

## Bebauungsplan

### ‘Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. 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](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Gemeinde Sipplingen

### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

---

#### Inhalt:

Satzung	Seite 3
Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
Pflanzenliste	Seite 8
Örtliche Bauvorschriften	Seite 9
Hinweise	Seite 11
Begründung	Seite 14

**Satzung**

**der Gemeinde Sipplingen /Bodenseekreis**

über

a) die Aufstellung des Bebauungsplanes `Oberer Neusatz – Schallenberg, 3. Änderung`

und

b) die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Oberer Neusatz – Schallenberg, 3. Änderung`.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat in der öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan `Oberer Neusatz – Schallenberg, 3. Änderung` und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Oberer Neusatz – Schallenberg, 3. Änderung` als Satzung beschlossen.

**Rechtsgrundlagen:**

**1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

**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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

**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 (LBOBaWü)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

**5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

**Satzung**

**§ 1 Gegenstand der Satzung**

Der Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg` i. d. F. vom 17.08.1995, 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 m<sup>2</sup>, ist je weitere 130 m<sup>2</sup> 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 als

- Straßenverkehrsflächen

festgesetzt.

## **3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 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)**

Das im westlichen Teil, auf den Baugrundstücken entlang der Burkhard-von-Hohenfels-Straße und der Straße `Im Würchental` anfallende Niederschlagswasser ist in in den westlich verlaufenden Hörnlebach abzuleiten, wo dies technisch möglich ist.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

### **6.3 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Gemäß Eintragung im Plan sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die darin enthaltenen Bäume und Sträucher sind 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 `Oberer Neusatz – Schallenberg, 3. 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 Dachgauben 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 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz,
- zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze,
- über 80 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze.

#### **5.0 Gestaltung der un bebauten 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. Starkregenrisikomanagement**

Das Plangebiet befindet sich in einer topographischen Lage, die hinsichtlich Starkregenereignissen als gefährdet erscheint. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement 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 `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

---

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 `Oberer Neusatz - Schallenberg`
  - 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 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Oberer Neusatz - Schallenberg` mit einer Größe von ca. 3,51 ha und liegt am nördlichen Ortsrand von Sipplingen, wobei der südliche Teil bis in den Ortskern hineinragt. Das Plangebiet ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, die entlang der Straßen `Im Hirschacker`, Laupenweg, Burkhard-von-Hohenfels-Straße, `Im Würchental`, Haldenhofweg, `Am Schallenberg` und Weinbergstraße und innerhalb von großzügigen und teilweise dicht begrüneten Gartenflächen angeordnet sind. Die Bebauung ist teilweise durch zusammenhängende Grünstrukturen gegliedert, die aus Garten- und Wiesenflächen bestehen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden von der Straße `Am Schallenberg` und der vielfältig gegliederten Landschaft in den Gewannen `Würchental`, `Reckholderbühl`, `Schallenberg` und `Feigle`,
- im Osten von der Wohnbebauung entlang des Laupenweg,
- im Süden von der Ortslage,
- im Westen von der der Wohnbebauung entlang der Gräfin-Hildegardstraße.

Das Gelände weist eine ausgeprägte, südorientierte Hanglage auf.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

- |                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| Fl. St. Nr. 2537/1     | - | Wohnhaus, Im Würchental 1,  |
| Fl. St. Nr. 2535       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 16,   |
| Fl. St. Nr. 1841       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 14,   |
| Fl. St. Nr. 1842       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 12,   |
| Fl. St. Nr. 1843       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 10,   |
| Fl. St. Nr. 1848/3     | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 8a,   |
| Fl. St. Nr. 1848       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 8,  |
| Fl. St. Nr. 1849       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 6,  |
| Fl. St. Nr. 1852       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 4,  |
| Fl. St. Nr. 1853       | - | Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 2,  |
| Fl. St. Nr. 1840       | - | öffentliche Verkehrsfläche - Straße `Im Würchental` und `Am Schallenberg`               |
| Fl. St. Nr. 32 (Teil)  | - | öffentliche Verkehrsfläche - Straße `Im Hirschacker` und Burkhard-von-Hohenfels-Straße, |
| Fl. St. Nr. 1839 Teil) | - | öffentliche Verkehrsfläche - Haldenhofweg,  |
| Fl. St. Nr. 230        | - | Straße `Am Schallenberg`,   |
| Fl. St. Nr. 1847       | - | Wohnhaus, Haldenhofweg 1,   |
| Fl. St. Nr. 1847/1     | - | Wohnhaus, Haldenhofweg 1b,  |

## Gemeinde Sipplingen

### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

---

Fl. St. Nr. 1856	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 39,
Fl. St. Nr. 1856/3	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 37,
Fl. St. Nr. 1857/1	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 35,
Fl. St. Nr. 1857	-	unbebautes Baugrundstück, Am Schallenberg,
Fl. St. Nr. 1858	-	unbebauter Garten, Am Schallenberg,
Fl. St. Nr. 1858/1	-	unbebauter Garten, Am Schallenberg,
Fl. St. Nr. 1859	-	unbebauter Garten / Wiese, Am Schallenberg,
Fl. St. Nr. 1860	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 31,
Fl. St. Nr. 1862	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 29,
Fl. St. Nr. 1964/1	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 27,
Fl. St. Nr. 1964	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 25,
Fl. St. Nr. 1962	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 23,
Fl. St. Nr. 1961	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 21,
Fl. St. Nr. 1965	-	Wohnhaus, Weinbergstraße 5,
Fl. St. Nr. 1965/1	-	Wohnhaus, Weinbergstraße 3,
Fl. St. Nr. 1966	-	unbebautes Baugrundstück, Weinbergstraße,
Fl. St. Nr. 1965/2	-	öffentliche Verkehrsfläche – Weinbergstraße,
Fl. St. Nr. 1867	-	Wohnhaus, Haldenhofweg 2,
Fl. St. Nr. 1867/1	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 16,
Fl. St. Nr. 1968	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 14,
Fl. St. Nr. 1969	-	Wohnhaus, Weinbergstraße 2,
Fl. St. Nr. 1970	-	Wohnhaus, Weinbergstraße 4,
Fl. St. Nr. 1972/2	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 12,
Fl. St. Nr. 1972/3	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 10,
Fl. St. Nr. 1975	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 8,
Fl. St. Nr. 1976/1	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 6,
Fl. St. Nr. 1979/1	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 4a,
Fl. St. Nr. 1979	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 4,
Fl. St. Nr. 1960 (Teil)	-	öffentliche Verkehrsfläche - Laupenweg
Fl. St. Nr. 1823/1	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 8,
Fl. St. Nr. 1823	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 6,
Fl. St. Nr. 1820	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 4,
Fl. St. Nr. 1820/1	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 4a,

## Gemeinde Sipplingen

### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

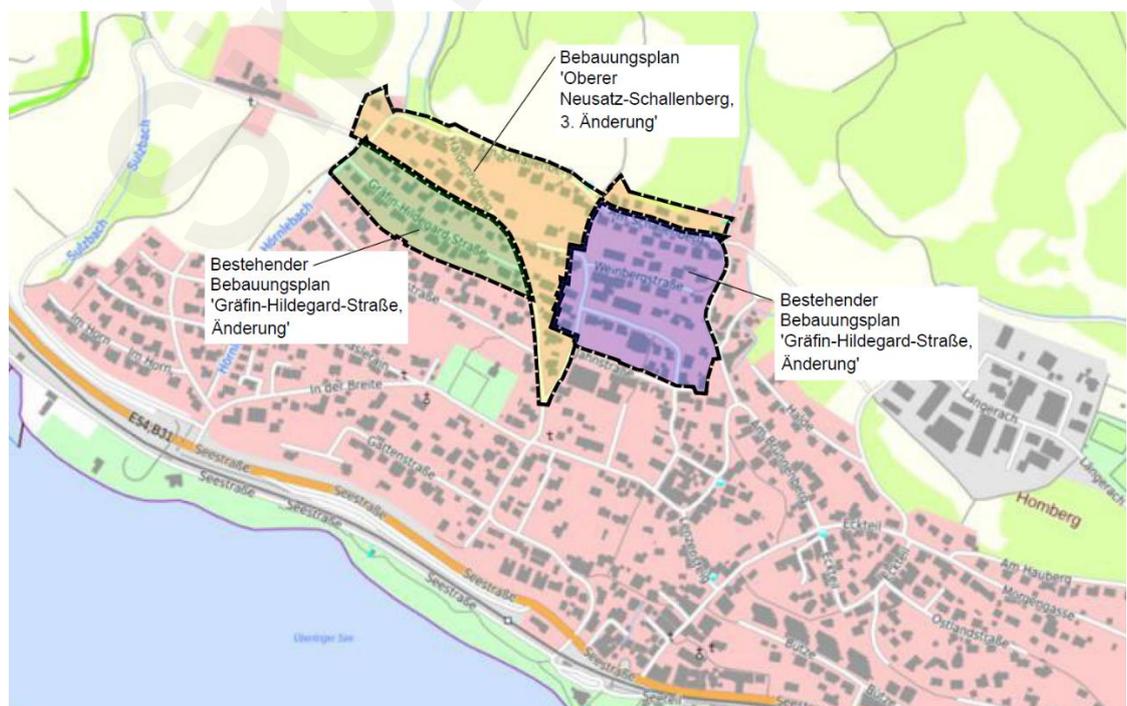
Stand 13. Februar 2025

Fl. St. Nr. 231/1	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 2b,
Fl. St. Nr. 231/2	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 2a,
Fl. St. Nr. 231/3	-	Zufahrt, Am Schallenberg,
Fl. St. Nr. 231/4	-	Garage, Am Schallenberg,
Fl. St. Nr. 231/5	-	Garage, Am Schallenberg,
Fl. St. Nr. 231	-	Wohnhaus, Am Schallenberg 1.

## 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Sipplingen ist ein bevorzugter Wohnort am nördlichen Bodenseeufer. 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` und dem südwestlich angrenzenden Gebiet `Gräfin-Hildegard-Straße` soll jetzt das Gebiet `Oberer Neusatz - Schallenberg` 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 großzügige, dicht begrünte Gärten geprägt ist, zu erhalten.

Die drei genannten Bebauungsplangebiete `Laupen`, `Gräfin-Hildegard-Straße` und `Oberer Neusatz – Schallenberg` weisen eine vergleichbare städtebauliche Situation und ähnliche Siedlungsstrukturen auf, so dass die Ausweisungen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften weitgehend identisch sind.



Lage im Ort (Quelle: Geoportal)



Luftbild mit Geltungsbereich

# Gemeinde Sipplingen

## Bebauungsplan 'Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025



Lageplan mit Geltungsbereich

## 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 m<sup>2</sup>.....*
2. *20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> 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.

Aufrund der Größe des Plangebietes mit ca. 3,51 ha und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 umfasst die nach § 19 (2) BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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 Westen, 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 `Oberer Neusatz - Schallenberg`**

Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg` weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Die überbaubaren Flächen sind grundstücksbezogen mit Einzel-Baufenstern festgesetzt.

**Weitere Festsetzungen:**

- Grundflächenzahl 0,25 - 0,3,
- zweigeschossige Bauweise,
- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser,
- die Stellung der Gebäude ist verbindlich festgesetzt,
- Trauf- und Firsthöhen sind in Meter über NormalNull durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt. Die Werte orientieren sich am jeweiligen Gelände und lassen Bauhöhen von ca. 7,50 – 8,00 m zu. Aufgrund der größtenteils ausgeprägten Hanglage treten daher auf den Südseiten meist zwei Geschosse in Erscheinung.

**Örtliche Bauvorschriften:**

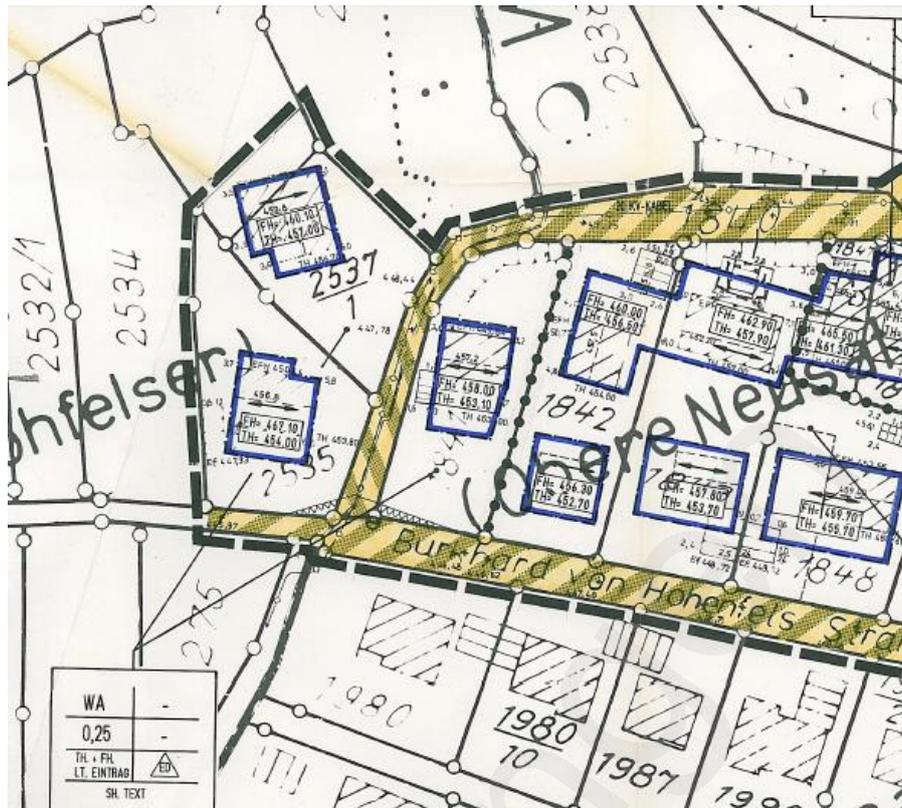
- Maximale Gebäudebreite 12,00 m,
- zulässig sind Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer,
- Dachneigung 30° - 45°,
- Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen,
- Trauf - und Dachüberstände mind. 0,3 m,
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig, Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelseiten
- Freistehende Garagen mit Satteldächern, begrünte Flachdächer als Ausnahme,
- Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe über OK Gehweg,
- Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen.

# Gemeinde Sipplingen

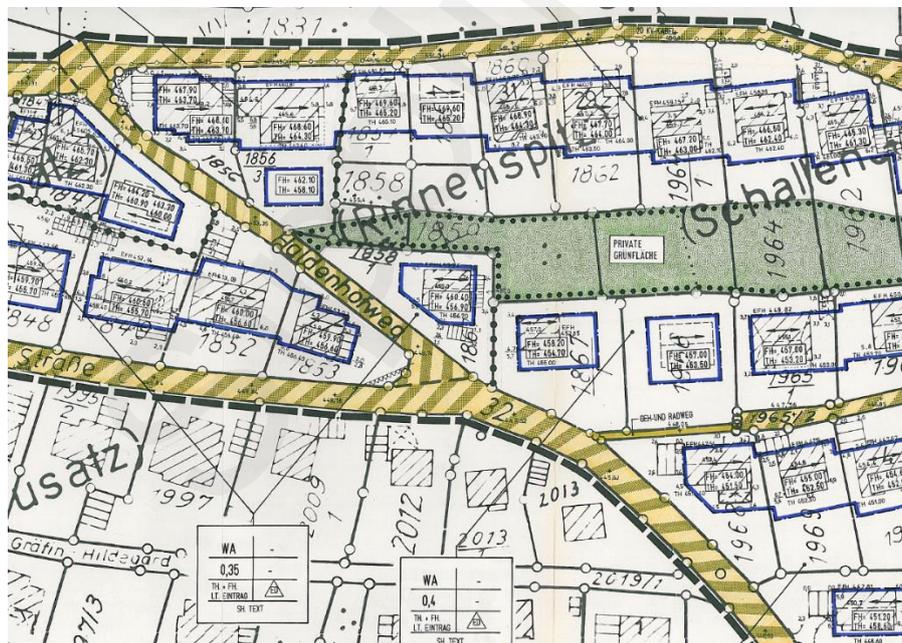
## Bebauungsplan 'Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025



Bereich West



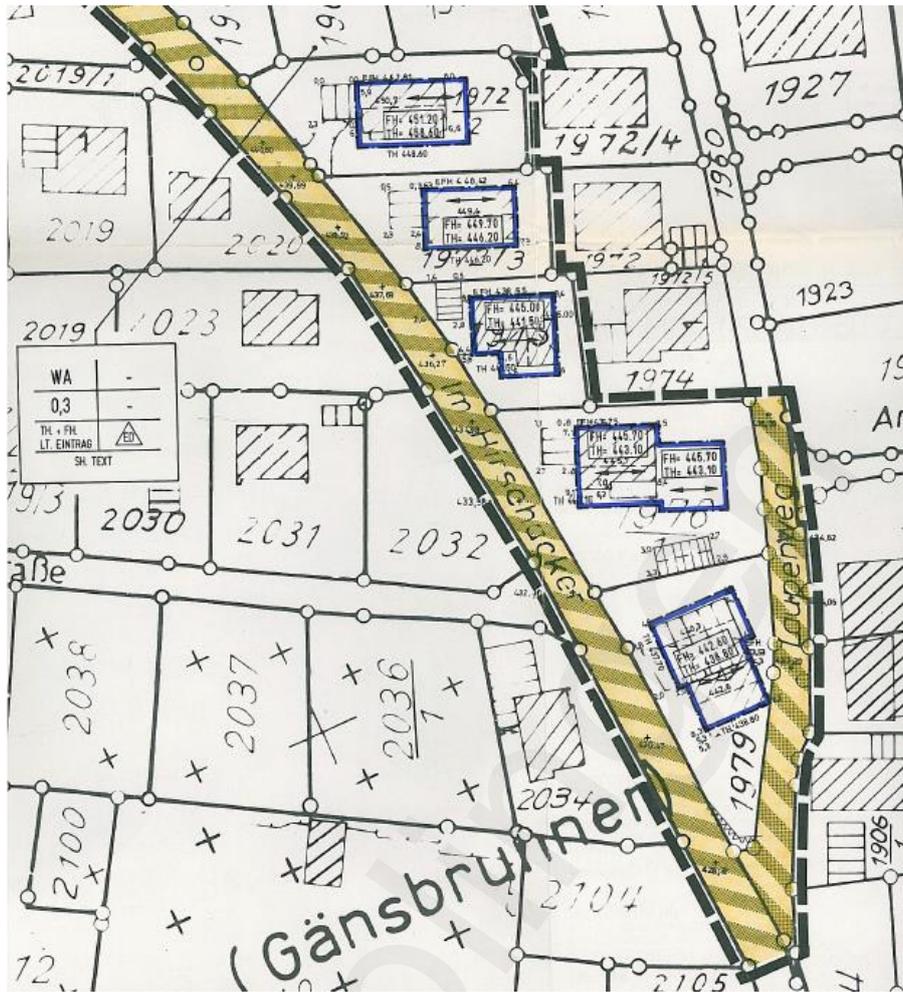
Bereich West

# Gemeinde Sipplingen

## Bebauungsplan 'Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025



Bereich Süd



Bereich Ost

Zeichnerischer Teil zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Oberer Neusatz - Schallenberg' (Quelle: Gemeinde Sipplingen)

## Gemeinde Sipplingen

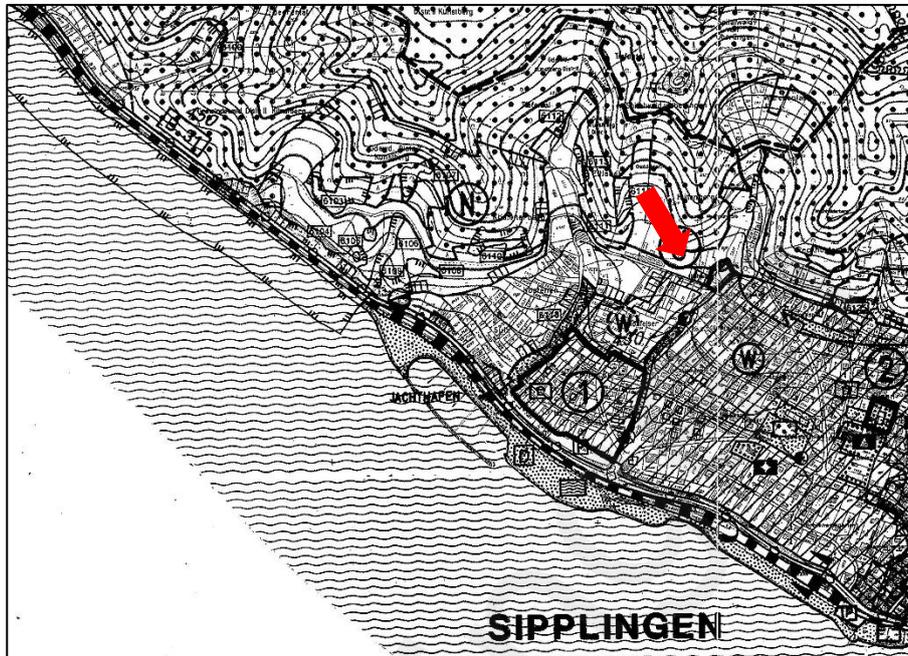
### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

#### 3.2 Flächennutzungsplan

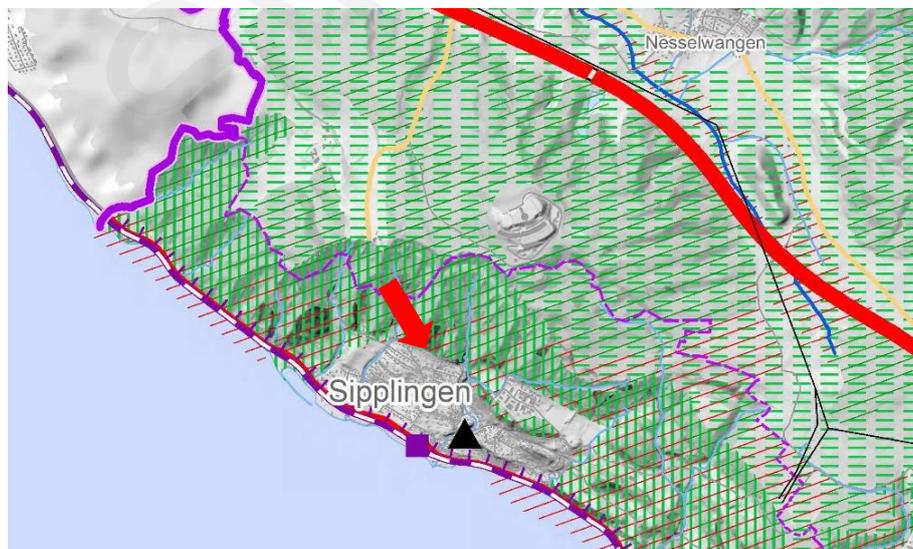
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



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 Grünstäur. Diese Vorranggebiete sind von der Bebauung freizuhalten. Sipplingen ist als `Gemeinde mit Eigenentwicklung` ausgewiesen.



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

#### **4.0 Bestand / Nutzungen**

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden nahezu 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, anschließend an den Ortskern, wahrgenommen.

#### **4.1 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die -Straße `Im Hirschacker` und die Burkhard-von-Hohenfels-Straße. Von diesen, nach Norden und Nordwesten führenden Straßen zweigen der Haldenhofweg sowie die Straßen `Im Würchentel` und `Am Schallenberg` ab. Vom östlich des Plangebietes verlaufenden Laupenweg führt ein kurzer Abschnitt der Weinbergstraße nach Westen in das Plangebiet.

Mit Ausnahme der Straße `Im Hirschacker` und des innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Abschnitts der Burkhard-von-Hohenfels-Straße weisen die öffentlichen Verkehrsflächen einen eher reduzierten Ausbaustandard auf

#### **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 überfordert.

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 `Rolladensiedlung` vermieden wird.

Die Erschließung erfolgt auch weiterhin ausschließlich über die vorhandenen Straßen, die aufgrund ihres Ausbaustandards größtenteils 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.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Firsthöhe beträgt für das gesamte Plangebiet 9,50 m und lässt – wie schon im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan - in der Regel zwei Vollgeschosse zu. Allerdings wird die mögliche Ausnutzung der Dachgeschosse verbessert.

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**

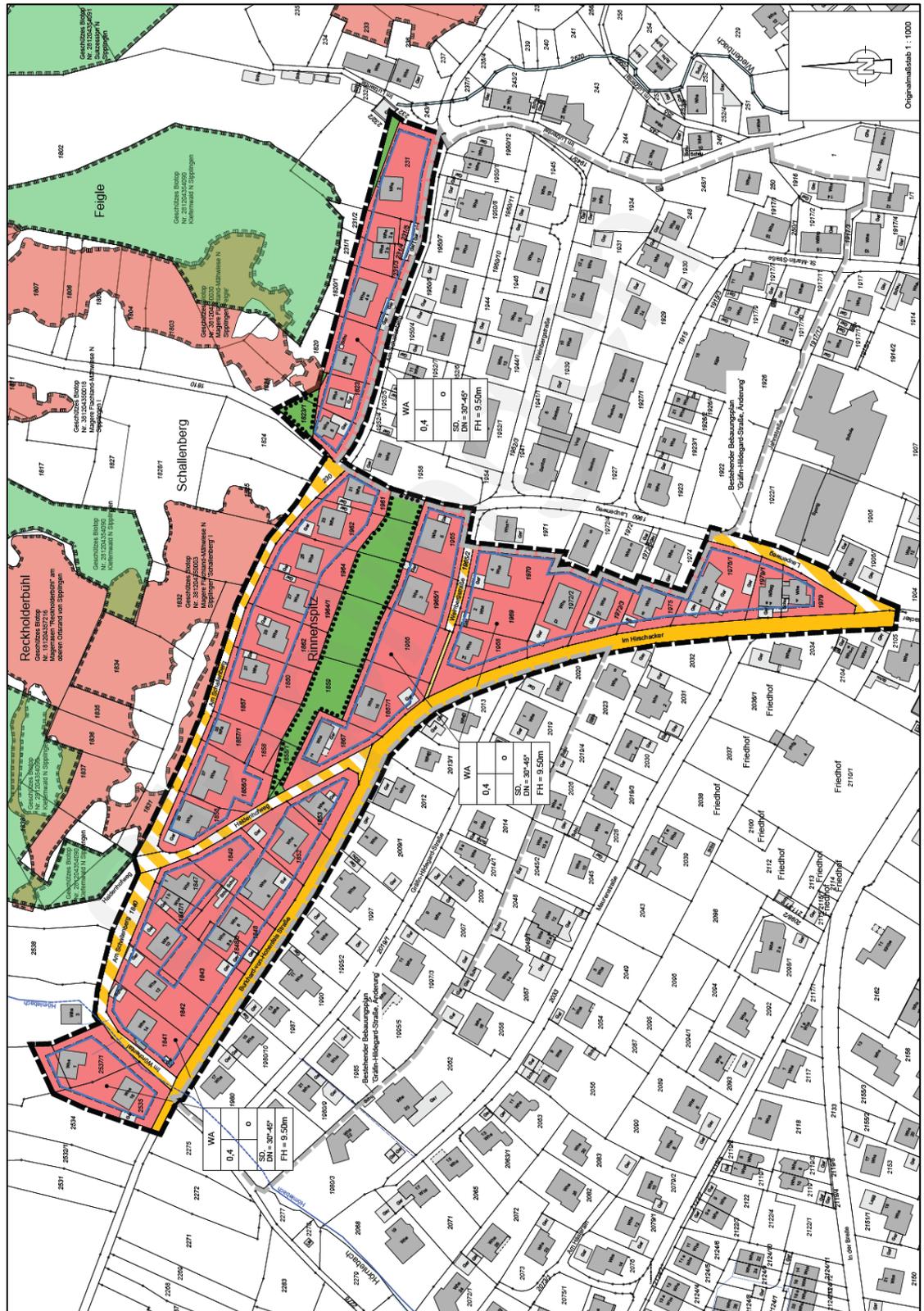
Mit der festgesetzten offenen Bauweise werden auch künftig Einzel- und Doppelhäuser möglich.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert. Entlang der Erschließungsstraßen sind jeweils urchgezogene Baufenster angeordnet, die die bisherigen Einzelbaufenster ersetzen. Damit werden Vergleich zum Bestand e 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.

Auch künftig sollen 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**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden die Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden als ungünstig eingeschätzt, zumal der Molassefels in geringer Tiefe ansteht. Einen Regenwasserkanal gibt es (noch) nicht.

Zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Situation wird zumindest für Teile des Plangebietes angestrebt, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den westlich verlaufenden Hörnlebach abzuleiten. Möglichkeiten hierfür werden im Rahmen einer Entwässerungskonzeption von einem beauftragten Ingenieurbüro erarbeitet.

Darüber hinaus ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass für befestigte Flächen außerhalb der Zufahrten nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind (siehe hierzu auch Pkt. 6.0).

**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:

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	26.704 m <sup>2</sup> xGRZ 0,275 (Mittelwert 0,25 – 0,30)  = 7.344 m <sup>2</sup>  + 50 % Überschreitung f. Nebenanlagen = 3.672m <sup>2</sup>  Gesamt = 11.016 m <sup>2</sup>	26.704 m <sup>2</sup> x GRZ 0,40 = 10.682 m <sup>2</sup>  + 50 % Überschreitung f. Nebenanlagen = 5.341 m <sup>2</sup>  Gesamt 16.023 m <sup>2</sup>	+ 5.007 m <sup>2</sup>
<b>Straße</b>	5.707 m <sup>2</sup>	5.707 m <sup>2</sup>	0

Die Planung führt zu einem um bis zu 5.007 m<sup>2</sup> erhöhten Anteil überbauter bzw. befestigter / versiegelter Fläche.

**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**

**Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen**

Die vorhandene Vegetationstrukturen bestehen aus den teilweise dicht begrünten Hausgärten. Diese Gärten bilden zusammen mit Wiesenflächen teilweise zusammenhängende Grünstrukturen, die das Wohnquartier gliedern. Die Gärten enthalten allgemein gebräuchliche Ziergehölze und teilweise Obst-Halbstämme.

**Schutzgebiete / Schutzkategorien**

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Kartierungen. Im Umfeld finden sich mehrere geschützten Biotope und Schutzgebiete.



## Gemeinde Sipplingen

### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

---

Darüber hinaus finden sich mehrere FFH-Mähwiesen.



**LUBW Kartierung der FFH-Mähwiesen**

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)**

## Gemeinde Sipplingen

### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

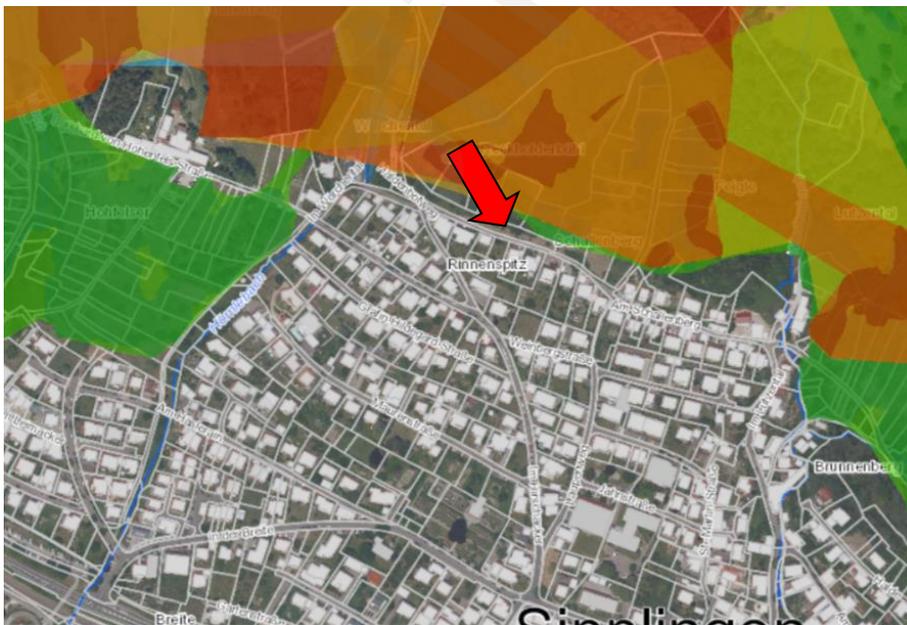
Das Vogelschutzgebiet Nr. 8220404 – `Überlinger See des Bodensees` und das FFH-Gebiet Nr. 8220342 `Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft` bilden den nördlichen Ortsrand von Sipplingen.



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 Standorte liegen westlich und nördlich der Ortslage.



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

**Minimierung / Vermeidung**

Gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 6.1 ist je 500 m<sup>2</sup> 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**

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse, hinsichtlich der Bedeutung einzelner Teilbereiche des möglichen Plangebietes für die vorkommenden Vogelarten, fand im betroffenen Bereich eine überschlägige Kartierung am 03.10.2024 statt. Im Rahmen der Erfassung konnten für das Untersuchungsgebiet folgende 10 Vogelarten nachgewiesen werden:

Tab. 1: Nachgewiesene Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS-RL Anh. I	EG-Verordnung Nr. 338/972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Plangebiet		Bemerkungen
								1	2	
1.	Amsel				X		bes. geschützt	B	B	verbreitet
2.	Blaumeise				X		bes. geschützt	G	B	verbreitet
3.	Buchfink				X		bes. geschützt	G	B	häufig
4.	Buntspecht				X		bes. geschützt	?	B	verbreitet
5.	Grünfink				X		bes. geschützt	B	B	1 Revier, Schleenhecke im NW
6.	Grünspecht				X		bes. geschützt	-	B	verbreitet
7.	Kohlmeise				X		bes. geschützt	B	B	häufig
8.	Rabenkrähe				X		bes. geschützt	G	B	häufig
9.	Rotkehlchen				X		bes. geschützt	G	B	verbreitet
10.	Turmfalke	V			X		streng geschützt	G	G	überfliegend

\*1): Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2021) LUBW

\*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

\*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet:

1 = Siedlungsraum Schellenberg (mittlere Bedeutung)

Umgebung

2 = Magerwiesen im Norden, Gehölze im Osten (hoch bedeutend)

**B = Brutverdacht / Brutvogel**  
**G = Nahrungsgast**

## Gemeinde Sipplingen

### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

---

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde an folgendem Termin aufgesucht:

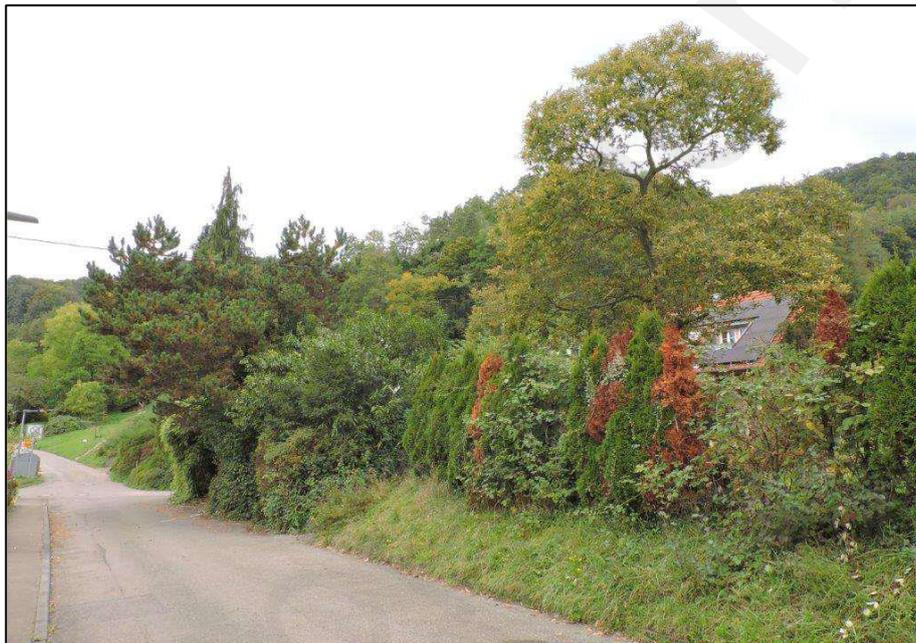
· · 11.10.2024 09:00 – 11:00 bewölkt, 15 °C, Wind 1

Als Ergebnis kann, trotz der ungünstigen Jahreszeit, festgehalten werden, dass im Bereich der 6 untersuchten Freiflächen bis auf Grünspecht und Turmfalke (beide streng geschützt) keine weiteren „streng geschützten“ Vogelarten nachgewiesen werden konnten.

Fläche 1:

Im Randbereich viel Bambus, Kiefer (D ca. 80 cm, , kleine Walnuß (D ca. 40cm)  
Hecke aus Wacholder, Kirschlorbeer. Vogelfutterplatz mit Grünfinken,

**Artenschutz: geringe bis mittlere Wertigkeit.**



**Dichte Hecke mit Bambus, Kiefer, Wacholder, Kirschlorbeer**

**(Aufnahme: S. Huber / SeeConcept)**

Fläche 2:

Kiesiger Parkplatz, steril, wenig Kirschlorbeer und junge Ziergehölzen der Gartenmauer,

**Artenschutz: geringe Wertigkeit**



Fläche 3:

Grundstück völlig freie Wirtschaftswiese, von Hecken umgeben, mit Hasel, Bambus, Wacholder, Ziergehölz, Walnuß (D ca. 80cm), Gartenmauer,

**Artenschutz: mittlere Wertigkeit**



## Gemeinde Sipplingen

### Bebauungsplan `Oberer Neusatz - Schallenberg, 3. Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 13. Februar 2025

---

#### Fläche 4:

Keine Bäume, frisch angelegt einige Ziersträucher und angelegte Schotterfläche und künstliche Trockenwiese,

**Artenschutz: geringe Wertigkeit**



#### Fläche 5:

Nicht zugänglich, nur von einem Nachbargrundstück aus Entfernung einzusehen: Zierrasen, Haseln am Rand, ganz junge Obstbäume,

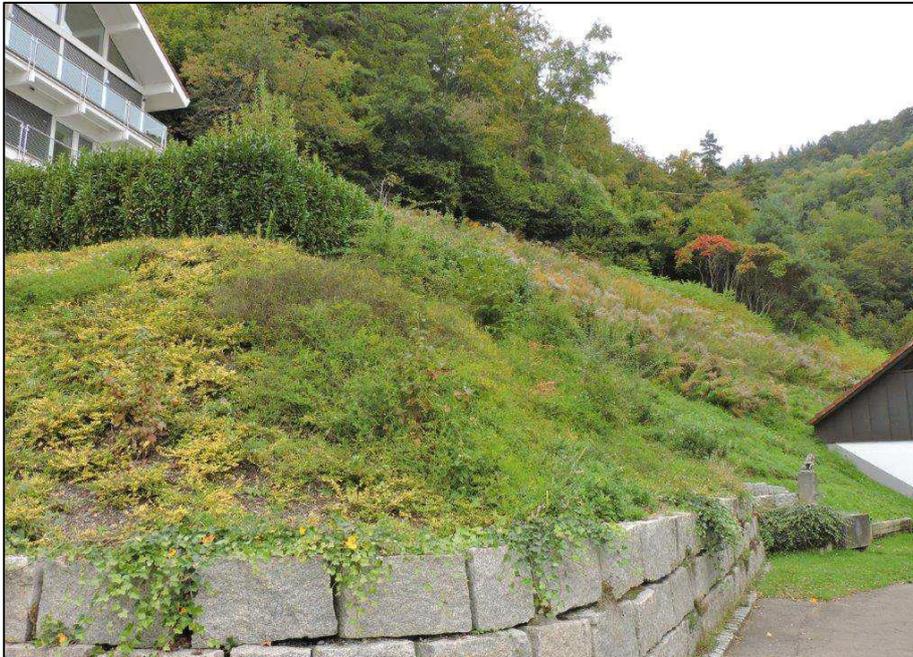
**Artenschutz: geringe Wertigkeit**



**Fläche 6:**

Keine Bäume, Kirschlorbeerhecke nördliche anschließendes Grundstück zugewuchert mit Goldrute und Essigbäumen (Oleandertopf) Nebengrundstück (östlich) mit Walnußbaum (D ca. 50cm) mit Nistkasten,

**Artenschutz: geringe bis mittlere Wertigkeit**



Als Fazit ist festzustellen, dass punktuelle Nachverdichtungen im Plangebiet, unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie üblicher Baumaße und Beleuchtungen, nach gegenwärtigem Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der angrenzenden Natura-2000 Gebiete haben.

**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. 5.1).

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. 5.2).

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. 5.4).

Gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 6.1 ist je 500 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub> und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Grundsätzlich gilt, dass die gebietsverträgliche Nachverdichtung bestehender Siedlungslagen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leistet, weil dadurch die Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Ortsrand reduziert bzw. vermieden wird.

**Klimaanpassung:**

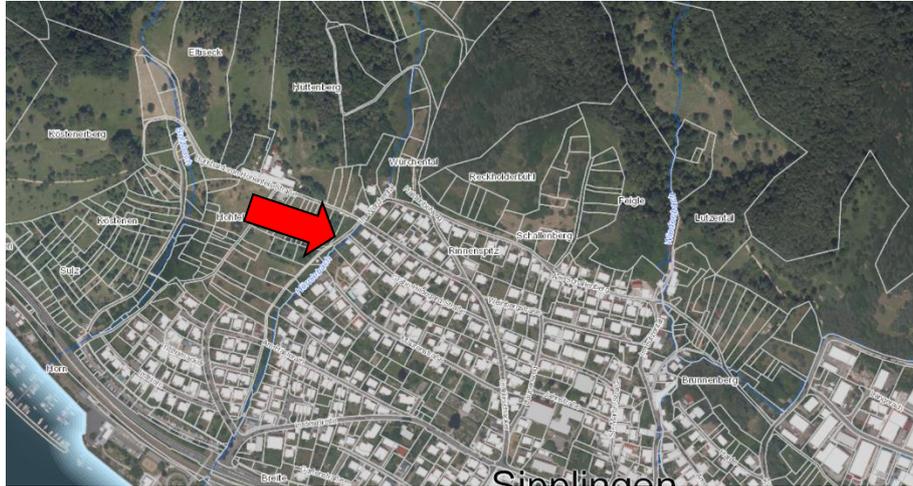
Die vorgesehene Entwicklung im Plangebiet gewährleistet auch künftig eine angemessene Freiflächenstruktur. Die unbebauten Flächen dienen der Kalt- und Frischluftproduktion und der Regulierung des Klein- und Lokalklimas.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Damit wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen und die begrünten Dächer die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.

Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung (örtliche Bauvorschrift Nr. 5.2).

- **Wasser**

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer. Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft der teilweise verdohlte Hörnlebach.



Gewässerkartierung (Quelle: LUBW)

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Im Vergleich zum Bestand sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Minimierung / Vermeidung**

Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung (örtliche Bauvorschrift Nr. 5.2).

- **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, innerortsnahe 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,
- 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