



## **Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“**

**Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und  
örtlichen Bauvorschriften**

### **ENTWURF**

Fassung vom 27.04.2026  
(Stand: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [Abt-StadtplanungKlimaschutz@ueberlingen.de](mailto:Abt-StadtplanungKlimaschutz@ueberlingen.de)  
T. 07551 99 1327

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
2.	Räumliche und strukturelle Situation .....	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4.	Übergeordnete Planungen .....	4
5.	Verfahrenswahl.....	6
6.	Standortalternativen und Standortwahl .....	7
7.	Realisierungswettbewerb „Gymnasium Überlingen“ .....	7
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
9.	Abarbeitung der Umweltbelange .....	12
10.	Nachrichtliche Übernahmen: Altlasten .....	12
11.	Flächenbilanz .....	13
12.	Örtliche Bauvorschriften .....	13
13.	Anlagen.....	13

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Überlinger Kernstadt, nordöstlich der historischen Altstadt. Es umfasst die Flächen zwischen der Obertorstraße im Nordwesten, der Unteren-St.-Leonhard-Straße im Nordosten, der Sankt-Johann-Straße im Süden und der Johann-Kraus-Straße im Südosten bzw. dem Carl-Benz-Weg im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teiländerung umfasst eine Fläche von ca. 6,38 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Überlingen mit den Flurstücksnummern: 646, 646/4, 662/3 (Teilfläche), 674, 674/4, 674/13, 674/15, 674/29, 674/31, 674/32, 678, 679, 680/1, 680/3, 684, 684/3, 688 (Teilfläche), 2656/1, 2656/10 (Teilfläche), 2656/15, 2662/1, 2662/5, 2662/6.

## 2. Räumliche und strukturelle Situation

### 2.1 Nutzung

Die Flächen umfassen den „Schulcampus Überlingen“ mit dem Gymnasium, der Realschule sowie den Beruflichen Schulen des Landkreises Bodenseekreis mit Kreissporthalle. Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs die 3-fach-Sporthalle der Stadt Überlingen sowie eine Kletterhalle. Darüber hinaus befindet sich an der Obertorstraße ein Beherbergungsbetrieb. An der Johann-Kraus-Straße liegen zwei Grundstücke mit Wohnnutzung. Im nordöstlichen Geltungsbereich an der Unteren-St.-Leonhard-Straße existiert ein gewerblich bzw. gemischt genutztes Gebäude.

### 2.2 Topografie

Das Plangebiet weist im Nordosten einen Höhenunterschied zur Unteren-St.-Leonhard-Straße auf. Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten an. Der Schulcampus an sich ist relativ eben.

### 2.3 Denkmalschutz

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

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 10.05.2017 beschlossene Masterplan für die Entwicklung des Schulcampus sieht eine umfassende Neuordnung des Schulcampus mit verschiedenen Neu- bzw. Umbauten vor (u.a. Mehrfeldsporthalle, Gymnasium). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.05.2024 wurde für den Neubau des Gymnasiums Überlingen die Auslobung zur Durchführung eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbs beschlossen. Dieser fand im Jahr 2024 statt. Aus diesem ging ein Siegerentwurf hervor, welcher umgesetzt werden soll. Bereits durch die vor Beschluss des Masterplans bzw. des Realisierungswettbewerbs für den Neubau des Gymnasiums bestehenden Gebäude im Bereich des Schulcampus wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ festgesetzte zulässige Grundfläche von 0,33 fast gänzlich ausgereizt. Zwischenzeitig wurde auf dem Schulcampus bereits die 3-fach Sporthalle sowie eine Kletterhalle errichtet. Somit bestehen für Um-, Erweiterungs- bzw. Neubauten keine Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mehr. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ soll daher die planungsrechtliche Umsetzbarkeit der geplanten und beschlossenen Erweiterung bzw. Entwicklung des Schulcampus Überlingen ermöglicht werden. Dazu ist der Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ dahingehend zu ändern, dass die bislang enthaltenen Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung (v.a. hinsichtlich der geringen GRZ), sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet werden. Auch die weiteren, bislang von einer Gemeinbedarfsfestsetzung überplanten Nutzungen auf Privatgrundstücken sollen durch die 1. Änderung dahingehend überplant werden, dass es keine Widersprüche mehr zwischen tatsächlicher Nutzung und festgesetzter Gemeinbedarfsnutzung mehr gibt. Für die 1. Teiländerung werden somit

die bislang als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen herangezogen. Die als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Grundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ werden durch die 1. Teiländerung nicht angetastet, da für diese Flächen kein Änderungsbedarf besteht. Hier besteht entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wohnnutzung.

#### 4. Übergeordnete Planungen

##### 4.1 Raumordnung

Die Stadt Überlingen liegt im westlichen Teil des Bodenseekreises und zählt laut Landesentwicklungsplan (LEP 2002) zum ländlichen Raum, ist Mittelzentrum und Mittelbereich in der Region Bodensee-Oberschwaben. Zudem liegt Überlingen auf zwei Landesentwicklungsachsen, zum einen in der Region Hochrhein-Bodensee auf der Achse 'Singen (Hohentwiel) - Stockach (- Überlingen)' und in der Region Bodensee-Oberschwaben auf der Achse 'Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten - Überlingen (- Stockach)'.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

Die Planung steht ebenfalls in keinem Widerspruch zu den getroffenen Festlegungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023).

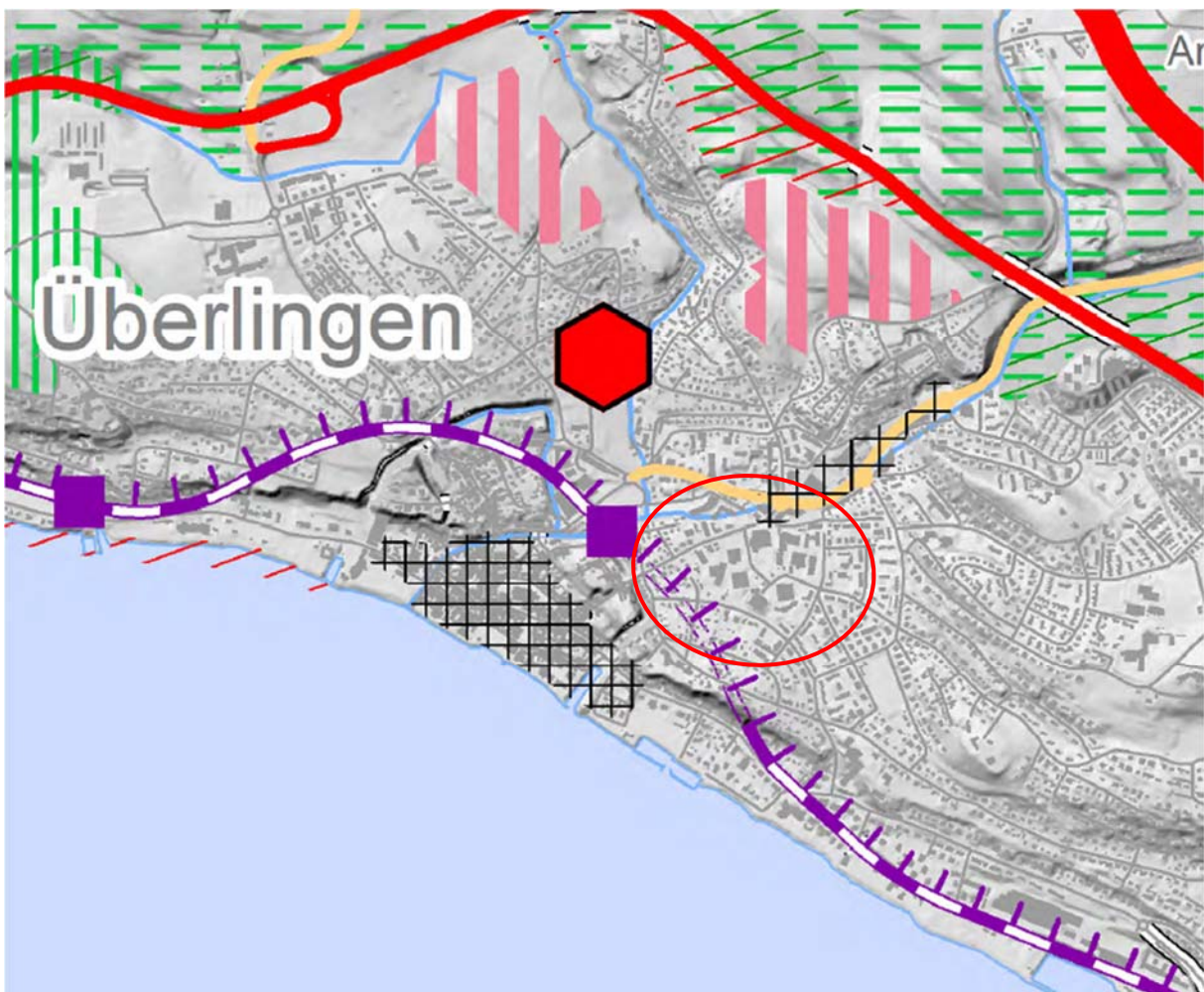


Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2023)  
(Lage des Plangebiets durch rote Kreise markiert)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owinger-Siplingen (1998) ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Zudem sind einige Bereiche als Altstandorte, als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gekennzeichnet. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen stimmen für den Bereich des Gemeinbedarfs mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans ist daher für den Bereich des Gemeinbedarfs aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die beiden Grundstücke für das Sondergebiet „Hotel“ entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Hier wird im Zuge der Fortschreibung des FNP eine Anpassung erfolgen bzw. vorab eine Berichtigung durchgeführt.

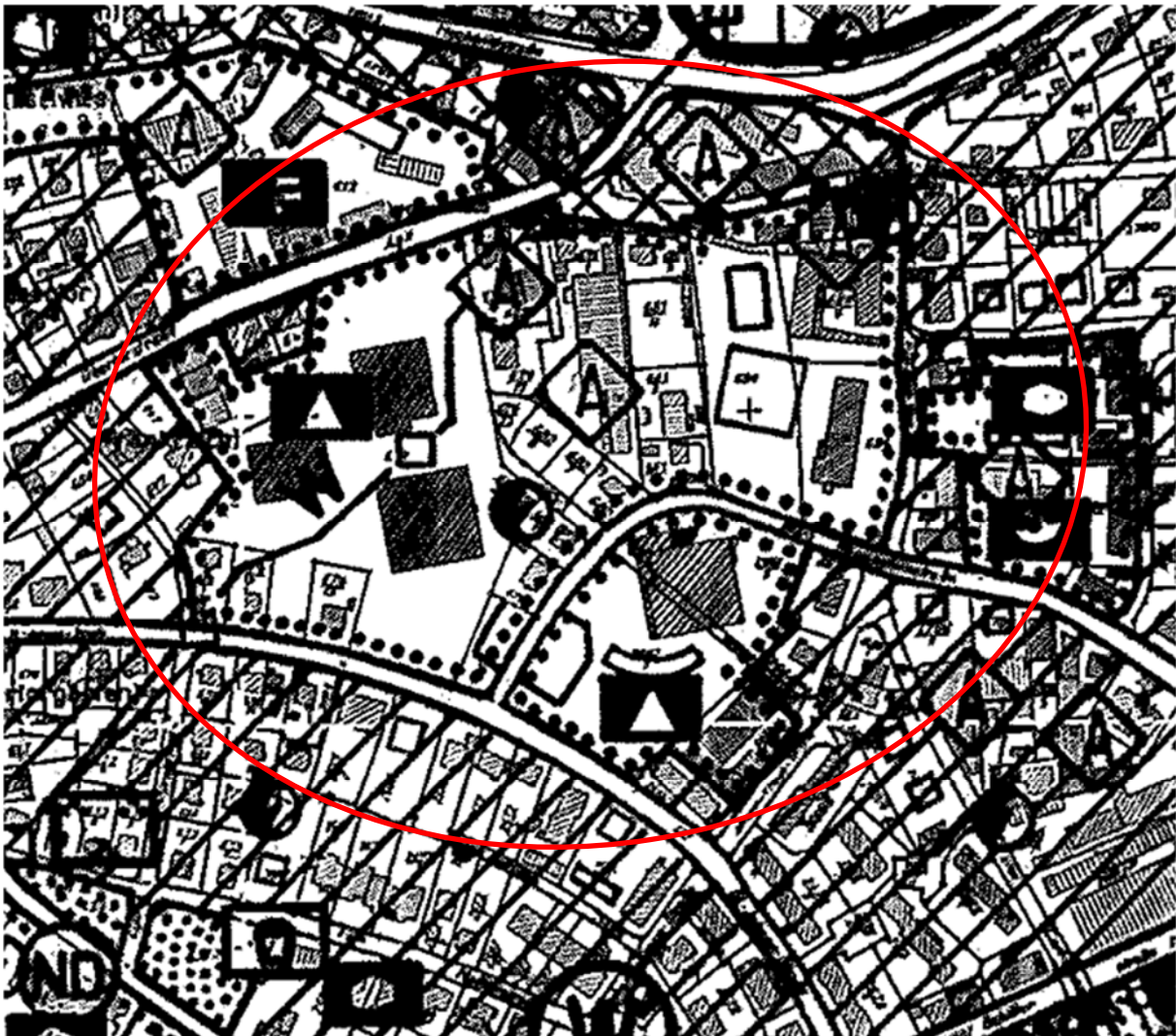


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen-Owinger-Siplingen (1998)  
(Lage des Plangebiets rot markiert)

## 4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Bereich des Schulcampus Überlingen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ aus dem Jahr 1972. Dieser setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen“ fest. Darüber hinaus wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 sowie eine Vollgeschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt. Somit verbleibt das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Schulzentrums hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl unterhalb der zulässigen baulichen Dichte eines allgemeinen Wohngebiets. Die benachbarten Wohngebiete verfügen ebenfalls über Bebauungspläne (Bebauungsplan

„Faule Magd“ bzw. Bebauungsplan „Hochbild Judenkirchhof“) die u.a. allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,40 festsetzen. Auch die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete weisen eine höhere GRZ von 0,40 auf.

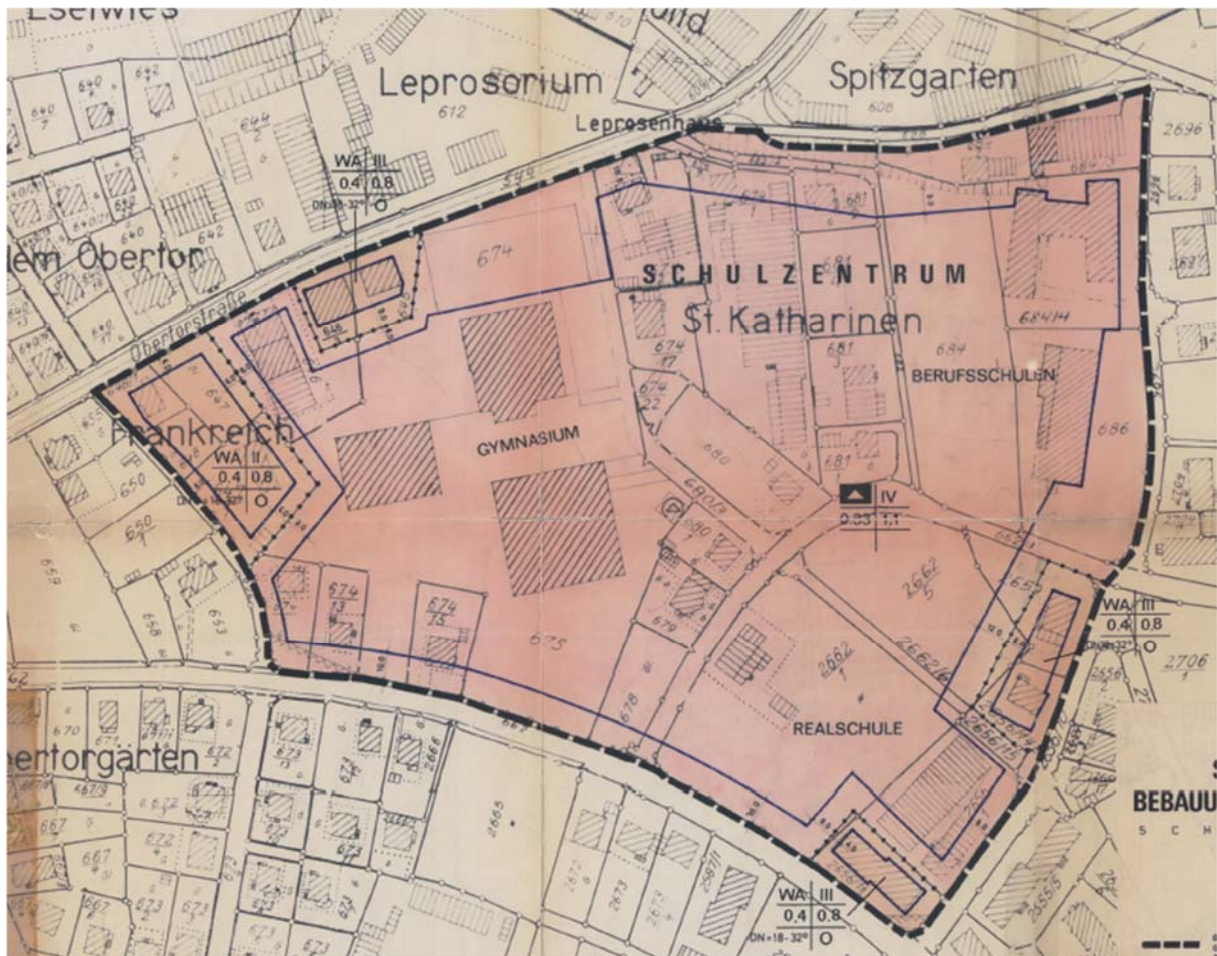


Abb. 3: Planteil Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ (1972)  
(Lage des Plangebiets rot markiert)

## 5. Verfahrenswahl

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 und weniger als 70.000m<sup>2</sup>.
- Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom 08.05.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten.

## **6. Standortalternativen und Standortwahl**

Da es sich bei der Teiländerung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ um den bereits bestehenden Schulcampus der Stadt Überlingen handelt, auf dessen Flächen im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung schulische Einrichtungen weiterentwickelt, umgebaut bzw. ergänzt werden sollen, wurden keine alternativen Standorte geprüft.

## **7. Realisierungswettbewerb „Gymnasium Überlingen“**

Das Gymnasium Überlingen soll teilweise neu gebaut bzw. umgebaut und saniert werden. Für den Neubau wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.05.2024 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb ausgeschrieben und durchgeführt. Es wurden 24 Wettbewerbsarbeiten eingereicht. Die Preisgerichtssitzung fand am 06.11.2024 statt. Dabei wurde der Entwurf von Schaudt Architekten GmbH, Konstanz, in Zusammenarbeit mit w+p Landschaften Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Offenburg, zum Siegerentwurf (1. Preis) erklärt. Dieser Entwurf wurde weiterentwickelt und soll für den Bereich des städtischen Gymnasiums als Grundlage für die Festsetzungen der Bebauungsplanteiländerung dienen.



Abb. 4: Wettbewerbsbeitrag von Schaudt Architekten GmbH, Konstanz, in Zusammenarbeit mit w+p Landschaften Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Offenburg - Siegerentwurf

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Einfacher Bebauungsplan**

Die 1. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfüllt nicht die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB und erfolgt somit als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ setzt keine Verkehrsfläche fest und erfüllt somit ebenfalls nicht den Anforderungskatalog des § 30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich eines qualifizierten Bebauungsplans. Da der Schulcampus allseitig von Bebauung sowie von bestehenden Verkehrsflächen umgeben ist, wird keine planerische Erforderlichkeit gesehen die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der umgebenden Straßen in die Planung aufzunehmen. Auch für die zwei privaten, mit Wohnnutzung versehenen Grundstücke im Südwesten an der Sankt-Johann-Straße sowie das private, gemischt genutzte Gebäude im Nordosten an der Unteren-St. Leonhard-Straße besteht keine Erforderlichkeit zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Diese ergibt sich durch die Prägung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Umgebung. Das städtische Flurstück 674/13 ist zwar mit Wohnnutzung versehen, verbleibt aber dennoch im Gemeinbedarf, falls diese in Zukunft für eine Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung benötigt würde. Für den Teilbereich der städtischen Grundstücksfläche des Flurstücks 688 (Untere-St.-Leonhard-Straße), der sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum“ befindet wird ebenfalls keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dieser Teilbereich war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. In der Örtlichkeit befinden sich jedoch Flächen, die eher dem Straßenraum zuzuordnen sind, darunter die Zufahrt zum Kreisgrundstück, ein Gehweg, Grünflächen und Böschungen sowie eine Biodiversitätsfläche.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet „Hotel“**

Für den bestehenden Beherbergungsbetrieb an der Obertorstraße wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll einerseits erstmalig die auf den Flurstücken vorhandene Nutzung abbilden und dem Betrieb gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Deshalb sind innerhalb des Sondergebiets „Hotel“ Gebäude und Anlagen für Beherbergungsbetriebe mit allen notwendigen Räumlichkeiten, zugehörigen Anlagen für die Verwaltung, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Nebenanlagen sowie einer Wohnung für Betriebsinhaber/Betriebsleiter zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel“ stellt sicher, dass die vorhandene Nutzung weiterhin zulässig bleibt und nicht durch eine abweichende Nutzung ersetzt werden kann.

### **8.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Auf dem Gelände des Schulcampus Überlingen befinden sich das städtische Gymnasium, die städtische Realschule sowie die Schulen des Landkreises Bodenseekreis (Constantin-Vanotti-Schule und Marie-Curie-Schule). Des Weiteren befindet sich auf dem Campus die Kreissporthalle sowie die städtische Mehrfachsporthalle und die Kletterhalle des Deutschen Alpenvereins (DAV). Entsprechend der vorhandenen Nutzung im Bereich des Schulcampus Überlingen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Auch die angestrebte Weiterentwicklung des Schulcampus umfasst die damit abgedeckten Nutzungen und Einrichtungen. Es wird durch die Festsetzung weiterhin klargestellt, dass die Schulgebäude und Sportanlagen auch einer außerschulischen Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen dürfen. In den Gebäuden und Anlagen findet auch Vereinssport sowie weitere Nutzungen zu Bildungszwecken bzw. zu sozialen und kulturellen Anlässen statt.

## 8.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gesamthöhe (H) der Gebäude bestimmt. Es erfolgt in der Planzeichnung eine Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlich festgesetztem Maß der baulichen Nutzung.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Gebäuden und Anlagen auf einem Schulcampus mit Schulgebäuden, Sporthallen und dem gestiegenen Flächenbedarf der vorgefundenen Nutzungen (z.B. Anforderungen an Raumprogramme für Schulen) stellt die festgesetzte Grundflächenzahl eine einerseits notwendige, jedoch am vorliegenden Standort städtebaulich verträgliche Versiegelung sicher. Es verbleiben bei der Festsetzung von 0,65 noch genügend Freiflächen, die eine Durchgrünung der Örtlichkeit gewährleisten, die überwiegend durch großkubaturige Gebäudestrukturen geprägt ist.

Für das Sondergebiet „Hotel“ wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht für den bestehenden Beherbergungsbetrieb gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, verbleibt aber im Zusammenhang mit dem Schulcampus auf einer einheitlichen Dichte. Das gewerblich bzw. gemischt genutzte Gebäude an der Unteren-St.-Leonhard-Straße weist bereits eine erhebliche Verdichtung auf. Auch hier wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt, was dem vorhandenen Bestand entspricht.

Für die beiden privaten Grundstücke mit Wohnnutzung an der Sankt-Johann-Straße wird eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne der angrenzenden Wohngebiete.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich für die weiteren Nutzungen (Hotel, Wohngebäude, gewerblich bzw. gemischt genutztes Gebäude) am baulichen Bestand. Für die beiden privaten Wohngrundstücke an der Sankt-Johann-Straße werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, für den Beherbergungsbetrieb sowie das gewerblich/gemischt genutzte Gebäude drei Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse stellt für die vorhandenen Nutzungen ausreichende und im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung eine angemessene Größe dar. Für die Gebäude des Schulcampus werden fünf Vollgeschosse festgesetzt. Diese ermöglichen eine effiziente Ausnutzung der begrenzten Flächen des Schulcampus um einerseits den gestiegenen Flächenanforderungen an Bildungseinrichtungen gerecht zu werden und andererseits eine nachträgliche Aufstockung zu ermöglichen, sollte z.B. beim Gymnasium ein weiterer Klassenzug notwendig werden. Im Wettbewerbsverfahren war ebenfalls bereits eine Erweiterungsoption um einen Klassenzug vorgesehen.

### Gesamthöhe (H)

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die maximale Gesamthöhe (H) der Gebäude geregelt. Diese ist durch konkrete Höhen in m ü. NN festgesetzt und bezieht sich auf sämtliche Bauteile des Hauptgebäudes mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie beispielsweise Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten oder aufgeständerte PV-Anlagen. Die gewählte Festsetzung in m ü. NN stellt einen konkreten oberen Abschluss der Hauptgebäude dar. Durch das vorhandene Gelände (ablesbar an Höhenlinien bzw. Höhen von Kanaldeckeln im Straßenraum in der Planzeichnung) ist die maximale Höhenentwicklung ableitbar.

Für den Schulcampus wird für den städtischen Teilbereich eine maximale Höhe von 448,00 m ü. NN festgesetzt. Die Gebäude der Kreisschulen befinden sich auf einem etwas höheren Geländeniveau. Daher wird für diesen Bereich die maximale Höhe mit 450,00 m ü. NN festgesetzt. Die festgesetzten Hö-

hen berücksichtigen einerseits den Bestand, ermöglichen darüber hinaus Erweiterungen/Aufstockungen, um auch künftig notwendige Flächenerweiterung der Schulen abbilden zu können. Bezogen auf das vorhandene Gelände können Gebäude mit Höhen bis zu ca. 23 m entstehen.

Für die beiden Wohngebäude außerhalb des Schulcampus werden Höhen von 435,00 m ü.NN festgesetzt, was bezogen auf das vorhandene Gelände eine Gebäudehöhe von ca. 10 m bedeutet. Für den Beherbergungsbetrieb wird eine Höhe von 439,00 m ü.NN, für das gewerblich/gemischt genutzte Gebäude an der Unteren-St.-Leonhard-Straße eine Höhe von 440,00 m ü.NN festgesetzt, bezogen auf das Gelände entspricht dies einer Höhe von jeweils ca. 15 m. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Im Sondergebiet „Hotel“ ermöglicht die Höhenfestsetzung in Kombination mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Aufstockung des Gebäudes um ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss).

### **8.5 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

Für das Sondergebiet „Hotel“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt. Diese ermöglicht eine künftige Erweiterung des Betriebs und berücksichtigt auf dem Flst. 646 ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Überlingen auf das dahinter gelegene spitälische Grundstück mit der Flst.-Nr. 646/4.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie zu den bestehenden Gebäuden ergibt sich die Bebaubarkeit der Flächen auch ohne gezielte Festsetzung. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus für künftige Entwicklungen auf dem Schulcampus eine gewisse Flexibilität ermöglichen.

Für die beiden Wohngebäude sowie das gewerblich/gemischt genutzte Gebäude im Nordosten des Plangebiets wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet. Aufgrund der umgebenden Strukturen sowie der Einhaltung von Abstandsflächen ergeben sich ohnehin nur gewisse Spielräume für die Situierung der Gebäude auf den drei betroffenen Grundstücken.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für die privaten Grundstücke Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Stellplätzen/Garagen und Carports festgesetzt. Diese regeln, dass mit Stellplätzen ein Abstand von mind. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mind. 3,00 m, mit Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Für Nebenanlagen im Sondergebiet „Hotel“ wird aus Gründen der Flexibilität geregelt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind.

### **8.7 Erschließung, Verkehrsanbindung, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Obertorstraße im Nordwesten, die Sankt-Johann-Straße im Süden, die Johann-Kraus-Straße bzw. den Carl-Benz-Weg im Osten sowie die Untere-St.-Leonhard-Straße im Norden an das Straßennetz angebunden. Lediglich die Stellplätze auf dem Kreisgrundstück sowie die Tiefgarage im Bereich der Kreisporhalle werden von der Obertorstraße durch eine Zufahrt angefahren. Um die Stellplätze weiterhin anfahren und nutzen zu können trifft der Bebauungsplan die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für den Bereich der bestehenden Zufahrt auf dem städtischen Flurstück zugunsten des Eigentümers des Flst. 684 (Landkreis Bodenseekreis).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 646 (Sondergebiet „Hotel“) auf das hinterliegende Flurstück 646/4 zugunsten des Eigentümers (Spital- und Spendfonds) sowie der Stadt Überlingen fest, um dieses weiterhin von der Obertorstraße zu erschließen.

## **8.8 Behandlung von Niederschlagswasser**

An der Entwässerung hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers werden für die bereits bebauten Bereiche keine Änderungen vorgenommen. Im Rahmen der Bauanträge für Neubauten wird die Entwässerung konzipiert und nachgewiesen.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Bodens erfolgen Bauvorschriften bzw. Festsetzungen zur Verwendung insekten- bzw. fledermausfreundlicher Beleuchtungen, zum Ausschluss von bestimmten Materialien und Farben sowie zur Dachbegrünung. Flachdächer (bis max. 5°) sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist davon nicht berührt. Die Vorschrift trägt sowohl positiv zum Klimaschutz bei als auch zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbeitrag des Büros Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz, vom 22.04.2026 näher beschrieben und begründet.

Die Grünordnung umfasst eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Bäumen. Die einzelnen Maßnahmen werden ebenfalls im Umweltbeitrag näher beschrieben.

## **9. Abarbeitung der Umweltbelange**

### **9.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

Da durch den Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000m<sup>2</sup> festgesetzt wird und damit der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gültige Schwellenwert überschritten ist, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB durchgeführt (Fassung vom 08.05.2019). Anhand der darin genannten Kriterien wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorgaben, Hinweise und Anregungen ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

### **9.2 Abarbeitung der Umweltbelange / Umweltbeitrag vom 22.04.2026**

Die Abarbeitung der Umweltbelange wurde durch das Büro Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz durchgeführt. Der Umweltbeitrag liegt in der Fassung vom 22.04.2026 vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen: Altlasten**

Bei den Flurstücken 684 und 684/3 handelt es sich um im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen. Diese werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

**11. Flächenbilanz**

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozentualer Anteil</b>
<b>Sondergebiet</b>	2.216 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	59.053 m <sup>2</sup>	93 %
<b>Sonstige Flächen ohne Art der baulichen Nutzung</b>	2.516 m <sup>2</sup>	4 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>63.785 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**12. Örtliche Bauvorschriften****12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****Materialien**

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und aus Gründen des Artenschutzes werden reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung ausgeschlossen. Gleiches gilt für grelle und phosphoreszierende Farben.

**Außenbeleuchtung**

Aus ökologischen und klimatischen Gründen wird die Außenbeleuchtung dahingehend beschränkt, dass nur insekten- und fledermausschonende Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Um Blendwirkungen zu vermeiden ist die Benutzung von Skybeamern und eine flächenhafte Fassadenbeleuchtung sowie eine nicht nach unten strahlende Beleuchtung ebenfalls nicht zulässig.

**12.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen****Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

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

**Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und als Beitrag zur Gewährung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.

**13. Anlagen**

1. Abarbeitung der Umweltbelange/Umweltbeitrag des Büros Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz, Fassung vom 22.04.2026 mit Relevanzbegehung – Abschätzung der Auswirkung auf die Betroffenheit der heimischen Fledermausfauna, Klaus Heck, Konstanz vom 15.06.2019
2. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum – 1. Teiländerung“, Fassung vom 08.05.2019, Eberhard + Partner GbR, Konstanz

Überlingen, xx.xx.2026

---

Jan Zeitler, Oberbürgermeister