



**Überlinger
Leitlinien und Anwendungskriterien
für die Erteilung der Zustimmung
gem. § 36a BauGB
(Bauturbo)**

Stand: 18.05.2026

Überlinger Leitlinien und Anwendungskriterien für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB (Bauturbo)

A. Allgemeine Kriterien

1. Keine Anwendung:

- In (faktischen) Gewerbegebieten, Sondergebieten
- Auf Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätzen im BPlan oder FNP sowie in Schutzgebieten
- Auf Grundstücken, die einem erhöhten Starkregen- oder Hochwasserrisiko ausgesetzt sind oder zur Versickerung bzw. als Notwasserweg freigehalten werden sollten
- Bei Nachweis, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (s. Anlage 2 zum BauGB)
- Von § 246e BauGB im Geltungsbereich von Bebauungsplänen
- Innerhalb der Geltungsbereiche von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen
- Bei der Schaffung bzw. Erweiterungen von Wohnungen ab 160m² und bei Mikro-Wohnungen von unter 35 m² (ausgenommen Tiny-Häuser)
- Auf Flächen mit Baumgruppen oder flächigen Gehölzbeständen. Geschützte Einzelbäume sind zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.
- Keine Befreiungen von den Örtlichen Bauvorschriften, wie Dachform und -neigung

2. Kommunale Strategien, Konzepte und Beschlüsse (z.B. Landschaftsplan, Klimaanalyse, ISEK, Klimaschutzkonzept, Sanierungsgebiete, Rahmenpläne, Ortsentwicklungskonzepte, Örtliche Bauvorschriften im Sinne von Satzungen in den Teilorten) sind zu beachten.

3. Die Entwicklung weiterer, potentiellen Bauflächen (FNP - Bauflächen) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4. Bauvorhaben ist bereits erschlossen und benötigt keine weitere öffentliche Erschließung (Straße, Kanal) und trägt nicht zu Überlastung der technischen und/oder sozialen Infrastruktur bei.

5. Entstehung von mind. 1 neuen Wohneinheit (im Regelfall – ggf. Ausnahmen für Anbauten/ Erweiterungen, um bislang äußerst begrenzten Wohnraum zu vergrößern).

6. Beachtung von sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie Denkmalschutz, Baumschutzsatzung, Artenschutz u.a..

7. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen.

B. Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

1. Keine Befreiungen von der **Art der baulichen Nutzung** (z.B. keine Überbauung von festgesetzten Grünflächen).
2. **Überschreitung der festgesetzten GRZ** auf max. Orientierungswert der BauNVO (bei WA/WR max. 0,4; MD/ MI/ MDW max. 0,6; MU max. 0,8) unter vollständigem Ausgleich der über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf dem Eingriffsgrundstück und unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen.
3. **Aufstockung**

3.1 Aufstockung in der Kernstadt

Aufstockung um max. 1 weiteres Vollgeschoss (Stichtag für Beurteilung: 30.10.2025) unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen – Dabei darf eine maximal wahrnehmbare Geschossigkeit entstehen von (siehe Anlage 1):

- a. 3 bzw. 4 Geschossen (inkl. UG/DG (Staffelgeschoss)) bei zulässigen 1-geschossigen Gebäuden
- b. 4 Geschossen (inkl. UG/DG (Staffelgeschoss)) bei zulässigen 2-geschossigen Gebäuden
- c. 4 Geschossen (inkl. UG/DG (Staffelgeschoss)) bei zulässigen 3-geschossigen Gebäuden.

Das UG wird ab einer Geschosshöhe im sichtbaren Bereich ab einer Geschoss-/ Deckenhöhe von mind. 2,30 m als wahrnehmbares Geschoss mitgerechnet.

Die festgesetzte Höhe darf dabei allenfalls um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Dachform muss den Vorschriften entsprechen.

Aufstockung findet keine Anwendung bei allen Gebäuden ab festsetzten 4 Vollgeschossen.

Aufstockung findet keine Anwendung ab festgesetzten 2 Vollgeschossen (und mehr) am Siedlungsrand, es sei denn angrenzend befinden sich geplante FNP-Bauflächen, die potentiell eine Siedlungsentwicklung begründen.

Aufstockung findet in Bebauungsplänen in dem Geltungsbereich der Altstadtsatzung „Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulichen Anlagen in der Altstadt“ keine Anwendung.

Für alle Bauvorhaben ist unabhängig des Alters des Bebauungsplans die aktuelle Landesbauordnung (LBO) hinsichtlich der Berechnung der Vollgeschosse in Dachgeschossen anzuwenden.

3.2 Aufstockung in den Teilorten bzw. außerhalb des bebauten Kernstadt-Bereichs

Aufstockung in Teilorten bzw. außerhalb des bebauten Kernstadt-Bereichs darf grundsätzlich 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Aufstockung in „unechten“ Teilorten, Splittersiedlungen, Weilern und Einzelgehöften wird nicht umgesetzt.

4. **Überschreitung überbaubarer Grundstücksfläche/** der Baugrenzen bei Gebäudeerweiterungen um max. 5 m bzw. auf einer Fläche von max. 50 m² unter vollständigem Ausgleich der über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf dem Eingriffsgrundstück und unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen.
5. **Bebauung in Reihe aber außerhalb des Baufensters** eines Grundstücks, wenn die städtebauliche Struktur in der Umgebung bereits eine entsprechende Vorprägung aufweist unter Wahrung der festgelegten Freiraumverbundkorridore (siehe Anlage 2) und vollständigem Ausgleich der über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf dem Eingriffsgrundstück.
6. **Bebauung in zweiter Reihe aber außerhalb des Baufensters** eines Grundstücks, bis 100 m² Grundfläche (Hauptgebäude) und mind. einer Wohneinheit, wenn die städtebauliche Struktur in der Umgebung bereits eine entsprechende Vorprägung aufweist, die Erschließung gesichert ist und unter Wahrung der festgelegten Freiraumverbundkorridore (siehe Anlage 2), unter vollständigem Ausgleich der über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf dem Eingriffsgrundstück.
7. **Erhöhung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten** unter Einhaltung der notwendigen Zahl an Stellplätzen (mind. 1 pro WE gem. LBO bzw. entsprechend der Festsetzung/Vorschrift des rechtsverbindlichen Bebauungsplans).

C. Abweichen vom Einfügegebot gem. § 34 Abs. 3b BauGB

(Grundsätzlich: analog Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB)

1. Keine Befreiungen von der **Art der baulichen Nutzung** (Wahrung der festgelegten Freiraumverbundkorridore (siehe Anlage 2)).
2. **Überschreitung der festgesetzten GRZ** auf max. Orientierungswert der BauNVO (bei WA/WR max. 0,4).
3. **Aufstockung**

3.1 Aufstockung in der Kernstadt

Aufstockung um max. 1 weiteres Vollgeschoss (Stichtag für Beurteilung: 30.10.2025) unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen – Dabei darf eine maximal wahrnehmbare Geschossigkeit entstehen von (siehe Anlage 1):

- a. 3 bzw. 4 Geschossen (inkl. UG/DG (Staffelgeschoss)) bei zulässigen 1-geschossigen Gebäuden
- b. 4 Geschossen (inkl. UG/DG (Staffelgeschoss)) bei zulässigen 2-geschossigen Gebäuden
- c. 4 Geschossen (inkl. UG/DG (Staffelgeschoss)) bei zulässigen 3-geschossigen Gebäuden.

Das UG wird ab einer Geschosshöhe im sichtbaren Bereich ab einer Geschoss-/ Deckenhöhe von mind. 2,30 m als wahrnehmbares Geschoss mitgerechnet.

Die festgesetzte Höhe darf dabei allenfalls um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Aufstockung findet keine Anwendung bei allen Gebäuden ab festsetzten 4 Vollgeschossen.

Aufstockung findet keine Anwendung ab festgesetzten 2 Vollgeschossen (und mehr) am Siedlungsrand, es sei denn angrenzend befinden sich geplante FNP-Bauflächen, die potentiell eine Siedlungsentwicklung begründen.

Aufstockung findet im Geltungsbereich der Altstadtsatzung „Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulichen Anlagen in der Altstadt“ keine Anwendung.

3.2 Aufstockung in den Teilorten bzw. außerhalb des bebauten Kernstadt-Bereichs

Aufstockung in Teilorten bzw. außerhalb des bebauten Kernstadt-Bereichs darf grundsätzlich 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Aufstockung in „unechten“ Teilorten, Splittersiedlungen, Weilern und Einzelgehöften wird nicht umgesetzt.

4. **Überschreitung überbaubarer Grundstücksfläche/** der faktischen Baugrenzen bei Gebäudeerweiterungen um max. 5 m bzw. auf einer Fläche von max. 50 m² unter vollständigem Ausgleich der über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf dem Eingriffsgrundstück und unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen.
5. **Bebauung in zweiter Reihe bzw. in Reihe aber außerhalb der faktischen Baugrenzen eines Grundstücks, bis** 100 m² Grundfläche (Hauptgebäude) und mind. einer Wohneinheit, wenn die städtebauliche Struktur in der Umgebung bereits eine entsprechende Vorprägung aufweist, die Erschließung gesichert ist und unter Wahrung der festgelegten Freiraumverbundkorridore (siehe Anlage 2), unter vollständigem Ausgleich der über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf dem Eingriffsgrundstück.
6. **Erhöhung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten** unter Einhaltung der notwendigen Zahl an Stellplätzen (mind. 1 pro WE bzw. entsprechend der Festsetzung/Vorschrift des Bebauungsplans) und dem Maß der baulichen Nutzung.

D. Außenbereichsvorhaben gem. § 246e BauGB

1. Sofern Darstellung als Wohn- bzw. Mischbaufläche im FNP vorhanden (jeweils aktueller Stand der Fortschreibung des Flächennutzungsplans).
2. Anwendung nur im Einzelfall, sofern das Einzel-Bauvorhaben unmittelbar an einen Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, dessen Erschließung gesichert ist und das Bauvorhaben eine kompakte Arrondierung des Siedlungsbereichs darstellt, unter vollständigem Ausgleich des Eingriffs auf dem Eingriffsgrundstück (Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung mit Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen).

E. Bedingungen für die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB - Sicherung durch Städtebauliche Verträge

1. Verpflichtung zur Umsetzung des Bauvorhabens (Fertigstellung) innerhalb von 3 Jahren ab Baugenehmigung, Verlängerungen von Baugenehmigungen sind ausgeschlossen.
2. Ausschluss von Nutzung als bzw. künftiger Nutzungsänderung in Ferienwohnung/Service Apartments oder anderen Wohnformen, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen.
3. Einhaltung Wohnbaulandmodell *in jeweils aktueller Fassung* hinsichtlich preisgedämpfem (Miet-)Wohnungsbau – Bereitstellung von preisgedämpfem Wohnungsbau auf 30 % der Wohnfläche i.S.d. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung bei einer Wohnfläche von mehr als 400m² je Wohngebäude oder bei Wohngebäuden mit vier oder mehr Wohnungen. Für den geschaffenen Mietwohnraum wird ab Fertigstellung (Bauabnahme) eine Mietpreisbindung von 30 Jahren festgesetzt. Als Anfangsmiete wird die ortsübliche Vergleichsmiete (jeweils aktueller Mietspiegel der Stadt Überlingen) abzüglich 15% festgesetzt.
4. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bei Überschreitung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem Eingriffsgrundstück.
5. Durchführung von Maßnahmen zur Klimaanpassung (Gründächer etc.): hier ggf. von anderen Fachstellen die Vorgaben einholen.
6. Nachweis der Anzahl notwendiger Stellplätze gemäß LBO bzw. Bebauungsplan.
7. Maßnahmen zum Erhalt des satzungsgeschützten Baumbestandes.

F. Voraussetzungen für die Antragsstellung mit Befreiungen/Abweichungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB

1. Vor Antragseinreichung muss ein Abstimmungstermin mit dem Sachgebiet Baurecht und der Abt. Stadtplanung und Klimaschutz stattfinden.
2. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit unter Punkt E. genannten Inhalten. Der unterschriebene städtebauliche Vertrag muss vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde vorgelegt werden.
3. Die Unterlagen zum Bauantrag müssen folgende Unterlagen zusätzlich beinhalten:
 - Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung mit Maßnahmenkonzept
 - Freiraumgestaltungsplan mit Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes, geschützte Bäume sind in die Planung mit einzubeziehen
 - Nachweis über die Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Hinweise

Die hier formulierten Leitlinien und Entscheidungskriterien stellen den abstrakten Regelfall dar. Unter Darlegung besonderer Gründe und Belange ist im konkreten Einzelfall eine Abweichung vorstellbar, sofern keine städtebaulichen oder sonstigen Belange entgegenstehen. In Anlehnung an § 31 Abs. 2 BauGB wäre dies insbesondere der Fall, wenn die Anwendung der Leitlinien zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben, bei denen konkurrierende öffentliche und private Belange bzw. Interessen vorliegen, wird weiterhin die Notwendigkeit der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans gesehen. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB wird in solchen Fällen nicht erteilt.

Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung, die Zustimmung der Gemeinde kann nicht durch die Baurechtsbehörde ersetzt werden.

Anlagen

Anlage 1: Aufstockung - Schemaschnitte

Anlage 2: Freiraumverbundkorridoren – Übersichtsplan Kernstadt Überlingen