

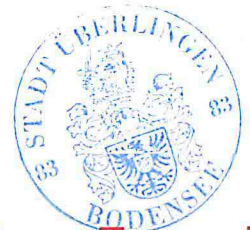


Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan "Kramer-Areal" mit örtlichen Bauvorschriften

Inhalte in der Fassung vom 18.03.2026

Teil 3



Offenlage-Exemplar

**Öffentliche Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

1. Planteil
 - Rechtsplan
 - Nebenzeichnungen
 - Grünordnungsplan
2. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Begründung
3. Umweltbericht
4. Sortimentsliste gemäß EHEK der Stadt Überlingen (Stand 2024)
5. Luftauswertung Kampfmittelbelastung (Stand 12.06.2019)
6. Altlastenuntersuchungen (Stand 03.05.2021)
 - Stellungnahme LHKW-Schaden (Stand 23.01.2026)
7. Geotechnischer Bericht (Stand 22.12.2021)
8. Schallimmissionen (Stand 07.10.2024)
9. Erläuterungsbericht Regenwasser- & Starkregenisikomanagement
10. Natura-2000-Vorprüfung (Stand 02.09.2024)
11. Fachbeitrag Artenschutz
12. Abwägungstabelle

TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	bis 19.06.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.05.2026 bis 19.06.2026

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1. Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Bauen, Klima, Mobilität, 88041 Friedrichshafen (Schreiben vom 30.10.2025)			
	[wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 25.09.]		
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
	<p>Art der Vorgabe</p> <p>Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Nach den Fachunterlagen sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen CEF-Maßnahmen notwendig. Diese müssen bereits vor der Beeinträchtigung von Lebensstätten wirken. Im Widerspruch zu den Fachunterlagen ist in den textlichen Festsetzungen nur formuliert, dass die neuen Nester an den neuen Gebäuden anzubringen sind. Diese Festsetzung wird den gesetzlichen Vorgaben nicht gerecht und muss unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fachunterlagen formuliert werden. Hierbei ist dem Bestimmtheitsgebot Rechnung zu tragen. Formulierungen wie „räumlich-funktionaler Zusammenhang“ (Umweltbericht Seite 62) ist hierfür nicht ausreichend. Sollten außerhalb des Plangebietes Maßnahmen notwendig werden, sind diese entsprechend zu sichern.</p>	<p>In Abstimmung mit den Verfassern des Umweltberichtes wird vorgeschlagen, die anzubringenden Nisthilfen innerhalb des zu erhaltenden Baumbestandes im Plangebiet im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festzusetzen. Für die Mehlschwalben wird im zeichnerischen Teil der Standort eines sog. `Mehlschwalbenturms´ mit mindestens 42 Nistgelegenheiten außerhalb der Baufelder festgesetzt. Nisthilfen und Mehlschwalbenturm werden vor Beginn der Bauarbeiten installiert und können nach dem Abschluss der Bauarbeiten erhalten werden.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen und die Festsetzung von Standorten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>Laut Umweltbericht, Seite 57, sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen ungegliederte, großflächige Glasflächen (Vollglas ohne Unterteilungen) ab 5 m² an den Gebäudeaußenkanten mit hochwirksamen Vogelschutzmaßnahmen zu versehen. Nach dem Beschluss 21/1 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (Seite 25) sind nur klassische Lochfassaden mit einer Fensterfläche von bis zu 1,5 m² mit geringem Kollisionsrisiko zu bewerten. Der im Umweltbericht genannte Rahmen ist daher nicht nachvollziehbar und sollte anhand der Tabelle 3 des o. g. Beschlusses erläutert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme verweist zutreffend auf den Beschluss 21/1 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten, wonach bei klassischen Lochfassaden Fensterflächen bis zu 1,5 m² als mit geringem Kollisionsrisiko verbunden bewertet werden. Diese Empfehlung basiert jedoch auf einer einzelfallbezogenen Bewertung konkreter Gebäudesituationen und berücksichtigt neben der Größe der Glasflächen weitere maßgebliche Faktoren wie Gebäudestellung, Exposition, Fassadengestaltung, Umfeldstrukturen und Geschossigkeit.</p> <p>Der im Umweltbericht genannte Schwellenwert von 5 m² stellt demgegenüber eine vereinfachende und pauschalierende Maßnahme dar, die im Rahmen der Bauleitplanung gewählt wurde, um das Vogelschlagrisiko grundsätzlich zu minimieren, ohne die architektonische Gestaltungsfreiheit unverhältnismäßig einzuschränken. Eine verbindliche Festsetzung kleinteiliger Grenzwerte entsprechend der Tabelle 3 des Beschlusses 21/1 ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich, da die konkrete Gebäudeausgestaltung zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt ist.</p> <p>Die Festsetzung einer generellen Begrenzung ungegliederter Glasflächen auf 1,5 m² ohne Berücksichtigung der genannten Einflussfaktoren würde eine erhebliche Einschränkung der Gebäudeplanung bedeuten und wäre angesichts der noch offenen architektonischen Ausgestaltung nicht sachgerecht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird an der im Umweltbericht dargestellten Regelung festgehalten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---	----------------------------------

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>---</p>		
	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Die in den Rechtsgrundlagen angegebenen Verfahrensstände sind teilweise nicht mehr aktuell. Wir bitten um Aussagen, ob von den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB Gebrauch gemacht wird. Sollte beispielsweise beabsichtigt sein die LBO-Reform und den sogenannten Bauturbo zu nutzen, ist dies ggf. auch relevant für Formulierungen in Festsetzungen und Hinweisen.</p> <p>2. Da im Planteil Grundflächen festgesetzt werden, regen wir eine Summenangabe in der Begründung an, da diese auch maßgeblich bei der Betrachtung der Verfahrenswahl ist. Im Übrigen bitten wir zu prüfen, ob im MU2 die GR-Festsetzung in zwei Bereichen bewusst nicht angegeben wurde.</p> <p>3. Es wird angeregt das in den örtlichen Bauvorschriften 2.1 genannte, „im MU 2 gelegene Bestandsgebäude“, nachrichtlich im Rechtsplan anzugeben.</p> <p>4. Ob der Standort der vorgesehenen Kindertagesstätte im Planteil angegeben werden sollte, bitten wir zu prüfen.</p>	<p>Die derzeit angegebenen Rechtsstände werden beibehalten. Der Bauturbo soll nicht angewandt werden und ist auch nicht erforderlich, weil mit dem Bebauungsplan ohnehin in großem Umfang Wohnraum entwickelt wird.</p> <p>Die Summe der festgesetzten Grundflächen wird in der Begründung angegeben = redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Redaktionelle Korrektur – es muss heißen `im MU 1 gelegenes Bestandsgebäude`. Dabei handelt es sich um den Kopfbau des ehem. Kramer-Betriebsgebäudes. Es wird im Rechtsplan nachrichtlich angegeben = redaktionelle Ergänzung.</p> <p>Die Kindertagesstätte ist innerhalb der nördlichen, entlang der Nußdorfer Straße angeordneten Bauzeile vorgesehen. Eine exakte örtliche Festlegung erfolgt nicht, um planerische Spielräume zu erhalten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>„Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. 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>3. Oberflächengewässer: Das Plangebiet ist massiv vom Starkregen betroffen. Im Plangebiet werden weitreichende bauliche Veränderungen vorgenommen, welche die Fließwege und Fließtiefen auf dem betreffenden Gelände verändern. Es soll nicht nur das Niederschlagswasser im Plangebiet schadlos abgeleitet werden, sondern es dürfen auch keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Anlieger verursacht werden. Besonders im südlichen Bereich auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2889/12 und 2888/4 (siehe Planunterlage 9, Abb. 16) befinden sich momentan Retentionsräume bis über einem Meter Tiefe, die in der zukünftigen Planung wegfallen. Nach fachlicher Ansicht könnten diese und andere Veränderungen im Plangebiet durchaus Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben. Es wird empfohlen, die Veränderungen im Plangebiet in einem hydraulischen Modell abzubilden. Hierzu können die Veränderungen im vorhandenen hydraulischen Modell der Starkrisikokarten eingepflegt und abgebildet werden. Die Einleitung von „überschüssigem“ Niederschlagswasser in das verdolte Gewässer kann zu einer hydraulischen Überlastung der Verdolung führen, welche Auswirkungen auf Anschlüsse an die Verdolung haben können. Außerdem empfehlen wir einen Überflutungsnachweis für das Plangebiet in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchzuführen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, den Hinweis Nr. 3. – Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz um die vom LRA Bodenseekreis genannten Punkte zu ergänzen.</p> <p>Die Belange des Starkregen- und Hochwasserschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Grundlage hierfür ist das vorliegende Regenwasser- und Starkregenisikokzept, das die grundsätzlichen Abflussverhältnisse, Fließwege sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und kontrollierten Ableitung des Niederschlagswassers darstellt. Eine detaillierte hydraulische Modellierung für verschiedene Starkregenszenarien setzt eine verbindliche Höhenplanung der Gebäude, Verkehrsflächen und Freianlagen voraus. Diese Konkretisierung ist auf Ebene des Bebauungsplans noch nicht möglich und bleibt daher den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsphasen vorbehalten.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung überwiegen die städtebaulichen Entwicklungsziele gegenüber dem Erfordernis einer bereits auf Bebauungsplanebene vollständig durchgerechneten Starkregenmodellierung. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung, Zwischenspeicherung und geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist sichergestellt, dass sich die Abfluss- und Überflutungssituation für angrenzende Grundstücke nicht verschlechtert. Eine weitergehende rechnerische Überprüfung kann und wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen, sobald belastbare Höhen- und Detaildaten vorliegen.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung des Hinweises Nr. 3. im Textteil des Bebauungsplanes</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	--	--

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>4. Altlasten und Bodenschutz: Die Behandlung des Themas Altlasten in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie in der Begründung ist aus unserer Sicht bislang nicht hinreichend.</p> <p>1. Das zitierte Gutachten der HPC AG umfasst nicht das gesamte Plangebiet. Der Streifen zwischen den Gebäuden Askaniaweg 4d bis 12 und der Bahnlinie sind nicht berücksichtigt. Dort gibt es aber einen LHKW-Schaden, auf den wir in den Scoping-Terminen hingewiesen hatten. Wegen der Eigenart des Schadstoffes und der Eintragsstelle könnte ein besonderer Umgang oder eine Änderung der Planung erforderlich werden. Der Bereich ist in das Thema Altlasten und den Umgang damit einzubeziehen. Ggf. wären noch Untersuchungen erforderlich.</p> <p>2. Die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen in Nr. 8.1 und den Nrn. 5. und 7 der Hinweise sind unzureichend. Es fehlt grundsätzlich die Auseinandersetzung mit der Frage, wie mit den bekannten mehr oder weniger umfangreichen Schadstoffbelastungen in Boden und Grundwasser umgegangen wird, ob und in welchem Umfang Bereiche mit erhöhten Schadstoffbelastungen im Untergrund verbleiben sollen.</p>	<p>Die Ausführungen zum Thema Altlasten werden bezüglich der Flächen am Askaniaweg ergänzt. Die dort vorgesehene Bebauung soll nicht unterkellert werden, um Eingriffe in den Boden zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten. Von der Firma HPVC liegt mittlerweile eine ergänzende Stellungnahme vor, die mehrere Maßnahmen zum Umgang mit der vorgesehenen Bebauung auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 2888/68 enthält (LHKW-Schaden). Hierzu gehören der Abtrag des anstehenden Oberbodens und die Abdichtung von Ableitungsmulden für Niederschlagswasser. Es wird vorgeschlagen, den Textteil des Bebauungsplanes um eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zu ergänzen. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass das betroffene Grundstück Fl. St. Nr. 2888/68 nicht an die Bahnlinie angrenzt und die direkt an der Bahnlinie gelegenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes und der Altlasten wurden umfassend in die Planung einbezogen. Für das Plangebiet liegen gutachterliche Untersuchungen vor, die bekannte Schadstoffbelastungen erfassen und bewerten.</p> <p>Ziel der Planung ist - mit Ausnahme des Standorts der ehem. Kramer-Halle und des zu erhaltenden Kopfbaus - zu die vollständige altlastenfreie Übergabe der Grundstücksflächen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. Dieses Sanierungsziel ist verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt und wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan flankiert.</p> <p>Für den Bereich der genannten Halle und ihres Kopfbaus ist mit der Stadt Überlingen die altlastenfreie Übergabe nicht vereinbart. Diese Fläche liegt außerhalb der festgesetzten Tiefgarage-Baufenster, der Kopfbau bleibt erhalten. Grundsätzlich gilt auch hier die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1, wonach die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist bzw. der Nachweis erbracht werden muss, dass der Umgang mit und die Wiederverwendung</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zum Umgang mit den Altlasten auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 2888/68</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>3. In den textlichen Festsetzungen (zumindest in den Hinweisen) ist auf das Vorhandensein der Schadstoffbelastungen aus den früheren Nutzungen hinzuweisen. Weiter ist zu beschreiben, welche Vorkehrungen getroffen werden, um sichere Verhältnisse für Wohnen und Arbeiten herzustellen und Gefährdungen des Grundwassers auszuschließen (Beschreibung des Zielzustands). Am Ende ist zu beschreiben, wie die Erreichung des Zielzustandes dokumentiert wird und wo diese einsehbar ist. Das Einfügen in die textlichen Festsetzungen ist erforderlich, da nur diese maßgeblich sind. Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes werden i. d. R. nur bei Auslegungsfragen herangezogen.</p> <p>4. Wir bitten die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1 „Bodenschutz“ durch folgenden Text zu ersetzen: „Aufgrund der nachgewiesenen und möglicher weiterer Schadstoffanreicherungen im Boden ist bei Vorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Sollte im baurechtlichen Verfahren eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde nicht vorgesehen sein, ist mit den vorzulegenden Antragsunterlagen/Bauvorlagen auch eine Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, dass der Umgang mit und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs mit der Behörde abgestimmt wurde.“</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung und den Beschlussvorschlag zu Punkt Nr. 4.1 – Altlasten und Bodenschutz.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die im Textteil des Bebauungsplanes enthaltene planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1 – Bodenschutz durch den vom Landratsamt Bodenseekreis genannten Text zu ersetzen.</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe Beschlussvorschlag zu Punkt Nr. 4.1)</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Aktualisierung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.1 im Textteil des Bebauungsplanes</p>
	<p>IV. <u>Belange des Abfallrechts:</u></p> <p>1. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass der Anfall von Abfällen, hier vermutlich vorwiegend Bodenaushub, zu minimieren ist. Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Fallen belastete mineralische Abfälle an, die kein Boden sind (z. B. teerhaltiger Asphalt), ist die Entsorgung mit der unteren Abfallrechtsbehörde im Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen. Beides wird in der planungsrechtlichen Festsetzung 8.1 angesprochen, jedoch im</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Pkt. 8.1 – Gesamtkonzept / städtebaulicher Entwurf drei Höhenprofile abgebildet, die den künftigen Geländeverlauf im Plangebiet zeigen. Daraus und aus den entsprechenden Ausführungen im Text geht hervor, dass ein großer Teil des Areals mit Tiefgaragen unterbaut wird. Ein Erdmassenausgleich ist daher unrealistisch. Dies ist der Stadt Überlingen bekannt. Sie hat sich aufgrund der ebenfalls in der Begründung aufgeführten Planungsziele für die vorliegende Planung entschieden, zumal ein Erdmassenausgleich die Nutzung des Gebietes beschränken und</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>Hinblick auf kommende Baugesuche. Nach § 3 Abs. 3 LKrei-WiG hat die Stadt jedoch bereits im Bebauungsplanverfahren diesen Belang zu betrachten und eine Abwägung vorzunehmen. Durch die Änderung der LBO und sich daraus ggf. ergebenden Verfahrensänderungen ist dies noch relevanter.</p> <p>2. Wir weisen darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 für mineralische Abfälle die ErsatzbaustoffV anzuwenden ist. Ggfs. ergeben sich hieraus Anforderungen an neuerliche Beprobungen im Hinblick auf die im Vorfeld der Maßnahme bereits angefertigten Analysen.</p> <p>3. Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen und vorzulegen und durch die zuständige Behörde zu prüfen.</p>	<p>voraussichtlich zu städtebaulichen Beeinträchtigungen führen würde (reduzierte Anlage von Tiefgaragen, Höhenlage der Gebäude, Sichtbeziehungen, angestrebte Baudichte). In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.1 – Bodenschutz ist festgelegt, dass mit den Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen ist.</p> <p>Die Entsorgung belasteter mineralischer Abfälle wird mit der unteren Abfallrechtsbehörde /LRA Bodenseekreis abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsarbeiten bzw. der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>V. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Eine Ergänzung der Schallschutzimmissionsprognose der Dekra vom 07.10.2024 um die durch den Sportboothafen verursachten Lärmimmissionen ist aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde verzichtbar. Die im Gutachten auf Seite 17, Abschnitt Nr. 6.8. vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen sind in der Festsetzung 10.1 enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>VI. <u>Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt bittet um Beteiligung bei der Planung der Kindertagesstätte.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Beteiligung des Gesundheitsamtes bei der Planung der Kindertagesstätte wird zugesichert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>VII. <u>Hinweise aus der Rad- und Fußverkehrscoordination:</u></p> <p>1. Die Planung sieht eine wegemäßige Erschließung des Areals nur für den Fußverkehr mittels Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen vor. Eine Durchquerung mittels Fahrrades ist somit ausgeschlossen. In der Begründung wird auf Seite 52 allerdings ausgeführt, dass das Quartier vom Schilfweg her mit dem Fahrrad angefahren und über die Gartenpromenade in West-Ost-Richtung gequert werden könne. Aufgrund der Weitläufigkeit des Areals empfehlen wir, eine Durchquerungsmöglichkeit, welche auch die innere Erschließung des Areals für Fahrradfahrer erleichtert, vorzusehen, z.B. einen zum Fußweg parallel verlaufenden Radweg.</p> <p>2. Es wird angeregt, im Bereich der Zufahrten eine zielgerichtete Ausleitung von Fahrradfahrenden auf die naheliegenden Radwege (RadNETZ BW und Bodenseeradweg) vorzusehen.</p> <p>3. Es empfiehlt sich zentrale Flächen für Radabstellanlagen, auch für unterschiedliche Fahrradtypen wie Lastenrad oder Fahrrad mit Anhänger, auf dem Gelände vorzusehen. Dies auch insbesondere im Hinblick auf die gewerblichen, öffentlich zugänglichen Nutzungen.</p> <p>4. Die Einrichtung einer zentralen Sammelstelle für die Abholung von Mülltonnen wird begrüßt. Wir bitten diese so zu konzipieren, dass hierdurch keine Einschränkung der nutzbaren Breite der Fußgängerbereiche erfolgt.</p>	<p>Wesentliches Planungsziel ist die Gestaltung eines autofreien Quartiers. Mit Ausnahme der direkten Zufahrten in die Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze im Westen und Osten des Plangebietes sind alle Verkehrsflächen als Fußgängerbereiche ausgewiesen, wobei die beiden in West-Ost-Richtung verlaufenden Gartenpromenaden und die durch die Stadtgärten führenden Wege einen Ausbauquerschnitt von bis zu 3,50 m aufweisen, der auch die Nutzung als Fußgänger- und Fahrradbereich ermöglicht. Die innere Erschließung wie auch die Querung des Gebietes für den Fahrradverkehr ist damit gewährleistet (gemeinsamer Geh- und Radweg), wobei der überörtliche Bodensee-Radweg weiterhin südlich des Plangebietes auf der bereits vorhandenen Trasse verläuft. Ein parallel zu den Fußwegen verlaufender Radweg ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung, wobei die Überleitungspunkte auf das örtliche bzw. überörtliche Radwegenetz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungs- bzw. Freiraumplanung. Die Anlage von Fahrrad-Abstellanlagen (Fahrradbügel) ist außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ausdrücklich zulässig. Hierfür stehen ausreichende Flächen zur Verfügung, wie sie auch im städtebaulichen Entwurf (Begründung zum Bebauungsplan, Seite 28, Abb. 17) dargestellt sind. Die genaue Verortung im Bebauungsplan würde die Objekt- bzw. Freiraumplanung einschränken und erscheint daher nicht sinnvoll.</p> <p>Kenntnisnahme, die zentrale Sammelstelle ist außerhalb der Gartenpromenade so angeordnet, dass der Fußgängerbereich nicht eingeschränkt wird.</p>	<p>Zustimmung zu den Ausführungen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung des dargestellten Verkehrs- / Radwegekonzeptes</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>VIII. <u>Belange der Abfallwirtschaft:</u> Nach geltender DGUV Vorschrift 44 zur Müllbeseitigung, dürfen Behälterstandplätze nur angefahren werden, wenn ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen die nach dem 01.10.1979 gebaut wurden, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Die mit Fahrrecht gesicherte Wendefläche für Müllfahrzeuge Nr. 2, kann als Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge verwendet werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge. - Keine, niedrige oder halbhohe Borde, um Rangiertätigkeit von Niederflurfahrzeugen zu ermöglichen. - Der zu überfahrende Untergrund für eine Traglast von 30 Tonnen ausgelegt ist. <p>Zum jetzigen Planungsstand können Abfallsammelfahrzeuge die südöstlich geplante Wendefläche anfahren. Obige Punkte, insbesondere zur Traglast, gelten auch für die Anfahrtswege.</p>	<p>Kenntnisnahme, die genannten Punkte sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt, die mit dem Abfallwirtschaftsamt abgestimmt wurde.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>IX. <u>Hinweise des Klimamanagementteams:</u> Die im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften erlassenen Anforderungen sind nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.</p> <p>Es wird angeregt klarzustellen, dass Solaranlagen nicht vom Ausschluss der örtlichen Bauvorschriften 2.2 und 2.3 umfasst sind. Zusätzlich wird zu den Bauvorschriften 2.3 gebeten anzugeben, dass die Verwendung von Elementen aus Kunststoff oder Metallpanelen an der Fassade zulässig sind, wenn diese einer Fassadenbegrünung dienen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die örtlichen Bauvorschriften einleitend um einen Passus zu ergänzen, wonach die örtlichen Bauvorschriften nicht anzuwenden sind, wenn dadurch die Nutzung regenerativer Energien verhindert wird.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.2 – Dachaufbauten und 2.3 – Fassaden- und Wandgestaltung dahingehend zu ergänzen, dass Solaranlagen von diesen Vorschriften nicht erfasst sind und dass die</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit der Nutzung regenerativer Energien</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.2 und 2.3</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>Es wird angeregt Ladesäulen (E-Tankstellen) explizit vom Ausschluss von Tankstellen in Festsetzung 1.1 auszunehmen.</p>	<p>Nutzung von Metall- oder Kunststoffelementen für die Fassadenbegrünung zulässig ist.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 – Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ergänzen, dass E-Ladesäulen zulässig sind.</p>	<p>zur Zulässigkeit der Nutzung regenerativer Energien und von Metall- oder Kunststoffelementen für die Fassadenbegrünung</p> <p>Zustimmung zur Zulässigkeit von E-Ladesäulen</p>
	<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		
<p>1.2. Regierungspräsidium Tübingen, Postfach 26 66, 72016 Tübingen Mail, 23.10.2025</p>			
	<p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>Stadt Überlingen</p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplanänderung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Kramer-Areal“</p> <p><input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> sonstige Satzung</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><input type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seite.</p>	<p>---</p>	

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß 5 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.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de</p>		
<p>1.5. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – Albertstraße 5, 79104 Freiburg (Schreiben vom 24.10.2025, Eingang per Mail 27.10.2025)</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. Geologie</p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>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>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach</p> <p>Geologiedatengesetz (GeoIDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden.</p> <p>Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p>	<p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">Nicht erforderlich</p>
<p>1.6. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Mail vom 09.10.2025)</p>		
<p>...der Regionalverband bringt zum o.g. Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p style="text-align: center;">---</p>	<p style="text-align: center;">---</p>


Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

1.7. Vodafone West GmbH, Zentrale Planung ND, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (Mail vom 24.10.2025)		
<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
1.8. Thüga Energienetze GmbH, Industriestraße 7, 78224 Singen (Mail vom 01.10.2025)		
<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Ihre Maßnahme in Überlingen liegt außerhalb unseres Netzgebietes, weshalb wir Ihnen keine Auskunft erteilen können. Bitte informieren Sie sich bei der Gemeinde/Stadt über den zuständigen Netzbetreiber.</p> <p>Auf unserer Homepage www.thueqa-energienetze.de können Sie sich nach einmaliger Anmeldung in unserer Online Planauskunft die benötigten Pläne auch direkt anfordern.</p> <p>Bei Fragen sind wir gerne für Sie da.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
1.9. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart (Mail vom 29.09.2025)		
<p>...im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

1.10. Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See, Münsterstraße 15 – 17, 88662 Überlingen (Mail vom 29.09.2025)		
<p>...der Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See nimmt zum o. g. B-Plan wie folgt Stellung:</p> <p>An der südlichen Grenze des Planungsgebiets befindet sich die Sammelleitung des Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See.</p> <p>Im Bereich des Flst. 2888/68 liegt der Sammler auf der südlichen Grundstücksgrenze, s. Bild. Der Abstand zur geplanten Bebauung beträgt hier teilweise weniger als 2,10 m.</p> <p>Der Kanal liegt in einer Tiefe von ca. 5 m.</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Planung kann die Schadlosigkeit des Verbandssammlers durch den Bau der Wohnhäuser nicht garantiert werden.</p> <p>Eine Auswechslung des Verbandssammlers wird andererseits durch den Wohnbau zukünftig nahezu nicht mehr möglich sein.</p> <p>Wie bei anderen Bauvorhaben sollte daher ein Mindestabstand zur Bebauung von 4 m ab der Kanalmitte eingehalten werden.</p> <p>Der öffentliche Fußweg auf dem Flst. 2888/68 sollte an den südlichen Rand des Flurstücks verlegt werden.</p> 	<p>Die geplanten Wohngebäude sind ohne Unterkellerung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Errichtung der Wohnhäuser bei fachgerechter Bauausführung ohne Beeinträchtigung des bestehenden Kanalzustands erfolgen kann. Eine unmittelbare Gefährdung der Standsicherheit oder Funktionsfähigkeit des Verbandssammlers ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p> <p>Unabhängig davon bleibt eine zukünftige Auswechslung oder Verlegung des Verbandssammlers auch nach Realisierung der Wohnbebauung grundsätzlich möglich. Eine Verlegung auf einen Abstand von 4 m zur Kanalmitte, wie vom Zweckverband angeregt, kann im Bedarfsfall weiterhin erfolgen. Dabei kann zugleich ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Bahngleisen von etwa 10 m eingehalten werden.</p> <p>Die konkreten Anforderungen zum Schutz des Verbandssammlers während der Bauausführung sowie etwaige Regelungen zur zukünftigen Zugänglichkeit oder Verlegbarkeit des Kanals bleiben einer weitergehenden Abstimmung im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsphasen vorbehalten. Zu technischen Ausführungsmöglichkeiten haben zwischenzeitlich auch Gespräche zwischen dem Tiefbauamt und dem Ing.-Büro Breinlinger stattgefunden.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

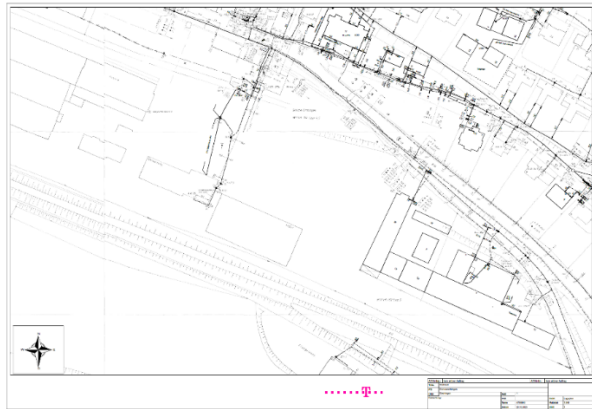
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

1.11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolf-Kolping-Straße 2 – 4, 88046 Friedrichshafen (Mail vom 28.10.2025)		
<p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Kramer-Areal 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.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung der genannten Punkte im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens **6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden**. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.



Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

1.12. Handwerkskammer Ulm, Olgastraße 72, 89073 Ulm (Mail vom 30.10.2025)		
<p>...die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kramer-Areal“ lassen eine differenzierte und funktional durchmischte Quartiersentwicklung erkennen, die den Anforderungen an ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO in vorbildlicher Weise entspricht. Die planerische Ausgestaltung berücksichtigt gewerbliche Nutzungen in mehreren Teilbereichen (MU 3, MU 4, MU 5), teils sogar ausschließlich, und schließt störende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten explizit aus. Die Belange des Handwerks werden durch die vorgesehene Nutzungsflexibilität, die gute verkehrliche Erschließung sowie die Möglichkeit zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Handwerksbetriebe angemessen berücksichtigt.</p> <p>Urbane Gebiete stellen dann einen Mehrwert für das Handwerk dar, wenn gewerbliche Nutzungen nicht nur formal zulässig, sondern auch funktional und baulich konkret verankert sind. Dies ist hier der Fall. Wir begrüßen das Vorhaben ausdrücklich.</p>	Kenntnisnahme.	Nicht erforderlich
1.13. Handelsverband Südbaden e.V., Postfach 473, 79004 Freiburg (Mail vom 28.10.2025)		
<p>Besten Dank für die Beteiligung zum im Betreff genannten Vorgang. Das Plangebiet wird als MU (Urbanes Gebiet) ausgewiesen. Im gesamten MU sind nur Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (Grundlage Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Überlingen aus dem Jahr 2014). Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist bei angemessener Dimensionierung ausnahmsweise zulässig (z.B. im MU 2). Weiterhin sind kleinflächige Einzelhandelsnutzungen in einem Teilbereich des MU 4 und im MU 5 (Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis max. 50 qm VK) möglich.</p>		

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes betreffen.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Insofern bestehen keine Bedenken. Ich weise auf den beabsichtigten Ausbau mit Elektrifizierung der Bodenseegürtelbahn hin. Emissionen aus dem Bahnbetrieb, wie Erschütterungen, Lärm, Abgase, Bremsstaub und künftig elektromagnetische Wellen, sind entschädigungslos zu dulden.</p> <p>Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.</p> <p>Falls noch nicht veranlasst, bitte ich auch um die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com.</p> <p>Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme, die beabsichtigte Elektrifizierung der Bodenseegürtelbahn ist der Stadt Überlingen und den Grundstückseigentümern bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung der Bauvorhaben. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die Bahnanlagen an.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.16. Deutsche Bahn AG- DB Immobilien, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe (Mail vom 28.10.2025)</p>			
	<p>...die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:</p> <p>Bei dem Bebauungsplan „Kramer-Areal“ bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p>	<p>Kenntnisnahme, die nachstehend aufgeführten Punkte sind in der Planung berücksichtigt bzw. werden in die weiteren Planungen und in die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen einbezogen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise regeln die Gewährleistung des gewöhnlichen Bahnbetriebs. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO). Demnach ist die Deutsche Bahn als Infrastrukturunternehmen verpflichtet, den Eisenbahnbetrieb sicher zu führen, die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in betriebssicherem Zustand zu halten.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie Stahringen - Friedrichshafen, Strecken Nr. 4331, Bodenseegürtelbahn.</p> <p>Für den Abschnitt zwischen Radolfzell bis Friedrichshafen wurde mit den Planungen zum „Ausbau und Elektrifizierung Bodenseegürtelbahn“ begonnen. Der Ausbau und die Elektrifizierung ist erforderlich um einen fahrplanmäßigen und störungsarmen sowie zukunftsfähigen und umweltfreundlichen Betrieb auf einer planfestgestellten, dem Eisenbahnbetrieb öffentlich-rechtlich gewidmeten Bahnstrecke zu sichern.</p> <p>Nach § 4 (1) und (3) des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) hat die DB InfraGO AG (vormals DB Netz AG) als Eisenbahninfrastruktur-unternehmen ihren Betrieb sicher zu führen, die Infrastruktur sicher zu bauen und in betriebssicherem Zustand zu halten. Dabei darf sich die Sicherung des Eisenbahnbetriebes nicht auf die Abwendung akuter Gefahren beschränken, sondern muss vielmehr vorausschauend erfolgen, um den Eintritt einer Gefährdung der Betriebssicherheit von vorneherein zu verhindern. Ziel des Projektes sind eine Modernisierung der bisherigen Eisenbahninfrastruktur einhergehend mit Ausbau und Kapazitätssteigerung der Bestandsanlage.</p> <p>Hierzu ist die Errichtung einer Oberleitungsanlage unumgänglich, sowie Anpassungen der Gleisanlage in Bezug auf aktuelle Standards, um die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs in Zukunft weiterhin gewährleisten zu können. Aus den erforderlichen Maßnahmen</p>		
--	--	--

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>resultieren eine Erneuerung des Oberbaus und der dazu gehörenden Anlagenbestandteile wie z.B. Entwässerungsanlagen, Randwege, Leit- und Sicherungstechnik, Signalanlagen, Erdung leitfähiger Konstruktionen im Umfeld der Bahnanlage, Anpassungen der Verkehrsstationen bis hin zur Errichtung ggf. erforderlicher Schallschutzwände.</p> <p>Neben den Flächenbedarfen für die Anlagenbestandteile selbst, sind darüber hinaus auch Flächen für deren Inspektion und Instandhaltung sowie ggf. für Artenschutzmaßnahmen vorzuhalten und dürfen nicht verbaut werden.</p> <p>Hinzu kommen Schutzabstände, die zum Schutz vor „Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb“ zwingend einzuhalten sind. Hervorgehoben werden an dieser Stelle entsprechende Abstände zu stromführenden Bestandteilen der Oberleitungsanlage. Hierzu zählt auch, dass bei Anpflanzung von Bäumen etc. ausreichender Abstand zu den Eisenbahnbetriebsanlagen vorgehalten werden muss. Dabei obliegt auch den Eigentümern benachbarter Grundstücke die Wahrung der Verkehrssicherungspflichten, wie z. B. Vegetationspflege.</p> <p>Aus Sicht des Projekts bedarf es demnach:</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer Aufstellung des Bebauungsplans Kramer-Areal, die mit der Planung zum Ausbau und Elektrifizierung Bodenseegürtelbahn vereinbar ist und das laufende Planungsverfahren nicht beeinflusst oder inhaltlich einschränkt • Es ist grundsätzlich eine Abstimmung mit dem Anlagenverantwortlichen und der betriebsführenden Stelle für den Bahnbetrieb als auch der Projektleitung des Elektrifizierungsprojektes, sowohl in Hinsicht auf bereits bestehende als auch künftige Eisenbahninfrastrukturanlagen und deren Sicherung, sowie aktueller und künftiger Wechselwirkungen erforderlich. <p>Die im Zuge des Bebauungsplans vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, bzw. bauliche Anlagen in unmittelbarer Nähe zu Eisenbahnbetriebsanlagen müssen jeweils im Einzelfall betrachtet werden. Eine pauschale Zustimmung ist grundsätzlich nicht möglich. Dies trifft insbesondere für Grenzbebauungen jeglicher Art zu.</p>	<p>Einzelne der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzgebote für Bäume wurden. geringfügig verschoben. Die erforderlichen Abstände sind insgesamt eingehalten. Zudem erhält der Textteil des Bebauungsplanes einen Passus, wonach von den festgesetzten Standorten in jede Richtung um maximal 5 m abgewichen werden kann (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.1).</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus der Sicht der Stadt Überlingen mit der Planung zur Elektrifizierung der Bodenseegürtelbahn vereinbar und schränkt das laufende Planungsverfahren nicht ein.</p> <p>Kenntnisnahme, die weitere Abstimmung erfolgt parallel zum weiteren Verfahrensschritt und ggfs. auch bei der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung der Bauvorhaben.</p> <p>Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen handelt es sich ausnahmslos um passive Maßnahmen, die bei der jeweiligen Gebäudeplanung zu berücksichtigen sind. Bauliche Anlagen in unmittelbarer Nähe</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>Die jeweils anzuwendenden eisenbahnspezifischen Anforderungen und die Einhaltung der jeweils geltenden Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben sind durch den Ersteller in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Betriebsnotwendige Sichtachsen dürfen nicht beeinträchtigt werden (z.B. Signalsicht, etc.).</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen und ggf. andere reflektierende Oberflächen sind blendfrei, zum Bahnbetriebsgelände hin, zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung von Eisenbahnbetriebspersonal ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Errichtung eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen oder die Anlagen im Zweifel zu entfernen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage oder anderer baulicher Anlagen oder deren Teile keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG, sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Stau- bzw. Beeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb, sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen, Stopfarbeiten der Gleislage, etc.) von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG, sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p> <p>Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren</p>	<p>zu Bahnanlagen sind nicht vorgesehen, zumal das Plangebiet nicht direkt an die Bahnflächen angrenzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, es wird vorgeschlagen, zu blendfreien Solaranlagen als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, das Plangebiet grenzt nicht direkt an die Bahnanlagen an. In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist jedoch festgesetzt, dass entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ein bis zu 1,60 m hoher Zaun zulässig ist.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Ausführung blendfreier Solaranlagen in den Textteil des Bebauungsplanes</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des</p> <p>§ 823 BGB.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird aus Sicht des Fachbereiches Fahrbahn (Oberbau u. KIB) zugestimmt, wenn durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass durch das geplante Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bahnanlage entstehen. Dies betrifft vor allem den Bahndamm.</p> <p>Bei möglichen Verkehrsanbindungen über unsere Bahnanlagen muss die DB AG nochmals beteiligt werden.</p> <p>Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Verkehrsanbindungen über die Bahnanlagen sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass durch das vorgesehene Entwässerungskonzept keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Gleisanlage oder den Bahndamm zu erwarten sind. Durch die starke Entsiegelung des Plangebiets wird der Oberflächenabfluss insgesamt reduziert und zeitlich verzögert. (--> Abstand Gleismitte zur südlichen B-Plan-Grenze > 10m)</p> <p>Die geplanten Rückhaltemulden werden mit Drainageleitungen sowie Notüberläufen ausgestattet und kontrolliert an die bestehende Entwässerungsinfrastruktur (Verdolung Liebernenwiesgraben bzw. städtischer Mischwasserkanal) angeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser – auch bei Starkregenereignissen – vor Erreichen des Bahndamms zurückgehalten und abgeführt wird. Ein unkontrollierter Abfluss vom</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>Der Bebauungsplan grenzt an das ehemalige DB Flurstück Nr. 3770/57 (Straße). Dieses Flurstück ist zwar verkauft kann aber aufgrund von betriebsnotwendiger Infrastruktur nicht freigestellt werden. Die bestehende Infrastruktur darf nicht beschädigt werden.</p> <p>Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben darüber ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.</p> <p>„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelldresse zu erwerben:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509, E-Mail: zrwd@deutschebahn.com.</p>	<p>Plangebiet in Richtung der Bahnanlagen ist somit ausgeschlossen.</p> <p>Durch die geplante Gelände- und Oberflächengestaltung im Bereich des Anschlusses an den Schilfweg wird ein länger andauernder Einstau beziehungsweise eine Seenbildung bei Starkregenereignissen entlang des Bahndamms vermieden.</p> <p>Der bestehende Weg auf dem Flurstück 3770/57, südlich angrenzend an das Plangebiet, bleibt von den Planungen unberührt und dient weiterhin als "Pufferzone". Der Abstand von Gleismitte zur südlichen Bebauungsplangrenze beträgt > 10m.</p> <p>Kenntnisnahme, das genannte Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe oben, die genannten Mindest-Pflanzabstände wurden geprüft und sind eingehalten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	--

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.</p> <p>Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:</p> <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. - Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. <p>Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.</p> <p>Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB</p>	<p>Siehe oben</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
---	-------------------	----------------------------------

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Auf dem angrenzenden Bahngrundstück befindet sich eine Rohrtrasse mit Fernmeldekabel und TK-Anlagen der DB InfraGO AG sowie der Vodafone GmbH. Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein! Fernmeldekabel der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein! Zusätzlich können auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb vom Bahngelände verlegt sein.</p> <p>Deshalb ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online Portal/Kabel und Leitungsanfragen. Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/Kabel und Leitungsanfragen.</p> <p>Beachten Sie bitte, dass die Bearbeitung von Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG in der Regel 4 Wochen beansprucht. Erst nach Einreichung Ihrer Kabel- und Leitungsanfrage über das</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, wonach Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, beleuchtete Werbeanlagen etc. zum Bahngelände hin blendfrei zu gestalten sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme des vorgeschlagenen Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	--

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>Online Portal der DB Immobilien startet der Auskunftsprozess und Sie erhalten von uns per E-Mail eine Eingangsbestätigung.</p> <p>Bei Rückfragen erreichen Sie unsere regionalen Ansprechpartner über unser Kontaktformular www.db.de/immobilienanfrage.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, KTE Baurecht, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe, E-Mail: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.17. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53019 Bonn (Mail vom 26.09.2025)</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>---</p>	<p>---</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

1.18. Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach (Mail vom 08.10.2025)		
<p>Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o.a. Vorhaben.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p>	---	---
1.19. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS-Campus, 63225 Langen (Mail vom 16.10.2025)		
<p>...durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich</p> <p>§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>	---	---
1.20. Südwestrundfunk, Hans-Bredow-Straße, 76530 Baden-Baden (Mail vom 25.09.2025)		
<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>Die Prüfung der Planunterlagen ergab keine nicht tolerierbare Beeinträchtigung des Rundfunkversorgungsauftrags des SWR.</p> <p>Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan "Kramer-Areal" in Überlingen.</p>	---	---

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

1.21. Stadtwerk am See GmbH Co. KG, Kornblumenstraße 7/1, 88046 Friedrichshafen (Mail vom 31.10.2025)		
<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB <p>Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen enthalten derzeit keine Vorgaben zu Versorgungsflächen. Für das Plangebiet wird eine zentrale Wärmeversorgung, möglicherweise unter Nutzung des nahegelegenen Bodensees (Seewärme), angestrebt.</p> <p>Es wird angestrebt, die erforderlichen Heizzentralen bzw. Übergabestationen, wie auch weitere Versorgungseinrichtungen (z. B. Strom-Umspannstationen) ausschließlich innerhalb von Haupt- oder Nebengebäuden zuzulassen, um eine willkürliche Ansammlung von Nebengebäuden im Gebiet zu vermeiden.</p> <p>Anmerkung seitens SWSee Stromnetzbetrieb:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Derzeit befindet sich auf dem Kramer-Areal eine Kunden-Umspannstation, die im Rahmen des B-Plans zurückgebaut oder an alternativem Standort wiedererrichtet werden soll. • Für eine zuverlässige Stromversorgung des Kramer-Areals werden mindestens zwei Standorte für Umspannstationen benötigt. • Ein Einbau der Umspannstationen in Gebäuden ist wenn möglich zu vermeiden, da <ul style="list-style-type: none"> - hohe Brandschutzauflagen - Schwierige Be- und Entlüftung - Erschwerte Zugänglichkeit, insbesondere für Arbeiten/Störungen an / in den Anlagen. • Um „eine willkürliche Ansammlung von Nebengebäuden im Gebiet zu vermeiden“ und das Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen, sind folgende gestalterische Möglichkeiten der Stationsgebäude umsetzbar (auf B-Plan abgestimmt): <ul style="list-style-type: none"> - Holzverkleidung - Dachbegrünung 	<p>Hierzu hat mittlerweile ein Gespräch mit dem Stadtwerk am See stattgefunden, in dem seitens der Planung erläutert wurde, warum die Versorgungseinrichtungen innerhalb von Gebäuden angeordnet werden sollten. Das ungeordnete Nebeneinander von Nebengebäuden ohne architektonischen Bezug zu den Hauptgebäuden widerspricht dem Ziel, ein qualitativvolles Stadtquartier zu entwickeln. Die vom Stadtwerk am See genannten Gestaltungsvorschläge stellen hierzu keine Option dar.</p> <p>Als Ergebnis der Abstimmung ist festzuhalten, dass das Stadtwerk am See die Unterbringung von Versorgungseinrichtungen innerhalb der Gebäude mittragen kann, wenn die einschlägigen technischen Vorschriften eingehalten werden (Brandschutz etc.). Die Bereitstellung der Räumlichkeiten muss durch den Anschlussnehmer erfolgen. Sie sind im Erdgeschoss anzuordnen, wobei die Zugänglichkeit von außen zu gewährleisten ist.</p> <p>Mittlerweile wurde ein Lageplan vorgelegt, in dem drei Bereiche eingetragen sind, in denen jeweils eine Umspannstation vorzusehen ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<ul style="list-style-type: none"> - Rauputz - Klinker - Farbvorgabe nach RAL. <p>• Endgültiger Bedarf an Größe und Zahl der Umspannstationen abhängig von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wärmekonzept - Leistungsbedarf der einzelnen Gebäude im Areal - Ausbau E-Mobilität - Bei hohen Einzelverbrauchern ist eine eigene Kunden-Umspannstation erforderlich. <p>Bitte um frühzeitige Berücksichtigung der Standorte für Umspannstationen in Absprache mit Fr. Schreiner (lisa.schreiner(@stadtwerk-am-see.de)</p>		
<p>1.22. Stadt Überlingen – Verkehrswesen / Abteilung Sicherheit und Ordnung, Bahnhofstraße 18 – 20, 88662 Überlingen (Mail vom 14.10.2025)</p>		
<p>...wir schließen uns der Stellungnahme des Polizeipräsidiums vollständig an.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ravensburg.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.23. Stadt Überlingen – Grundstücksmanagement, Bahnhofstraße 2, 88662 Überlingen (Mail vom 07.11.2025)</p>		
<p>...aufgrund des Städtebaulichen Vertrags – insbesondere § 8 Erschließung – bestehen unsererseits <u>keine</u> Bedenken gegen den B`Plan „Kramer Areal“ in Überlingen.</p> <p>Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, werden <u>keine</u> Ausgleichsmaßnahmen im B`Plan festgesetzt und zugeordnet, sodass auch <u>keine</u> Refinanzierung über Kostenerstattungsbeiträge erforderlich wird.</p> <p>Vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

	<p>so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Starkregenrisikoanalyse für die 3 Szenarien selten, außergewöhnlich und extrem mit der geplanten Bebauung fehlt - Das wild abfließende Wasser welches nach Osten und Westen um das Gebiet herum geleitet werden soll, darf niemanden schlechter stellen. - Es wird befürchtet, dass durch die Angleichung des Geländes im Südwesten Retentionsvolumen verloren geht und das sich dadurch die Überflutungssituation an anderer Stelle verschlechtert. <p>Bereich Straße</p> <p>Der öffentliche Fußweg entlang der geplanten südöstlichen Wohnbebauung (Flurstück 2888/68) ist mit einer Breite von 2,00 Meter zu schmal, um den anfallenden Verkehr (Fußgänger, Radfahrer und ggf. PKW) abzuwickeln. Aus Sicht der Abteilung Tiefbau wäre eine Mindestbreite von 2,50 m erforderlich. Sofern Stellplätze unter den Gebäuden geplant werden, müsste der Weg noch breiter ausgeführt werden. Sollte die Ausführung der Mindestbreite nicht möglich sein, wäre eine Übernahme des Weges als öffentlicher Weg zu prüfen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, den vom Askaniaweg abzweigenden Weg auf der kompletten Fläche zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und den südliche gelegenen Baufenstern festzusetzen und die Baufenster im Norden um ca. 0,30 m in der Tiefe zu reduzieren, so dass sich eine Wegebreite von i. M. bis zu ca. 3,30 m ergibt. Entlang der Baufenster sind Fassadenbegrünungen anzuordnen, wenn die Erdgeschosse für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Planänderung im Bereich des vom Askaniaweg abzweigenden Weges</p>
<p>1.25. Stadt Überlingen – Bauordnung – Bauverwaltung / Stadtsanierung / Denkmalpflege / UDB, Bahnhofstraße 4, 88662 Überlingen (Mail vom 29.09.2025)</p>			
	<p>...der Unteren Denkmalschutzbehörde liegen keine denkmalrelevanten Informationen zum o.g. Plangebiet vor.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

Baufenster nicht mehr eingehalten werden (Abstandsfläche = 0,2 x Wandhöhe im MU — Urbanes Gebiet / das Areal "Askaniaweg" wird als faktisches GE — Gewerbegebiet eingestuft, in dem die Abstandsflächen mit dem Faktor 0,125 zu berechnen sind, min. jedoch 2,50 m)?

Beim Bestandsgebäude "Askaniaweg 8, Flst.-Nr. 2888/65, fehlt zudem der südliche Anbau, welcher bereits bis an die Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 2888/68 heranreicht (vgl. nachstehender GIS-Auszug). Dieser wurde allerdings bisher ohne Baugenehmigung errichtet und es war seitens der Eigentümer geplant, eine Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück Flst.-nr. 2888/68 zu erlangen. Aktuell läuft hierzu eine bauordnungsrechtliche Maßnahme mit noch offenem Ausgang.



Die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften für Gebäude außerhalb des Plangebietes ist nicht Sache des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan berücksichtigt den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand auf dem Nachbargrundstück. Hierzu sind mit den festgesetzten Baufenstern die erforderlichen Abstände eingehalten.

Nicht erforderlich

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan “Kramer-Areal“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB – vom 26.09.2025 – 31.10.2025

<p>Entsorgungsfahrzeuge, Liefer- und Paketdienste etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keinen Zugang zur zentralen Tiefgarage, dadurch grundsätzlich Schwierigkeiten für künftige Bewohner für jegliche schwere Besorgung. - Sehr geringe Abstände zur Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe, dadurch unter anderem starke Verschattung unserer Gebäude - Wir regen daher an, die Erschließung der drei Gebäude nicht nur mittels des 2,0 m breiten Gehweges vorzusehen. Stattdessen bietet es sich an, die 3,50 m breite südliche Mittelachse bis zum Askaniaweg zu verlängern. Dadurch ließe sich auch die sehr starke Verschattung, die sich durch den knapp 45 m langen und über 10 m hohen Baukörper direkt südlich vor unseren Gebäuden ergibt, etwas verringern. - Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass unser Laborgebäude, im Bebauungsplan als „4c“ ausgewiesen, nach den zwischenzeitlich geltenden Abstandsflächen zu nah an der Grundstücksgrenze steht. Dieser Sachverhalt wurde zwischen den Vorbesitzern unserer Liegenschaft und der Fa. Kramer geklärt. Somit beträgt nun aber der geringste Abstand zwischen unserem Gebäude und dem geplanten Seehaus nur 3,50 m. Aufgrund der Unterschreitung des Mindestabstandes von 5,0 m müssten die Gebäudeabschlusswände ggf. als Brandwände ausgebildet werden. Dies trifft für unser Gebäude nicht zu (vorhandene Fenster), und ist sicherlich auch für ein geplantes Wohngebäude unattraktiv. Auch dieser Punkt spricht aus unserer Sicht für eine Verbreiterung des Gehweges. <p>Gern stehen wir für Rückfragen sowie weitere Abstimmungen im weiteren Planungsprozess zur Verfügung.</p>	<p>Der genannte Weg wird in der weiteren Planung mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt, so dass er auch als Zufahrt genutzt werden kann.</p> <p>Die drei ausgewiesenen Baufenster weisen seitlich jeweils Abstände von 11 bis ca. 22 m auf, der westliche ‘Kopfbau’ der bestehenden Gewerbebebauung ist vollständig freigestellt.</p> <p>Die genannte Unterschreitung des erforderlichen Gebäudeabstandes betrifft lediglich die nordwestliche Ecke des westlichen Baufensters. Hier dürfen auf einer Länge von ca. 4 m an der Nordfassade keine Fenster angeordnet werden bzw. sind als Brandschutzfenster auszuführen. Für die Grundrissgestaltung im betroffenen Gebäude stellt dies keine oder allenfalls eine geringfügige Beeinträchtigung dar.</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe Beschlussvorschlag zur geänderten Wegebreite)</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
---	--	---