

# **"Kirchleösch" 2. Teiländerung**

## **Textteil**

**Große Kreisstadt Überlingen:  
Bebauungsplan  
„Kirchelösch“ 2. Teiländerung  
Überlingen-Bamberg**



---

## Inhaltsverzeichnis

### **Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **Hinweise**

<b>Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Planungserfordernis und Planungsziele</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Einordnung in die Bauleitplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse</b> .....	<b>8</b>
<b>5 Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6 Städtebauliche Daten</b> .....	<b>10</b>
<b>7 Kosten</b> .....	<b>10</b>
<b>8 Bodenordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>10</b>

## Satzung

### **über die planungsrechtlichen Festsetzungen**

Aufgrund §§ 1, 2, 3 und 8, 9 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am ..... in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Bambergen „Kirchleösch“ 2. Teiländerung beschlossen.

#### **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berechtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58).

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung von April 2005 maßgebend.

#### **§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1 Öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Sport- und Spielplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die im Bebauungsplan als öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Sport und Spielplätze festgesetzten Flächen sind zu gestalten und zu pflegen. Ausgeschlossen sind, aus Gründen des Lärmschutzes, Anlagen die der Nutzung durch Inlineskater und / oder Skateboardfahrer dienen, beispielsweise „Halfpips“ oder „Railtracks“. Die in der Begründung enthaltene Skizze ist als beispielhafte Gestaltung zu werten.

##### **2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert eingezeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Bäumen II. Ordnung (beispielsweise: Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Wildapfel, Traubenkirsche, Wildbirne, Flieder) oder regionaltypischen Obsthochstämmen zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4).

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert festgelegten Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bepflanzungen (beispielsweise: Roter Hartriegel, Haselnuss, Liguster, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball) zu ersetzen.

### § 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 2. Teiländerung wird für diesen Teilbereich der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Kirchleösch“ aufgehoben.

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 2. 9. 09. 05



.....  
Volkmar Weber, Oberbürgermeister



---

## **Hinweise**

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll auf dem Gelände verbleiben und zur Modellierung der Spiel- und Sportflächen genutzt werden.

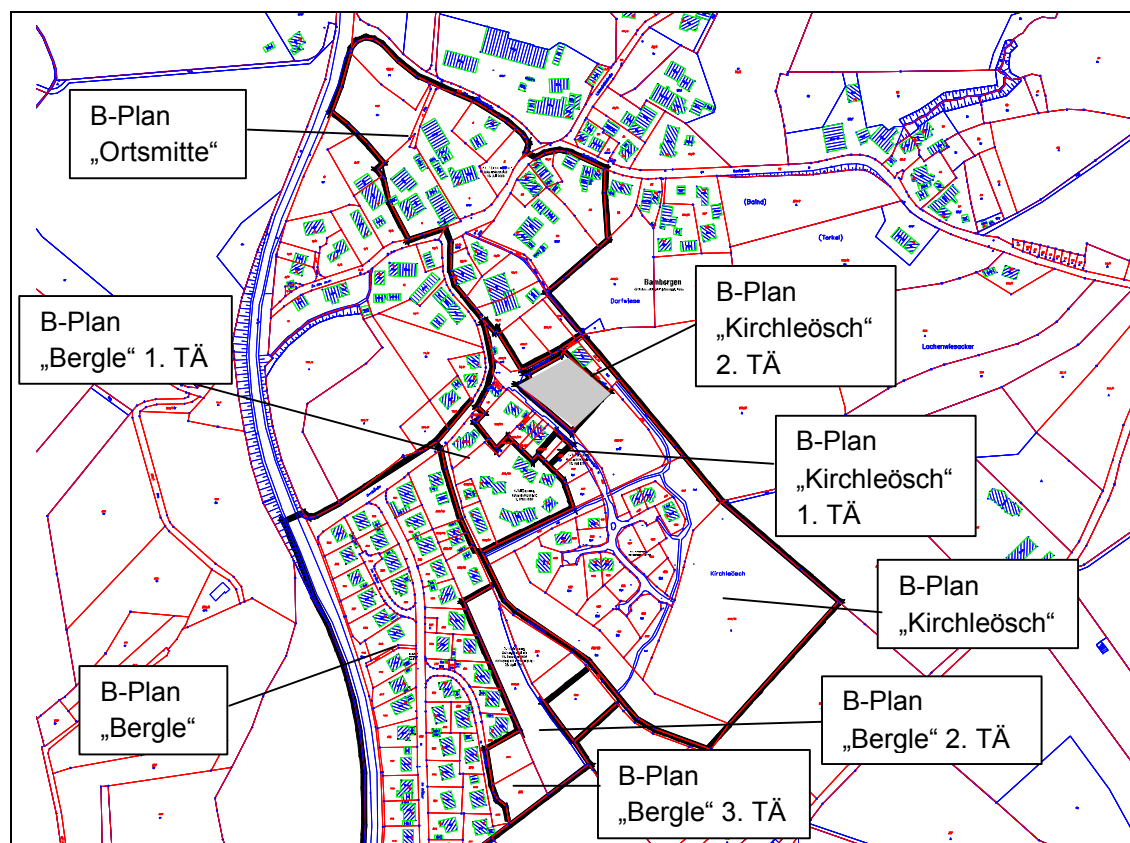
## Begründung

### Zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kirchleösch“, Überlingen-Bambergen

#### 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bambergen, ca. 4 km nordöstlich von Überlingen, und beinhaltet einen Teil des Flurstücks 302/16 (ehemaliges Hallenbad). Der Geltungsbereich liegt im Bebauungsplangebiet „Kirchleösch“.

**Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet Bambergen-Kirchleösch II Teiländerung**



Ohne Maßstab

#### 2 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Inbetriebnahme der Bodensee-Therme ist das Hallenbad Bambergen geschlossen und abgerissen worden. Das Grundstück kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Ortschaftsrat hat angeregt an dieser Stelle einen Treff- und Kommunikationspunkt für Kinder und Jugendlichen zwischen Altdorf und Neubaugebiet zu schaffen. In dem der bestehende Spielplatz vom Gebiet „Bergle“, das in den siebziger Jahren bebaut worden ist, zum aktuellen Neubaugebiet „Kirchleösch“ verlegt und um weitere Angebote für Jugendliche ergänzt wird. Um den Neubau und die Erweiterung des Spielplatzes zu realisieren hat sich in Bambergen eine Bürgerinitiative gegründet.

#### 3 Einordnung in die Bauleitplanung

##### Vorbereitende Bauleitplanung

In der mit Erlass vom 12. August 1998 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen ist T/Stadtplanung/Daten/Teilorte Orts & Stadtteile/Bambergen/Kirchleösch/Kirchleösch 2. Teiländerung/ sonstige Dateien/05-07-15

der Bereich des Hallenbades als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 Bau GB).

**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, 1998**



Ohne Maßstab

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Bamberg-Kirchleösch“ und ist dort ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Hallenbad“ ausgewiesen.

**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kirchleösch“, 1999**



Quelle: Büro Falcker und Binder Dipl.-Ing. (TU), Kressbronn am Bodensee



## 4 Bestand

Das Plangebiet „Kirchleösch“ 2. Teiländerung“ liegt im Nahtbereich zwischen Altdorf und Neubaugebiet, in Sichtweite der Kapelle. Es ist vom Menschen durch die Bebauung Hallenbad bereits komplett überformt.

Das Grundstück grenzt im Norden an den Kapellenweg und daran anschließend an unbebaute Grundstücke. Östlich schließt sich das Feuerwehrgerätehaus an, südlich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist als Übergangsnutzung ein Bolzplatz angelegt worden. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße Im Kirchleösch sowie eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und Einzelhäusern.

Im Februar 2003 hat der Gemeinderat den Abriss des ehemaligen Hallenbades beschlossen. Im September / Oktober 2003 ist das Hallenbad abgerissen worden. Der Bauschutt ist gebrochen und als Füllmaterial verwendet worden. Eine Bodenanalyse durch das Büro ALA Analytisches Labor GmbH, Aachen, hat ergeben, dass das Recyclingmaterial als „völlig unbedenklich“ einzustufen ist.

Auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbades stehen mehrere Bäume bzw. Baumgruppen (u.a. Linden und Ahorn) zur Straße Im Kirchleösch wachsen Gehölze.

Die Bürgerinitiative hat im Sommer 2004 schon erste Erdbauarbeiten durchgeführt und einen Hügel aufgeschüttet der, bereits genutzt wird.

## 5 Planung

Die zweite Teiländerung des Bebauungsplanes hat das Ziel, die Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche planungsrechtlich zu sichern und damit die vom Ortschaftsrat und der Bürgerinitiative gewünschte langfristige Nutzung des Geländes festzulegen. Die ehemalige Gemeinbedarfsfläche Hallenbad wird als Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz ausgewiesen.

Die Teiländerung ist notwendig, da die geplanten Spiel- und Sportmöglichkeiten deutlich über die Ausstattung eines üblichen Kinderspielplatzes hinausgehen. Grundsätzlich tendiert die Rechtsprechung bei Kinderspielplätzen dazu, dass der von einem Kinderspielplatz ausgehende Lärm von den Nachbarn hinzunehmen ist. Hauptargument hierfür ist die Forderung, dass Kinderspielplätze gefahrlos erreichbar und in der Nähe der Wohnsiedlungen sein sollen. Im Gegensatz hierzu können Plätze für spielerische und sportliche Betätigung von Jugendlichen, was die Zumutbarkeit von Lärmeinwirkungen betrifft, nicht mit Kinderspielplätzen gleichgesetzt werden. Hier gilt auf jeden Fall das Gebot der Rücksichtnahme.

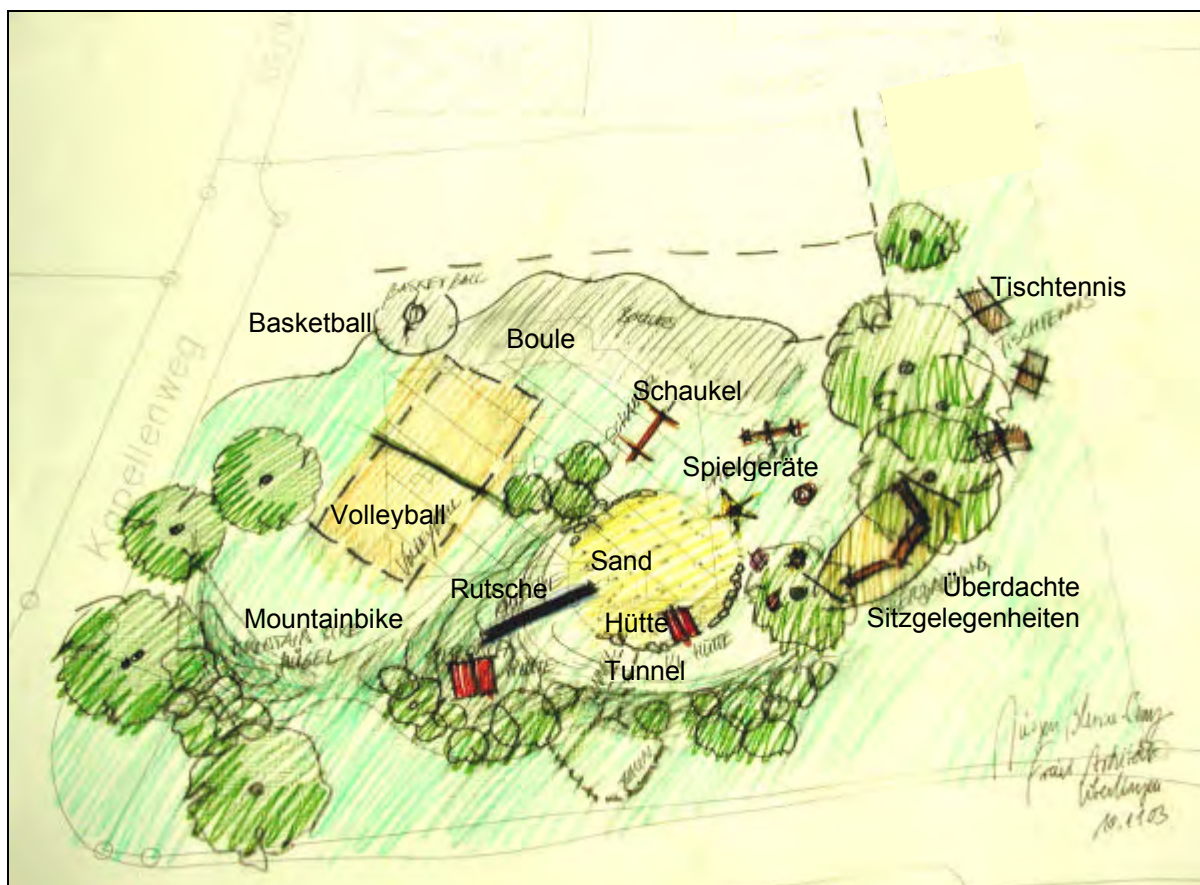
Die Bamberger Bürgerinitiative hat ein Nutzungskonzept ausgearbeitet. Ein interessantes Angebot für unterschiedliche Altersgruppen ist vorgesehen. So sollen beispielsweise ein Volleyball-Feld, ein Basketballkorb, eine Boule-Bahn, Tischtennisplatten und ein Mountainbike-Hügel angelegt werden. Die Spiel- und Sportanlagen für Jugendliche (z.B. Volleyball, Basketball, Tischtennis) sind in der Konzeption der Bürgerinitiative so angeordnet, dass sie möglichst weit entfernt von der Wohnbebauung angesiedelt worden sind, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu vermeiden. Eine zusätzliche Abschirmung bringt der Hügel. Außerdem soll ein Kinderspielbereich geschaffen werden. Als Ausstattung werden Sandkasten, Rutsche, Tunnel, Schaukel und verschiedenen Spielgeräten empfohlen. Abgerundet wird das geplante Angebot durch Sitzgelegenheiten. Für die Anlage des eigentlichen Kinderspielplatzes sollen die Geräte des bestehenden Spielplatzes am Gröber verwendet werden.

Die Bebauungsplan-Teiländerung setzt einen Rahmen für die zukünftige Nutzung der Fläche. Details in der Ausstattung des Spielplatzes (z.B. die Bodenbeläge, zeitliche Umsetzung der Konzeption etc.)

werden nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren geklärt. Die oben genannten Angebote spiegeln die heutigen Wünsche der Bürgerinitiative wieder. Änderungen der Nutzung erfordern die Zustimmung des Ortschaftsrates und aller am Planungsprozess Beteiligten unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes.

Angebote für Inline-Skater und Skatboard-Fahrer bestehen heute am Sportzentrum Alt Birnau. Im Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Kirchleösch sind keine solchen Einrichtungen vorgesehen oder geplant, da diese i.d.R. mit Lärmbelastigungen verbunden sind, die den Anwohnern nicht zugemutet werden können. Solche Angebote sind daher in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen worden.

**Abbildung 4: Beispielhafte Darstellung der Sport- und Spielfläche,**



Quelle: Jürgen Blume-Werry, Freier Architekt, Überlingen, 10. November 2003  
Veränderungen, Stadtplanung und Baurecht, 20. April 2005

## 5.1 Grünordnung

Nach § 18 BNatSchG und § 1 a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich bereits in der Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu bilanzieren. Vermeidbare Eingriffe sind zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren bzw. durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Im Fall der vorliegenden Teiländerung wird im Vergleich zum ursprünglichen Plan eine baulich geringere Nutzung festgelegt. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter<sup>1</sup> vorliegen und auch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Teiländerung im vereinfachten Verfahren (gemäß § 13 BauGB) durchgeführt. Das bedeutet

<sup>1</sup> Anmerkung: Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind die FFH- und die Vogelschutzgebiete.

eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), ein Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und das Monitoring (§ 4 c BauGB) sind nicht erforderlich.

Der Baumbestand und die Gehölze an der Straße Im Kirchleösch auf Flurstück 302/16 bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

## 6 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich der 2 Teiländerung umfasst	1.932m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz	1.932m <sup>2</sup>

## 7 Kosten

Die Verwaltung hat 28.000 Euro für die Maßnahme in den Haushalt eingestellt. Der Umfang der geplanten Maßnahmen wird diesen Rahmen übersteigen. So dass die fehlenden Mittel als Eigenleistung (beispielsweise in Form von Arbeitseinsätzen) der Bürgerinitiative eingebracht werden müssen.

## 8 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstück Flst.-Nr. 302/16 befindet sich im städtischen Besitz. Zur Realisierung der Planung ist kein Grunderwerb erforderlich.

Überlingen, den 29.09.05

*W*

Volkmar Weber, Oberbürgermeister



Überlingen, den 29.09.05

*S. Geerds*

Sabine Geerds, Stadtplanung