

Bebauungsplan

‘Gräfin-Hildegard- Straße, Änderung’

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 27. Januar 2023

Inhalt:

Satzung	Seite 3
Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
Pflanzenliste	Seite 9
Örtliche Bauvorschriften	Seite 10
Hinweise	Seite 12
Begründung	Seite 15

Satzung

der Gemeinde Sipplingen /Bodenseekreis

über

a) die Aufstellung des Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

und

b) die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat in der öffentlichen Sitzung amden Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung` und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung` als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Satzung

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße` i. d. F. vom 13.05.1987, mit den örtlichen Bauvorschriften und den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und allgemeinen Hinweisen wird geändert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sowie die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und allgemeinen Hinweise werden neu gefasst.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan bestimmt sich gem. Eintrag im Lageplan vom

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom.....
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom.....
3. den Örtlichen Bauvorschriften vom

Beigefügt:

Begründung für den Bebauungsplan i. d. F. vom

§ 4 Inkrafttreten

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

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

Ausgefertigt:

Sipplingen, den

.....
Oliver Gortat, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintragungen im Planteil wird festgesetzt:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Soweit nach § 4 (3) Nr. 1. + 2. BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form einer Ferienwohnung nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wird diese Nutzungsart auf maximal eine Wohnung pro Hauptgebäude beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen,
- der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe (FH) als Höchstwert gemäß Eintragung im Planteil. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche, gemessen wird im Schnittpunkt des Erdgeschoss-Grundrisses des jeweiligen Gebäudes.

1.2.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig. Ist die Grundstücksgröße größer als 500 m², ist je weitere 130 m² eine weitere Wohnung zulässig.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

3.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintragung im Plan sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt,

- Zweckbestimmung: Wohnstraße.

Diese sind als Mischflächen für Fußgänger und Fahrzeugverkehr vorzusehen.

4.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen, wenn die örtliche geologische Situation dies zulässt.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Unter der Retentions- und Versickerungsfläche ist eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Alternativ ist der Einbau abwirtschaftbarer Retentionsraumzisternen zulässig, die ein Mindest-Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen müssen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht in die Zisternen einzuleiten.

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

5.1 Fäll und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, zulässig.

5.2 Kontrolle von Gebäuden vor Abriss

Bei nötigem Abriss, Teilabriss oder Umbau von Fassaden sind die Gebäude im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Fledermausquartiere oder Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten hin durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren / Brutvorkommen gebäudebrütender Arten müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Brutzeit / Aktivitätsphase (März bis September) der Fledermäuse in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden und die Brutplätze / Quartiere durch geeignete Maßnahmen unzugänglich gemacht werden.

5.3 Schutz des Oberbodens

Der humose Oberboden ist abzutragen, in Mieten von höchstens 1 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

5.4 Reduktion von Lichtemissionen

Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.

6.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Pflanzqualität Laubbäume: 2xv mB, StU mind. 12-14 cm

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv mB, StU mind. 10-12 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbisschutz, keine Pflanzenschutzmittel, fachgerechter Schnitt und Pflege der Obstbäume.

6.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist ab einem Stamm-Durchmesser von 0,20 m zu erhalten und bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Pflanzenliste

Pflanzliste Baumpflanzungen

Pflanzqualität Laubbäume: 2xv mB, StU mind. 12-14 cm

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv mB, StU mind. 10-12 cm

Pflanzliste 1: Artenvorschläge für große Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Pflanzliste 2: Artenvorschläge für mittelgroße Bäume (2. + 3. Ordnung)

Obst- Hoch- und Halbstämme in regionaltypischen Arten und Sorten
(Äpfel, Birnen, Kirschen etc.)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea `Briottii`	Pupurkastanie
Alnus spaethii	Pupur Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica `Dawyck`	Säulen-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Rancho`	Winter-Linde `Rancho`
Ulmus Hybr. `Rebona`	Resista Ulme
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Säuleneiche

Satzung über örtliche Bauvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Fassaden

Fassaden sind nur in weißen oder pastellierten Farben zulässig.

Fassaden in Klinker oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.

Transparente Wärmedämmfassaden sind nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Walmdächer
- gegeneinander versetzte Pultdächer bei gleichbleibender Dachneigung.

Bei Doppelhäusern darf sich die Dachneigung der benachbarten Gebäude um max. 3° unterscheiden.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

2.2.1 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Ziegel oder Dachsteine in nicht reflektierender Ausführung in den Farben rot bis rotbraun sowie betongrau bis anthrazitgrau zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten und Wiederkehre

Dachaufbauten und Wiederkehre sind nur bis zu insgesamt der Hälfte der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m unter dem First liegen. Die Länge der Einzelgaupe darf max. 4,00 m betragen. Zwischen Dachaufbauten und Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an Traufe und Ortgang herzustellen.

2.2.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Dachflächenlänge zulässig, jedoch nur, wenn auf der gleichen Dachfläche keine Dachgaupen angeordnet sind.

2.2.4 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

3.0 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdächern sind zulässig, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt und gestaltet werden.

4.0 Anzahl der Stellplätze und Garagen

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.

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

5.1 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu 0,80 m über OK-Gehweg zulässig. Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern zugelassen werden. Einfriedigungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu gestalten und zu begrünen.

5.2. Freiflächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Feldwege in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

Mit dem Bauantrag sind Höhenprofile vorzulegen, in denen die benachbarten Gebäude dargestellt sind.

Hinweise

1. Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen für Wasser, Gas und Telekommunikation. Die zuständigen Versorgungsunternehmen prüfen die Voraussetzungen zur Errichtung bzw. Änderung eigener Versorgungsanlagen. Eine Bauentscheidung ist vom Ergebnis der Prüfung abhängig.

Für eventuelle Baumaßnahmen an den Versorgungsanlagen bzw. Änderungen an den Bestandsnetzen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, den Versorgungsträgern den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

2. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

3. 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-)wasser eine Umläufigkeit 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 so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser 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).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den "Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

4. Starkregenerisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich in einer topographischen Lage, die hinsichtlich Starkregenereignissen als gefährdet erscheint. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg" hingewiesen.

5. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des Plangebiets zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 1a Abs.1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

7. Archäologische Denkmalpflege /Sicherung von Bodenfunden

Da bei Baumaßnahmen mit bisher unbekanntem Fundstellen Funde und Befunde zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege bei allen Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig (§ 20 DSchG Baden-Württemberg). Es werden frühzeitige archäologische Sondagen empfohlen. Der Beginn aller Erdarbeiten einschl. weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag von Auffüllschichten und Baugrubenaushub ist frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen- Hemmenhofen Tel. 0 77 35 - 9 37 77-0, mail marie-claire.ries@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 27. Januar 2023

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

Angezeigt gem. § 4 (3) GemO

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 Gemeinderats der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Sipplingen, den

.....

Oliver Gortat , Bürgermeister

Begründung

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
 - 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
 - 3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße`
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Regionalplan Bodensee - Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzungen
 - 4.1 Denkmalschutz
 - 4.2 Verkehrserschließung
- 5.0 Planung
 - 5.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Weitere Festsetzungen
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße` mit einer Größe von ca. 1,71 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sipplingen. Das Plangebiet ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, die in zwei Bauzeilen innerhalb von großzügigen und teilweise dicht begrünten Gartenflächen angeordnet sind.

Es wird begrenzt:

- Im Norden von der Burkhard-von-Hohenfelsstraße,
- im Osten von der Straße `Im Hirschacker`,
- im Süden von der Bebauung entlang der Maurenstraße,
- im Westen von einem nach Süden verlaufenden Weg und daran angrenzenden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Wiesen, Streuobstwiesen.

Das Gelände weist eine ausgeprägte, südorientierte Hanglage auf.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 1980	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 17,
Fl. St. Nr. 1980/10	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 15,
Fl. St. Nr. 1987	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 13,
Fl. St. Nr. 1990	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 11,
Fl. St. Nr. 1995/2	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 9,
Fl. St. Nr. 1997	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 5,
Fl. St. Nr. 2009/1	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 3,
Fl. St. Nr. 2012	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 1,
Fl. St. Nr. 2013/1	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 15,
Fl. St. Nr. 2013	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 13,
Fl. St. Nr. 2020	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 11,
Fl. St. Nr. 2019	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 1,
Fl. St. Nr. 2018	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 3,
Fl. St. Nr. 2014	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 5,
Fl. St. Nr. 2014/1	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 5a,
Fl. St. Nr. 2009	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 7,
Fl. St. Nr. 2007	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 9,
Fl. St. Nr. 1997/3	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 11,
Fl. St. Nr. 1995/5	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 17,
Fl. St. Nr. 1985	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 19,
Fl. St. Nr. 1980/9	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 21,
Fl. St. Nr. 1980/4	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 23,
Fl. St. Nr. 2019/1	-	öffentliche Verkehrsfläche, Gräfin-Hildegard-Straße.

Gemeinde Sipplingen

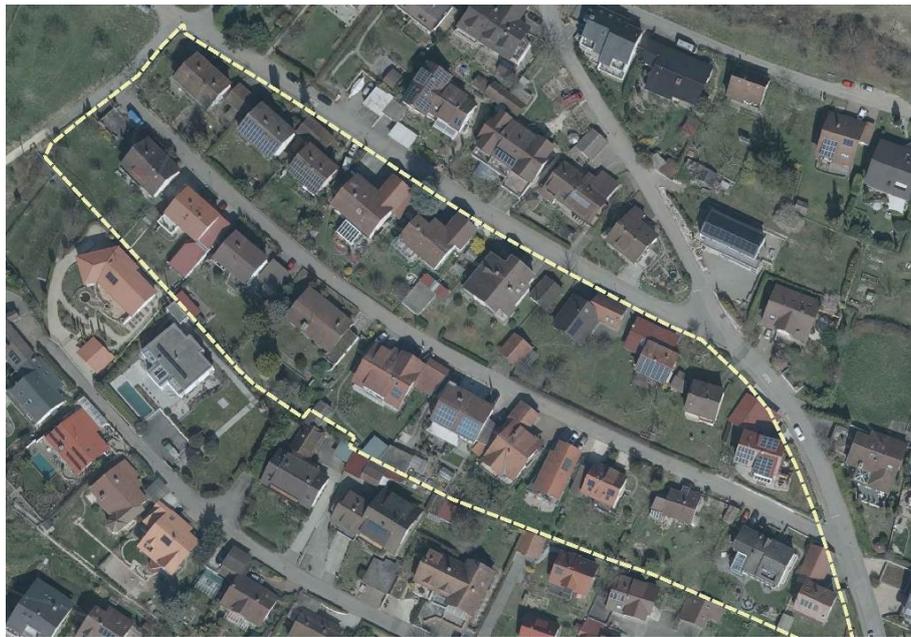
Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 27. Januar 2023



Lage im Ort (Quelle: Geoportal)



Luftbild mit Geltungsbereich

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Sipplingen ist ein bevorzugter Wohnort am nördlichen Bodenseufer. Baugrundstücke sind knapp und teuer. Der Gemeinde stehen derzeit praktisch keine Flächen für eine städtebauliche Weiterentwicklung zur Verfügung. Sie ist daher bestrebt, nach Potentialen der Innenentwicklung zu suchen, und bestehende Baugebiete unter dem Aspekt der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zu überplanen. Nach dem östlich des vorliegenden Geltungsbereichs gelegenen Bebauungsplangebiet `Laupen` soll jetzt das Gebiet `Gräfin-Hildegard-Straße` überarbeitet werden, mit dem Ziel, eine verbesserte bauliche Ausnutzung der teilweise recht großen Baugrundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig den Gebietscharakter, der durch freistehende Einzelhäuser und großzügen, dicht begrünte Gärten geprägt ist, zu erhalten.

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Darin heist es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m².....*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....*

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*
3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 1,71 ha umfasst die nach § 19 (2) BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m².

Die Planung bewegt sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsgültigen Bebauungsplanes (siehe Pkt. 2.).

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur von Sipplingen und ist im Norden, Osten und Süden unmittelbar von bebauten Grundstücken umgeben.

Der Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der behutsamen Nachverdichtung.

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Umwelt werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße`

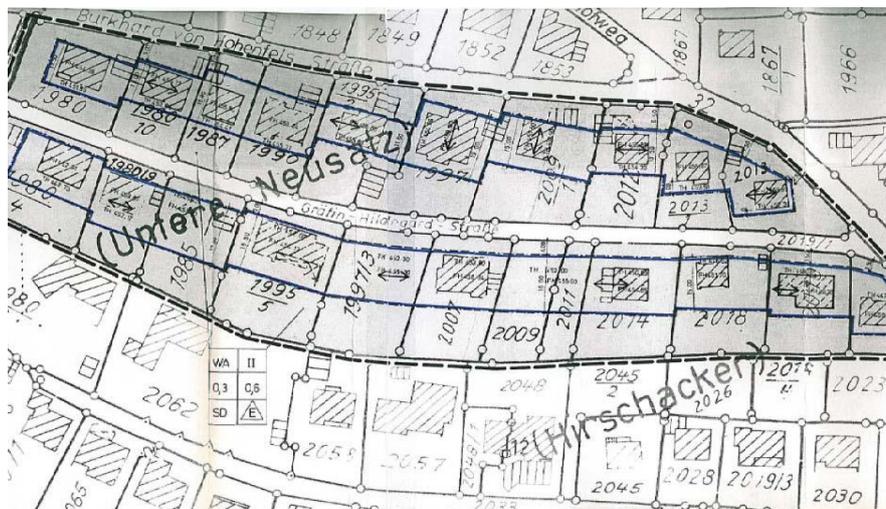
Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße` weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Entlang der Burkhard-von-Hohenfels-Straße und der Gräfin-Hildegard-Straße ist jeweils ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, das nach Süden hin großzügige Freiflächen belässt.

Weitere Festsetzungen:

- Grundflächenzahl 0,3,
- Geschossflächenzahl 0,6,
- zweigeschossige Bauweise,
- zwingend Einzelhäuser,
- die Stellung der Gebäude ist verbindlich festgesetzt,
- Trauf- und Firsthöhen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

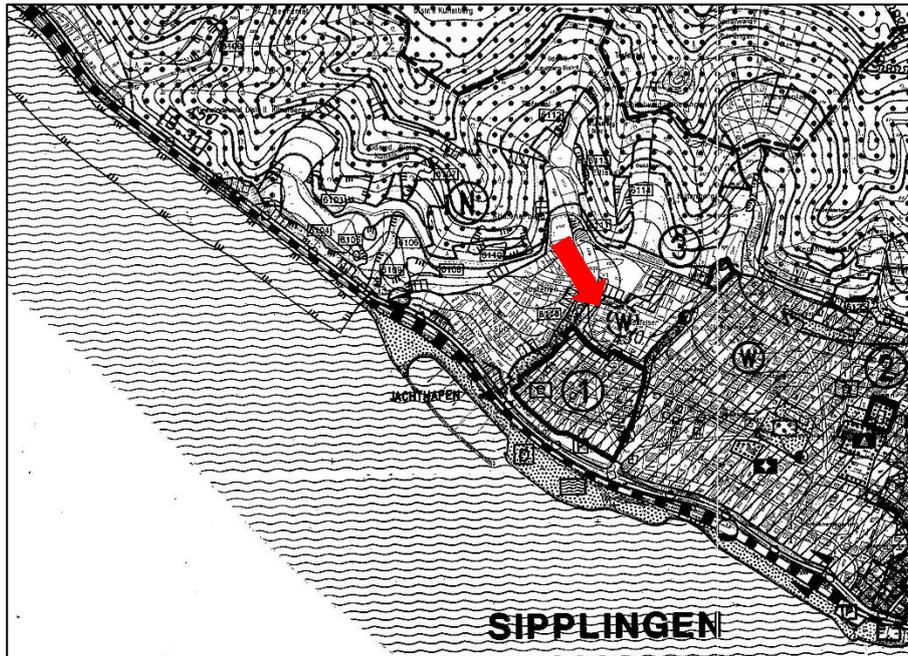
- Zulässig sind ausschließlich Satteldächer,
- Dachneigung 30° - 36°,
- zulässig sind rotbraune Ton- oder Zementziegel bzw. entsprechende Materialien,
- Traufüberstände mind. 0,5 m, Dachüberstände mind. 0,3 m,
- Dachaufbauten und dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss nicht zulässig, ansonsten max. 50 % der Gebäudelänge, Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelseiten.



Zeichnerischer Teil zum rechtskräftigen Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße` (Quelle: Gemeinde Sipplingen)

3.2 Flächennutzungsplan

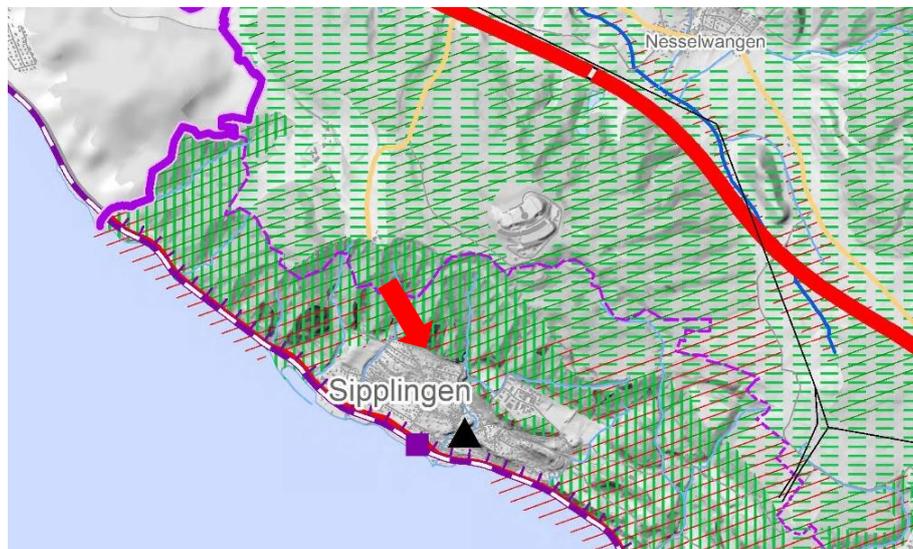
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

3.3 Regionalplan Bodensee - Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Nördlich des Geltungsbereichs verlaufen ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie eine Grünzäsur. Diese Vorranggebiete sind von der Bebauung freizuhalten. Sipplingen ist als `Gemeinde mit Eigenentwicklung` ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (Dunkelgrün schraffiert = Grünzäsur, rot schraffiert = Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege)

4.0 Bestand / Nutzungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden ausschließlich als Wohnbaugrundstücke und Verkehrsflächen genutzt. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und den zugehörigen Nebengebäuden (Garagen, Schuppen). Das Plangebiet vermittelt insgesamt den Eindruck eines qualitätvollen, dicht begrünten Wohnquartiers. Es wird als Bestandteil des Gesamtgebietes am westlichen Ortsrand von Sipplingen wahrgenommen.

4.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Gräfin-Hildegard-Straße und die nördlich gelegene Burkhard-von-Hohenfels-Straße. Beide Straßen zweigen von der entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Straße `Im Hirschacker` ab und führen nach Nordwesten.

Die Straßen weisen einen zurückhaltenden Ausbaustandard auf. Es gibt keine Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

5.0 Planung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil Anlagen für Verwaltungen vorzugsweise im Ortskern unterzubringen sind und die weiteren Nutzungen den vorhandenen und angestrebten Gebietscharakter empfindlich beeinträchtigen könnten. Zudem würde die Erschließungssituation im Plangebiet überfordern.

Die weiteren ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1. + 2. BauNVO = Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form einer Ferienwohnung nach § 13a BauNVO, werden auf maximal eine Wohnung pro Hauptgebäude beschränkt. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass Sipplingen ein bedeutender Fremdenverkehrsort am Bodensee ist, andererseits soll knapper Wohnraum vorzugsweise ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen, da sie elementarer Bestandteil einer lebendigen Gemeindestruktur sind und dazu beitragen, dass der Charakter eines sog. `Schlafortes` bzw. einer `Rollladensiedlung` vermieden wird.

Die Erschließung erfolgt auch weiterhin ausschließlich über die beiden vorhandenen Straßen, die aufgrund ihres Ausbaustandards den Charakter von Wohnstraßen vermitteln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

Grundflächenzahl (GRZ)

Sie ist für das Allgemeine Wohngebiet zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 0,40 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gem. § 17 BauNVO (Orientierungswert). Die GRZ lässt im Vergleich zum Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken zu.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Vergleich zum Bestand bewusst verzichtet, weil städtebauliche Belange zur Dimensionierung der Gebäude durch die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausreichend berücksichtigt sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Firsthöhe beträgt für das gesamte Plangebiet 9,50 m und lässt in der Regel zwei Vollgeschosse zu. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses ist eindeutig bestimmbar und berücksichtigt die Hanglage der Grundstücke.

Zahl der Wohnungen

Mit den maximal drei zulässigen Wohnungen werden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet berücksichtigt, ohne dass damit ein `Umkippen` des Gebietscharakters in Richtung Geschosswohnungsbau zu befürchten wäre. Weitere Wohnungen sind unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße zulässig.

5.3 Weitere Festsetzungen

Bauweise

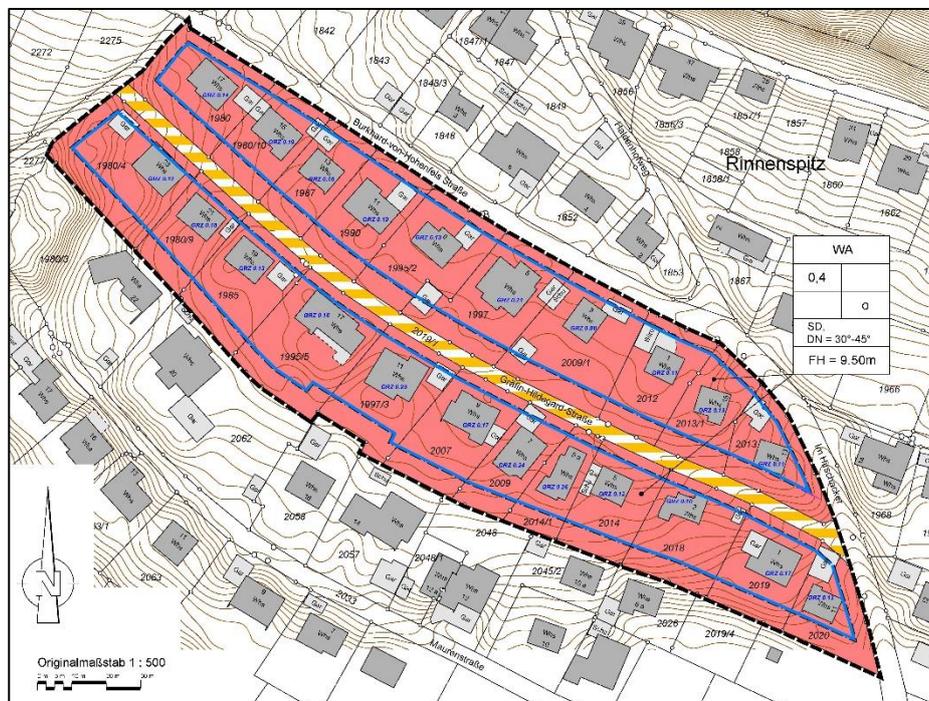
Mit der festgesetzten offenen Bauweise werden künftig auch Doppelhäuser möglich. Diese Bauweise dient der Nachverdichtung im Gebiet und erscheint aufgrund der ausreichend großen Grundstücke auch städtebaulich verträglich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert. Entlang der beiden Erschließungsstraße ist jeweils ein durchgezogenes Baufenster angeordnet, das im Vergleich zum Bestand weiter nach Süden reicht. Damit werden südorientierte Gebäudeerweiterungen und auf manchen Grundstücken auch ein zweiter Baukörper möglich. Die Baugrenzen bilden klare städtebauliche Raumkanten.

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

Siehe hierzu Pkt. 6.0



Aktueller Rechtsplan

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Hierzu gehören Beschränkungen bei der Materialauswahl zur Fassaden- und Wandgestaltung.

Im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Vorschriften zur Dachgestaltung vorsichtig erweitert. Allerdings sollen auch künftig geneigte Dächer die Siedlungsstruktur prägen.

Freiflächen tragen zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen leisten – ebenso wie Bäume – einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion.

Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Für Einfriedigungen gelten Höhen- und Materialbeschränkungen, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen und das Baugebiet insgesamt `durchlässig` zu gestalten. Zäune und Hecken sollen funktional sein, ohne dass ein massiv befestigter bzw. unzugänglicher Eindruck entsteht.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten außerdem die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer mehrere Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene ausreichend dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in den Erschließungsstraßen verlegt ist.

5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen, wenn die örtliche geologische Situation dies zulässt. Dabei muss die Versickerung über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Grundstücke weisen ausreichende Größen auf, um diese Flächen anzulegen.

Alternativ ist der Einbau abwirtschaftbarer Retentionsraumzisternen zulässig, die ein Mindest-Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen müssen. Das anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls über eine belebte Bodenschicht in die Zisternen einzuleiten.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Das Plangebiet wird ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Der Bebauungsplan dient der gebietsverträglichen Nachverdichtung. Damit wird die Neu-Inanspruchnahme von unbebauten Flächen vermieden. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

- **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Sipplingen. Die Fernwirkung in Richtung Bodensee wird durch die südlich angeordnete Bebauung eingeschränkt.

- **Boden**

Potentielle Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung, die Anlage von Verkehrsflächen und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage liegen für das Plangebiet Bodenkartierungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor.

Im Bestand ist das Plangebiet mit Wohn- und Nebengebäuden überbaut, sowie mit Verkehrs- und Nebenflächen (Wege, Terrassen) bzw. befestigt / versiegelt. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung stellen sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung	Differenz
Allgemeines Wohngebiet	16.000 m ² xGRZ 0,30 = 4.800 m ² + 50 % Überschreitung f. Nebenanlagen = 2.400 m ² Gesamt = 7.200 m ²	16.000 m ² x GRZ 0,40 = 6.400 m ² + 50 % Überschreitung f. Nebenanlagen = 3.200 m ² Gesamt = 9.600 m ²	+ 2.400 m ²
Straße	1.139 m ²	1.139 m ²	0

Die Planung führt zu einem um bis zu 2.400 m² erhöhten Anteil überbauter bzw. befestigter / versiegelter Fläche.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 27. Januar 2023

Minimierung / Vermeidung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstücke, wonach Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen sind, führen zu einem zumindest teilweisen Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.3 sind Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens festgelegt. Der Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis zum Bodenschutz.

- **Flora / Fauna**

Biotopie / biologische Vielfalt / Pflanzen

Die vorhandene Vegetationstrukturen bestehen aus den teilweise dicht begrünten Hausgärten. Vereinzelt finden sich Bäume, die das Straßenbild prägen (z.B. *Cedrus atlantica glauca* – Atlaszeder und *Ginkgo biloba* – Ginkgo in der Burkhard-von Hohenfeld-Straße). Ansonsten enthalten die Gärten allgemein gebräuchliche Ziergehölze und teilweise Obst-Halbstämme.

Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotopie. Im Umfeld sind mehrere Biotopie kartiert.



Auszug aus der LUBW-Biotopkartierung

Darüber hinaus finden sich mehrere FFH-Mähwiesen.



LUBW Kartierung der FFH-Mähwiesen

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 27. Januar 2023

Der Ortsrand von Sipplingen enthält teilweise ausgedehnte Streuobstbestände.



LUBW-Streuobsterhebung (Fernerkundung)

Nördlich des Plangebietes verläuft das Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer` mit insgesamt 19 Teilgebieten.



Abgrenzung des LSG `Bodenseeufer` (Quelle:LUBW)

Das Vogelschutzgebiet Nr. 8220404 – `Überlinger See des Bodensees` und das FFH-Gebiet Nr. 8220342 `Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft` bilden den nördlichen Ortsrand von Sipplingen.



Lage des FFH- und Vogelschutzgebietes (Quelle: LUBW)

Biotopverbund

Das Plangebiet ist von Darstellungen des Fachplanes `Landesweiter Biotopverbund nicht berührt. Kern- und Suchräume für mittlere und trockene Standortes liegen westlich und nördlich der Ortslage.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle: LUBW)

Minimierung / Vermeidung

Gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 7.1 ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzgebote dienen der Gestaltung des Quartiers und des Straßenbildes. Die Bäume tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

Diese Funktionen werden insbesondere auch von den im Plangebiet vorhandenen Bäumen übernommen. Deshalb ist festgesetzt, dass Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m zu erhalten sind.

Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1).

Tiere / Geschützte Arten

Das Plangebiet ist als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Insekten, Fledermäuse und weitere Kleinsäuger einzustufen. Es ist von insgesamt lokaler Bedeutung. Diese Funktionen bleiben auch nach der Umsetzung der Planung weitgehend erhalten, sie werden jedoch durch den erhöhten Anteil überbauter bzw. befestigter / versiegelter Flächen geringfügig reduziert.

Minimierung / Vermeidung

Zum Schutz möglicherweise vorhandener Lebensstätten sind erforderliche Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1).

Deshalb sind auch bei nötigem Abriss, Teilabriss oder Umbau von Fassaden die Gebäude im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Fledermausquartiere oder Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten hin durch eine fachkundige Person zu untersuchen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2).

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.4).

Gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 7.1 ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen, nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1). Damit werden neue Lebensräume entwickelt.

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das Plangebiet hat eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

Im näheren Umfeld sind Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten erlebbar und Klimabeeinträchtigungen begrenzt erkennbar.

Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet.

Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Aufgrund der vorhandenen und auch künftig angestrebten Freiflächenstruktur sind jedoch erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Minimierung / Vermeidung / Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Klimaschutz:

Die Baufenster lassen kompakte, energiesparende Kubaturen zu.

Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

Die vorgesehene Entwicklung im Plangebiet gewährleistet auch künftig eine angemessene Freiflächenstruktur. Die un bebauten Flächen dienen der Kalt- und Frischluftproduktion und der Regulierung des Klein- und Lokalklimas.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

- **Kultur- und Sachgüter**

Die vorhandenen Baugrundstücke sind als Sachgüter zu bewerten. Sie werden durch die im Plan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten aufgewertet.

- **Mensch / Naherholung**

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bleibt erhalten. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Es werden Wohnflächen in einer attraktiven, innerortsnahen Lage ermöglicht.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Entwicklung einer angemessenen Freiraumstruktur und die Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Ausschlusszeiten gem. NatSchG,
- die Kontrolle von vom Abriss bzw. Umbau betroffenen Gebäuden auf möglicherweise vorhandene Lebensstätten,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung,
- Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens und zur Vermeidung bzw. Wiederverwertung von Erdaushub.

Sipplingen, den

.....
Oliver Gortat , Bürgermeister