

---

Fertigung	2
Teil	B
Blatt	1 - 2

---

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Bützenrain“ der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

### 1. Anlass der Planaufstellung

Im westlichen Teil der überbauten Ortslage von Sipplingen befinden sich zwischen dem Bützenrainweg und der westlichen Prielstraße bebaute Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage auf einer Hügelkuppe eine wesentliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich haben. Bei dem vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich um reine Wohngebäude, die zum größten Teil von deren Eigentümern bewohnt werden.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch nach einer durchgängigen, grundstücksübergreifenden Überplanung des Gebiets. Die planungsrechtliche Beurteilung allfälliger Bauvorhaben gem. § 34 BauGB ergibt im Ergebnis keine konsistente städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### 2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen/Owingen/Sipplingen (1998) als gemischte bzw. als Wohnbaufläche ausgewiesen; der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die Grundzüge der Planung durch den Bebauungsplan nicht berührt werden und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet; es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezeichneten Schutzgüter.

Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll hauptsächlich das städtebaulich herausragende Erscheinungsbild auf der Hügelkuppe Bützenrainweg westliche Prielstraße erhalten und die gegebene Nutzung der Gebäude als reine Wohngebäude bei gleichzeitiger Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Grundstück gesichert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine maßvolle bauliche Verdichtung sicherstellen. Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet soll die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen geregelt werden. Um die Einfügung neuer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### 4. Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamfläche von ca. 1,21 ha. Es grenzt im Norden den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostlandstraße“ (rechtsverbindlich am 26.10.1994) und im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bütze/Priel“ (rechtsverbindlich am 15.3.2000); westlich grenzt der Geltungsbereich der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Ortsmitte“ gem. § 19 DSchG an das Planungsgebiet bzw. schließt es in teilweise mit ein. Die das Ortsbild prägende Hangkante über dem Seeufer bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Geltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegt geringfügig geändert und an bestehende Flurstücksgrenzen angepasst.

---

Fertigung 2  
Teil B  
Blatt 2-2

## 5. Bebauung und Nutzung

Die Festsetzungen für die künftige Bebauung als reines Wohngebiet sichern den gegebenen Gebietscharakter. Die Beibehaltung des städtebaulichen Erscheinungsbilds im Zusammenhang mit der topographischen Situation wird durch entsprechende Festsetzungen für die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Dächer planerisch gesichert.

Das Planungsgebiet wird durch die Straßen Eckteil, Bützenrainweg, Prielstraße (jeweils Teilflächen) und über die Ostlandstraße ausreichend erschlossen. Die im Planungsgebiet liegenden Teilflächen der Prielstraße und des Bützenrainwegs werden als gemischte Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen wird erhöht, da das Plangebiet vom ÖPNV nur unzureichend erschlossen ist und die geringen Straßenbreiten eine Parkierung im Straßenraum aus Gründen der Sicherheit nicht zulassen.

## 6. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich insgesamt	12.141,74 m <sup>2</sup>	100%
Reines Wohngebiet	11.902,91 m <sup>2</sup>	98%
Verkehrsfläche	252,98 m <sup>2</sup>	2%

## 7. Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Sipplingen.

Sipplingen, den 15.10.2014  
BÜRO AM SEE ULRICH SEITZ  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT STADTPLANER SRL



Planverfasser

Sipplingen, den 10. April 2015



Neher, Bürgermeister