

C - 2 – Ausweisung eines neuen Baugebiets

Da die im ersten Abschnitt aufgezeigten Möglichkeiten der Nachverdichtung und dem Ausbau der Ökonomiegebäude langfristige Perspektiven der Innenentwicklung darstellen und in erster Linie den Eigenbedarf innerhalb der Familien der jeweiligen Grundstückseigentümer abdecken werden, wurde vom Ortschaftsrat Überlingen die Thematik der Ausweisung eines neuen Baugebiets an zweite Stelle gesetzt. Diese Thematik ist sicherlich nicht ganz einfach zu behandeln, da die Außenentwicklungsmöglichkeiten von Überlingen sehr gering sind: im Norden grenzt Überlingen an ein Wasserschutzgebiet Zone II oder an Waldflächen, im Westen an Rekultivierungsfläche oder an Kiesabbaufäche, im Süden an die Kreisstraße K 6158 und im Osten an Riedflächen oder Streuobstwiesen.

Im Diskussionsabend zur Thematik Ortsbild – Städtebau – Landschaft waren sich die Überlinger einig, dass ein gemäßigtes Wachstum des Ortsteils Voraussetzung ist, die bestehenden Strukturen Überlingens in Zukunft zu erhalten. Das bezieht sich sowohl auf die öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, als auch auf den ÖPNV, die Geschäfte, die Gastronomie, aber auch auf die Vereine, die ebenso auf Nachwuchs angewiesen sind.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden verschiedene Baugebiete geprüft: So wurde bereits im Januar 1989 ein Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Bohl“ am nördlichen Ortsrand von Überlingen gefasst. Bei der Bearbeitung und Behördenabstimmung des Bebauungsplanes zeichnete sich ab, dass das Verfahren aufgegeben werden musste. Inzwischen ist dieser Bereich Wasserschutzzone II und steht einer Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Lediglich ein kleiner Bereich im Westen kann weiterhin bebaut werden. Hier wurde inzwischen ein Bebauungsplan mit der Option zur Bebauung von zwei Grundstücken aufgestellt.

Als Ersatz für die aufgegebene Planung im Bohl wurde im äußersten Westen von Überlingen, zwischen dem damaligen Ortsrand im Osten, der Kreisstraße K 6158 im Süden und dem Gelände des Kieswerks Birkenbühl (hier inzwischen: Rekultivierungsfläche) ab dem Jahr 2002 das Baugebiet „Vogelplatz“ erschlossen. Wie auf dem Plan der Bauoptionen (Stand Oktober 2006) ersichtlich, sind noch einige Grundstücke unbebaut. Je nach Aufteilung von Doppel- und Reihenhäusern stehen hier maximal noch 38 Bauplätze zur Verfügung; ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut.

Eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für die kommenden Jahrzehnte könnte sicherlich auch die Erweiterung des Baugebiets „Vogelplatz“ in westliche Richtung sein. Die Überbauung dieser Rekultivierungsfläche des Kieswerks Birkenbühl ist eine weitreichende Perspektive, da der Baugrund durch die vorgenommene Auffüllung erst in Jahrzehnten soweit ist, um einem künftigen Baugebiet als tragfähigen Untergrund zu dienen. Das ist langfristig mit einem geologischen Gutachten zu überprüfen.

Andererseits ist zum augenblicklichen Zeitpunkt nicht absehbar, wie sich die tatsächliche demografische Entwicklung in den kommenden Jahrzehnten gestaltet und welche Auswirkungen diese Entwicklung konkret für Überlingen hat. Der Bedarf eines weiteren Baugebiets im Maßstab des realisierten „Vogelplatz“ ist somit in Frage zu stellen. Diskutiert werden muss weiterhin, ob eine bauliche Entwicklung von Überlingen in westlicher Richtung in Zukunft wünschenswert ist, da so die Kompaktheit des Dorfes in diesem westlichen Bereich aufgebrochen wäre und sich auch die Distanz zum Ortskern mit allen wichtigen Einrichtungen deutlich vergrößern würde.

Neben den in o.g. Plan ersichtlichen bebaubaren Flächen wurden bzw. werden im Bereich des großzügigen Grünzuges Bodanstraße (s. Plan Grünstruktur) einzelne Teilbereiche über Bebauungspläne („2. / 3. Änderung Bodanstraße“) für eine Bebauung bereitgestellt. Diese Art der Nachverdichtung sollte und kann sicher auch in den kommenden Jahren weiterverfolgt werden. Wie in dem Plan der Bauoptionen erkennbar ist, können auf diese Weise, d.h. durch Bebauung der vorhandenen Baulücken, selbst ohne die wertvollen innerörtlichen Grünstrukturen zu tangieren, ca. 43 weitere Grundstücke bebaut werden.

Idee des Ortschaftsrates ist es, neben dieser möglichen Innenentwicklung nun in den kommenden Jahren die Realisierung eines weiteren Baugebietes in einem deutlich geringeren Umfang als dem des Baugebiets „Vogelplatz“ zu realisieren.

Aufgrund der durch die landschaftlichen Gegebenheiten begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten kommen nur zwei Gebiete in Frage:

der Bereich „Tiefeweg“ am östlichen Ortsrand von Überlingen und

der Bereich „Stöckle“ in der nördlichen Ortsmitte Überlingens, welcher im Plan der Grünstrukturen als innerörtliche Grünfläche dargestellt ist.

Ergänzend ist hier zu sagen, dass in der Vorbereitung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen) ein weiteres potentielles Baugebiet vom Überlinger Ortschaftsrat vorgeschlagen wurde und in den Entwurf mitaufgenommen wurde: das Baugebiet „Unterdorf“.

Das Gebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Überlingen. Es könnte vom Kirchplatz her erschlossen werden. In diesem Bereich befindet sich noch ein denkmalgeschütztes Wohngebäude mit Scheune. Das ca. 1,0 ha große Gebiet grenzt im Norden an den Campingplatz, im Westen an die vorhandene Wohnbebauung und im Osten an die freie Landschaft mit dem Egelbach und seiner artenreichen Hochstaudenflur. Für dieses Gebiet wurde ebenso ein Umweltsteckbrief (Büro 365 °, s. Anlage) wie für die oben genannten Bereiche erarbeitet. Laut Aussage des Steckbriefes ist das Gebiet „Unterdorf“ von der ökologischen Sensibilität her höher zu bewerten als der Bereich „Stöckle“ und geringer als der Bereich „Tiefeweg“.

Eine Entscheidung für eines dieser potentiellen Baugebiete soll im Rahmen des weiteren Verfahrens des Flächennutzungsplanes 2020 getroffen werden.