

Fertigung:.....1.....

Anlage:.....2.....

Blatt.....1 - 12.....

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung

a) des Bebauungsplans "Bütze-Priel" und

b) der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Bütze-Priel" von 1998 sind die meisten Grundstücke bebaut.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes ist eingefasst von Terrassenhäusern bisher keine Bebauung erfolgt.

Südlich der Prielstraße sind in Steilhanglagen 3 Baufenster ausgewiesen, bei deren Bebauung umfangreiche Aufwendungen für Hangsicherungen erforderlich werden. Auch die Prielstraße wurde bisher nicht ausgebaut.

Durch eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern (s. Städtebaulicher Vertrag) bietet sich jetzt die Möglichkeit, i.V.m. den privaten Bauvorhaben Sicherungsmaßnahmen am Hang vorzunehmen und mit dem Ausbau der Prielstraße zu koordinieren. Hierzu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen.

Darüber hinaus soll östlich der Bütze eine bisher brachliegende Fläche für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ausgewiesen werden.

Die beabsichtigte Nachverdichtung des Gebietes erfordert aber konkrete Vorgaben für die Gestaltung bzw. Nutzung der Abstandsflächen zwischen den 3 Gebäuden südlich der Prielstraße für Garagen und Carports. Aus diesem Grund und wegen des zusätzlichen Baufeldes ist die Änderung des Bebauungsplanes "Bütze-Priel" in diesem Teilbereich erforderlich.

Darüber hinaus wird das Grundstück an der Seestraße einbezogen, um hier im rückwärtigen Bereich Garagen und Nebenanlagen in den Hang bauen zu können unter Beachtung des erforderlichen Leitungsrechtes.

Außer den Baugrenzen und den Wand- und Firsthöhen sind im Wesentlichen die Flächen für Carports und Garagen festzulegen, da diese das Gesamtbild der baulichen Silhouette von Sipplingen wesentlich mitprägen können.

Die Verwirklichung der geplanten Baumaßnahmen weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab und erfordert deshalb ein Änderungsverfahren.

Die Verschiebung und Ergänzung der Baufelder bei gleichzeitiger Anpassung der zulässigen Wand- und Firsthöhe macht die bauliche Nutzung der Grundstücke realistischer und ermöglicht eine intensivere Nutzung der innerörtlichen Flächen.

Die Änderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung von innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung des Baugebietes ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (2.170 m² x GRZ 0,4 (max.) = 868 m² Grundfläche)
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Der "Zeichnerische Teil", die "Schemaansicht von Süden" und die "Schemaschnitte A und B" werden für die betroffenen Grundstücke geändert (Deckblatt).

Ergänzend zu diesen Plandarstellungen werden weitere 7 Schemaschnitte angefertigt, aus denen die Höhenlage der Gebäude und Carports (Parkdecks) in Bezug zum Gelände ersichtlich sind.

Die schriftlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen werden punktuell ergänzt.

Zur Überprüfung der Höhenfestsetzungen und der städtebaulich-gestalterischen Aspekte des Einfügens in die bestehende Bebauung wurde vor Einleitung des Verfahrens ein Modell angefertigt.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen weist die Fläche als "Wohnbaufläche" aus.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan "Bütze-Priel" von 1998 sind die Flächen weitgehend als "Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Lediglich der Bereich an der Seestraße ist als Mischgebiet dargestellt. Entsprechend dem Bestand wird aber auch hier Wohnbebauung entwickelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit § 8 Abs. 2 BauGB.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst Flächen zwischen der Prielstraße im Norden und der Seestraße im Süden. Südlich der Prielstraße grenzen im Osten und Westen Terrassenhäuser an den Änderungsbereich an. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 2.590 m².

Der Geltungsbereich umfasst Flst.Nr. 578/10 (Bütze), 585, 587/1 und Teilflächen der Flst.Nrn. 586 und 589 an der Prielstraße. Darüber hinaus ist eine Teilfläche der Prielstraße einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Deckblatt) zur Änderung.

4 Planung

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung in diesem Bereich ermöglicht werden und die Bebaubarkeit der Grundstücke an der Prielstraße verbessert werden.

Die Steilhanglage südlich der Prielstraße erfordert eine Abstützung der Verkehrsfläche bzw. der Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken. Dies erfolgt durch eine abgestimmte Planung zwischen Gemeinde und Anliegern. Die Außenwände der Untergeschosse der Gebäude dienen gleichzeitig als Stützmauern. Diese werden durch die Carports / Parkdecks zwischen den Gebäuden ergänzt, so dass eine zusammenhängende "Stützmauer" südlich der Prielstraße entsteht. Die Prielstraße wird im Bereich der geplanten 3 Bauvorhaben als Erschließungsstraße mit ca. 3,00 m Breite ausgebaut. Diese Erschließungsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und den Anliegern im Detail verbindlich festgelegt.

Um zu gewährleisten, dass von der Prielstraße aus keine geschlossene Wandfläche durch die Kombination von Garagen und Gebäuden entsteht, werden gemäß den Planeinträgen Bereiche nur offene Carports zugelassen, die den Blick auf den See freigeben.

Neben den Carports zwischen den Gebäuden werden darüber hinaus Stellplätze auf den Flächen zwischen den Gebäuden und der Prielstraße zugelassen.

Zwischen dieser Bebauung und dem Grundstück an der Seestraße war – im Geltungsbereich der Änderung – bisher keine Bebauung vorgesehen.

Entsprechend der raumordnerischen Zielsetzung innerörtlich Brachflächen zu aktivieren, wird auch hier ein Baufenster ausgewiesen und damit eine Verdichtung im Bestand ermöglicht. Die Erschließung dieses Bauvorhabens erfolgt von der Bütze aus, indem diese Straße um ca. 3 m nach Osten auf das Flst.Nr. 578/10 verlängert wird.

Die zugehörigen Garagen werden westlich des Baufensters in den Hang gebaut und mit begrünten Flachdächern versehen, soweit die Flächen nicht als Terrassen genutzt werden.

Für das südliche Grundstück an der Seestraße wird die Errichtung von Garagen und Lagerräumen (Nebenanlagen) an der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 587/1 ermöglicht. Auch diese Räumlichkeiten werden in den Hang gebaut.

Das ausgewiesene Leitungsrecht wird hierzu nach Norden verschoben auf das neu zu bildende Grundstück (Teil von Flst.Nr. 585).

Da das westlich angrenzende Terrassenhaus zwischenzeitlich in Teilbereichen aufgestockt wurde, wird die zulässige Wand- und Firsthöhe für das benachbarte Gebäude an der Prielstraße entsprechend angehoben.

Zur Überprüfung der Höhensituation wurde ein Modell und ein zusätzlicher Schnitt angefertigt, aus denen die geplante Höhenlage der Gebäude in Bezug zu dem vorhandenen Gelände bzw. den benachbarten Gebäuden ersichtlich ist. Es wurde eine harmonische, stufenweise Absenkung der First- und Wandhöhen vorgegeben. Die "Schemaansicht von Süden" wurde durch ein entsprechendes Deckblatt mit diesen Änderungen aktualisiert.

Gemäß dem Bebauungsplan "Bütze-Priel" i.d.F.v. 11.03.1998 sind für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung im Wesentlichen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet – WA
- GRZ differenziert 0,3 bis 0,4
- GFZ ist nicht festgesetzt
- offene Bauweise
- Dachneigungen differenziert 30 – 45° bzw. 42 – 55° an der Seestraße

4.1 Änderungen im Planteil

Die Änderungen in den Plänen (Deckblätter) umfassen

- Baugrenzen
- Firsthöhen
- Wandhöhen
- Grundflächenzahl in Teilbereichen
- Firstrichtung (Ergänzung)
- Verkehrsfläche Prielstraße
- Verkehrsfläche Bütze
- Leitungsrechte
- Ergänzung der Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen (WA6, WA7 u. WA9) werden weitgehend beibehalten.

Die Änderungen sind im Deckblatt zum Zeichnerischer Teil, dem Deckblatt zur Schemaansicht von Süden und den Schemaschnitten dargestellt.

4.2 Ergänzungen der Schriftlichen Festsetzungen

Neben der Änderung der Planteile ist auch eine Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden ergänzt:

Ziff. 5.5:

Damit wird die Lage von Carports / Parkdecks im Änderungsbereich differenziert festgelegt und auch Aussagen zur Zulässigkeit von Stellplätzen getroffen.

Ziff. 1.1.2:

Eine zusätzliche Wohnung wird für die Gebäude längs der Prielstraße zugelassen, da die Gebäude aufgrund der starken Hanglage talseitig 3-geschossig + Dachgeschoss in Erscheinung treten können.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden ergänzt:

Ziff. 1.3.4:

Eine Präzisierung der zulässigen Dacheindeckung erfolgt, um hochglänzende bzw. reflektierende Materialien auszuschließen.

Ziff. 1.3.5 und Ziff. 1.3.9:

Eine Ergänzung erfolgt bezüglich der Dachgestaltung um sicherzustellen, dass eine durchgängige Traufe den Eindruck von zu hohen Ansichten von der Seeseite her vermeidet. Aus dem gleichen Grund werden Wiederkehren ausgeschlossen.

Ziff. 3.1:

Mit dieser Ergänzung werden die erforderlichen Stützmauern zwischen den Gebäuden (bis 10 m Abstand zur Prielstraße) zur Sicherung der Prielstraße zugelassen und die Höhenentwicklung von Stützmauern im Gartenbereich (über 10 m Abstand zur Prielstraße) begrenzt.

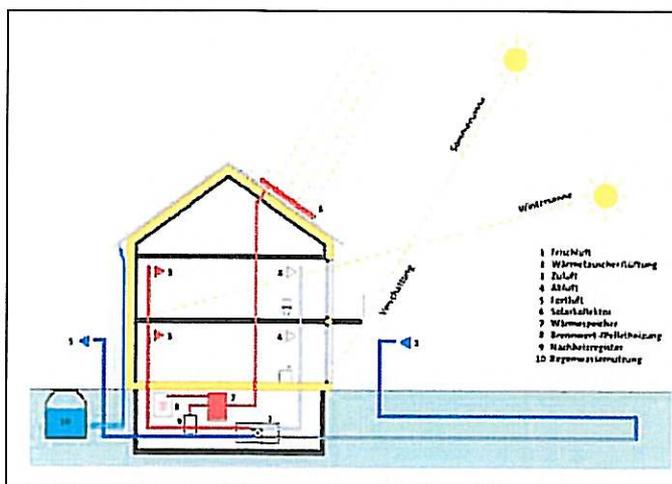
Ziff. 5:

Mit der Festsetzung von Zisternen auf den einzelnen, d.h. den eigenen Grundstücken, wird der Abfluss in die Kanalisation gedrosselt und damit Abflussspitzen bei Starkregen entgegengewirkt.

4.3 Bebauung und Ökologie

Empfohlen wird die Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Gebäudeorientierung nach Süden bzw. Südosten wird ermöglicht.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (Brauchwassererwärmung) sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Die Orientierung der geplanten Gebäude ermöglicht eine energetisch günstige Zonierung der Räume (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Regenwassernutzung über Zisternen wird empfohlen.
- Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die örtliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.

Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden.

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (Co₂-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite

- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den privaten Grundstücken in (bewirtschaftbaren) Zisternen mit Drosselabfluss. Notüberlauf in öffentliche Kanalisation

5 Umweltbericht

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind wird auf eine Umweltprüfung verzichtet, da

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

5.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich und sein unmittelbares Umfeld (Wirkraum) derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

5.3 Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	Bannwald	/
o)	Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 18 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und / oder Landschaft vorbereitet werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies unter Berücksichtigung von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Fall.

Durch das Vorhaben wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher schon geplant und in Teilen auch bereits realisiert über die angrenzenden Erschließungsstraßen Prielstraße, Bütze und Seestraße.

Der Ausbau der Prielstraße erfolgt in Abstimmung mit der Realisierung der angrenzenden Wohngebäude, um die erforderlichen Hangstützungsmaßnahmen zu koordinieren.

Eine Wendemöglichkeit ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und aufgrund der Topographie (steile Hanglage) nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung realisierbar.

Eine Durchfahrt über den ausgewiesenen Geh- und Radweg ist aufgrund der hierfür nicht ausreichenden Baugrundverhältnisse derzeit nicht möglich und könnte nach heutigem Erkenntnisstand nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisiert werden.

Auch derzeit werden die angrenzend bebauten Grundstücke mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen angefahren, teilweise auch rückwärts. Von den Grundstücksbesitzern sind die Abfallbehälter im Osten des Planungsgebietes an den Abfuhrtagen bereitzustellen. Damit wird die Situation für z.B. Müllfahrzeuge beibehalten.

Für die Bauvorhaben im Norden werden Carports und Stellplätze aufgrund des steilen Hanges nahe der Prielstraße angelegt.

Für das mittlere Baugrundstück wird die Zufahrt verbindlich von Westen aus festgelegt. Hierzu ist die Verlängerung der Bütze um ca. 3,00 m vorgesehen.

Die Erschließung der Garagen und Gebäude im Süden erfolgt wie bisher über die Seestraße.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt wie bisher geplante über das bereits bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Auch die Leitungsführungen im Änderungsbereich werden grundsätzlich beibehalten und lediglich in Teilen geringfügig verschoben.

Weitere Änderungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,259 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,217 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,042 ha

9 Kostenschätzung

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

Gemäß den Vereinbarungen der Gemeinde mit den betroffenen Grundstückseigentümern werden die Kosten für das Verfahren zur Bebauungsplanänderung von den Eigentümern getragen. Der Ausbau und die Sicherungsmaßnahmen zu der Bütze und der Prielstraße werden gemäß den Vereinbarungen in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

10 Hinweise

10.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10.2 Entwässerung Grundstücksflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer das aus seinem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß zu beseitigen hat. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ist nicht zulässig.

10.3 Baugrund – Geologie

Bei den Bauvorhaben sind zwingend objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Ebenso wird bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und konkreten Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Erdaufschlüsse (u.a. Bohrungen, Sondierungen, Schürfgruben) sind vor ihrer Ausführung beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i.V.m. § 37 Abs. 2 WG).

10.4 Archäologische Denkmalpflege

Der überplante Bereich befindet sich nur hundert Meter landeinwärts der steinzeitlichen Pfahlbaustation Sipplingen-Osthafen, die seit 2011 zum Welterbe der UNESCO gehört. Es ist damit zu rechnen, dass sich unter abgeschwemmten Bodenmassen (Kolluvien) Paläoböden erhalten haben, die wesentliche Aussagen zur landwirtschaftlichen Nutzung des steinzeitlichen Siedlungsumfeldes (Ackerflächen usw.) ermöglichen.

Da grundsätzlich in solchen topographischen Situationen mit bisher unbekanntem archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, ist auf die Regelungen des § 20 DSchG hinzuweisen: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte und Hölzer) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Der Termin von Erdbaumaßnahmen ist frühzeitig, wenigstens 2 Wochen vor geplantem Beginn, zur Abstimmung einer archäologischen Begleitung schriftlich anzuzeigen. Ansprechpartner ist Herr Dr. B. Dieckmann, Tel. 07735 / 93777-123 bzw. 07735 / 93777-0.

10.5 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.6 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig. Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist möglichst vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Die Entwässerung ist in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zu planen und auszuführen.

10.7 Niederschlagswasser • Hangwasser

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch die geplante Stützmauer entlang der Prielstraße keine Gefährdung der benachbarten Grundstücke entstehen darf.

Deshalb wurde die Situation vom Ing.-Büro Raff geprüft: demnach wird ein geologisches Gutachten im Zuge der konkreten Bebauung der Grundstücke empfohlen (s. auch Hinweis Ziff. 10.3). Auftretendes Schichtenwasser, Quellwasser oder oberhalb der Stützmauer eventuell anfallendes Hang-/Drainagewasser wird im Zuge der Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke gesammelt und über Flst. Nr. 589 und im Süden von Flst. Nr. 592 in den Badstubenweg eingeleitet, sofern dies erforderlich ist.

Im Badstubenweg wird dann über eine Länge von ca. 25 m ein Oberflächenwasserkanal in den RÜ bzw. in den Auslass RÜ Badstubenweg verlegt.

Über diesen Auslass kann das Wasser direkt dem Bodensee zugeleitet werden. Diese Form der Ableitung von Oberflächen-, Quell-, Drainagenwasser etc. entspricht dem aktuellen Stand der Technik.

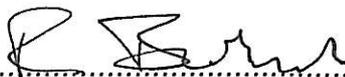
Bei Bedarf wird das Oberflächenwasser der befestigten Flächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 589 (im Süden) vorgereinigt. Zum Beispiel über eine Mulde mit belebter Bodenzone.

Freiburg, den 21.12.2011 BU-ba
23.05.2012

Sipplingen, den 02. Juli 2012

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

(☐ 135Beg04.DOC)



Anselm Neher, Bürgermeister