



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

**Bebauungsplan
„Fachmarkterweiterung La Piazza“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Überlingen

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

nach Beteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 08.07.2025



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	SWR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Thüga Energienetze GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Gemeinde Salem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Polizeipräsidium Ravensburg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Deutscher Wetterdienst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9.	Handelsverband Südbaden e.V.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11.	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.	Landesamt für Denkmalpflege	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.	Landratsamt Bodenseekreis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.	Handwerkskammer Ulm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17.	Regierungspräsidium Freiburg - Landesforstverwaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.	Stadtwerk am See GmbH & Co. KG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.	Stadt Überlingen - Stadtsanierung Denkmalpflege UDB	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20.	Stadt Überlingen – Abteilung Grundstücksmanagement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.	Stadt Überlingen – Verkehrswesen / Abteilung Sicherheit und Ordnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22.	Stadt Überlingen – Abteilung Tiefbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

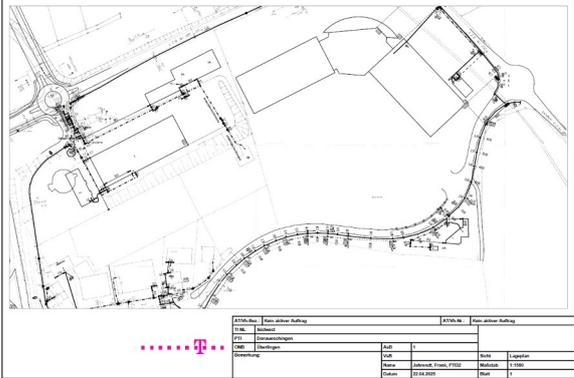
Folgende Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben

Behörde / TÖB
Landratsamt Ravensburg - Vermessungs- und Flurbereinigungsamt
Landesnatuschutzverband BW
Bürgermeisteramt Owingen
Bürgermeisteramt Sipplingen
Bürgermeisteramt Frickingen
Bürgermeisteramt Uhdlingen-Mühlhofen
Vodafone West GmbH
TeleData GmbH Friedrichshafen
Netze BW GmbH
Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See
Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben
Finanzamt Überlingen
DRF Stiftung Luftrettung gemeinnützige AG
Stadt Überlingen - Fachbereich 3
Stadt Überlingen - Feuerwehr

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	<p>Anbei übersende ich die Stellungnahme zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung.</p> <p>Allgemeiner Hinweis:</p> <p>Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden.</p> <p>Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).</p> <p>Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 2	SWR (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p> <p>Im Hinblick auf Verkleidungsmaterialien und Gebäudeausmaße weisen wir allerdings darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 3	Thüga Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Ihre Maßnahme in Überlingen liegt außerhalb unseres Netzgebietes, weshalb wir Ihnen keine Auskunft erteilen können.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Bitte informieren Sie sich bei der Gemeinde/Stadt über den zuständigen Netzbetreiber. Auf unserer Homepage www.thuega-energienetze.de können Sie sich nach einmaliger Anmeldung in unserer Online Planansicht die benötigten Pläne auch direkt anfordern.	<input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 4	Gemeinde Salem (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	Von Seiten der Gemeinde Salem werden keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 5	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (Stellungnahme vom 21.03.2025)	
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 6	Polizeipräsidium Ravensburg (Stellungnahme vom 21.03.2025)	
	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. An der Ausfahrt auf die Straße Zur Weierhalde sind Sichtdreiecke analog der RAST06 einzuhalten und im Lageplan einzuzeichnen. Die Sichtdreiecke sind dauerhaft von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,8m bis 2,5m freizuhalten. Im Sichtbereich dürfen auch keine Parkplätze errichtet werden.	Die Planunterlagen werden auf Grund der Anregungen entsprechend ergänzt. Ziffer 2.11 „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ wird neu eingefügt: „Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind dauerhaft von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,8m bis 2,5m freizuhalten. Im Sichtbereich dürfen auch keine Parkplätze errichtet werden.“ Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 7	Deutscher Wetterdienst (Stellungnahme vom 20.03.2025)	
	Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 8	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 22.04.2025)	
	<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Fachmarkterweiterung La Piazza in Überlingen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> <p><u>Hinweis:</u> Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p>	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) 	
TÖB 9	Handelsverband Südbaden e.V. (Stellungnahme vom 22.04.2025)	
	Besten Dank für die Beteiligung. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass im direkten Anschluss an das bestehende La Piazza ein Sondergebiet „Fachmarkt“ festgesetzt werden soll. Das Sondergebiet gliedert sich in 2 Baufenster. Zulässig wäre ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm. Die Voraussetzungen dafür ist, dass der Bebauungsplan am Bestandsstandort geändert wird und kein Einzelhandel an dieser Stelle mehr stattfinden kann sowie das bestandskräftige Baurecht zurückgegeben wird. Dies ist auch die Forderung im Zielabweichungsverfahren.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	In Ziffer 2 wären Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zulässig. Dies ist insofern irritierend, als dass ein Baufenster bereits für den Lebensmittelmarkt vorgesehen ist. Folglich handelt es sich nur noch um einen Fachmarkt für ein nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese Diskrepanz ist aufzulösen.	Da innerhalb eines Baufensters auch 2 oder mehr Fachmärkte entstehen können, wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen 2.2.1, Ziffer 2 der Begriff „Fachmärkte“ gewählt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die Festsetzungen der Randsortimente auf 10 % ist von unserer Seite zu unterstützen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Fachmarkt in Ziffer 2 ist die Verkaufsfläche betreffend zu unbestimmt. Es wäre ratsam, dies zu beziffern.</p>	<p>Gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen sind im Plangebiet nicht zentrenrelevante Sortimente uneingeschränkt zulässig.</p> <p>Der Anregung eine Obergrenze für die Verkaufsfläche festzusetzen wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Im selben Areal soll auch ein Gewerbegebiet für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt werden. Der Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Areal ist schlüssig und zu begrüßen, um weitere agglomeratorische Effekte und damit auch Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt entgegenzuwirken.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Eine Ausnahme soll bestehen für das sog. Handwerkerprivileg. Die Festsetzung, die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein, ist in einem Gewerbegebiet selbstredend.</p> <p>Weitere Einschränkungen auf höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche ist zu großzügig verfasst. In ähnlich gelagerten Fällen liegt die Obergrenze bei 10 % zusätzlich die maximale Obergrenze beispielsweise auf 100 – 200 qm festgesetzt. Eine prozentuale wie absolute Obergrenze ist auch in diesem Fall dringend angeraten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und in Ziffer 2.2.2 „Gewerbegebiet“ der planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Änderung vorgenommen:</p> <p><i>Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25-10 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Bezüglich der Aldi-Verlagerung haben wir uns ausführlich am 12.02.2020 geäußert. Wir bedauern es sehr, dass der mögliche alternative Standort am Schlachthaus nicht weiterverfolgt wurde. Auch vom geplanten Hotel an dieser Stelle ist nichts weiter zu hören.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Stellungnahme vom 24.04.2025)	
	<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 11	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (Stellungnahme vom 28.04.2025)	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u></p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften</p>	<p>Ziffer 4.4 „Geologie, Geotechnik und Baugrund“ wird wie folgt neu gefasst:</p> <p><i>4.4 „Geologie, Geotechnik und Baugrund / Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGRB)</i></p> <p><u>Geologie</u></p> <p><i>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.</i></p> <p><i>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im Kartenviewer des Landesamts für geologie und Bergbau (LGRB) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</i></p> <p><u>Geochemie</u></p> <p><i>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</i></p> <p><u>Bodenkunde</u></p> <p><i>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</i></p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>ten abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LkreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	<p><i>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</i></p> <p><i>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</i></p> <p><i>Sollten mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LkreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</i></p> <p><i>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird in Hinweise aufgenommen</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2.1. Ingenieurgeologie</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Ziffer 4.4 „Geologie, Geotechnik und Baugrund“ wird wie folgt ergänzt:</p> <p><u><i>Geotechnischen Hinweise</i></u></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der wei-</i></p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>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.</p> <p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“ (LUBW Nr.: 435111) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p>teren 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.</p> <p><u>Hydrogeologie</u> Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“ (LUBW Nr.: 435111) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird in Hinweise aufgenommen <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeideportal zur Verfügung.</p>	<p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 12	Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 28.04.2025)	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	<p>Die Anregung ist bereits in Ziffer 4.2 der Hinweise enthalten. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 13	Landratsamt Bodenseekreis (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 20.03.2025 und geben zum o. g. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.03.2025 folgende koordinierte Stellungnahme ab: Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Planungsrechtliche Festsetzung 2.9 Die Festsetzung zum Thema Beleuchtung ist zu konkretisieren (Leuchtmittel, Farbtemperatur, Gehäusotyp, Oberflächentemperatur). Darüber hinaus sollten vor allem die Begrenzung auf die tatsächlichen Nutzungszeiten sowie die Ausrichtung der Beleuchtung festgelegt werden. Eine Beleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen, vor allem im Norden, die als Leitlinie und auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen, ist auszuschließen. Aufgrund der sensiblen Lage direkt angrenzend an den Außenbereich ist ein Hinweis aufzunehmen, dass diese Anforderungen auch für Werbeanlagen gelten.	Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt angepasst: Die Beleuchtung ist insektenfreundlich – entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik – auszuführen. Vorschriften zur Beleuchtung: <ul style="list-style-type: none"> • Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. • Um eine Nutzung der angrenzenden Gehölzstrukturen auch für lichtempfindliche Fledermausarten zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung / Ausleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze unzulässig. • Die Beleuchtung innerhalb und außerhalb der baulichen Anlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Wir gehen aufgrund des artenschutzrechtlichen	Ziffer 2.9 wird wie folgt geändert:

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Fachbeitrags davon aus, dass die Anlage der Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf der Böschung zum bestehenden Fachmarktzentrum vorgesehen ist.</p> <p>Bei einer Anlage auf der Grünfläche im Südosten oder im Verkehrsgrün im Südwesten des Plangebiets wäre eine Gefährdung durch sich aufwärmende Tiere auf Straßenflächen zu befürchten. Die Lage der vorgesehenen Habitatstrukturen für die Zauneidechse sollte im Rechtsplan und Textteil konkretisiert werden.</p>	<p><i>Zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse sind im Bereich der Böschung Reisig- und /oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.</i></p> <p><i>Bei baulichen Eingriffen in die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen – einschließlich der SO-Flächen zwischen den beiden privaten Grünflächen - sind zum Ausgleich eines potenziellen kleinräumigen Lebensraumverlustes der Zauneidechse im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche Reisig- und /oder Steinhaufen auszubringen und Sandflächen zur Eiablage anzulegen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Die konkreten Standorte der Vogelkästen sind aus Gründen der Bestimmtheit von Festsetzungen planerisch darzustellen.</p>	<p>Die Festsetzung der CEF-Maßnahme in Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen wird angepasst in:</p> <p><i>Als Ausgleich für den verloren gehenden Brutplatz des Hausrotschwanzes sind zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereich am bestehenden Einkaufsmarkt „La Piazza“ auf Flst. 3318 zu verhängen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Örtliche Bauvorschriften 2.2</p> <p>Die Beleuchtung der Werbeanlagen sollte aufgrund der Lage direkt angrenzend an den Außenbereich außerhalb der Betriebszeiten nicht nur reduziert sondern ausgeschlossen werden.</p> <p>Werbeanlagen sollten den Ausführungen zur Beleuchtung gem. (ergänzter) planungsrechtlicher Festsetzung 2.9 entsprechen.</p>	<p><i>Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden.</i> • <i>Um eine Nutzung der angrenzenden Gehölzstrukturen auch für lichtempfindliche Fledermausarten zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung / Ausleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze unzulässig.</i> • <i>Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten.</i>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>• Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2. Die 16 zu pflanzenden standortgerechten Laubbäume für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a sind im Rechtsplan einzutragen.</p>	<p>Aktuell liegen für das Plangebiet noch keine detaillierten Planungen vor, sodass dem Wunsch der konkreteren räumliche Verortung der angesprochenen Baumpflanzungen nicht entsprochen werden kann.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kann nicht gefolgt werden</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Der Stammumfang von Einzelbäumen nach 25 Jahren Entwicklungszeit kann gemäß des Bewertungsmodells der Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen in der Regel nur mit maximal 40 cm veranschlagt werden (wegen Nachbarrechtabständen, störende Wirkung auf Gebäude bei kleinen Grundstücken, standörtliche Rahmenbedingungen etc. - siehe Ziffer 2.6. der ergänzenden Hinweise zum Bewertungssystem).</p> <p>Die Bilanzierung sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollten je nach Standort der Bäume entsprechend geändert werden.</p>	<p>Die Bilanzierung sowie die daraus resultieren Änderung der Ausgleichsfestsetzung wird auf Grund der Anregungen entsprechend angepasst.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>II. Belange des Wasserrechts:</u></p> <p>Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist nicht gesichert. Unter 4.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird formuliert, dass es sich um einen weitestgehend bebauten Bereich handelt und die Baufelder an das bestehende System angeschlossen werden sollen. Die Grundstücke Flst.-Nrn. 3317, 3308/18 und 33008/14 sind aktuell jeweils unbebaute Grünflächen. Eine Beschreibung der bestehenden Entwässerungssysteme ist nicht enthalten.</p> <p>Die Prüfung einer modifizierten Entwässerung ist grundsätzlich erforderlich, ein Anschluss an die vorhandenen Systeme für das Niederschlagswasser wird voraussichtlich nicht möglich sein.</p> <p>Zur Gewährleistung einer gesicherten und schadlosen Abwasserbeseitigung sind Maßnahmen zur modi-</p>	<p>Auf Grund der Anregungen wurde die Entwässerung – insbesondere die Oberflächenentwässerung und die Thematik Starkregenereignisse – vertiefend untersucht und in einem Vorkonzept geplant (dieses Vorkonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt).</p> <p>Hierfür wurden die zu erwartenden Mengen an Oberflächenwasser ermittelt und die hierfür relevanten Faktoren wie Dachbegrünung, Versiegelungsgrad etc. berücksichtigt.</p> <p>Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung des Gebiets ist wie folgt vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliches System: Das Plangebiet wird generell im modifizierten Trennsystem entwässert. • Schmutzwasser: An die Mischwasserkanalisation

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>fizierten Entwässerung konkret zu bestimmen. Dies kann z. B. im Rahmen von Entwässerungskonzepten erfolgen, welche im Bebauungsplan dann verbindlich durch Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften umgesetzt werden. Bereits auf dieser Ebene sind grundlegende Angaben zu Flächen und zur Konzeption der Entwässerung erforderlich. Zudem ist darzulegen, dass die örtlichen Rahmenbedingungen diese Form der Entwässerung ermöglichen (z. B. Sickerfähigkeit des Untergrunds bei Versickerungsanlagen; drainierte Sickermulden; zur Pufferung sind Dachbegrünungen mit ausreichender Substratstärke zu empfehlen). Diese Grundlagen können nicht auf spätere Verfahren (Erschließungsplanung) verlagert werden.</p>	<p>werden ausschließlich das Schmutz- und das gewerbliche Abwasser abgeleitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer: Die anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer (ausschließlich von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen) werden über Regenwasserkanäle einer neu zu realisierenden Retention – diese wird sich voraussichtlich hinter dem vorhandenen EDEKA-Markt befinden - zugeführt. • Verschmutztes Niederschlagswasser: Verschmutztes Niederschlagswasser wird über einen geplanten (separaten) Regenwasserkanal gesammelt und vorbehandelt (durch z.B. Lamellenklärer) und anschließend in die Retentionsanlage eingeleitet. • Ableitung Retentionsfläche in Esbach: Die Ableitung der Retentionsanlage erfolgt gedrosselt über einen geplanten Regenwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Verdolung des Esbachs. • Sonderfall Dachentwässerung im Sondergebiet: Im Sondergebiet wird lediglich die Dachentwässerung (Dachbegrünung) an den bestehenden Regenwasserkanal (DN 300) in der Straße "Zur Weiherhalde" angeschlossen. <p>Dabei wurde grundsätzlich auch berücksichtigt, dass anfallende Wasser bei Starkregenereignissen in die geplante Retentionsfläche einleiten und zwischenspeichern zu können.</p> <p>Die Details der Entwässerung werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens und /oder der Entwässerungsgesuche weiter konkretisiert.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird grundsätzlich gefolgt und die Begründung ergänzt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Rechtsgrundlage</p> <p>zu I.1.: § 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG zu I.2. § 1 a BauGB, § 15 BNatSchG zu II.: § 123 Absatz 1 BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und 7g) BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, GB1. S. 157</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu I.1: § 44 Abs. 5, § 45 Abs. 7 BNatSchG, Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.9 sowie des</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Rechtsplans zu I.2.: Ergänzung, siehe Text zu II.: Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Boden- schutz (Ansprechpartner Frau Negelein-Vöhringer, Durchwahl -5138).	
	B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage	
	I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden le- diglich die Amphibienarten des Anhanges IV der FFH- Richtlinie behandelt. Die Betroffenheit weitere Amphibienarten (bspw. Teichmolch, Erdkröte) ist in den Unterlagen zu ergän- zen.	Der Artenschutz wird entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	2. Die Integration von Fassadenkästen für Vögel (bspw. Sperlinge, Mauersegler, Mehlschwalben) und Fledermäuse (integrierte Fassadenkästen) wie unter Hinweis 4.13 empfohlen, wird ausdrücklich befürwor- tet.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Niederschlagswasser Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grund- wasser sowie ins Gewässer bedarf einer wasser- rechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen (Ansprechpartner Frau Negelein-Vöhringer, Durchwahl -5138).	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	2. Wasserhaushaltsbilanz Um die Auswirkungen der Planung auf den Wasser- haushalt abschätzen zu können (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), empfiehlt das Amt für Wasser- und Boden- schutz die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	gem. DWA-A 102-2 und DWA-M 102-4. Diese würde eine Basis für eine sachgerechte Abwägung bieten und erkennen lassen, ob Festsetzungen z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB erforderlich sind.	<input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	3. Bodenschutz: In den Hinweis 4.1 „Oberboden und Erdarbeiten“ sollte nachfolgende Formulierung aufgenommen werden: „Im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.“	Ziffer 4.1 der Hinweise wird wie folgt ergänzt: <i>Im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</i> Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Höhenlage der Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Kanäle) einen wesentlichen Einfluss darauf hat, ob auf den Baugrundstücken ein Erdmassenausgleich erzielt werden kann oder nicht. Daher wird empfohlen, dies bei der Planung der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	4. Grundwasserschutz: Im Hinweis 4.5 „Grundwasserschutz ist der dritte Satz beginnend mit „Grundwasserbereich...“ durch folgenden Satz zu ersetzen: „Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1WHG).“	Ziffer 4.5 der Hinweise wird wie folgt geändert: Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. <i>Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1WHG).</i> Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Zudem ist der folgende Text in Hinweis 4.5 mit aufzunehmen: „Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die quartären Deckschichten über dem tertiären Grundwas-	Ziffer 4.5 der Hinweise wird wie folgt ergänzt: <i>Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die quartären Deckschichten über dem tertiären Grundwasserleiter (Baltringer Formation der OMM) in einer Mindest-</i>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>serleiter (Baltringer Formation der OMM) in einer Mindestmächtigkeit von 2 m zu erhalten. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden."</p>	<p><i>mächtigkeit von 2 m zu erhalten. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>III. Belange des Abfallrechts:</u></p> <p>1. Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies ist im Hinweis 4.1 angesprochen. Dort allerdings in erster Linie für den Oberboden. Dies ist nicht ausreichend. Er gilt für sämtlich anfallende Erdmassen. Daher ist hier noch entsprechend zu ergänzen. Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen.</p> <p>2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Ziffer 4.1 der Hinweise wird wie folgt ergänzt: <i>Ist ein Erdmassenausgleich – dies gilt für sämtliche anfallenden Erdmassen – nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).</i></p> <p><i>Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>IV. Belange des Forsts:</u></p> <p>Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt eine bewaldete Fläche an (Flurstück-Nr. 3316), die als Wald im Sinne von § 2 des Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Es handelt sich dabei um einen ca. 30 m hohen</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Mischwald aus Fichte und Kiefer. Im Zwischenstand stocken Buche und Eiche. Am Waldtraufbereich stocken Kirschen und Robinien.</p> <p>Für die in der aktuellen Entwurfsfassung des Lageplans nördlich zum Wald angrenzenden Baufenster auf der Sonderbaufläche (östliches Baufenster auf Flst.-Nr. 3317 und westliches Baufenster auf Flst.-Nrn. 3308/18 und 3317) ist ein Waldabstand von ca. 20 m in der Begründung unter Nr. 7.2 genannt.</p>	<p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer wechselseitigen Vermeidung von Gefahren für den Wald und die Bebauung sowie die sich dort aufhaltenden Menschen, insbesondere durch herabbrechende Äste und umstürzende Bäume. Durch die Nutzung als Sondergebiet (Nahversorger/Fachmärkte/Gewerbeflächen) ist ausgehend von vergleichbaren Objekten in direkter Nähe von einer starken Frequentierung durch Menschen auszugehen. Aus Sicht des Forstamtes besteht damit ein erhöhtes Gefahrenpotenzial.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich auf die Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne mit zwei rechtskräftig ausgewiesenen Baufenstern, für die aus Sicht des Forstamtes Bestandsschutz besteht.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Im Zuge des aktuellen Verfahrens sollen die bestehenden, noch nicht genutzten Baufenster erweitert werden.</p> <p>Auch wenn gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO ein geringerer Waldabstand im Bebauungsplan zugelassen werden kann, gibt das Forstamt zu bedenken, dass die fortschreitende Klimaveränderung mit einhergehender Zunahme von Extremwetterereignissen ein zunehmendes Risiko von Sturmwurf bzw. -bruch sowie dem Herabfallen einzelner, auch starker, Äste und Kronenteilen nach sich ziehen wird. Gleichzeitig ist perspektivisch von steigenden Waldbrandrisiken auszugehen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Das Forstamt bittet deshalb um Prüfung, inwiefern ein höherer Waldabstand zu erreichen und damit das Gefahrenpotenzial zu verringern ist. Auch wenn aufgrund des Bestandsschutzes für Teile der Baufenster ein geringerer Waldabstand existiert, ergeht aus forstfachlicher Sicht die dringende Bitte, aus den oben genannten Gründen für zukünftige Neubauten</p>	<p>Die Thematik Waldabstand wurde auf Grund der Anregung nochmals vertiefend geprüft. Dabei wurden insbesondere die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“ nochmals im Detail betrachtet.</p> <p>Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten: Maßgebend für die Bemessung des Waldabstandes</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>einen Abstand von 30 m zum Wald sicherzustellen und im Rechtsplan auszuweisen.</p>	<p>sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“, da in diesem Plan südlich der Straße „Zur Weiherhalde“ ein sog. "Waldtrauf" festgesetzt ist, der gem. Bebauungsplanbegründung als Pufferzone zwischen Straße und Wald dienen soll. Diese Fläche ist zudem als öffentliche Grünfläche - und nicht als Waldfläche - festgesetzt.</p> <p>Dieser Waldtrauf ist bauplanungsrechtlich gesichert und vor Ort erkennbar ausgebildet. Die Bestimmung bzw. Ermittlung des notwendigen Waldabstandes berücksichtigt daher diese Waldtrauffläche.</p> <p>Das bedeutet für den Bebauungsplan "Fachmarkterweiterung La Piazza", dass die südliche Grenze des bereits festgesetzten "Waldtrauf" für die Ermittlung der Waldabstandflächen maßgeblich ist.</p> <p>Die auf dieser Basis neu ermittelten Abstände zwischen Baufenstern und maßgebliche Waldgrenze ergaben, dass die beiden Baufenster im Bereich des Sondergebiets das 30-Meter-Waldabstandsgebot der Landesbauordnung (LBO) nicht einhalten. Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden daher folgende Planänderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • westliches Baufenster im Sondergebiet: Rücknahme bzw. Anpassung des Baufensters, sodass überall mindestens 30 m eingehalten werden. • östliches Baufenster im Sondergebiet (=ALDI): Größtmögliche Rücknahme / Anpassung der Baugrenze bis auf die geplante Wand des Gebäudes. Dadurch kann der Abstand von mindestens 30 m bzw. 29 m weitestgehend eingehalten werden. Lediglich am Ostrand des Baufenster wird der Abstand auf wenigen Metern um maximal ca. 2,8 m unterschritten. <p>Diese punktuelle Unterschreitung ist unumgänglich, da ansonsten der geplante ALDI-Markt auf Grund der beengten Verhältnisse zwischen der Straße „Zur Weiherhalde“ und dem Böschungsbereich / Grünfläche zum bestehende La Piazza – auch unter Berücksichtigung einer funktionierenden Andienung, ausreichenden Schleppkurven für den Lieferverkehr etc. - nicht realisiert werden kann.</p> <p>§ 4 Abs. 3 Satz 2 LBO beinhaltet, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot nicht gilt, wenn „Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Für eine solche Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist es erforderlich, im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots sowohl die Belange der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in die Entscheidung einzustellen.</p> <p>Die Waldbewirtschaftung sowie der Waldschutz wird durch eine punktuell geringfügigen Unterschreitung es</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>30 m Abstandes nicht negativ beeinträchtigt und die Gebäudesicherheit ist gewährleistet, insbesondere da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldrand ist bereits heute als Waldtrauf / Niederwald ausgebildet • Die bestehende Straße „Zur Weierhalde“ stellt bereits heute eine Zäsur zwischen dem Wald und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. • Gefahren durch eine vernachlässigte Pflege des Waldsaums bzw. die Unterlassung der Beseitigung bruchgefährdeter Bäume ist nicht erkennbar. <p>Vor diesem Hintergrund wird der einzuhaltende Waldabstand für das östliche Baufenster im Sondergebiet Fachmarkt so festgesetzt, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot punktuell um 3,0 m unterschritten werden darf.</p> <p>Die Bebauungsplanfestsetzungen (Ziffer 2.4.2) und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird weitestgehend gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>V. Belange des Rad- und Fußverkehrs:</u> Es empfiehlt sich Flächen für Radabstellanlagen, auch für unterschiedliche Fahrradtypen wie Lastenrad oder Fahrrad mit Anhänger, auf dem Gelände vorzusehen. Zudem wird angeregt, an eine sichere Wegführung für den Rad- und Fußverkehr zum und auf dem Gelände zu denken.</p>	<p>Die Anregung wird auf der Ebene der konkreten Hochbauplanungen bzw. der Außenanlagenplanungen berücksichtigt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>VI. Stellungnahme des Sachgebietes Klimaschutzmanagement:</u> Es wird empfohlen, bereits in der Bauleitplanung auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 KlimaG BW hinzuweisen. Da voraussichtlich mehr als 35 Stellplätze entstehen werden, wird angeregt, die Vereinbarkeit der örtlichen Bauvorschrift 2.3.1 zu prüfen und in der Begründung etwas zu PV-Überdachungen von Stellplätzen auszusagen.</p>	<p>Eine Nichtvereinbarkeit von Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften mit der PV-Pflicht wird nicht gesehen, da Ziffer 2.3.1 nichts zu Stellplätzen regelt.</p> <p>Die Hinweise werden auf Grund der Anregungen aber wie folgt ergänzt:</p> <p>4.14 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen <i>Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden • bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes • beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><i>Stellplätzen</i></p> <p><i>Zu den Details wird auf das KlimaG BW und die zugehörige „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ (PVPf-VO) des Landes verwiesen.</i></p> <p><i>Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird in Hinweisen gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>VII. <u>Belange des Planungsrechtes:</u></p> <p>Wir weisen den Verfasser des Rechtsplans darauf hin, dass die Rechtsaufsicht für die Große Kreisstadt Überlingen beim Regierungspräsidium Tübingen liegt. Die Anzeige nach § 4 Abs. 3 GemO hat daher dort, und nicht beim Landratsamt Bodenseekreis zu erfolgen. Wir erhalten lediglich regelmäßig Nachricht über die Rechtskraft und die Abwägung der vorgetragenen Belange.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Verfahrensvermerke im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden wie folgt angepasst:</p> <p><i>Anzeige § 4 GemO Landratsamt Bodenseekreis</i></p> <p><i>Anzeige § 4 GemO Regierungspräsidium Tübingen</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 14	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>Mit dem Zielabweichungsentscheidung vom 23.06.2020 wurde zur Verlagerung des bisher in der Straße „Heiligenbreite“ ansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters an den Standort „La Piazza“ und Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans Bodensee- Oberschwaben zugelassen.</p> <p>Die nun vorliegenden planungsrechtlichen Festlegungen beziehen sich jedoch nicht explizit auf einen Lebensmittelmarkt (wie z.B. ALDI), sondern lassen jegliche nahversorgungsrelevanten Sortimente zu. Dies ist aber nicht im Sinne des Zielabweichungsverfahrens, weil so theoretisch auch ein Markt mit reinem Drogeriesortiment auf der Planfläche ansiedeln kann. Wir bitten die entsprechenden Festlegungen</p>	<p>Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt neu zu fassen:</p> <p><i>„Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein der Nahversorgung dienender Markt Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.“</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>daher zu korrigieren.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zur o.g. Planung nicht vor.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 15	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>B. Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.</p> <p>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Überlingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarkterweiterung La Piazza“.</p> <p>Als Art der Nutzung werden ein Sondergebiet „Fachmarkt“ und Gewerbegebiete ausgewiesen.</p> <p><u>Sondergebiet Fachmarkt:</u></p> <p>Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Sondergebiet „Fachmarkt“ neben Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch ein der Nahversorgung dienender Markt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.</p> <p>Mit dieser Festsetzung soll die Verlagerung des Aldi-Marktes bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ermöglicht werden. Für eine Bauleitplanung, die dieses ermöglicht, wurde mit der Zielabweichungsentscheidung v. 23.06.2020 eine Abweichung von Plansatz 3.3.7.2 des LEP 2002 zugelassen. Gegen eine Planung, die lediglich die Verlagerung des Aldi ermöglicht, würden daher keine raumordnerischen Bedenken bestehen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Die nun vorgelegte Planung ermöglicht jedoch die Ansiedlung eines Marktes mit jeglichen nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Gemäß den Sortimenten aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen, auf das unter Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen wird, gehören z.B. auch Drogeriewaren zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sodass durch die planungsrechtlichen Festsetzungen theoretisch z.B. die Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes ermöglicht wird. Hierfür wurde jedoch keine Zielabweichung ausgesprochen. Daher bestehen gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2.1 in der derzeitigen Formulierung</p>	<p>Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt neu zu fassen:</p> <p><i>„Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein der Nahversorgung dienender Markt <u>Lebensmittelmarkt</u> mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten <u>zulässig</u>.</i></p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	raumordnungsrechtliche Bedenken. Die Formulierung ist daher dahingehend anzupassen, dass sich nur Lebensmittelmärkte darunter subsumieren lassen.	<input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es für die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben keine Rechtsgrundlage gibt (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN8/18, juris Rn 12 ff.). Des Weiteren gibt es im Plangebiet auch mehrere vorhabengeeignete Grundstücke (Flst.Nr. 984/1, Flst.Nr. 1001, Flst.Nr. 1012/1), sodass die Verkaufsflächenbeschränkung auch nicht planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze ausgelegt werden kann (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, juris Rn 34 f.). Im weiteren Verfahren ist daher durch geeignete Festsetzungen der genannten Rechtsprechung des BVerwG Rechnung zu tragen. So käme z.B. in Betracht, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Auch könnte daran gedacht werden, die vorhabengeeigneten Grundstücke zu einem Grundstück zu verschmelzen oder die Festsetzungen zu dem Lebensmittelmarkt nur für ein Grundstück zu treffen.	Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt neu zu fassen: <i>„<u>Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein der Nahversorgung dienender Markt Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.</u>“</i> Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Für Rückfragen zu möglichen Lösungswegen stehen wir gerne zur Verfügung.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<u>Gewerbegebiete:</u> Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2.2 sind in den Gewerbegebieten selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Gewerbegebieten bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	2. Belange des Straßenwesens Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich abseits der Bundes- und Landesstraßen. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt gemäß Ziffer 6.2.1 der Begründung ausschließlich über die Straße „Zur Weierhalde“. Straßenrechtliche Belange nach § 9 FStG bzw. § 22 StrG BW werden nicht berührt. Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Belange des Grundwasser- und Bodenschutze Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 16	Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>Die Handwerkskammer Ulm begrüßt die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarkts aus dem Gewerbegebiet „Oberried“ an den Standort „La Piazza“, da dies die Verkehrsbelastung im Gewerbegebiet „Oberried“ verringert und somit die dort ansässigen Handwerksbetriebe entlastet.</p> <p>Die Schaffung neuer Gewerbeflächen im westlichen Bereich des Plangebiets bietet eine positive Perspektive für Handwerksbetriebe, sich dort anzusiedeln oder zu expandieren.</p> <p>Die geplante verkehrliche Erschließung mit neuer Zufahrt und zusätzlichen Parkplätzen wird ebenfalls positiv bewertet, da sie die Erreichbarkeit und die Parkplatzsituation für Handwerksbetriebe verbessert.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 17	Regierungspräsidium Freiburg - Landesforstverwaltung (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	<p>Der Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr der Stadt Überlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Fachmarkterweiterung „La Piazza“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2024 gebilligt sowie den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren Bebauungsplan Fachmarkterweiterung „La Piazza“ in Überlingen. Zu den entsprechend zur Verfügung gestellten Unterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis wie folgt.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>STELLUNGNAHME</u></p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „La Piazza“ in Überlingen liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen (Fl St. 3317) ergibt sich jedoch eine indirekte Betroffenheit.</p> <p>Für die in der aktuellen Entwurfsfassung des Lageplans nördlich zum Wald angrenzenden Baufenster ist ein Waldabstand von ca. 20 Meter ausgewiesen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO müssen bauliche Anla-</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>gen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. In diesem Zusammenhang ist noch zu berücksichtigen, dass die allgemein prognostizierten klimatischen Veränderungen wohl mit häufigeren Extremwetterereignissen einhergehen. Hierdurch dürfte das Risiko für Schäden durch umstürzende Bäume (zunehmende Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen) und Waldbrand (tendenziell steigendes Waldbrandrisiko aufgrund längerer Dürrephasen) zunehmen, was wiederum die Gefahren für Gebäude im geplanten Baufenster sowie den Wald erhöht.</p> <p>Darüber hinaus dient die Waldabstandsvorschrift des § 4 Abs. 3 LBO dazu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die von diesen erbrachten Waldfunktionen zu gewährleisten.</p> <p>Zudem gilt bezüglich der potentiellen Waldgefährdung durch Feuer und dem in diesem Zusammenhang einschlägigen 5 41 LWaldG, dass im Waldabstandsstreifen bis 30 m keine Feuerstätten, Feuer und offenes Licht zugelassen werden können.</p>	
	<p>Vor diesem Hintergrund wird seitens der höheren Forstbehörde empfohlen, den nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Waldabstand einzuhalten und die Baufenster entsprechend abzugrenzen bzw. auszurichten oder zu verschieben. Zudem bitten wir darum, den einzuhaltenden Waldabstandsstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Die Thematik Waldabstand wurde auf Grund der Anregung nochmals vertiefend geprüft. Dabei wurden insbesondere die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“ nochmals im Detail betrachtet.</p> <p>Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:</p> <p>Maßgebend für die Bemessung des Waldabstandes sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verbindungstraße B 31 als mit der L 200a“, da in diesem Plan südlich der Straße „Zur Weiherhalde“ ein sog. "Waldtrauf" festgesetzt ist, der gem. Bebauungsplanbegründung als Pufferzone zwischen Straße und Wald dienen soll. Diese Fläche ist zudem als öffentliche Grünfläche - und nicht als Waldfläche - festgesetzt.</p> <p>Dieser Waldtrauf ist bauplanungsrechtlich gesichert und vor Ort erkennbar ausgebildet. Die Bestimmung bzw. Ermittlung des notwendigen Waldabstandes berücksichtigt daher diese Waldtrauffläche.</p> <p>Das bedeutet für den Bebauungsplan "Fachmarkterweiterung La Piazza", dass die südliche Grenze des bereits festgesetzten "Waldtrauf" für die Ermittlung der Waldabstandflächen maßgeblich ist.</p> <p>Die auf dieser Basis neu ermittelten Abstände zwischen Baufenstern und maßgebliche Waldgrenze ergaben, dass die beiden Baufenster im Bereich des Sondergebiets das 30-Meter-Waldabstandsgebot der Lan-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>desbauordnung (LBO) nicht einhalten. Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden daher folgende Planänderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • westliches Baufenster im Sondergebiet: Rücknahme bzw. Anpassung des Baufensters, sodass überall mindestens 30 m eingehalten werden. • östliches Baufenster im Sondergebiet (=ALDI): <u>Größtmögliche</u> Rücknahme / Anpassung der Baugrenze bis auf die geplante Wand des Gebäudes. Dadurch kann der Abstand von mindestens 30 m bzw. 29 m weitestgehend eingehalten werden. Lediglich am Ostrand des Baufenster wird der Abstand auf wenigen Metern um maximal ca. 2,8 m unterschritten. <p>Diese punktuelle Unterschreitung ist unumgänglich, da ansonsten der geplante ALDI-Markt auf Grund der beengten Verhältnisse zwischen der Straße „Zur Weierhalde“ und dem Böschungsbereich / Grünfläche zum bestehende La Piazza – auch unter Berücksichtigung einer funktionierenden Andienung, ausreichenden Schleppkurven für den Lieferverkehr etc. - nicht realisiert werden kann.</p> <p>§ 4 Abs. 3 Satz 2 LBO beinhaltet, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot nicht gilt, wenn „Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Für eine solche Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist es erforderlich, im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots sowohl die Belange der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in die Entscheidung einzustellen.</p> <p>Die Waldbewirtschaftung sowie der Waldschutz wird durch eine punktuell geringfügigen Unterschreitung es 30 m Abstandes nicht negativ beeinträchtigt und die Gebäudesicherheit ist gewährleistet, insbesondere da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldrand ist bereits heute als Waldtrauf / Niederwald ausgebildet • Die bestehende Straße „Zur Weierhalde“ stellt bereits heute eine Zäsur zwischen dem Wald und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. • Gefahren durch eine vernachlässigte Pflege des Waldsaums bzw. die Unterlassung der Beseitigung bruchgefährdeter Bäume ist nicht erkennbar. <p>Vor diesem Hintergrund wird der einzuhaltende Waldabstand für das östliche Baufenster im Sondergebiet Fachmarkt so festgesetzt, dass das 30-Meter-Waldabstandsgebot punktuell um 3,0 m unterschritten werden darf.</p> <p>Die Bebauungsplanfestsetzungen (Ziffer 2.4.2) und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird weitestgehend gefolgt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass für die Herstellung des notwendigen Waldabstandes keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die hierfür maßgeblichen materiell-rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind hier nicht gegeben/erfüllt.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis erhält Nachricht hiervon.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 18	Stadtwerk am See GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 30.04.2025)	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Gegen die Planänderung erheben wir keine Einwände. Wir bitten Sie dennoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 19	Stadt Überlingen – Stadtsanierung Denkmalpflege UDB (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Der Unteren Denkmalschutzbehörde liegen keine denkmalrelevanten Informationen zum o.g. Plangebiet vor.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 20	Stadt Überlingen – Abteilung Grundstücksmanagement (Stellungnahme vom 16.04.2025)	
	Nach abteilungsinterner Abstimmung kann ich Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Abteilung Grundstücksmanagement beitragsrechtlich und grundstücks-	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	rechtlich keine Bedenken zu dem Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“ in Überlingen bestehen.	<input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 21	Stadt Überlingen – Verkehrswesen / Abteilung Sicherheit und Ordnung (Stellungnahme vom 01.04.2025)	
	Wir schließen uns der Stellungnahme vom Polizeipräsidentium Ravensburg, Herrn Heinrich an.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 22	Stadt Überlingen – Abteilung Tiefbau (Stellungnahme vom 02.04.2025)	
	<p><u>Gewässer/cl:</u> Von Seiten Gewässerunterhalt spricht nichts dagegen. Jedoch sollte für den Bereich eine Starkregenrisikobeurteilung für die Ereignisse: selten und außergewöhnlich durchgeführt werden. Eine Verschlechterung für die umliegenden Bereiche sollte im Rahmen der Planung vermieden werden. Die Unterlagen und Pläne sind uns anschließend zur Verwendung bereit zu stellen als Ergänzung zu unseren Unterlagen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer/cl/:</u> Eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen, ist auf das Thema Starkregen einzugehen. Die Hochwassergefahr durch Starkregen wird in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausdrücklich erwähnt. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Des Weiteren sind die Hauptfließwege im Plangebiet zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.</p> <p><u>Erschließung:</u> <u>Abwasserbeseitigung/fi:</u> <input type="checkbox"/> Es liegen keine Bedenken vor <input checked="" type="checkbox"/> Es werden folgende Einwände erhoben: In den Begründungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wird angegeben, dass das</p>	<p>Auf Grund der Anregungen wurde die Entwässerung – insbesondere die Oberflächenentwässerung und die Thematik Starkregenereignisse – vertiefend untersucht und in einem Vorkonzept geplant (dieses Vorkonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt).</p> <p>Hierfür wurden die zu erwartenden Mengen an Oberflächenwasser ermittelt und die hierfür relevanten Faktoren wie Dachbegrünung, Versiegelungsgrad etc. berücksichtigt.</p> <p>Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung des Gebiets ist wie folgt vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliches System: Das Plangebiet wird generell im modifizierten Trennsystem entwässert. • Schmutzwasser: An die Mischwasserkanalisation werden ausschließlich das Schmutz- und das gewerbliche Abwasser abgeleitet. • Nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser: Die anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser (ausschließlich von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen) werden über Regenwasserkanäle einer neu zu realisierenden Retention – diese wird sich voraussichtlich hinter dem vorhandenen EDEKA-Markt befinden - zugeführt. • Verschmutztes Niederschlagswasser: Verschmutztes Niederschlagswasser wird über einen geplanten (separaten) Regenwasserkanal gesammelt und vorbehandelt (durch z.B. Lamellenklärer) und anschließend in die Retentionsanlage eingeleitet. • Ableitung Retentionsfläche in Esbach: Die Ableitung der Retentionsanlage erfolgt gedrosselt über einen geplanten Regenwasserkanal mit Anschluss an die

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Oberflächenwasser über die bereits bestehende Kanalisation im angrenzenden Gebiet entsorgt werden kann.</p> <p>Dies ist nicht korrekt. Das Oberflächenwasser ist im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde dezentral zu beseitigen.</p>	<p>bestehende Verdolung des Esbachs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sonderfall Dachentwässerung im Sondergebiet: Im Sondergebiet wird lediglich die Dachentwässerung (Dachbegrünung) an den bestehenden Regenwasserkanal (DN 300) in der Straße "Zur Weiherhalde" angeschlossen. <p>Dabei wurde grundsätzlich auch berücksichtigt, dass anfallende Wasser bei Starkregenereignissen in die geplante Retentionsfläche einleiten und zwischenspeichern zu können.</p> <p>Die Details der Entwässerung werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens und /oder der Entwässerungsgesuche weiter konkretisiert.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird grundsätzlich gefolgt und die Begründung ergänzt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>Straße:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Es liegen keine Bedenken vor</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es werden folgende Einwände erhoben:</p> <p>Bitte Bushaltestelle „La Piazza“ berücksichtigen (wird vom Land umgebaut)</p>	<p>Nach erneuter Rücksprache mit der Abteilung Tiefbau betrifft der Hinweis die Bushaltestelle an der L 200 a, die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegt.</p>  <p>Der Einwand muss deshalb nicht weiter verfolgt werden und kann als abgearbeitet betrachtet werden.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Abteilung Stadtplanung der Stadt Überlingen

Fassung vom 08.07.2025 final