

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan „Breitenweingarten“



Ausfertigung vom __. __. ____

Auftraggeber: Gemeinde Sipplingen
Jahnstr. 5
78354 Sipplingen
Tel. 07551 / 8096-0

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Regine Guglielmo, M.Eng. Stadtplanung
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie
Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung

Proj. Nr. 2680

Inhalt

A.	VERFAHRENSVERMERKE	4
B.	SATZUNG	5
C.	TEXTTEIL: SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (20.04.2020)	8
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	8
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).....	9
1.3.	Bauweise und Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO).....	9
1.4.	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	10
1.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	10
1.6.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	10
1.7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10-11 BauGB).....	10
1.8.	Regenwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)	11
1.9.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	12
2.	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	13
3.	Hinweise	14
4.	Örtliche Bauvorschriften	21
D.	BEGRÜNDUNG	24
1.	Lage des Plangebietes	24
2.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	25
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	26
4.	Bebauungsplanverfahren	29
5.	Bestand.....	30
6.	Entwässerungssystem	31
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
8.	Örtliche Bauvorschriften	34
9.	Bestandsanalyse und Bewertung der Schutzgüter.....	36
10.	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung.....	37
11.	Flächenbilanz	39
E.	PLANTEIL (20.04.2020)	40

A. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|---|------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB / Veröffentlichung | 30.06.16 /
06.07.16 |
| 2. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 09.10.19, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 09.10.19 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 16.10.19 |
| 4. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 24.10.-
25.11.19 |
| 5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 16.10.-
18.11.19 |
| 6. | Billigung des Entwurfes für die 2. Verfahrensrunde vom 30.01.2020, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses für die 2. Verfahrensrunde durch den Gemeinderat | 30.01.20 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 05.02.20 |
| 8. | 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 13.02.-
16.03.20 |
| 9. | 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 14.02.-
18.03.20 |
| 10. | Satzungsbeschluss des Entwurfes ohne auslegungsrelevante Planänderungen vom 20.04.20 durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 30.04.20 |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB und Inkrafttreten der Satzung | ___.___.__ |

B. SATZUNG

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

über

- a. den Bebauungsplan „Breitenweingarten“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- b. die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breitenweingarten“.

Der Gemeinderat von Sipplingen hat am 30.04.2020 den Bebauungsplan „Breitenweingarten“ unter der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)	In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. März 2020 (BGBl. I S. 433)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften bestimmt sich gem. Eintrag in der Planzeichnung i.d.F. vom 20.04.2020

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen i.d.F. vom 20.04.2020 (Teil E.)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen i.d.F. vom 20.04.2020 (Teil C.1.)
3. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.04.2020 (Teil C.4.)

Beigefügt:

- Begründung für den Bebauungsplan i.d.F. vom 20.04.2020 (Teil D.)

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen nach dem BauGB gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

Für Ausnahmen und Befreiungen nach der LBO gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Sipplingen, den

Gortat
Bürgermeister

C. TEXTTEIL: SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (20.04.2020)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

WA dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 1-2 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Teil des Bebauungsplans (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie nicht störende Gewerbebetriebe in Form einer Ferienwohnung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Soweit nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form einer Ferienwohnung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wird diese Nutzungsart auf maximal eine Wohnung pro Hauptgebäude beschränkt.

Dies gilt nicht für die Fläche für den
Gemeinbedarf mit besonderer
Zweckbestimmung „Kirche“.

1.3.3. Haustypen

Gemäß Planzeichnung sind Einzel- und
Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; §
22 Abs. 2 BauNVO).

Dies gilt nicht für die Fläche für den
Gemeinbedarf mit besonderer
Zweckbestimmung „Kirche“.

1.4. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1.4.1. Fläche für den
Gemeinbedarf mit
besonderer
Zweckbestimmung
„Kirche“

Auf der im Planteil des Bebauungsplans
entsprechend gekennzeichneten Fläche
wird eine Gemeinbedarfsfläche mit
besonderer Zweckbestimmung „Kirche“
festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Zahl der Wohneinheiten je
Grundstück

Je Wohngebäude sind maximal drei
Wohnungen zulässig. Ist die
Grundstücksgröße größer als 500 m², ist je
weitere 130 m² eine weitere Wohnung
zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10
BauGB)

1.6.1. Umgrenzung der Flächen,
die von der Bebauung
freizuhalten sind

Die gekennzeichneten Flächen sind von
baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10-11 BauGB)

1.7.1. Verkehrsflächen mit
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für den fließenden Verkehr
inklusive räumlicher Begrenzung (§ 9 Abs.
1 Nr. 11 BauGB).

- | | | |
|--------|---|--|
| 1.7.2. | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | Entlang der eingezeichneten Linie sind jegliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB). |
| 1.7.3. | Sichtflächen an Grundstückszufahrten und Kreuzungsbereichen | Die Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen, Carports, Stellplätze) und Kreuzungsbereiche sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) oder dauerhafte Benutzung ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). |

1.8. Regenwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

- | | | |
|--------|--|---|
| 1.8.1. | Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) | Anfallendes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist am Ort des Anfallens zu versickern. Dies kann mittels Mulde mit Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation, oder mittels Mulden-Rigolen-System bewerkstelligt werden. Ist dies bautechnisch oder geologisch nicht möglich oder stehen wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegen, ist das Niederschlagswasser direkt, ohne Drosselung, in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Bewirtschaftbare Zisternen zur Brauchwassernutzung ohne Drosselabfluss, die vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation angeordnet werden, sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 20 BauGB). |
|--------|--|---|

1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Begrünung des Plangebiets

Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen. Schottergärten und Gabionen-Mauern sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- | | |
|--|--|
| 2.1. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen | Der Salemer Klosterhof im Breitenweingarten 8 und 10, der als Sachgesamtheit mit Freifläche gem. § 12 DSchG geschützt ist, ist im Planteil des Bebauungsplans als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich dargestellt (§ 9 Abs. 6 BauGB). |
| 2.2. Auszug Fahrbahnrand B 31 | Zur Nachvollziehbarkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)“ sowie „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10-11 BauGB)“ wird ein Auszug des Fahrbahnrandes der B 31 südlich des Plangebietes nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans dargestellt. |

3. Hinweise

3.1. Firsthöhe von Gebäudeneuplanungen

Um die städtebauliche Homogenität des Gebietes bei einer größtmöglichen Flexibilität für Neubauten zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung von Firsthöhen ü. NN verzichtet. Gebäudeneuplanungen sollen sich bezüglich ihrer Firsthöhe gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB am Bestand auf derselben topographischen Höhe orientieren.



Abbildung: Schema Höhenorientierung neuer Gebäude am Bestand auf derselben topographischen Höhe, maßstabslos. Quelle: Planstatt Senner.

3.2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, welche teilweise von Holozänen Abschwemmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK) ist im Bereich des Plangebietes eine Rutschungsfläche verzeichnet. Es handelt sich bei den Rutschflächen innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung von Sipplingen um die vermutete Großrutschung "Sipplinger Dreieck". Die Lage des Rutschgebietes kann dem [...] [unten stehenden] Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebietes ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.



Abbildung: Vermutete Großrutschung „Sipplinger Dreieck“, maßstabslos, Quelle: LGRB.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind weitere Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3. Umgebungsorientierung

Zur Beurteilung der gestalterischen Einfügung eines Bauvorhabens kann ein Stangengerüst gefordert werden.

3.4. Nicht-Zulassung von Werbeanlagen innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

3.5. Sichtfläche für den fließenden Verkehr

Innerhalb der im Plan dargestellten Sichtfläche im Einmündungsbereich der Straße Im Breitenweingarten in die

- Seestraße (B 31) soll aus Gründen der Verkehrssicherheit eine uneingeschränkte Sicht sichergestellt werden.
- 3.6. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Es wird darauf hingewiesen, dass nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 Abs. 5 FStrG der Genehmigung der Straßenbauverwaltung bedürfen.
- 3.7. Artenschutz
- Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Bundesnaturschutzgesetz bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen der Artengruppen Vögel (insbesondere gebäudebrütende Arten) und Fledermäuse einzelfallbezogen überprüft werden muss, damit das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden wird (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- In diesem Zuge sind auch bestehende Höhlenbäume auf Fledermausvorkommen zu prüfen, um deren Rodung von Planungen auszunehmen oder deren Verlust zeitgerecht zu ersetzen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln zwischen Oktober und Februar zulässig.
- Bei Umsetzung von Maßnahmen ist der Artenschutz planungsbezogen erneut zu prüfen.
- 3.8. Denkmalschutz
- Das Gebäude Im Breitenweingarten 8 / 10 steht unter Denkmalschutz. Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind bei der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

3.9. Archäologische Denkmalpflege

Direkt aus dem überplanten Bereich sind keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt, allerdings können bei Baumaßnahmen bisher unbekannte Fundstellen und Funde zutage treten und sind daher nicht auszuschließen.

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Bodenseeuferes, welches von hohem wissenschaftlichem Interesse ist, und vorgeschichtliche, mittelalterliche und neuzeitliche archäologische Zeugnisse umfassen kann. Zudem ist die räumliche Nähe zum mittelalterlichen Ortskern, aus dem zahlreiche eingetragene Denkmäler und archäologische Prüffälle bekannt sind, zu berücksichtigen. Zur Erhöhung der Planungssicherheit empfehlen wir, archäologische Prospektionen des Untergrundes durch Baggersondagen mit Humuslöffel unter der Aufsicht des LAD (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) im Plangebiet durchzuführen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen einer Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen, sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Erste Anhaltspunkte zu archäologierelevanten Untergrundverhältnissen ließen sich auch durch Hinzuziehen des LAD zu anstehenden geologischen Baugrunduntersuchungen (Bohrungen, Baggerschürfe) unter facharchäologischer Begleitung ermitteln, wodurch Synergieeffekte erzielt werden könnten.

Für den weiteren Bauverlauf wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Etwaige Funde (Keramikscherben, Knochen, Steinartefakte, Mauerreste,

Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Ansprechpartnerin ist:
Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, marie-claire.ries@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126, 0172-6208797 oder 07735-93 77 71-112.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle im Zusammenhang stehenden Maßnahmen wie die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben, sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.10. Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).
Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).
Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.
Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.
Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit

Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.1.1. Dachform Satteldach (SD) / Dachneigung
- Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen des Plangebiets sind ausschließlich Satteldächer auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 22-50° zulässig. Verschiedene Dachflächen müssen hierbei die gleiche Dachneigung und -form haben. Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Die genannten Vorschriften gelten nicht für die Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“.

- 4.1.2. Dachaufbauten / -einschnitte
- Dachaufbauten ohne Dachgaupen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach vorweisen. Dachaufbauten mit Dachgaupen ~~und~~ sind nur bis zu insgesamt der Hälfte der Länge der zugehörigen gesamten Dachlänge sowie bis zur einer Länge von max. 5,00 m zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Die genannten Vorschriften gelten nicht für die Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“.

- 4.1.3. Dacheindeckung
- Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Ziegel- oder Dachsteine in matter Ausführung in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau zulässig.

Die genannten Vorschriften gelten nicht für die Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“.

- 4.1.4. Fassaden
- Fassaden sind nur in weißen oder pastellierten Farben zulässig. Fassaden in Klinker oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.

Die genannten Vorschriften gelten nicht für die Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“.

4.1.5. Anlagen zur Nutzung von regenerativer Energien

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solar-thermische Anlagen) zulässig. Bei geneigten Dächern müssen derartige Anlagen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptdach, dürfen maximal 30 cm höher sein sowie den Dachfirst nicht überschreiten. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

4.2. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.2.1. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) mit Flachdächern, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

4.2.2. Einfriedungen

Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Gestattet sind begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m als Trockenmauern. Diese sind in der Planung darzustellen. Sonstige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Generell sind Einfriedungen zu mindestens 50 % der Länge zu bepflanzen.

4.3. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.3.1. Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Bis zu 40 m² 1 Stellplatz
- Zwischen 40 und 80 m² 1,5 Stellplätze
- Über 80 m² 2 Stellplätze

Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

4.4. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.4.1. Geländeänderungen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur zulässig, wenn diese für die Umsetzung eines Bauvorhabens absolut erforderlich sind. Sie bedürfen der Genehmigung. Sie sind in der Planung sowohl im ursprünglichen Zustand als auch in der geplanten Form darzustellen.

Ausgefertigt

Sipplingen, den

Gortat
Bürgermeister

D. BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten des Sipplinger Kernorts und stellt eine Bestandsüberplanung dar. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,33 ha.

Im Norden wird das Gebiet durch die Straße In der Breite sowie die Schulstraße begrenzt, im Osten durch den Fußweg Rebweg und weiter südlich durch die Straße Im Breitenweingarten, im Süden durch die Seestraße (B 31) sowie im Westen durch eine neu definierte Grenze mit Abschluss der Grundstücksgrenzen der zwei Geschosswohnungsbauten. Nördlich des Plangebiets liegt der Friedhof der Gemeinde Sipplingen sowie in einiger Entfernung die Burkhard-von-Hohenfels-Schule (Grundschule Sipplingen). Südlich jenseits der B 31 verläuft die Bahnstrecke Radolfzell-Friedrichshafen sowie dahinter die Bodenseeuferpromenade.

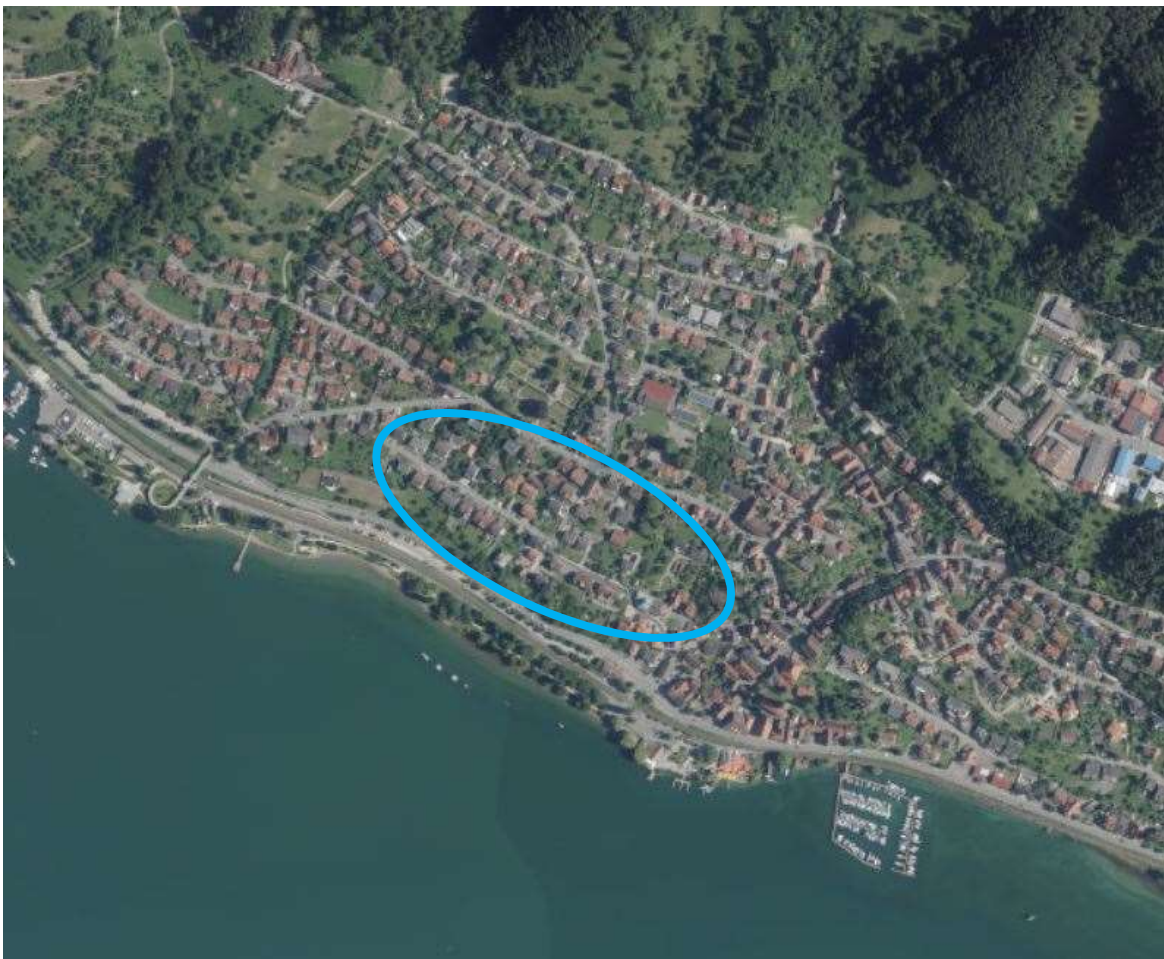


Abbildung: Lage des Plangebietes (hellblau), maßstablos, Quelle: LUBW.

Der Geltungsbereich mit ca. 43.250 m² umfasst die Grundstücke mit folgenden Fl.-Nrn.: 1860, 1868, 1868/1, 1868/2, 1868/6, 1868/7, 1868/8, 1868/9, 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1870, 1873, 1873/1, 1873/2, 1874, 1876, 1877, 1877/1, 1878, 1878/1, 1879, 1879/2, 1885, 1885/1, 1886, 1892, 1892/1, 1894, 1894/1, 1896, 1896/1, 1896/2, 1897, 1897/1, 1898/1, 1898/2, 1900, 1902, 1902/1, 1903, 1903/1, 1903/4, 2156, 2162, 2164, 2166, 2166/2, 2169/1, 2169/3, 2169/4, 2175/2, 2176, 2176/4, 2177, 2177/5, 2178, 2178/1, 2180, 2182, 2184/1, 2185, 2186, 2189 und 2192.

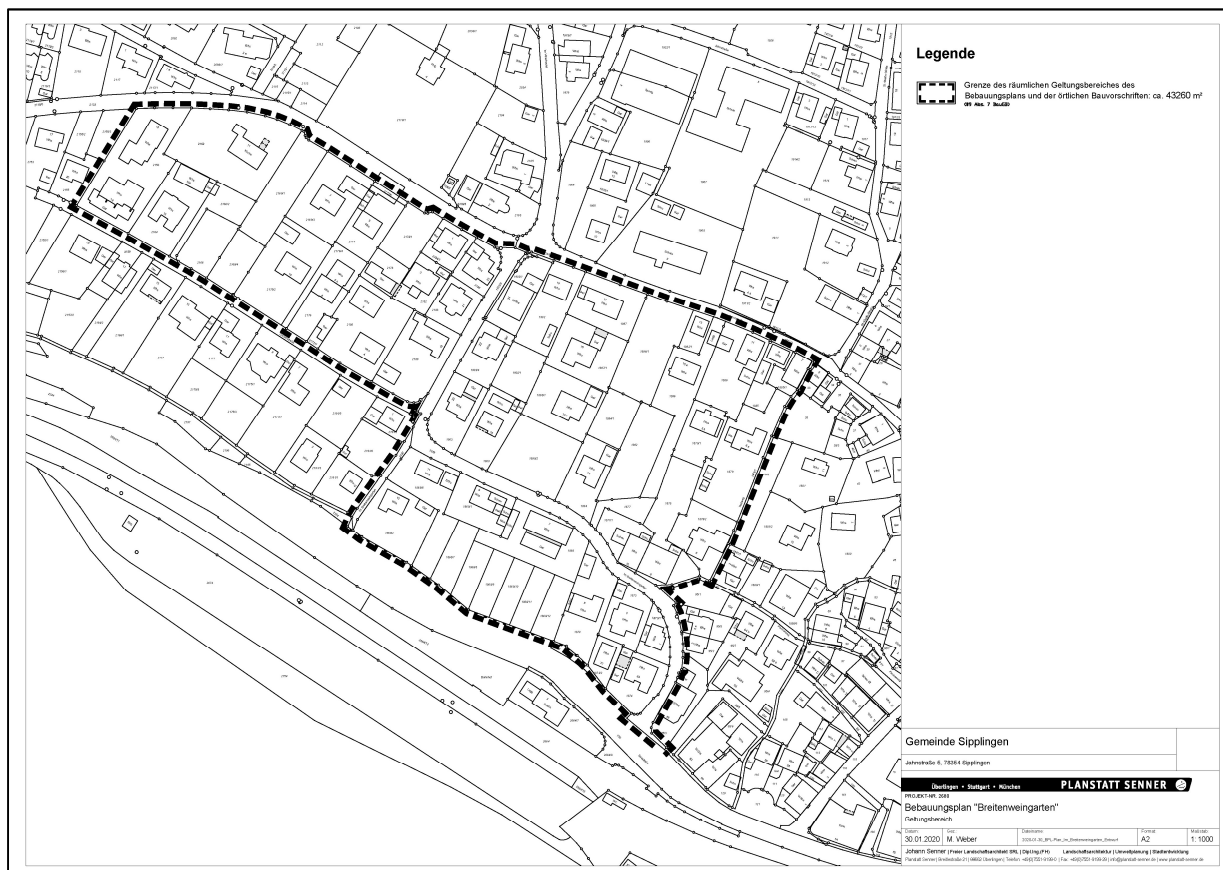


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans, maßstabslos, Quelle: Planstatt Senner.

2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sipplingen liegt in der Ferienregion Bodensee. Aufgrund einer stetig wachsenden Anzahl an Ferienwohnungen vor dem Hintergrund des zunehmenden Tourismus kämpft die Kommune seit mehreren Jahren mit Wohnraumangel für die ortsansässige Bevölkerung. Aus diesem Grund wurde am 21.11.2018 eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Diese gilt jedoch nur für eine Dauer von fünf Jahren.

Der einfache Bebauungsplan „Breitenweingarten“ hat das zentrale Ziel, im Kernort Sipplingen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen und langfristig zu sichern. Hierbei wird sowohl der bauliche Bestand (überwiegend

Einzelhäuser mit zumeist zwei bis drei Wohneinheiten) überplant, als auch baurechtliche Vorschriften für die circa 15-20 noch existierenden Baulücken geschaffen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist es der Gemeinde nicht möglich, der stetig wachsenden Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden.

Zudem soll die Evangelische Kirche Sipplingen (Jakobuskirche) im Westen des Planungsgebietes planungsrechtlich gesichert werden.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ordnet das gesamte Gemeindegebiet dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu. Zudem formuliert der Plansatz 6.2.4. als verbindliches Ziel der Raumordnung und besondere Entwicklungsaufgabe für den Bodenseeraum allgemein unter anderem, dass die engere Uferzone von weiterer Verdichtung und Bebauung freizuhalten ist. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine (umfassende) Neuplanung oder Verdichtung, sondern eine „gemäßigte Fortführung des natürlichen Siedlungswachstums“. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan auch als einfacher Bebauungsplan ohne die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 30 Abs. 3 BauGB forciert, bei dem die Entwicklung der Bebauung sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB richtet. Aus diesen Gründen fügt sich die Planung in die Ziele des Landesentwicklungsplanes ein und sichert seine Absichten auf Bebauungsplanebene.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege oder regionale Grünzüge sind durch die Planung nicht betroffen. Die Siedlung Sipplingen wird vollständig durch einen regionalen Grünzug eingrahmt, was bauliche Erweiterungen erschwert. Die Gemeinde ist daher insbesondere auf Maßnahmen der Innenentwicklung angewiesen.



Abbildung: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit ungefähre Lage des Plangebietes (Kreis in blau), Quelle: RVBO.

Flächennutzungsplan

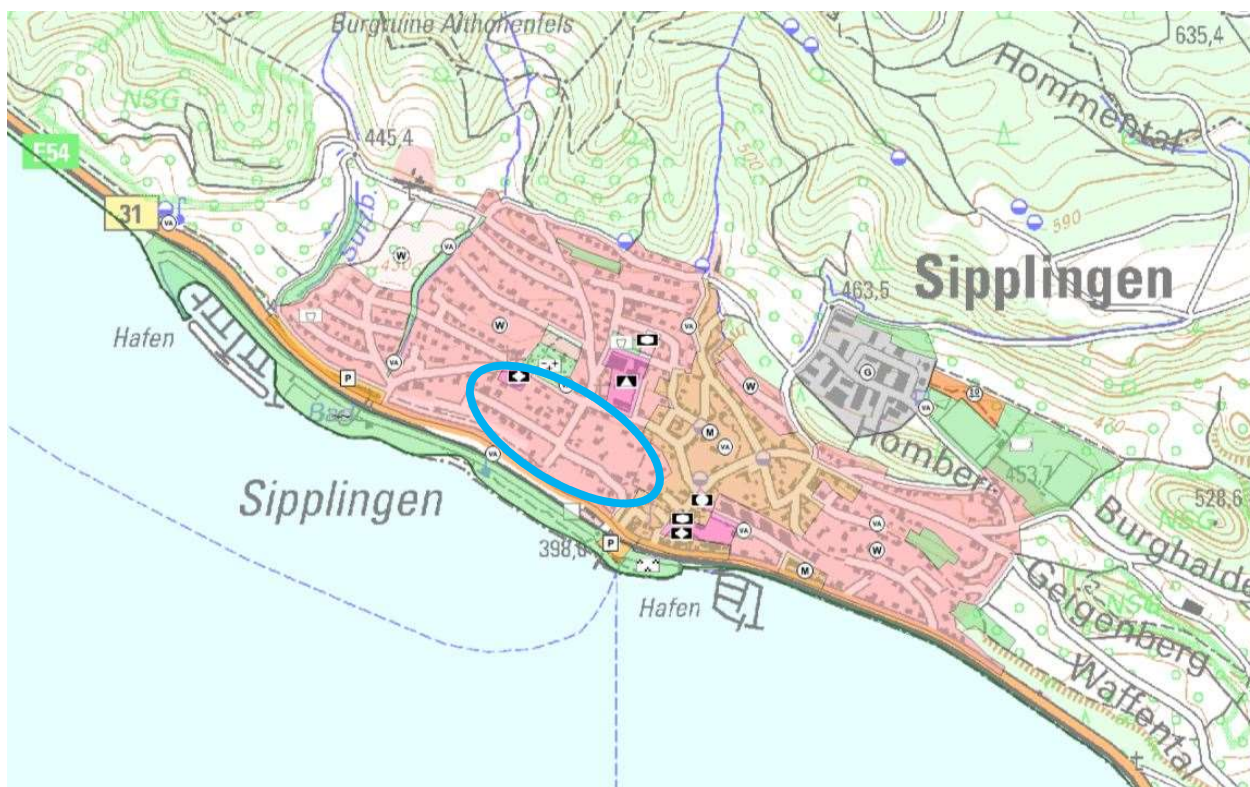


Abbildung: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owigen-Sipplingen aus dem Jahr 1998, maßstabslos, Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg.

Die Fläche, auf der das Plangebiet liegt, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owigen-Sipplingen als Wohnbaufläche dargestellt. Im äußersten Westen des Plangebiets liegt eine Fläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen. Die geplante planungsrechtliche Sicherung von Wohnraum sowie der Evangelischen Kirche Sipplingen (Jakobuskirche) können als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Bezüglich im einfachen Bebauungsplan „Breitenweingarten“ nicht planungsrechtlich geregelter Elemente findet § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Anwendung. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie der Firsthöhe von Gebäudeneuplanungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies ist aus dem Grund möglich, dass es sich beim Plangebiet um ein (historisch-)städtebaulich gewachsenes und funktionierendes Bestandsgebiet mit wenigen Baulücken handelt, deren bauliche Entwicklung in Orientierung an der umliegenden Bebauung (auf der gleichen topographischen Höhe) gesteuert werden kann.

4. Bebauungsplanverfahren

Von der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Breitenweingarten“ sind keine schon bestehende Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen betroffen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der gemäßigten Innenentwicklung / Nachverdichtung in Orientierung an den Strukturen des ortsnahen gewachsenen Sipplinger Ortskernes.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei 17.467 m² und damit unter 20.000 m². Diese setzt sich zusammen aus der sich aus der festgesetzten GRZ 1 von 0,4 ergebenden zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet von 15.654 m² bei einer Fläche von 39.135 m² sowie der vollständig überbaubaren Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“ mit 1.813 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

Eine Umweltprüfung sowie ein -bericht sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die Umweltbelange wurden in Form einer Relevanzbegehung zur Erfassung vorhandener Biotoptypen sowie in Form einer Einschätzung des Habitatpotentials für Arten abgearbeitet. Bestand und Bedeutung der Schutzgüter finden sich im Kapitel „Bestandsanalyse und Bewertung der Schutzgüter“ in dieser Begründung des Bebauungsplans. Die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber zukünftigen Planungen ist abhängig vom entsprechenden Vorhaben.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung werden separat im Kapitel „Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ in dieser Begründung abgehandelt. Deren Ergebnisse sind hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das BNatSchG bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Veränderungen auf einem Grundstück generell zu beachten sind, auch wenn ein Bebauungsplan vorliegt.

5. Bestand

Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Bestandsbebauung innerhalb des Kernorts Sipplingen im Innenbereich in der Form von überwiegend Einzelhäusern mit zumeist mehreren Wohneinheiten sowie einigen wenigen Baulücken. Im äußersten Westen des Plangebiets liegt die Evangelische Kirche Sipplingen (Jakobuskirche).



Abbildung: Bestandsfotos – Denkmalgeschützter Salemer Klosterhof Im Breitenweingaten 8/10 sowie Ev. Kirche Sipplingen (Jakobuskirche), Quelle: Planstatt Senner.

Topographie

Das Plangebiet liegt zum Bodensee abfallend an einem Hang. Die Höhendifferenz von der nördlichen bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplans beträgt auf der Achse der Straße Im Breitenweingarten im Nord-Süd-Verlauf ca. 15 Meter.



Abbildung: Bestandsfotos als Beispiele für Hanglage des Plangebiets, Quelle: Planstatt Senner.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Im Breitenweingarten, Gartenstraße sowie In der Breite (außerhalb des Geltungsbereichs) erschlossen. Die Straße Im Breitenweingarten mündet im Süden in die Seestraße (B 31).

6. Entwässerungssystem

Das Entwässerungssystem (Ab-, Hang- sowie Niederschlagswasserbeseitigung) des Plangebiets ist aufgrund seines Charakters als Bestandsgebiet bereits vollständig konzipiert und intakt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines

Gem. § 30 BauGB zeichnet sich ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens durch die Festsetzung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie der örtlichen Verkehrsflächen aus. Um den Charakter eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB zu erreichen, wird von der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Um das Ziel der Schaffung von Wohnraum zu erreichen, wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein weiterer Grund für die Wahl dieses Gebietstyps ist die bereits im Geltungsbereich und in direkter Nachbarschaft überwiegend vorhandene Wohnbebauung. Das Allgemeine Wohngebiet dient primär dem Wohnen. Das Wohnen nicht störende angegliederte und fördernde Nutzungen, im Einzelnen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sollen ebenfalls allgemein zulässig sein.

Aus städtebaulichen Erwägungen werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Teil des Bebauungsplans. Die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe soll den Betrieb von kleinen untergeordneten gewerblichen Büroräumen ermöglichen.

Zentral ist die planungsrechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit der Schaffung maximal eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes oder maximal eines nicht störenden Gewerbebetriebs in Form einer Ferienwohnung in lediglich einer Wohnung pro Hauptgebäude. Hierdurch soll dem massiven Wohnraummangel in der Gemeinde entgegengewirkt werden. Die Vermietung von Wohnraum zu Ferienzwecken hat in den letzten Jahren im Plangebiet und im Kernort der Gemeinde Sipplingen insgesamt überproportional zugenommen. In Folge ist Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung knapp und teuer geworden. Aus diesem Grund wurde im November 2018 vom Sipplinger Gemeinderat auch eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Da diese jedoch nur temporär (in der Regel 5 Jahre) einen rechtlichen Rahmen zur Sicherung von Wohnraum vorgeben kann und insbesondere im Plangebiet in Zukunft von einem

weiteren Anstieg der Nutzungskonflikte zwischen klassischem und Ferienwohnen auszugehen ist, werden die vorliegenden Regelungen getroffen. Die oben beschriebene weiterhin ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnen unter bestimmten Voraussetzungen soll den Bürgern der Gemeinde Sipplingen gewisse Spielräume im Umgang mit ihrem Eigentum in einem für das Gesamtgebiet sowie die Gemeinde verträglichen Maß ermöglichen.

Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2162 dient der langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der sich hier befindlichen Evangelischen Kirche (Jakobuskirche).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet durch die Grundflächenzahlen I und II (GRZ 1 und 2), sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt.

Die GRZ 1 gibt an, wieviel Quadratmeter mit dem Hauptbaukörper überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet ist laut Planzeichnung eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der laut BauNVO festgelegten Obergrenze für diesen Gebietstyp. Mit der vorliegenden GRZ soll genügend Potenzial bzw. Spielraum für eine Nachverdichtung im zentralen Bereich des Kernorts Sipplingen geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan keine Garagenstandorte festsetzt sowie in Anbetracht der erhöhten Stellplatzverpflichtung wird zusätzlich für sämtliche andere bauliche Anlagen eine GRZ 2 festgesetzt.

Die Wohngebäude im Plangebiet weisen fast ausschließlich zwei Vollgeschosse auf. Mit dem Ziel der homogenen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebiets werden im Planteil des Bebauungsplans zwei Vollgeschosse (Z II) festgesetzt.

Im Falle der Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“ soll die Nicht-Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie einer Zahl der Vollgeschosse (Z) die Möglichkeit des Eingehens auf besondere Planungserfordernisse bei einer etwaigen baulichen Modifikation der für die Öffentlichkeit wichtigen Kirche sicherstellen.

Bauweise und Firstrichtung

Der Bebauungsplan setzt in Orientierung an die Bestandssituation die offene Bauweise (o) fest. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Festsetzung der Gebäudestellung in Form der Orientierung der Dachseite parallel zur Uferlinie soll eine homogene Bauentwicklung in Anlehnung an die überwiegende Anzahl der Bestandsgebäude im Plangebiet gewährleisten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Orientierung der Firstseite parallel zur Uferlinie soll die Umsetzbarkeit von Bauvorhaben trotzdem möglich machen, falls aufgrund des Grundstückszuschnitts eine Dachseitenorientierung unmöglich ist.

In Anlehnung an die Bestandssituation sind im Allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“ wird auch die Nicht-Regelung der Bauweise und Firstrichtung als wichtig für die Möglichkeit des Eingehens auf besondere Planungserfordernisse hinsichtlich möglicher baulicher Veränderungen der Kirche betrachtet.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festlegung einer höchstzulässigen Zahl an Wohnungen bezogen auf die Grundstücksgröße dient dazu, einer zu starken Parzellierung des Wohnraums im Plangebiet entgegenzuwirken und hierdurch die Wohnqualität insgesamt zu steigern.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches (Teil eines 20 m breiter Streifens entlang der B 31) sind im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße festgesetzt. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1873/2 und 1874 können aus topographischen Gründen nur von Süden bzw. der B 31 aus erschlossen werden und sind daher von dieser Festsetzung ausgenommen.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets sind die durch das Gebiet führende Straßen Im Breitenweingarten sowie Gartenstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Auch der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und in räumlicher Nähe zur B 31 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit festgesetzt. Auch hier gilt eine Ausnahme für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1873/2 und 1874 aufgrund der lediglich von Süden bzw. der B 31 aus möglichen Erschließung aus topographischen Gründen.

Die Festsetzung zu den Sichtflächen dient der Verkehrssicherheit durch gute Einsehbarkeit an Einmündungen / Kreuzungen / Grundstückszufahrten und hierdurch höherer Wahrscheinlichkeit der Wahrnehmung anderer Verkehrsteilnehmer.

Regenwasserbeseitigung

Wie bereits im Kapitel Entwässerungssystem aufgeführt, besteht ein intaktes Entwässerungssystem für Niederschlagswasser. Für den Fall seiner Modifikation / seines Ausbaus sichert die Abwirtschaftung mittels Mulde mit lediglichem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation oder mittels Mulden-Rigolen-System das Ziel der Beibehaltung des bestehenden Wasserhaushalts. Die alternative Möglichkeit der ungedrosselten Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation existiert aus Gründen der Sicherung der Entwässerung bei bautechnischen und / oder geologischen Schwierigkeiten sowie falls wasserrechtliche oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Belange einer Versickerung im Wege stehen. Das Verbot der Drosselung bei dieser Form der Entwässerung dient dem Schutz der Bauwerke der Kanalisation sowie der Kläranlage in Folge eines fremdwasserartigen Regenwetternachlaufes. Die Der Betrieb nicht-bewirtschaftbarer Zisternen, d. h. Zisternen die nicht über einen Drosselabfluss, sondern nur über einen Notüberlauf verfügen, entlastet die örtliche Kanalisation zusätzlich und bringt ökologische Vorteile mit sich.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen eine grüne Gestaltung des Plangebiets vor dem Hintergrund ökologischer sowie klimatischer Aspekte sicherstellen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform / -neigung / -aufbauten / -einschnitte sowie -eindeckung

Die Bauvorschriften zu Dächern dienen der Sicherstellung eines städtebaulich homogenen Erscheinungsbilds der baulichen Anlagen im / nahe des historischen Ortskerns von Sipplingen. Hierbei spielt das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Im Breitenweingarten 8/10 eine wichtige Rolle.

Auch bezüglich Bauvorschriften zu Dächern wird eine Nicht-Festsetzung solcher für die Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“ als wichtig für die Möglichkeit des Eingehens auf besondere Planungserfordernisse bezüglich etwaiger baulicher Veränderungen der Kirche angesehen.

Fassadengestaltung

Die Fassade eines Gebäudes prägt in besonderem Maße den öffentlichen Raum. Glänzende sowie Klinkerfassaden werden ausgeschlossen, damit ein harmonisches Einfügen der Gebäude in ihre Umgebung gewährleistet ist.

Im Falle der Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kirche“ wird auch die Nicht-Regelung der Fassadengestaltung als bedeutend

für die Möglichkeit des Eingehens auf besondere Planungserfordernisse bezüglich etwaiger baulicher Modifikationen der Kirche erachtet.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Mit dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Die festgeschriebenen Beschränkungen der Anlagen erfolgen aus ästhetischen Gründen.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Bauvorschrift zur extensiven Begrünung nicht als Terrassen genutzter Garagen, Carports und Nebenanlagen dient der zusätzlichen Durchgrünung des Plangebiets vor dem Hintergrund eines Temperatenausgleichs als Klimaanpassungsstrategie mit geringen Flächenlasten und minimalem Pflegeaufwand.

Einfriedungen

Der Ausschluss von massiven nicht begrünten Mauern dient der ansprechenden und möglichst offenen Gestaltung des Plangebiets vor dem Hintergrund städtebaulich-ästhetischer Gründe. Die Höhenbeschränkung erfolgt aus ästhetischen sowie Verkehrssicherheitsgründen. Die festgesetzte Begrünung erfolgt aus ökologischen sowie klimatischen Gründen.

Geländeveränderungen

Aus Gründen des Bodenschutzes sind Geländeveränderungen aus rein ästhetischen Gründen unzulässig bzw. im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigung mit hohen Auflagen bezüglich Dokumentation verbunden.

Stellplätze

Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber der Möglichkeit ein, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Sipplingen ist eine Gemeinde in ländlich geprägter Umgebung. Die Erfahrung zeigt, dass der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hier in der Regel höher ist als in großen Städten. Durch die Staffelung der nachzuweisenden Stellplätze nach Wohnungsgröße wird sichergestellt, dass der anfallende ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

9. Bestandsanalyse und Bewertung der Schutzgüter

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Natur-, Wald- oder Landschaftsschutzgebiete, sowie keine Biotope nach NatSchG und LWaldG oder Naturdenkmäler. Etwa 60 m südlich befindet sich das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Schutzgebiets-Nr. 8220342) sowie das Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Schutzgebiets-Nr. 8220404). Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Vorbelastung durch Versiegelung und Nutzung ergibt sich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden kann als „innerörtlicher Boden“ mit entsprechenden Funktionen definiert werden. Die Bedeutung ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der Vorbelastung durch Versiegelung mit entsprechenden beeinträchtigten bis fehlenden Bodenfunktionen als gering zu werten.

Schutzgüter Wasser

Die hydrologische Einheit wird als „übrige Molasse (GWG)“ angegeben. Es kommen keine Oberflächen-, Stillgewässer, Quell-, Wasserschutzgebiete oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete vor. Das nächste HQ100 Gebiet findet sich südlich, entlang des Bodenseeufers in etwa 60 m Entfernung. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Versiegelung ist die Bedeutung für die Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Vorbelastungen in Bezug auf das Lokalklima bestehen durch die innerörtliche sowie regionale Lage (Bodenseebecken) und bestehender Verbauung. Beeinträchtigung der Luftqualität besteht hauptsächlich durch den Verkehr im Plangebiet. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Versiegelung ist die Bedeutung für das Klima gering, für das lokale Kleinklima sind bestehende Grün- / Freiflächen von Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Landschaftsschutzgebiete vor. Aufgrund der innerörtlichen Lage mit entsprechenden Elementen aus Wohn- und Siedlungsgebiet und der sich draus ergebenden Vorbelastung, weist das Gebiet eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Landschaftserleben auf, dennoch bestehen stellenweise bedeutsame Sichtbeziehungen (Bodenseesicht) in Bezug auf Naherholung.

Schutzgut Mensch

Das Wohngebiet besteht hauptsächlich aus Wohnbauten mit dazugehörigen Gärten und Straßen. Durch die vorbelasteten, strukturarmen Landschaftsbereiche ergibt sich eine geringe Bedeutung für den Menschen in Bezug auf Wohnumfeld und Erholung.

10. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung

Basierend auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung werden folgende Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die teilweise als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Rahmen einer Untersuchung einzelfallbezogen überprüft werden, damit das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden wird (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Insbesondere sind Untersuchungen zu gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen. Bestehende Höhlenbäume sind auf Fledermausvorkommen zu prüfen, um deren Rodung von Planungen auszunehmen oder deren Verlust zeitgerecht zu ersetzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln zwischen Oktober und Februar zulässig.“

Begründung

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zum folgenden Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 13.01.2020 abgeprüft. Die Begehung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von laut § 7 BNatSchG streng geschützten Fledermäusen sowie ebenfalls nach § 7 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an / in Gebäuden. Insbesondere ältere Gebäude im nördlichen und westlichen Untersuchungsraum bieten durch vorhandene Holzkonstruktionen hohes Potential für Gebäudebrüter. Im Zuge der Begehung konnten Nester der Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) an Gebäuden nachgewiesen werden. Ortszentrentypische Heckenstrukturen (u.a. angrenzend an Gärten) bieten Habitatpotential für diverse Heckenbrüter (z.B. Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)), bestehende Gärten mit Obstbäumen Potential für den Feldsperling (*Passer montanus*). Auch das Vorkommen des nach § 7 BNatSchG streng geschützten Grünspecht (*Picus viridis*) kann nicht ausgeschlossen werden. Ubiquitäre Arten, z.B. Rabenkrähe (*Corvus corone*) und Amsel (*Turdus merula*), wurden im Zuge der Begehung nachgewiesen. Für andere artenschutzfachlich relevante Artengruppen konnten im Untersuchungsraum keine geeigneten Habitatstrukturen festgestellt werden. Das Vorkommen von Insekten konnte aufgrund des Untersuchungszeitpunktes nicht erfasst werden.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung kann festgehalten werden, dass bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse einzelfallbezogen zu untersuchen sind, da in diesem Fall der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Insbesondere sind Untersuchungen zu gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen. Zusätzlich sind bestehende Höhlenbäume auf Fledermausvorkommen zu prüfen, um deren Rodung gegebenenfalls von Planungen auszunehmen oder deren Verlust zu ersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das BNatSchG bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Veränderungen auf einem Grundstück generell zu beachten sind, auch wenn ein Bebauungsplan vorliegt. Die artenschutzrechtlichen Regelungen stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	39.135	91
Gemeinbedarfsfläche „Kirche“	1.813	4
Straßenverkehrsfläche	2.306	5
Gesamtsumme Geltungsbereich	43.254	100

Ausgefertigt

Sipplingen, den

Gortat
Bürgermeister

E. PLANTEIL (20.04.2020)

