus der Öffentlichkeit wurde vorgeschlagen, die geplante Bebauung in Richtung Osten zu verschieben, insbesondere auch um die zahlreichen in den Gärten vorhandenen Gehölze als Lebensraum für die hier vorkommenden Tierarten sowie als Hilfsmittel zur Klimawandelanpassung erhalten zu können. Als Reaktion auf diese Hinweise und auf geäußerte Zweifel an der Wirksamkeit der Maßnahmen zur Erhaltung der Fledermäuse, wurden im Jahr 2023 weitere artenschutzrechtliche Kartierungen durchgeführt; das Maßnahmenkonzept wurde daraufhin erweitert. Fünf der im Bereich der Kleingärten vorhandenen Bäume werden nun als zu erhalten festgesetzt. Zudem wird die Eingrünung in Richtung Süden nicht mehr in schmaler Form auf den privaten Baugrundstücken, sondern stattdessen in deutlich breiterer Ausführung auf einer neu festgesetzten öffentlichen Grünfläche umgesetzt. Darüber hinaus wird auch im Osten eine öffentliche Grünfläche zur Anlage einer Obstbaum-Reihe festgesetzt, die durch die Pflanzung eines ebenfalls neu festgesetzten Obstbaumes im Bereich der öffentlichen Stellplätze im Norden ergänzt wird. Diese Maßnahmen dienen nicht nur einer besseren Ein- und Durchgrünung (Ortsbild, Klimaanpassung), sondern auch der Erhaltung von Flugkorridoren für die vor Ort vorkommenden Fledermäuse. Die Verschiebung der Bebauung in Richtung Osten wurde vom Gemeinderat geprüft und verworfen; der hier liegende Kuppenbereich soll weiterhin von Bebauung freigehalten werden, um einen möglichst kompakten Siedlungskörper zu schaffen und die Wahrnehmbarkeit des landschaftsprägenden Höhenzugs soweit als möglich zu erhalten. Zudem wäre für Pflege einer zwischen den Baugebieten liegenden Grünfläche eine zusätzliche Zuwegung erforderlich, auf die mit der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgeschlagen, in den Bebauungsplan eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie von Retentionszisternen aufzunehmen. Die Pflicht zur Herstellung von Photovoltaikanlagen wird durch andere Gesetze geregelt. Der für Bebauungspläne heranzuziehende § 9 BauGB stellt hierfür wie auch für die Anlage und Nutzung von Regenwasserzisternen keine geeignete Rechtsgrundlage dar.

Aus der Öffentlichkeit wurden zudem Zweifel am Bedarf für weitere Wohnbebauung geäußert; dieser ergibt sich jedoch eindeutig aus der Wohnbedarfsanalyse mit Handlungskonzept Wohnen, die im Jahr 2019 vom Institut empirica erstellt wurde.

Zusammenfassend wurden im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die folgenden Inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

- Änderung des Entwässerungskonzepts; Verzicht auf die Neuanlage eines Retentionsbeckens im unmittelbaren nordöstlichen Anschluss; stattdessen Nutzung der bestehenden Retentionsmulden des Baugebiets „Kirchleösch“
- Vergrößerung des Geltungsbereichs in Richtung Osten und Südosten zur Aufnahme der geplanten Grünfläche als Ausgleichsfläche sowie (sehr kleinflächig) in Richtung Nordosten zur Ermöglichung des Ausbaus der Hohrainstraße im nördlichen Bereich
- Ergänzung des Ausgleichskonzepts um die Pflanzung einer Feldhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze; Übernahme der geplanten Obstbaumreihe entlang der Hohrainstraße als Festsetzung in den Bebauungsplan; Konkretisierung des Baum-Pflanzgebots für die öffentlichen Stellplätze im Norden (hier soll nun ebenfalls ein Obstbaum gepflanzt werden)

- Neufassung der Festsetzungen zur Anlage und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen
- Ergänzung der Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen
- Ergänzung der Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Aufnahme einer Festsetzung zur Dachbegrünung (die Pflicht zur Begrünung von Flach- und Pultdächern war bereits als örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO enthalten)
- Aufnahme einer Festsetzung zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze
- Kürzung der Festsetzung zu Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken um die Hecke im Süden (da diese jetzt in breiterer Ausführung auf öffentlichen Flächen festgesetzt wird)
- Ergänzung eines Erhaltungsgebots für fünf Bestandsbäume im westlichen Plangebiet
- Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung (mit Umlegungstabelle) für die außerhalb des Plangebiets notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Abbuchung aus dem Ökokonto)
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen um die Unzulässigkeit von durchgehenden Sockelmauern
- Änderung und Ergänzung von Hinweisen zum Denkmalschutz, zur Geotechnik, zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub, zum Wasserschutz/Umgang mit dem Grundwasser sowie zum Bodenschutz

## 6.2 Zweite Offenlage sowie Behördenbeteiligung

Im Rahmen der zweiten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 13 Stellungnahmen eingegangen, davon 5 ohne Anregungen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der zweiten Offenlage 3 Stellungnahmen eingegangen.

Das Landratsamt Bodenseekreis, **Fachbereich Naturschutz**, regt an, anstelle der Obstbäume im Osten eine dichte Feldhecke zu pflanzen. Daraufhin wurde in Rücksprache mit der Fledermaus-Gutachterin die Planung nochmals in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Fledermäuse geprüft. Auf Vorschlag der Gutachterin wurde daraufhin die Festsetzung zu den im Osten zu pflanzenden Obstbäumen so ergänzt, dass ältere Obstbäume mit einem Stamm-Umfang von mind. 14-16 cm zu verwenden sind, da diese bereits bei der Pflanzung eine größere Baumkrone aufweisen (ca. 1,5 m Höhe und ca. 1,5 m Durchmesser). Auf diese Weise kann in Kombination mit den bereits bestehenden Obstbäumen auf der anderen Seite der Hohrainstraße eine Baumallee entwickelt werden, die von Fledermäusen als Flugstraße nutzbar ist. Die Pflanzung einer dichten Hecke ist somit nicht erforderlich. Aus Gründen des Landschaftsbilds und um die Attraktivität des für die Naherholung wichtigen Weges mit seinen Ausblicken zu erhalten, wird daher auf die Heckenpflanzung am Weg verzichtet. Der Anregung des Fachbereichs Naturschutz, die zeitliche Ausnahmeregelung zur Rodung von Bäumen aus dem Hinweis zum Artenschutz zu streichen, wird gefolgt und der Hinweis entsprechend gekürzt.

Der Anregung des **Amtes für Wasser- und Bodenschutz**, die Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Nutzung der Retentionsmulden des Baugebiets „Kirchleösch“ rechtzeitig einzureichen, wird im Rahmen der Ausführung des Vorhabens gefolgt.

Der Anregung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz zur Aufnahme einer Festsetzung zu Starkregenereignissen ist noch nicht möglich, weil die Starkregengefahrenkarten noch in Bearbeitung sind bzw. noch keine endgültigen Kartenwerke für den Teilort Bambergen vorliegen.

Auf Anregung des **Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben** wird zukünftig ein Wohndichte-Monitoring durchgeführt. An den Bebauungsplan-Unterlagen ändert sich hierdurch nichts.

Der Anregung des **Polizeipräsidiums Ravensburg, Sachbereich Verkehr**, zur Erhöhung der Stellplatz-Zahl auf zwei pro Wohneinheit wird nicht gefolgt, da sich die nach Wohnungsgröße gestaffelte Vorgabe der nachzuweisenden Stellplatz-Anzahl in anderen Baugebieten bewährt hat und zudem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Der Anregung der **Stadt Überlingen, Abteilung Grundstücksmanagement**, zur redaktionellen Überarbeitung der Zuordnungs-Tabelle für die externen Kompensationsmaßnahmen wird gefolgt.

Im Rahmen der nochmaligen **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden erneut Bedenken in Bezug auf den Artenschutz vorgetragen. Es wurde nochmals explizit auf die im Gebiet vorkommenden Igel, auf den Wert der vorhandenen Gehölze (z.B. für das lokale Klima oder den Artenschutz) sowie auf den unvermeidbaren time lag bei der Rodung und Neupflanzung von Gehölzen hingewiesen. Erneut wurde eine Verschiebung der Bebauung in Richtung Osten zur Erhaltung der Grünstrukturen im Bereich der Kleingärten vorgeschlagen.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist der langfristige Bestand des Igels durch die Umsetzung der Planung nicht gefährdet. Igel gelten als Kulturfolger und kommen häufig in Streuobstwiesen, Parks oder naturnahen Gärten vor. Mittelfristig können sie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, ggf. auch Teile der Hausgärten nutzen. Der Gemeinderat erkennt den Wert der im Bereich der Kleingärten vorhandenen Bäume und Sträucher an; er hat bei seiner Entscheidung für den städtebaulichen Entwurf jedoch auch andere Aspekte in seine Abwägung eingestellt, insbesondere die Gestaltung eines kompakten Siedlungskörpers, die Freihaltung der Kuppe von Bebauung, die Aufwertung der vorhandenen Grünzone entlang des für die Naherholung wichtigen Feldwegs sowie die Arrondierung der städtischen Grünflächen zur langfristigen Sicherung der Pflegemaßnahmen ohne den Bedarf nach zusätzlichen Zuwegungen. Aus den genannten Gründen wird die Rodung vorhandener Gehölze in Kauf genommen. Um die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind fünf Bäume als zu erhalten festgesetzt. Mittel- bis langfristig können die neu zu pflanzenden Gehölze verlorene Klima- und Lebensraumfunktionen erfüllen und zu einer Durchgrünung des Ortsbildes beitragen. Als kurzfristig wirkende Maßnahme werden für Vögel und Fledermäuse Nisthilfen angebracht. Zudem werden die auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Weges vorgesehenen Obstbäume in einer hohen Pflanzqualität gepflanzt, um die Zeitverzögerung bis zur Entwicklung eines höheren Baums mit breiter Krone soweit als möglich zu reduzieren. Der Gemeinderat ist sich dessen bewusst, dass einige grünordnerische Maßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen, erst nach einer gewissen Entwicklungszeit ihre volle Wirksamkeit erreichen. Da jedoch wie oben beschrieben Überbrückungsmaßnahmen vorgesehen sind, erscheint der gewählte städtebauliche Entwurf auch aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar. Mit Blick auf die o.g. städtebaulichen Belange sowie das Ortsbild und die Naherholung (Aufwertung der Grünzone entlang des für die Naherholung wichtigen Spazierwegs) bevorzugt der Gemeinderat als Ergebnis seines Abwägungsprozesses weiterhin den vorliegenden Entwurf.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden nochmals Bedenken in Bezug auf die Eignung der Hohrainstraße als Erschließungsstraße für ein weiteres Wohngebiet vorgetragen. Die Straßenplanung wurde durch ein Ingenieurbüro nach den geltenden Regelwerken und Richtlinien erarbeitet; ab dem Südende des Grundstücks Fl.-Nr. 302/11 wird die Straße auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut. Durch die Anlage einer Wendepalette im südlichen Plangebiet ist ein Wenden von Müll- und Einsatzfahrzeugen problemlos möglich. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist angesichts von 13 Einfamilienhausgrundstücken gering und kann so gut über die Hohrainstraße abgewickelt werden. Die ständige Erschließung über den



östlichen Feldweg stellt einen übermäßigen Aufwand dar und entspricht nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird voraussichtlich über den Feldweg möglich sein. Ein Ausbau sowie die Einrichtung einer Einbahnstraße bis zur Schönbuchstraße steht in keinem Verhältnis zur erwarteten Verkehrsmenge. An der vorliegenden Planung wird daher keine Änderung in Bezug auf die Erschließung vorgenommen.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind die folgenden Inhaltlichen Änderungen erfolgt:

- Ergänzung einer Pflanzqualität von 14-16 cm für die entlang der Hohrainstraße zu pflanzenden Obstbäume
- Redaktionelle Anpassung der Zuordnungstabelle für die externen Ausgleichsmaßnahmen
- Kürzung des Hinweises zum Artenschutz

## **7. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan „Bergle-Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 13.11.2024 als Satzung beschlossen.

## **8. Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan „Bergle-Erweiterung“ (mit 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Bergle“) sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden am 05.12.2024 bekannt gemacht und sind damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.