

Bebauungsplan „Owinger Straße“

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 28.05.2025 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Owinger Straße“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Verfahrenswahl - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von

- einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind

- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Kernstadt von Überlingen, nördlich der „Owinger Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 7 ha. Im Norden wird das Plangebiet vom freien Landschaftsraum begrenzt. Der Geltungsbereich orientiert sich hier am rechtkräftigen Flächennutzungsplan und dem darin dargestellten nicht überplanten Innenbereich. Im Süden begrenzt die „Hohle Straße“ das Plangebiet, im Westen die privaten Grundstücke der Straße „Im Holzwinkel“. Östlich endet der Geltungsbereich mit einem über die Owinger Straße erschlossenen und mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück. Der südlichste Bereich nimmt den Kreuzungsbereich „Hägerstraße/Owinger Straße“ sowie die Einzelhausbebauung an der Straße „Hebelweg“ und das Eckgrundstück „Hohle Straße“ auf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

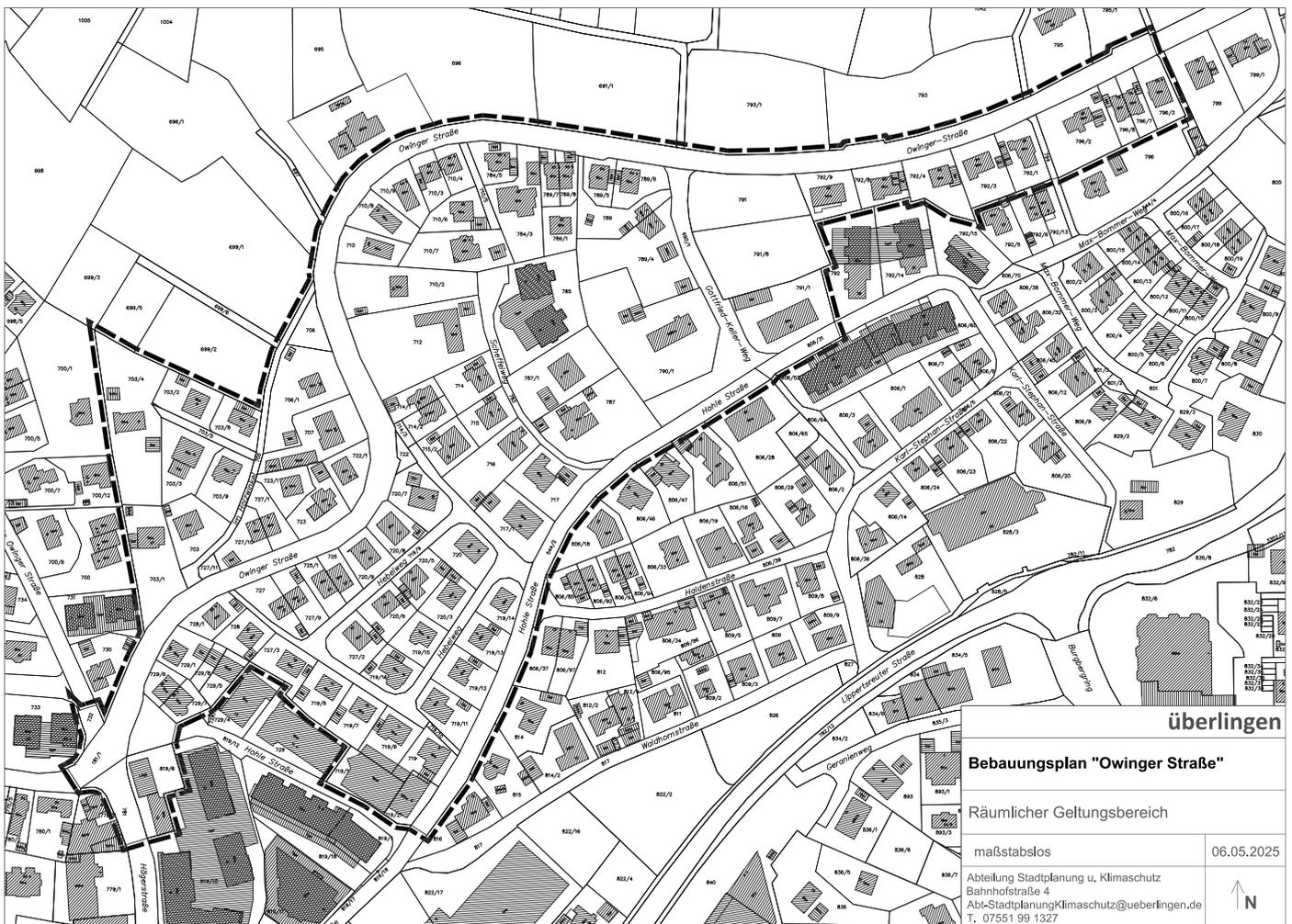
181/1 (Teilfläche), 544/2 (Teilfläche), 690/1, 703, 703/1, 703/2, 703/3, 703/4, 703/5, 703/8, 703/9, 705, 706, 706/1, 707, 710, 710/2, 710/3,

710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 710/9, 712, 714, 714/1, 714/2, 714/3, 715, 715/2, 716, 717, 717/1, 719, 719/1, 719/6, 719/7, 719/8, 719/9, 719/10, 719/11, 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/21, 720, 720/3, 720/5, 720/6, 720/7, 720/8, 720/9, 722, 722/1, 723, 723/1, 725, 725/1, 727, 727/1, 727/2, 727/3, 727/9, 727/10, 727/11, 728, 728/1, 729/1, 729/5, 729/6, 729/7, 729/8, 732 (Teilfläche), 781 (Teilfläche), 783, 784/3, 784/5, 785, 787, 787/1, 789, 789/1, 789/4, 789/5, 789/6, 789/7, 789/8, 790/1, 791, 791/1, 791/8, 792/1, 792/3, 792/4, 792/8, 792/9, 794 (Teilfläche), 796/2, 796/3, 796/7, 796/8, 806/31 (Teilfläche), 819/6, 819/12 (Teilfläche) (alle Gemarkung Überlingen).

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

Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist ein Teilbereich eines größeren Areals, das seit Dezember 2024 durch die Rahmenplanung „Owinger-/Alte Owinger Straße“ einer geregelten städtebaulichen Transformation zugeführt wird. Aufgrund der Nähe zur Überlinger Innenstadt sowie der nördlich angrenzenden Landschaft, deren ökologischer Wert und Attraktivität teils als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, sowie bestehender Sichtverbindung zum Bodensee, ist das Gebiet als hochattraktiver Wohnstandort



anzusehen, der seine städtebauliche Eigenart als „dichtes Einfamilienhausgebiet“ zum Großteil bewahren konnte. Der bestehende Gebietscharakter ist überwiegend ein reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Dieser Gebietscharakter soll erhalten und geschützt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit vom **03.07.2025 bis zum 25.07.2025** Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Es besteht **bis zum 25.07.2025** die Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung. Die vorliegenden Unterlagen stehen ab Bekanntmachung **bis zum 25.07.2025** auf der Homepage der Stadt Überlingen unter www.ueberlingen.de/aktuelle-beteiligungsverfahren-stadtplanung zum Download bereit.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanung@ueberlingen.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich abgegeben werden oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Es handelt sich hierbei um ein öffentliches Verfahren und die Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung behandelt. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Hinweis: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden personenbezogene Daten verarbeitet. Die Informationen zum Datenschutz können ebenfalls auf der Homepage der Stadt Überlingen unter „Aktuelle Beteiligungsverfahren“ eingesehen werden.

Überlingen, 27.06.2025
gez. Thomas Kölschbach
Bürgermeister

Bekanntmachung des Erlasses einer Veränderungssperre für den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Owinger Straße“

Zur Sicherung des mit Beschluss des Gemeinderats am 28.05.2025 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens „Owinger Straße“ wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Stadt Überlingen am 28.05.2025 die nachfolgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich geht aus dem abgebildeten Lageplan vom 06.05.2025 (Abbildung maßstabslos) hervor.

SATZUNG

über die Veränderungssperre für den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Owinger Straße“

Aufgrund von § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen in öffentlicher Sitzung am 28.05.2025 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Owinger Straße“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

1. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Überlingen:

181/1 (Teilfläche), 544/2 (Teilfläche), 690/1, 703, 703/1, 703/2, 703/3, 703/4, 703/5, 703/8, 703/9, 705, 706, 706/1, 707, 710, 710/2, 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 710/9, 712, 714, 714/1, 714/2, 714/3, 715, 715/2, 716, 717, 717/1, 719, 719/1, 719/6, 719/7, 719/8, 719/9, 719/10, 719/11, 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/21, 720, 720/3, 720/5, 720/6, 720/7, 720/8, 720/9, 722, 722/1, 723, 723/1, 725, 725/1, 727, 727/1, 727/2, 727/3, 727/9, 727/10, 727/11, 728, 728/1, 729/1, 729/5, 729/6, 729/7, 729/8, 732 (Teilfläche), 781 (Teilfläche), 783, 784/3, 784/5, 785, 787, 787/1, 789, 789/1, 789/4, 789/5, 789/6, 789/7, 789/8, 790/1, 791, 791/1, 791/8, 792/1, 792/3, 792/4, 792/8, 792/9, 794 (Teilfläche), 796/2, 796/3, 796/7, 796/8, 806/31 (Teilfläche), 819/6, 819/12 (Teilfläche) (alle Gemarkung Überlingen)

2. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre geht aus dem Übersichtsplan vom 06.05.2025 hervor, welcher Bestandteil der Satzung ist.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

2. Erhebliche oder wesentlich wertschöpfende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 5

Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan „Owinger Straße“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Überlingen, den 23.06.2025

gez.
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Hinweise:

Gem. § 4 Abs. 4 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.