



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Überlingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

03.11.2025



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 03.11.2025 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt. Diese ersetzt Teile des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ und Teile des Bebauungsplans „Oberried III“.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Sondergebiet (SO) „Fachmarkt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Fachmarkt“ ist zulässig / gilt (zu den Sortimenten siehe Ziffer 4.10 der Hinweise „Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (Stand 13.08.2014) - Auszug Sortimentsliste“):

1. Ausschließlich auf Flst. 3317 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die zuvor genannte Nutzung erst zulässig, wenn folgende Voraussetzungen auf dem Flurstück 3362/1, Heiligenbreite 3 in 88662 Überlingen erfüllt sind:
 - a) Für den Planbereich des Bebauungsplanes „Oberried VI“ ist ein Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung dahingehend gefasst worden, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem Flurstück zukünftig ausgeschlossen sein sollen.
 - b) Die bestandskräftige Baugenehmigung, welche auf dem Flurstück 3362/1 eine Einzelhandelsnutzung zulässt, wurde rechtskräftig aufgegeben.
2. Fachmärkte mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten**.
3. In Fachmärkten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind **sonstige zentrenrelevante Sortimente** ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.
4. In Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind **zentrenrelevante Sortimente** ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.
5. Erforderliche **Stellplätze und Andienungsflächen**.

2.2.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	☒	☐	☐
Lagerhäuser	☒	☐	☐
Lagerplätze	☒	☐	☐
öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
Tankstellen	☒	☐	☐
Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☒	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☒	☐
Vergnügungsstätten	☐	☐	☒
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 10 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	☐	☐	☒
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	☐	☐	☒

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen – gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Gebäudeabschluss – darf

- im Sondergebiet Fachmarkt 8,50 Meter und
- im Gewerbegebiet 12,5 Meter

nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird im zeichnerischen Teil für Gebäude eine Höchstmaß über Normal Null (NN) festgesetzt, welches insgesamt nicht überschritten werden darf.

2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf 50 Meter überschreiten.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO / § 4 Absatz 3 Satz 2 LBO BW)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Park- und Stellplätze sowie Andienungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind im SO Fachmarkt im Bereich zwischen den südlichen Baugrenzen und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

2.6 Verkehrsflächen, Straßenverkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind als Verkehrsgrün entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.8.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Private Grünflächen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind – unter Beachtung des dort befindlichen Lebensraums von Zauneidechsen – Fußwege sowie Stege und/oder Brücken zulässig.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten baubedingt außerhalb dieser Zeiten notwendig werden, sind die betreffenden Strukturen vorab durch einen Fachgutachter auf eventuell vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse zu kontrollieren.
- Unmittelbar vor dem Rückbau der Gebäude sind die Attikableche und vergleichbare Dachstrukturen in Anwesenheit eines Fachgutachters vorsichtig zu demontieren. Sollten dabei Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese aufzunehmen und an einen geeigneten Platz umzusetzen. In diesem Fall ist auch die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Da auch eine Nutzung derartiger Strukturen als Winterquartier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist diese Maßnahme bei einem Rückbau zu jeder Zeit durchzuführen.
- Um eine Schädigung der Zauneidechsen durch das Freiräumen des Baufeldes zu verhindern, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen. Vor Beginn der Bauarbeiten und des Abschiebens des Oberbodens ist der von der Zauneidechse besiedelte Bereich (gelb umrandete Fläche in Abb. 30 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) so abzugrenzen, dass weder eine Ablagerung von Materialien, noch eine Befahrung durch Maschinen im Rahmen der Bautätigkeiten stattfinden kann. Die Abgrenzung ist unmittelbar vor Baubeginn zudem mit einem Reptilienzaun zu versehen, der eine Einwanderung der Tiere in das Baufeld verhindert.

- 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.
- Vorschriften zur Beleuchtung:
 - 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.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.
- Die im Zuge der Realisierung des neuen Linksabbiegers entfallenden 10 Bäume (Hainbuchen) sind durch entsprechende Neupflanzungen entlang der Straße Zur Weierhalde“ zu ersetzen und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind im zeichnerischen Teil näher bestimmt; Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 10 m sind grundsätzlich möglich.
- Als Kompensation für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“ sind folgenden standortgerechter Laubbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.:
 - 3 Bäume zur Kompensation der damaligen Festsetzung „Einzelbäume gem. textlicher Festsetzungen im Bereich der Fläche GE 1“
 - 18 Bäume zur Kompensation der Überplanung der damalige Fläche „Hubschrauberlandeplatz“

CEF-Maßnahmen:

Als Ausgleich für den verloren gehenden Brutplatz des Hausrotschwanzes sind zwei Halbhöhlenkästen am bestehenden Einkaufsmarkt „La Piazza“ auf Flst. 3318 zu verhängen. Als mögliche Bezugsquellen für Nistkästen können die Firmen Naturschutzbedarf Strobel (<https://naturschutzbedarf-strobel.de/>) und Hasselfeldt GmbH (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>) dienen.

2.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume entlang der Straße „Zur Weierhalde“ sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

2.11 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind dauerhaft von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m freizuhalten. Im Sichtbereich dürfen auch keine Parkplätze errichtet werden.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Nußdorf". Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. 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). Im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. 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.

Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen. Bei einer GRZ von 0,8 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Auf § 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz zur Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen wird verwiesen.

4.2 Denkmalschutz

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

4.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund / Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGRB)

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.

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.

Geochemie

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.

Bodenkunde

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.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

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.

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.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Geotechnischen Hinweise

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.

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.

Hydrogeologie

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.

Geothermie

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.

4.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser

Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

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. 1 WHG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die quartären Deckschichten über dem tertiären Grundwasserleiter (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.

4.6 Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Die Details der Entwässerung sind im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu klären.

Die Einleitung des Niederschlagswassers des Gebietes in ein Gewässer stellt eine Benutzung (§ 9 WHG) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 WHG). Diese ist beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.8 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.9 Einzuhaltende Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice (www.landesrecht-bw.de) kostenfrei eingesehen werden.

4.10 Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (Stand 13.08.2014): Auszug Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art außer Berufs- und Motor- radbekleidung	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Berufs- und Motorradbekleidung
Foto, Video	Beschläge, Eisenwaren
Gardinen und Zubehör	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Glas, Porzellan, Keramik	Boote, Bootszubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Haushaltswaren/Bestecke	Campingartikel
Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen	Computer, Kommunikationselektronik
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Elektrogroßgeräte
Leder- und Kürschnerwaren	Elektrokleingeräte
Musikalien	Fahrräder und Zubehör
Optik und Akustik	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Schmuck, Gold- und Silberwaren	Farben, Lacke
Schuhe und Zubehör	Fliesen
Spielwaren	Gartenhäuser, -geräte
Sportartikel einschl. Sportgeräte	Herde und Öfen
Tonträger	Holz
Uhren	Installationsmaterial
Waffen, Jagdbedarf	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Möbel (inkl. Büromöbel)
Arzneimittel	Pflanzen und -gefäße, Erden und Torf
(Schnitt-) Blumen	Rollläden und Markisen
Drogeriewaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kosmetika und Parfümerieartikel	Werkzeuge
Nahrungs- und Genussmittel	Zooartikel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitärwaren	
Zeitungen/Zeitschriften	

4.11 Definition Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich

- Flächen für Warenpräsentation
- Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang
- Pfandräume (ohne Flächen hinter den Abgabegeräten)
- Freiverkaufsflächen

Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

4.12 Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften (Natura2000-Schutzgebiete, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiet)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten anderweitige Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Regelungen und Vorschriften in Zusammenhang mit dem festgelegtem Wasserschutzgebiet.

Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt.

4.13 Vogelschlag an Glasfassaden / Vogelfreundliches Bauen

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und Fenstern zu minimieren bzw. zu vermeiden, hat der BUND die Informationsbroschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ veröffentlicht. Im Sinne des Vogelschutzes sollten die darin enthaltenen Hinweise bei der Planung und Ausführung von Gebäude beachtet werden. Die Broschüre ist zu erhalten unter „https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf“.

Weitere Hinweise und Anregungen sind auch in der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach enthalten.

Durch Sanierungen und Bebauungen gehen kontinuierlich Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten zurück. Aus diesem Grund wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel an den neuen Gebäuden oder in der direkten Umgebung vorzusehen:

www.artenschutzamhaus.de. Die Beratung zu Maßnahmen (Nisthilfen und Fledermauskästen) kann durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes erfolgen. Bei frühzeitiger Planung sind solche Maßnahmen wenig kostenintensiv und an den Gebäuden sehr unauffällig anbringbar.

4.14 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

Zu den Details wird auf das KlimaG BW und die zugehörige „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ (PVPf-VO) des Landes verwiesen.

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 begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

Fassung:

03.11.2025

Bearbeiter:

Axel Philipp

 **GFRÖRER**
INGENIEURE

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Überlingen, den 18.12.2025


.....
Jan Zeitler (Oberbürgermeister)
