

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fertigung:	4
Anlage:	B
Blatt:	1 – 5

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat am 17. März 2004 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet „Uferbereich“ in Sipplingen gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die städtebauliche Entwicklung am Seeufer zu sichern. Die zu erwartenden baulichen Veränderungen als Ersatz für bestehende Gebäude und die Sicherung der bestehenden Grünflächen als Erholungsraum erfordern die Festsetzung eines rechtsverbindlichen Rahmens für die erforderlichen Maßnahmen.

Die Einrichtungen am Seeufer sind ein wesentlicher Bestandteil der touristischen Infrastruktur der Gemeinde. Die Modernisierung bzw. der Neubau dieser Einrichtungen stellen damit eine wichtige Voraussetzung für die Erhaltung des Prädikats „Staatlich anerkannter Erholungsort“ dar. Mit dem Bebauungsplan konkretisiert die Gemeinde Sipplingen Ziele der Raumordnung und Grundsätze für die räumliche Planung, demzufolge der *Erholungs- und Erlebniswert der Tourismus- und Erholungsorte erhalten und verbessert werden soll*¹⁾.

Der geplante Bau des Radwegs am Seeufer als Teilstück des Bodenseeradwegs gibt einen weiteren Anlass für die städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung im Plangebiet.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**2.1 Städtebauliche Entwicklung und Situation**

Das Dorf, das früher mit seiner Bebauung bis unmittelbar an den See reichte, wurde anfangs des 20. Jahrhunderts durch den Gleiskörper der Bodenseegürtelbahn von seinem Ufer weitgehend abgeschnitten, der Seezugang wurde über zwei Bahnübergänge hergestellt, von denen einer noch besteht. Diese Trennung wurde durch den Ausbau der Seestraße und den zunehmenden Straßenverkehr nach dem zweiten Weltkrieg noch erheblich verschärft.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Förderanlagen für die Bodensee-Wasserversorgung wurden am Bodenseeufer umfangreiche Aufschüttungen vorgenommen und darauf die Uferanlagen mit einer Promenade (1957) und dem Strandbad (1958) angelegt. Außerdem wurden zwei Yachthäfen gebaut (1971 – 79). Dadurch entstand ein attraktives Seeufer mit touristischen Einrichtungen, wodurch die Entwicklung der bisher bäuerlich geprägten Gemeinde zum Erholungsort wesentlich gefördert wurde.

Der Landungsplatz mit Kiosk und öffentlichen Toiletten, das Strandbad mit Restaurant und der gemeinde-eigene Yachthafen West weisen mittlerweile erhebliche funktionale und gestalterische Mängel auf und entsprechen nicht mehr den Anforderungen, die heute an einen Ferienort gestellt werden. Eine grundlegende Erneuerung ist in den nächsten Jahren unerlässlich.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Sipplingen liegt auf der am nördlichen Bodenseeufer verlaufenden Entwicklungsachse Stockach – Lindau des Landesentwicklungsplans²⁾. Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben³⁾ weist die Gemeinde Sipplingen als Ort mit Eigenentwicklung aus, der überwiegende Teil der Gemarkungsfläche außerhalb der bebauten Ortslage ist im Regionalplan als regionaler Grünzug dargestellt. Hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege gehört Sipplingen gemäß LEP zum Vorrangbereich „Bodenseesteilufer bei Sipplingen“.

Weite Teile der Gemarkung (ca. 83 %) wurden ab 1964 als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete ausgewiesen, künftig erweitert um Flächen, die nach der FFH-Richtlinie der EU unter Schutz gestellt werden sollen.

¹⁾ Bodenseeleitbild der Internationalen Bodenseekonferenz, Meersburg 1994, Leitsatz 1.3

²⁾ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) vom 21.08.2002 (GBL Nr. 9, S. 301)

³⁾ Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 15.11.1996

Die Gemeinde Sipplingen gehört zum Uferbereich des Bodenseeraums, für den die *Weiterentwicklung... als Freizeit-, Erholungs- und Fremdenverkehrsraum* zu den besondere Entwicklungsaufgaben gehört ⁴⁾.

Im 1998 genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen/Owlingen/Sipplingen ist das gesamte Plangebiet als Öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Spielflächen und Badeplatz) ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert dessen Planungsvorgaben für den Uferbereich. Dies gilt insbesondere für die Differenzierung der Grünflächen nach ihrer vorwiegenden Nutzung sowie für die Ausweisung des Sondergebiets, das einen klaren planungsrechtlichen Rahmen für bereits vorhandene Nutzungen und die dafür erforderlichen Ersatzbauten schafft.

2003 hat der Gemeinderat den städtebauliche Rahmenplan „Uferbereich“ als Konzept für die künftige Entwicklung am Seeufer beschlossen, der die städtebaulichen und Grünordnungsziele der Gemeinde für das Seeufer formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Uferbereich wurden in zwei Veranstaltungen der Bürgerschaft öffentlich vorgestellt und erörtert (Informationsveranstaltung am 23.10.2003; Bürgerversammlung am 19.11.2003)

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im Rahmenplan formulierten Entwicklungsziele für den Uferbereich geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Grünordnung angestrebt. Der Bebauungsplan trägt damit zur Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung eines für die Dorfentwicklung wichtigen Gebietes bei und schafft neue Ansätze für eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Leistungsfähigkeit der Gemeinde als Erholungsort wird gestärkt.

Im einzelnen soll der Bebauungsplan zur Umsetzung dieser Ziele beitragen:

- Sicherung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur durch den Ersatz nicht mehr zeitgemäßer Einrichtungen im Uferbereich: Landungsplatz, Strandbad mit Gastronomie, Yachthafen West.
- Sicherung, Pflege und Umgestaltung sowie teilweise Neuordnung der Freiflächen; dazu gehört insbesondere die naturnahe Wiederherstellung und der Schutz des Seeufers.
- Funktionale und gestalterische Integration des neuen Radwegs in den Uferbereich und Verknüpfung mit dem Dorf.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,5 ha. Er wird im Norden durch die Bahnlinie Radolfzell – Lindau begrenzt; im Bereich des Strandbads ist eine Fläche in nördlicher Richtung miteinbezogen, die voraussichtlich für die geplante Radwegbrücke benötigt wird. Im Süden ist das Plangebiet durch das Ufer des Überlinger Sees begrenzt. Der Yachthafen Ost begrenzt das Plangebiet im Osten; im Westen ist der Betriebshof des Yachthafens West in den Geltungsbereich mit einbezogen.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Städtebauliches und Freiraumkonzept

Die bauliche Entwicklung am Landungsplatz und am westlichen Rand des Plangebiets soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden, d.h. im wesentlichen auf den Ersatz bereits bestehender Bauten. Die Gesamtheit der künftig überbaubaren Flächen soll die überbauten Flächen des heutigen Bestands in der Summe nicht wesentlich überschreiten. Bauliche Anlagen sollen sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

⁴⁾ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) Plansatz 6.2.4

Die bestehenden Grünanlagen bleiben weitgehend erhalten. Künftig nicht mehr benötigte versiegelte Freiflächen werden, soweit möglich, zurückgebaut und rekultiviert.

5.2 Grünordnungsplan

Aufgrund der landschaftlich und ökologisch besonderen Situation wird der Bebauungsplan durch einen Grünordnungsplan ergänzt. Wesentliche Inhalte des Grünordnungsplans sind:

- Bestandsaufnahme und Analyse des Plangebiets im Hinblick auf die Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter.
- Bewertung der durch geplante Bauvorhaben entstehenden Eingriffe.
- Entwicklung einer ansprechenden Grüngestaltung in der landschaftlich sensiblen Lage am Bodenseeufer.
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter des Plangebiets als seenaher Erholungsbereich für Einheimische und Touristen soll erhalten und verbessert werden und ist deshalb zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche gemäß FNP ausgewiesen; die Gärten im östlichen Teil sind als private Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Spielplätze, ein Badeplatz (Strandbad) und kleinere Spielfelder im Bereich des Strandbads vorgesehen. Eine besondere Funktion erfüllt der Landungsplatz als attraktiver Aufenthaltsbereich, als Verkehrsfläche und repräsentativer Dorfeingang vom See her. Hier kreuzen sich der Bodenseeradweg und der Fußweg zwischen der Schiffsanlegestelle der Kursschiffahrt und dem Dorf. Fahrverkehr ist für den ÖPNV sowie für Anlieger zur Andienung der privaten Grundstücke und der Einrichtungen am Landungsplatz möglich. Darüber hinaus dient die Fläche als Festplatz für die örtlichen Vereine.

Eine bauliche Nutzung ist lediglich am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Die dort ausgewiesenen Baufenster dienen der planungsrechtlichen Sicherung notwendiger Ersatzbauten in diesen Bereichen.

Im Bereich des Landungsplatzes sind Baufenster mit einem besonderen Nutzungszweck (Kiosk, Gastronomie, Ausstellung, Tagung) festgesetzt. Eine weitere Bebauung der Grünfläche ist nicht vorgesehen

Am westlichen Rand des Plangebiets wird ein Sondergebiet festgesetzt, damit soll vor allem die bestehende Nutzung als Sportboothafen planungsrechtlich gesichert sowie die künftig erforderliche bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem Yachthafen West und dem Ersatz für das Strandbadcafé ermöglicht werden. Dabei geht es insbesondere darum, die erforderlichen baulichen Anlagen in die Grünanlagen zu integrieren. Zulässig sind Nutzungen, die für den Betrieb des gemeindeeigenen Sportboothafens und für den Vereinssport erforderlich sind (z.B. Büro-, Werkstatt- und Lagerräume, Sanitärräume, Betriebsflächen) sowie ein Restaurant am Seeufer. Dafür sind entsprechende Baufenster ausgewiesen.

5.4 Äußere Gestaltung

Für die möglichen baulichen Anlagen gelten hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Höhenentwicklung und der äußeren Gestaltung Festsetzungen, die eine Einbindung in die Umgebung sicherstellen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen berücksichtigen ebenfalls die Lage der Gebäude in einer Grünanlage in unmittelbarer Seenähe.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist an das bestehende Straßen- und Fußwegenetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den Bahnübergang am Bahnhof. Fußgänger erreichen das Seeufer über die Unterführung am Landungsplatz sowie über die Unterführung am Strandbad.

Die Verknüpfung mit dem ÖPNV-Netz ist durch den Bahnhof und die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Landungsplatzes gegeben; am Landungsplatz befindet sich auch die Anlegestelle für den Kursschiffverkehr Bodman – Überlingen.

Nach Fertigstellung des geplanten Radwegs mündet dieser direkt auf dem Landungsplatz; für Radfahrer entfällt damit die Querung des Bahnübergangs. Der westliche Teil des Plangebiets wird durch die neue Radweg- und Fußgängerbrücke direkt mit dem Parkplatz West verbunden. Über die Brücke sind auch das Oberdorf und die westlichen Neubaugebiete direkt an das Strandbad und den Yachthafen angebunden. Ein weiterer Parkplatz befindet sich westlich des Bahnhofs und ist über den Bahnübergang und die Unterführung beim Strandbad ebenfalls an das Plangebiet angebunden.

Der Landungsplatz ist künftig überwiegend dem öffentlichen Verkehr vorbehalten. Es sind Stellplätze für ÖPNV- und Touristenbusse und die dafür notwendige Wendefläche vorgesehen. Die Zufahrt der Anlieger zu ihren Grundstücken und die Andienung der Einrichtungen am Landungsplatz ist gewährleistet.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

6. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt (mündliche Auskunft durch das Landratsamt Bodenseekreis).

7. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Uferbereich von Sipplingen weist eine mittlere bis sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild auf. Die Empfindlichkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild gegenüber der Bebauung ist aufgrund der sensiblen Lage als hoch einzustufen. Im geplanten Umfang und unter Einbeziehung geplanter Optimierungsmaßnahmen (Abbruch vorhandener Gebäude, Verlagerung und Zusammenfassung von Trockenliegeplätzen für Boote, Eingrünung) ist die Empfindlichkeit insgesamt als mittel zu bewerten.

7.1 Umweltbericht

Im Plangebiet sind keine Vorhaben geplant, die in der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG aufgeführt sind (UVPG vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) Anlage 1 Nr. 18).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

8. Gewässer

Das Plangebiet grenzt in seiner gesamten Länge an den Überlinger See des Bodensees. Dies erfordert besondere Rücksichtnahme bei Eingriffen durch bauliche und andere Maßnahmen in Ufernähe. Gleichzeitig haben das Seeufer und die angrenzenden Wasserflächen eine ganz besondere Bedeutung für die Funktion des Erholungsorts; dem versucht der Bebauungsplan durch diesbezügliche Festsetzungen Rechnung zu tragen.

8.1 Renaturierung

Im Rahmen der geplanten Umgestaltung des Strandbads sind umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Die bestehenden Uferbefestigungen in diesem Bereich sollen abgetragen und durch Kiesschüttungen ersetzt werden. Außer einer umfangreichen Entsiegelung wird damit der Seezugang für Strandbadbesucher erheblich erleichtert.

Der verdolte Hörnlebach im Bereich des Strandbads soll ebenfalls renaturiert und zwischen Bahnlinie und Seeufer offen geführt werden.

Diese Maßnahmen sind mit der Gewässerdirektion und dem Seenforschungsinstitut (LfU) im Grundsatz abgesprochen und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden; die konzeptionelle und technische Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Fachplanung durch die Gewässerdirektion Donau-Bodensee.

8.2 Weitere Maßnahmen

Im Lageplan zum Bebauungsplan (Teil E) sind beispielhaft ufernahe bauliche Anlagen wie Bootsstege, Badeplattformen und Terrassen eingetragen, diese Anlagen sind landseitigen Einrichtungen (z.B. Sportboothafen, Strandbad) zugeordnet. Die Anlagen liegen gem. Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) in einem Gewässer 1. Ordnung im Eigentum des Landes und damit außerhalb des Geltungs-

bereichs dieses Bebauungsplans. Mit der Eintragung in den Bebauungsplan soll die funktionale Verknüpfung mit landseitigen Einrichtungen verdeutlicht werden. Für die Errichtung der Anlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

9. Sonstige Fachplanung

Der Neubau des Teilstücks des Bodenseeradwegs in der Ortslage von Sipplingen ist eine Maßnahme des Bundes und wird vom Straßenbauamt Überlingen durchgeführt. Für das Vorhaben ist ein Planfeststellungsverfahren in Vorbereitung. Damit zusammenhängende Informationen sind, soweit sie für die Planinhalte des Bebauungsplans relevant sind, als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan festgehalten.

Im Plangebiet ist der Radweg als „Verkehrsfläche“ gekennzeichnet. Eine Unterteilung der Verkehrsflächen (z.B. in Fahrbahn, Radweg und Gehweg) ist nicht festgesetzt und bleibt einer künftigen straßenverkehrsrechtlichen Festlegung vorbehalten.

Die voraussichtlich für den Bau der Brücke im Bereich des Strandbads erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan als unverbindliche Vorhaltefläche gekennzeichnet. Einzelheiten sind in einem gesonderten Genehmigungsverfahren (einschl. Kreuzungsvereinbarung mit der DB) zu bestimmen.

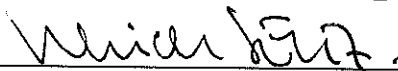
10. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet gesamt	45.570 m ²	100,0 %
davon		
Sondergebiet	6.270 m ²	13,75 %
öffentliche Grünflächen	28.270 m ²	62,05 %
Landungsplatz	5.780 m ²	
Uferanlagen	11.430 m ²	
Strandbad	11.060 m ²	
private Grünflächen	2.390 m ²	5,20 %
Straßenverkehrsfläche (Zufahrt Yachthafen)	6.780 m ²	14,90 %
sonstige (Vorhaltefläche Brücke)	1.860 m ²	4,10 %
Überbaute Fläche		
Bestand	ca. 1.210 m ²	
geplant	ca. 995 m ²	

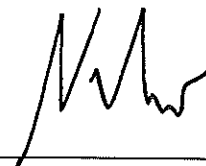
Sipplingen, den 15.12. 2004

Sipplingen, den 11. Feb. 2005

BÜRO AM SEE MEUB · SEITZ DIPL.-ING. FREIE ARCHITECTEN STADTPLANER SRL
Rathausstraße 12 · 78354 Sipplingen/Bodensee
Tel. 0 75 51 - 91 52 26 · Fax 91 52 27 · e-mail seitz_buero@t-online.de



Planverfasser



Anselm Neher
Bürgermeister