



Gemeinde Wolfegg

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit
„16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“**

Entwurf Stand.19.10.2021



Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und die zu ändernden Inhalte

2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

- 2.1 Art und Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.2 Gebäudehöhen
- 2.3 Technische Anlagen und Nebenanlagen
- 2.4 Befestigte Flächen
- 2.5 Geländeanschüttungen und Abgrabungen
- 2.6 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
- 2.7 Grünordnerische Festsetzungen für nicht überbaubare Flächen der bebaubaren Grundstücke
- 2.8 Gemeinschaftliche nutzbare Freiflächen auf den Baugrundstücken
- 2.9 Öffentliche Grün- und Freiflächen
- 2.10 Artenlisten
- 2.11 Immissionsschutz
- 2.12 Beseitigung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) durch Text zum Bebauungsplan „Galgengrübte 1“

- 3.1 Baukörpergestaltung
- 3.2 Nebenanlagen/Stellplätze/Tiefgaragen
- 3.3 Einfriedungen

4 Hinweise durch Text

5 Satzung

6 Begründung - Städtebaulicher Teil

- 6.1 Geltungsbereich
- 6.2 Art des Aufstellungsverfahrens
- 6.3 Planungsrechtliche Voraussetzung
- 6.4 Übergeordnete Planungen
- 6.5 Lage und Beschaffenheit des Gebietes
- 6.6 Anlass der Planung
- 6.7 Ziele der Planung
- 6.8 Planungskonzept
- 6.9 Umgang mit dem Gelände

7. Begründung - Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

- 7.1 Immissionen
- 7.2 Technische Infrastruktur
- 7.3 Grünordnung
- 7.4 Umweltprüfung übergeordnet
- 7.5 Umweltprüfung und Abarbeitung der Umweltbelange
- 7.6 Auswirkungen der Planung

8. Begründung- Bauordnungsrechtlicher Teil

- 8.1 Regeln der Dachgestaltung
- 8.2 Anzahl der Stellplätze
- 8.3 Einfriedungen

9. Anlagen

- 9.1 Bilddokumentation Planungsgebiet
- 9.1.1 Planungshöhen Erschließungsstraßen

10. Verfahrensvermerke

1. Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I, S.2939),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. 1095, 910),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg)
vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl.S.1233)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.2021 (BGBl. I S.3901)



Städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.1,2,6 BauGB, §4 BauNVO)

- 2.1.1 Es sind Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA 3 festgesetzt.
- 2.1.2 Es sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Überschreiten Baufenster Grundstücksgrenzen, so ist die pro Grundstück zulässige Geschoßfläche in diesem Baufenster jeweils gleich, dh der Anteil an der Geschoßfläche ergibt sich aus der Anzahl der Grundstücke.
- 2.1.4 Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 2.1.5 Die Baugrenzen können mit Terrassen überschritten werden.
- 2.1.6 Im WA2 und WA 3 sind je Grundstück Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 12 qm und einer maximalen Höhe von 3m zugelassen.

2.2. Gebäudehöhen (§9 (3) BauGB, §16 BauNVO)

- 2.2.1 In WA1 ist eine traufseitige Wandhöhe vom im Plan angegebenen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut bis maximal 7,00m, in WA2 und WA3 mit maximal 6,50m zugelassen.
- 2.2.2 Die EG-Fertig-Fußbodenhöhen sind entsprechend dem jeweils angegebenen Höhenbezugspunkt mit Abweichungen um +15 cm/-15 cm zulässig.

2.3. Technische Anlagen und Nebenanlagen

- 2.3.1 Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen sowie öffentliche Beleuchtungseinrichtungen (Leuchtenmasten) sind auf den Baugrundstücken zulässig. (§9(1) Nr.13 und 21BauGB)
- 2.3.2 Bei Notwendigkeit einer Trafo- oder Ortsnetzstation ist ihr Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche oder innerhalb dem Straßenbegleitgrün zugelassen.
- 2.3.3 Anlagen für Müll sind in den Vorbereichen in Schränken oder innerhalb der Carport-/Garagenbereiche geordnet und überdacht zugelassen. (§9(1) Nr.4,14 BauGB).
- 2.3.4 Werden auf dem nordöstlichen Baugrundstück im WA 1 (Baugrundstück Nr. 3) anstelle eines Mehrfamilienhauses Reihenhäuser errichtet, so können die Stellplätze dieser Reihenhäuser zusammengefasst entlang des seitlichen Verkehrsberuhigten Bereiches angeordnet werden, wobei sie um mindestens 1m vom Verkehrsberuhigten Bereich abgerückt werden müssen. (§9(1) Nr. 4 BauGB)

2.4. Befestigte Flächen (§9(1) Nr.16 und 20 BauGB, §21a NatSchG)

- 2.4.1 Nicht überdachte Stellplätze oder Parkplätze und ihre Zufahrten sind mit offenen Belägen mit mindestens 30% Fugenanteil zu gestalten.
- 2.4.2 Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.5. Geländeanschlüttungen und -abgrabungen / Stützmauern (§9 Abs 1 Nr.26 BauGB)

- 2.5.1 Das Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Zur öffentlichen Grünfläche im Süden und Westen, sowie zur landwirtschaftlichen Fläche im Osten ist der Anschluss an das Bestandsgelände entlang der Grundstücksgrenze herzustellen (Toleranz +/- 10 cm). Gartenflächen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 2.5.2 In WA 2 und WA3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen im Erdgeschoß auf einen Umgriff von 5m Tiefe vor einer Hauswand begrenzt. Dabei ist jedoch ein Mindestgrenzabstand von 1,5m einzuhalten. Darüber hinaus sind eben ausgeführte Gartenflächen unzulässig.
- 2.5.3 In WA 2 und WA3 sind Höhendifferenzen zwischen den Grundstücken und gegenüber öffentlichen Flächen im Gartenbereich durch Verziehen des Geländes mit bis zu 5% Gefälle auszugleichen. Böschungsmauern an den Terrassen sind erst bei steileren Neigungsverhältnissen zulässig. Bei Höhendifferenzen zwischen Terrasse und Gelände über 0,5m sind statt Aufschüttungen Aufständierungen zu errichten.
- 2.5.4 Die Decke der Tiefgaragen in WA1 sind außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen (Terrassen) so zu errichten, dass bei niveaugleichem Anschluss an das anschließende Gartengelände mindestens 40 cm fachgerechter durchwurzelbarer Bodenaufbau gewährleistet ist. Nur im unmittelbaren Anschluss an die Tiefgaragenrampe ist eine Überdeckung mit mindestens 20 cm zulässig.
- Im Bereich der Kinderspielplätze und zur Pflanzung von Bäumen sind Überdeckungen bis zu 1,00m über OK TG zugelassen.
- 2.5.5 Böschungs- oder Stützmauern zur Abfangung des geneigten Geländes an Terrassen sind auf eine Höhe von 50 cm beschränkt. Sie sind ausschließlich in Trockenbauweise mit Natursteinen oder als Ortbetonmauern auszuführen und zu mind. 30% zu begrünen.

2.6. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§9 (1) Nr 25a und b BauGB)

- 2.6.1 Die Bepflanzung der Grün- und Freiflächen ist entsprechend den Festsetzungen spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.6.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen und zu erhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 2.6.3 Als Güteanforderungen sind folgende Mindestpflanzgrößen festgesetzt: Große Bäume (Wuchsklassen I), Stammumfang STU 20/25, mittelgroße Bäume (Wuchsklasse II) STU 18/20, kleine Bäume STU 16/18. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, für diese gilt STU mindestens 14/16.
- 2.6.4 Für die per Planzeichen festgesetzten Großbäume sind Arten aus Artenliste 1 zu wählen. Dabei ist entlang der Erschließungsstraße einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- 2.6.5 Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- 2.6.6 Von festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage um bis zu 5m abgewichen werden.
- 2.6.7 Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 (BGBl. I S. 2551), zuletzt geändert durch Artikel 10 vom 10.10.2012 (BGBl. I S. 2113).

2.7. Grünordnerische Festsetzungen für nicht überbaute Flächen der bebaubaren Grundstücke
(§9(1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 2.7.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind notwendige Zugänge und Zufahrten und Terrassenflächen von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen und auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kies- und Steingärten sind unzulässig.
- 2.7.2 Je Wohnbaugrundstück in WA 2 und WA 3 ist je 400 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Er ist als mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II aus Artenliste 2 zu wählen. Per Planzeichen dargestellte Bäume können auf die zu erbringende Menge angerechnet werden.
- 2.7.3 Im WA 1 ist je 8 m Fassadenabwicklung auf der Gartenseite im Süden ein kleiner Baum nach Artenliste 3 als Hochstamm oder Solitär zu pflanzen. Die per Planzeichen festgesetzten Bäume sind zusätzlich zu pflanzen.
- 2.7.4 Private Gartenplätze sind in WA1 auf eine Tiefe von maximal 5m zu beschränken.
- 2.7.5 Auf maximal 5% der privaten Grundstücksflächen sind auch Sträucher zulässig, die nicht in Artenliste 4 aufgeführt sind.
- 2.7.6 Je angefangenen Laufmeter der seitlichen Tiefgaragenstützmauer ist ein Gehölz der Artenliste 4 vor die Mauer zu pflanzen.
- 2.7.7 Auf den Flächen nach Planzeichen 5.3 ist je 2m Abwicklung mindestens ein Gehölz der Artenliste 4 zu pflanzen.

2.8. Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auf den Baugrundstücken
(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- 2.8.1 Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in WA 1 dienen der gemeinsamen Nutzung der Bewohner. Sie sind als Wiesen mit Spielplatz, Spielwiese und Sitzmöglichkeiten anzulegen. Die zu errichtenden Spielplätze sind in einer Größe von 1,5 qm Spielfläche pro 25qm Wohnfläche zu errichten und auf den Bedarf von Klein- (0-6J) und Schulkindern (6-11J) auszurichten. Sie sind jeweils mit einem Spielsandbereich mit mindestens 4 qm, sowie mindestens einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten und barrierefrei zu erreichen.

2.9. Öffentliche Grün- und Freiflächen
(§ 9(1) Nr. 20, 25 a BauGB)

- 2.9.1 Der Streifen öffentliche Grünfläche im Westen seitlich des Wiesenwegs ist als blütenreiche Magerwiese mit regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen.
- 2.9.2 Auf den Flächen nach Planzeichen 5.3 ist je 1,5m Längenabwicklung mindestens ein Gehölz der Artenliste 4 zu pflanzen.

2.10. Artenlisten
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

- 2.10.1 ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I große Bäume
Hochstamm, Stammumfang mind.20/25
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnussbaum
Pinus silvestris	Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2.10.2 ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 18/20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Corylus colurna	Baumhasel
Malus in Sorten	Speiseapfel
Prunus in Sorten	Speisekirschen
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Obstbäume	Vorschlagsliste Landkreis Ravensburg

Alle vom Standort her geeigneten Arten und Sorten

Hochstamm, Kronansatz >1,60m, Stammumfang mind. 14/16 cm

2.10.3 ARTENLISTE 3 Wuchsklasse III - Kleinkronige Bäume,

Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm oder Solitäre, Mindesthöhe 300-350cm

Malus sylvestris	Holzapfel
Malus tschonskii	Scharlachapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

2.10.4 ARTENLISTE 4 Großsträucher und Sträucher

Höhe mind. 100-150 cm

Amelanchier ovalis	Gem. Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpen- Heckenrose
Rosa vosagiaca	Blaugüne Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Arten als Schnitthecken geeignet

2.10.5 ARTENLISTE 5 Rank- und Kletterpflanzen

Zur Begrünung von Nebenanlagen, Garagenwänden und Mülleinhausungen, Rankpflanzen entsprechend mit Rankhilfen zu kombinieren.

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knötterich
Rosa (Sorten)	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie

2.11. Immissionsschutz

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.11.1 Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3%).

2.11.2 Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig Insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante und maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lichtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich. Leuchtgehäuse müssen staubdicht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberfläche darf max. 40°C betragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig. Die Benutzung von Sky-Beamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen, sowie die Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

2.12. Beseitigung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

(§9 Abs.1.Nr. 14 und 20 BauGB)

2.12.1 Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen von Neubauten ist durch Rückhalteeinrichtungen wie Kombi-Zisternen oder Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Hierbei sind mindestens ca. 15 l Rückhaltevolumen pro qm angeschlossener befestigter Fläche für die Retention bereitzustellen. Die Rückhaltung ist nach jedem Regenereignis vollständig in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entleeren.

2.12.2 Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (zB. Dachdeckung, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

3. Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften durch Text zum Bebauungsplan „Galgengrüble 1“ gemäß § 74 (1) Nr.1 LBO BW

3.1. Baukörpergestaltung

- 3.1.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit 22° bis 45° Neigung zugelassen.
- 3.1.2 Im WA1 und WA2 sind nur Satteldächer, im WA 1 auch asymmetrische Satteldächer, zugelassen. In WA 2 sind asymmetrische Satteldächer nur dann zugelassen, wenn 2 zusammenzubauende Doppelhaushälften von einem Bauherren geplant und errichtet werden. Pultdächer sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.
- 3.1.3 Die Dächer sind mit einer Deckung aus Dachplatten (Ton- und Betonziegel in Rot- und Grautönen) zu errichten.
- 3.1.4 Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind profilgleich zu errichten und einheitlich einzudecken.
- 3.1.5 Für Dächer von Nebengebäuden und -anlagen sind Satteldächer oder begrünte Flachdächer zugelassen. Begrünte Flachdächer sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist auch unter Photovoltaikanlagen zu erbringen.
- 3.1.6 Bei Satteldächern sind Dachgauben pro Hausseite im WA 1 jeweils 4, in WA2 und WA3 pro Hausseite und Hauseinheit jeweils 1 Gaube zugelassen. Im WA1 sind zusätzlich Dacheinschnitte zulässig.

3.2. Nebenanlagen/ Stellplätze /Tiefgaragen

- 3.2.1 Es sind pro Wohneinheit mit Wohnflächen < 50 qm 1 Stellplatz, sonst 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).
- 3.2.2 im WA 1 sind die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen unterzubringen. Eine Einhausung der Tiefgaragen-Rampe ist ab einem Abstand von mindestens 3m zur öffentlichen Fläche zugelassen. (§74(2) Nr.5 LBO BW, Begründung unter 6.8.4.)
- 3.2.3 In WA 1 sind für individuelle private Nutzungen ausschließlich einheitliche Terrassenschränke mit maximal 2 qm und 2m Höhe je Gartenplatz zulässig und mit dem Gebäude zu errichten.
- 3.2.4 Im WA1 sind mindestens 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung zu errichten und mindestens 50% der notwendigen Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. (§74 (2) Nr. 6 LBO BW)
- 3.2.5 Es sind Werbeanlagen nur am Ort der Nutzung und an der Hauswand innerhalb der Höhe des Erdgeschosses bis zu einer Größe von 0,50 qm zulässig. (§74 (1) Nr. 2 LBO BW)

3.3. Einfriedungen (§74(1) Nr.3 LBO)

- 3.3.1 In den Vorgartenzone auf der Eingangsseite zwischen Straße und Haus sind Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Einfriedungen sind mindestens auf die zugeordnete Baugrenze zurückzunehmen.
- 3.3.2 Einzäunungen privater Gärten zu öffentlichen Flächen sind in Kombination von frei wachsenden Hecken, oder vorgepflanzten Schnitthecken (gemäß Artenliste 4) mit einfachen sockellosen Holz- oder verzinkten Drahtzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.
- 3.3.3 Andere Einfriedungselemente wie Mauern, Gabionen oder Matten sind unzulässig.

4. Hinweise durch Text

4.1. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte (ALKIS/ALK) Baden-Württemberg wurde der Planzeichnung zugrunde gelegt.

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen CAD-Grundlage erstellt ist, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Wolfegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.2. Bodendenkmäler,

welche bei Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten), sind dem Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich bekannt zu geben. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

4.3. Altlasten

Im Planungsgebiet gibt es möglicherweise Ablagerungen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.4. Immissionen aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung

Nördlich des Planungsgebiets grenzt eine Hofanlage an. Diese Hofanlage soll weiter betrieben werden. Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude sind belästigende Staub- und Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen und zu dulden.

4.5. Ver- / Entsorgungsleitungen und Erschließung

4.5.1 Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen und die Leitungen werden mit der Gebietserschließung ergänzt.

Die gemeindliche Nahwärmeleitung liegt im Sennereiweg und wird entsprechend mit der Erschließungsausbaue ergänzt. Der Anschluss der Neubauten an die Nahwärme soll in den Kaufverträgen gesichert werden.

Stromleitungen und Fernmeldekabel liegen in den Straßenräumen.

4.5.2 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Die privaten Versickerungseinrichtungen sind funktionstüchtig zu halten. Die Wartung der Kombizisternen obliegt den Grundstückseigentümern.

Zur Sicherung gegen Oberflächen- und Grundwasser wird empfohlen, Öffnungen in den Kellerwänden, zB für Kellerfenster, Lichtschächte bis mindestens zur Höhe der anliegenden Straße zu umwehren.

4.5.3 Der Müll wird nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen abgeholt. Die privaten Abfallbehälter sind zum Abholtermin hier aufzustellen. Die „Satzung über die

Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen“ des Landkreises Ravensburg ist zu beachten.

4.5.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit der Errichtung der Erschließungsmaßnahmen zu sichern. Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
- DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen, da sie bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile bieten, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienung.

Die Feuerwehr Wolfegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr der Stadt Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.6 Barrierefreiheit / Erreichbarkeit

Für die Barrierefreiheit sind die DIN 18040 Teile 2,3 „Wohnungen“ und „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“, sowie § 35 LBO sind zu beachten.

In WA1 sind die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage gut erreichbar, dh.mit möglichst wenig zu öffnenden Türen, anzulegen.

4.7 Bodenschutz

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

- Es wird auf § 3 Abs. 4 LKreiWiG hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist.
- LKreiWiG § 3 ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.
- Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit

tiefwurzelnden Gründungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

- Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.
- Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen.
- Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.
- Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.
- Entnommenes Material aus den Auffüllungsbereichen (siehe Bodengutachten 20821B-1- Zim INGEO Consult 2.9.21) ist zu separieren und auf Haufwerk final zu deklarieren.

4.8. Gewässerschutz, Grundwasserschutz

4.8.1 Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

4.8.2 Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen und ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen hier erhältlich. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.9. Grünordnung

4.9.1 Freiflächengestaltungspläne

Zu jedem Kenntnissgabeverfahren soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die Festsetzungen zu dem Baugrundstück aufgezeigt und weiterentwickelt sind.

4.9.2 Abstände für Pflanzungen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen nachbarlichen Grenzabstände für Pflanzungen, soweit sie nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt sind, nach §12 und 16 des Gesetzes über Nachbarrecht (NRG) wird hingewiesen.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

4.9.3 Baumschutz

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.9.4 Baumpflanzungen

Bei Pflanzung von Großbäumen innerhalb oder im Nahbereich von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 qm und -tiefe von 1,5 m pro Baum vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen eine Mindestfläche von 12 qm und -tiefe von 1,5m. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise zulässig. Für Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die durchwurzelbaren Wurzelräume unter den Belagsflächen mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV Vegtra Mü (Substrat B) auf bis zu 36 qm zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

4.9.5 Artenschutz

Bei der Baufreimachung wird auf die zeitliche Beschränkung der Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeiten und ebenso die Beschränkung von Schnittmaßnahmen nach § 39 Abs. 5 2 BNatSchG auf den Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar verwiesen.

Zum Insektenschutz soll die Beleuchtung in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Bei einer Beleuchtung nach der Norm DIN EN 13201 und Orientierung an der niedrigsten geeigneten Beleuchtungsklasse, beträgt die mittlere Beleuchtungsstärke auf Hauptstraßen i.d.R. zwischen 7.5 und 15 Lux, in Anwohnerstraßen maximal 3 Lux und auf Parkplätzen max. 10 Lux.

4.9.6 Ergänzende Hinweise zu Geologie, Boden, Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der Kißlegg-Subformation um Auenlehm. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

5 Satzung

Aufgrund von

- § 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I, S.2939),
- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. 1095, 910),
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802),
- des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.2021 (BGBl. I S. 3908)
- des Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl.S.1233)
- des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.2021 (BGBl. I S.3901)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg diesen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 18.10.2021.

Er umfasst eine Teilfläche der Flurnr. 151/5 aus der Gemarkung Wolfegg.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ bestehen aus

- Planzeichnung mit Legende und
- der textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 18.10.2021.

Dem Bebauungsplan „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ wird die Begründung vom 18.10.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu den Materialien
- zur Anzahl der Stellplätze
- zur Einfriedung nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 (3) BauGB).

Gemeinde Wolfegg, den,

.....
Bürgermeister Peter Müller

6 Begründung – Städtebaulicher Teil

6.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Siedlungsgebietes von Wolfegg beinhaltet 2 Teilbereiche (siehe Geltungsbereiche Planzeichen 0.1 und 0.2):

- „**Galgengrüble 1**“

liegt innerhalb der Flur Nr. 151/5 in der Gemarkung Wolfegg und umfasst eine Fläche von ca 1,795 ha. Die Fläche ist zur Zeit noch in Privatbesitz.

- „**16.Änderung des Bebauungsplan Ortsgebiet Wolfegg**“

liegt auf der Flur Nr.131 und einer Teilfläche der FlurNr. 107/4 in der Gemarkung Wolfegg und umfasst eine Fläche von 0,183 ha. Die Fläche ist in Besitz der Gemeinde.

Der Gesamtumgriff betrifft damit eine Fläche von 1,978 ha.

6.2. Art der Aufstellungsverfahren

Die 2 Teilbereiche des Bebauungsplans werden nach unterschiedlichen Verfahren aufgestellt.

„**Galgengrüble 1**“

im Verfahren nach §13b BauGB

Dieser Bebauungsplan auf einer Teilfläche von FlurNr. 151/5 wird für die Errichtung eines Neubauwohngebiet aufgestellt. Da dieses Planungsgebiet unmittelbar an „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ anschließt, das geplante Wohngebiet weniger als 10.000 qm Grundfläche aufweisen wird und der Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat Wolfegg bereits am 16.12.2019 gefasst wurde, kann das Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

„**16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg**“

im Verfahren nach §13 a BauGB

Diese „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ dient der **Widmung einer Öffentlichen Verkehrsfläche** auf bereits als Straße genutzten gemeindlichen Flächen. Sie erschließt bereits jetzt den östlichen Ortsbereich. Mit der Änderung soll diese Erschließung auch planungsrechtlich gesichert werden. Weitere Änderungen sind damit nicht verbunden.

Die Straße liegt innerhalb des Ortsbereich und im Umgriff des Bebauungsplans „Ortsmitte Wolfegg“. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt.

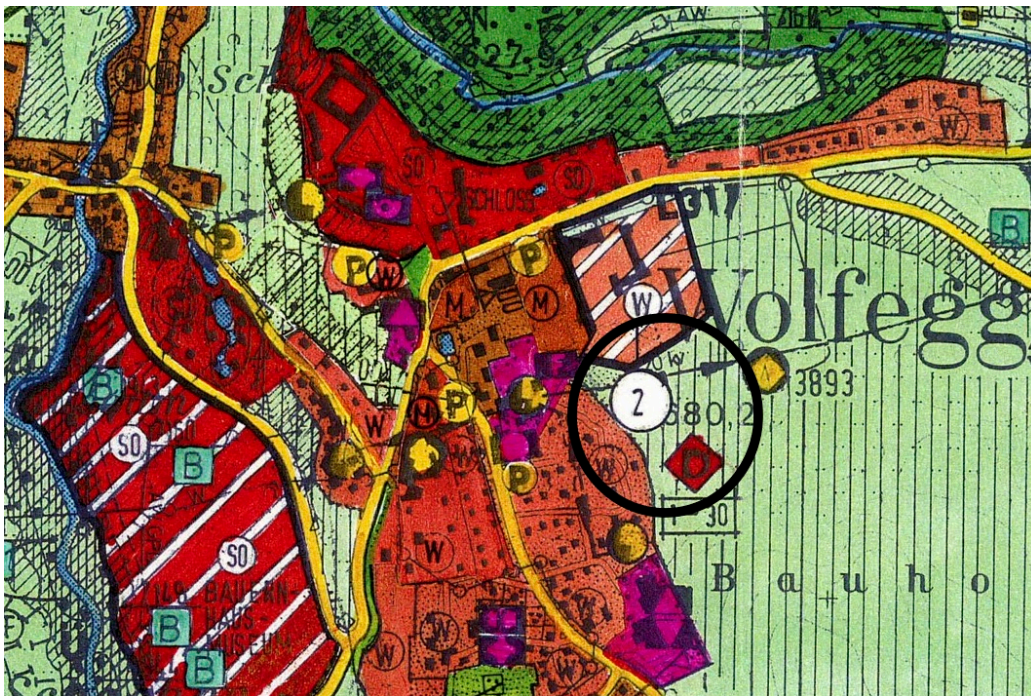
Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB in beiden Verfahren nicht erforderlich.

6.3. Planungsrechtliche Vorgaben

6.3.1 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

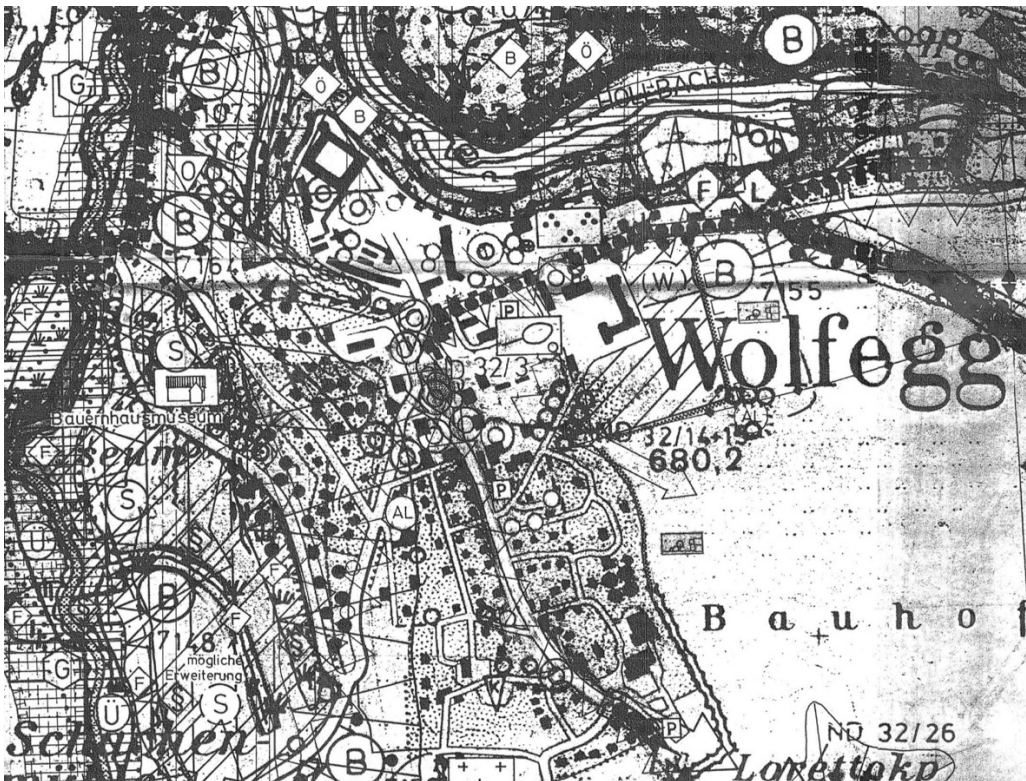
Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wolfegg. Im rechtskräftigen Stand von 1999 liegt die Straße innerhalb von Gemeinbedarfs- und Mischgebietsflächen und im Neubaubereich ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen des Neubaugebiets schließt das Wohngebiet um die Straße „Am Galgengrüble“ an und im Norden ist ein Wohngebiet

ausgewiesen, dessen Fläche zurzeit als Hofstelle genutzt wird.



Die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Baugebiet bedeutet eine Abweichung vom rechtsgültigen Planstand. Deshalb werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.3.2 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan von 1997 ist in dem Gebiet teilweise die Schraffur für ein Wohngebiet dargestellt, wobei eine Grünverbindung als Trenngrün zwischen dem Bestandsgebiet und den Entwicklungsgebiet dargestellt ist. Dazu stellt der Plan eine Ortsrandeingrünung im Süden und Osten dar.

6.4 Übergeordnete Planungen

6.4.1 Landesentwicklungsplan LEP Baden-Württemberg 2002

Der Landkreis Ravensburg ist im LEP als Verdichtungsbereich ausgewiesen, die Gemeinde Wolfegg liegt im „Ländlichen Bereich im engeren Sinne“.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des LEP 2002 maßgeblich:

2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

6.4.2 Regionalplan RP Bodensee-Oberschwaben 2021

Die Gemeinde Wolfegg ist zusammen mit Vogt als Kleinzentrum innerhalb des ländlichen Raums ausgewiesen. Beide Gemeinden liegen auf keiner Entwicklungsachse. Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

2.1.3.(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozialverträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.1.4 (Z) Die Kleinzentren sind als zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung zu entwickeln, dass sie den häufigen wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. (G) Die Zusammenarbeit der Gemeinden Vogt und Wolfegg soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Doppel-Kleinentrums sicher zu stellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen.

2.4.1 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

Die Gemeinde Wolfegg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg. Diese verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999).

Das Baugebiet ist auf kurzem Weg mit der Ortsmitte und den örtlichen Versorgungseinrichtungen verbunden und trägt zu deren Auslastung bei. Der Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen kann in den vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde abgedeckt werden.

Die Staatstraße ST L317 ist direkt über den Sennereiweg erreichbar, der Busbahnhof liegt am nördlichen Teil des Sennereiwegs.

Die Mindestbruttowohndichte wird zugunsten des flächensparenden Bauens und der guten Ortslage überschritten (siehe 6.8.2 Maß der Nutzung).

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.5. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

6.5.1 Lage und Umgebung

Das Baugebiet liegt unmittelbar östlich der Ortsmitte Wolfeggs. Rathaus, Schule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar und auch der Lebensmittelmarkt ist in Sichtentfernung. Erschlossen wird das Gebiet über den bestehenden Sennereiweg.

Im Westen und Norden schließt das Gebiet an bestehende Siedlungsbereiche an, während nach Osten und Süden offene landwirtschaftliche Fluren angrenzen. Markante Orientierungspunkte sind darin die Loretto-Kapelle im Süden und die Kuppe des Galgengrüble mit seinem Baumbestand im Osten.

Im Planungsumgriff bestehen keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Vom Plangebiet aus sichtbar ist das Baudenkmal der Loretto-Kapelle im Süden.

6.5.2 Topographie und Baugrundbeschaffenheit

Das Planungsgebiet fällt von der Kuppe des Galgengrüble nach allen Seiten leicht ab. In Ost-Westrichtung ist der Höhenunterschied rund 5m, von 678,50m im Südosten auf 763,60m üNN im Nordwesten am Sennereiweg.

Aufgrund der stark variierenden Zusammensetzung des Untergrundes und der Wechsellagerungen von lehmigen, sandigen und kiesigen Böden, bilden die

Moränen- und Beckensedimente im Untersuchungsareal keinen zusammenhängenden Porengrundwasserleiter.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass nach starken Niederschlagsereignissen mit Stau- bzw. Schichtwasser zu rechnen ist, welches sich innerhalb der Auffüllungen, den Becken sowie den Moränensedimenten bildet. Dieses sammelt sich in Schichten mit einer höheren Permeabilität (kiesig oder sandig) an und wird oberhalb von Schichten mit wasserstauenden Eigenschaften auf- bzw. eingestaut. Auf den Moränensedimentschichten liegen 30-50 cm Mutterboden.

6.5.3 Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nur entlang der Sennereiwegs bestehen zwei Bäume innerhalb des Planungsgebietes. Weitere Bäume begleiten die Straße außerhalb des Umgriffs. Der bestehende westliche Ortsrand besteht aus geschlossenen Holzelementen und Gehölzen innerhalb der privaten Gärten. Die markanten Bäume auf der Kuppe des Galgenhügels außerhalb des Planungsumgriffs wirken optisch in das Gebiet hinein.

6.6. Anlass und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage möchte die Gemeinde Wolfegg Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum ausweisen. Die Gemeinde verfügt aktuell aber weder über innerörtliche Flächen noch über ortsnahe Grundstücke, die zeitnah entwickelt und bebaut werden können. Die gemeindlichen Gemeinbedarfs-einrichtungen reichen für den zusätzlichen Bedarf aus, Versorgungsangebote sind vorhanden.

Östlich des Ortskerns befinden sich südlich der Landstraße L 314 ortsnahe Flächen mit einer Größe von ca 10 ha, die für eine Bebauung geeignet sind und deren Eigentümer mit einer Entwicklung dieser Flächen einverstanden ist. Ein Teil liegt unmittelbar im Ortskern und wird derzeit von einem großen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, der noch bis 2030 bewirtschaftet werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt eine schrittweise Entwicklung in größeren Zeitabständen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Umsetzung des 1. Bauabschnitts dieser Entwicklung geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat daher am 16.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den 1. Bauabschnitt unmittelbar im Anschluss an den Ortsrand im Verfahren nach §13b BauGB beschlossen.

Um dieses zuerst umzusetzende Gebiet in eine langfristig nachhaltige Entwicklung einzubinden und das Gebiet insgesamt sinnvoll zu erschließen, hat die Gemeinde 3 Planungsbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mit der Ausarbeitung jeweils eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und eines Entwurfs für den 1. Bauabschnitt beauftragt.

In der Gemeinderatssitzung vom 26.4.2021 wurde einer der Entwürfe für die Weiterbearbeitung ausgewählt, der jetzt dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Um die Erschließung dieses Gebiets und der unmittelbar anliegenden Baugrundstücke langfristig zu sichern, wurde die Fläche des Sennereiwegs bis zu den Straßenanbindungen in Westen und Norden in den Umgriff dieses Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

6.7. Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnbaugebietes zur Deckung der anhaltenden Wohnraumnachfrage geschaffen werden. Wohnfolgenutzungen der geplanten Entwicklung, wie Kindertagesstätte, sind erst im Bauprogramm der weiteren Bauabschnitte zu berücksichtigen.

Die Erschließung direkt über die bestehende Straße „Sennereiweg“ im Ort bedeutet eine gute Anbindung an die Ortsmitte Wolfegg mit kurzen Wegen. Bestehende Wohngebiete werden nicht mehr als notwendig belastet.

Gleichzeitig wird mit dem geplanten Weg entlang des jetzigen Ortsrands, mit dem Weg entlang des neuen Ortsrands und die Öffnung zu den internen Wohnstraße die Lage an der offenen Landschaft bewusst gestaltet und die Zugänge dorthin auch für die Bewohner der Ortsmitte weiterhin offengehalten. Der erhaltene Feldweg zwischen den Grundstücken der bestehenden und der geplanten Bebauung erhält die faktisch jetzt 2-seitige Zugänglichkeit der bestehenden Randgrundstücke und lässt die Neubebauung dem Bestand nicht zu nahe rücken.

Entsprechend dem Wohnungsbedarf ist eine Mischung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geplant und soll damit einer sich ändernden Bevölkerungs- und Altersstruktur und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen. Die Mehrfamilienhäuser sind eine im Ort bisher weniger verbreitete Wohnform. Ein dem Ort und der Lage angemessener privater Freiflächenanteil auch bei diesen Häusern soll die Akzeptanz stärken. Deshalb wird für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser eine Unterbringung in Tiefgaragen vorgegeben.

Als Ausgleich für die Ausweisung des neuen Baulands soll zur Verringerung der Auswirkungen der Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz mit der Erschließungsplanung vorbereitet, eine Rückhaltung von Niederschlagswasser umgesetzt und grünordnerische Maßnahmen vorgegeben werden.

6.8 Planungskonzept

6.8.1 Art der Nutzungen und ihre Baustruktur

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA soll Nichtwohnnutzungen im Sinne des § 4 Abs 2 BauNVO ermöglichen und so das Quartier hinsichtlich einer langfristigen Gemeindeentwicklung tragfähig machen. Nutzungen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind hier entsprechend dem vordringlichen Ziel, den Wohnbedarf zu decken, ausgeschlossen.

Es sind im Plangebiet 3 Baufelder vorgesehen, die die verschiedenen Bauformen ordnen:

- im allgemeinen Wohngebiet WA1 begleiten Mehrfamilienhäuser auf der Südseite die Ost-West-Erschließungsstraße, die in den weiteren Bauabschnitten beidseitig bebaut und ggf verlängert werden kann.
- Im WA 2 und WA3 werden Einfamilienhäuser im Sinne von Nachbarschaften um 2 Wohnhöfe gruppiert:
 - im WA 2 als verdichtete Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern,
 - im WA 3 als freistehende Einfamilienhäuser für einen lockeren durchlässigen Abschluss gegenüber Bestand und Landschaft.

Die Baukörper sind dabei so gestellt, dass sich Erschließungshöfe und zusammenhängende Gartenzonen bilden.

Die jeweiligen Bauräume inklusive der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen mit Gartenterrassen und untergeordneten Bauteilen, wie Vor- und Rücksprünge, Eingangsstufen, Vordächer und Balkone, lassen gestalterische Spielräume bei der

individuellen Hausgestaltung zu.

6.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird mit den maximalen Geschoßflächen für die einzelnen Baufenster angegeben. Überschreiten die Baufenster Grundstücksgrenzen, so sind diese Geschoßflächen nach der Anzahl der betroffenen Grundstücke so aufzuteilen, dass gleiche Baurechte entstehen.

In den Dachgeschossen sind dabei zusätzliche Wohnflächen zulässig, solange hier keine Vollgeschosse entstehen.

Bezogen auf das Gesamtgebiet wird eine Geschoßflächenzahl mit gut 0,5 erreicht, die der Umgebung angemessen ist und gleichzeitig noch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden noch Rechnung trägt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen über die Grundfläche der Gebäude hinaus noch Gartenterrasse, Vordächer ua. Bei Berücksichtigung der Flächen nach §19 Abs.4 BauNVO, dh. inklusiv der privaten Verkehrsflächen, Tiefgaragenunterbauungen, Nebenanlagen und baulich gestalteten Gartenterrassen, wird die Grundfläche der Hauptbaukörper im Gebiet WA 1 um mehr als 50% überschritten und deshalb hier neben der eine „GRZ I“ noch eine „GRZ II“ ergänzend festgesetzt. Die Höchstgrenze nach §19 Abs.4 BauNVO der „GRZ II“ mit 0,8 wird eingehalten.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet Gesamt:				20.182 qm
davon				
- Geltungsbereich „16.Änderung...“				
bestehende Straßenfläche Sennereiweg				1.830 qm
- Geltungsbereich „Galgengrübte 1“				
Bruttobaugebiet	100,0%			18.352 qm
davon				
- Öffentliche Grünflächen	6,1%			1.116 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche neu	21,6%			3.974 qm
incl Verkehrsgrün mit 1.052 qm				
- Baugrundstücke	72,3%			
WA 1, 2,3 gesamt				13.262 qm
GF 6.570 qm		GR I 5.050qm		
davon				
WA1				4.014 qm
GF 2.280 qm	GRZ 0,40	GR I 1.606 qm		
WA2				4.145 qm
GF 2.090 qm	GRZ 0,40	GR I 1.658 qm		
WA3				5.103 qm
GF 2.200 qm	GRZ 0,35	GR I 1.786 qm		

Haustyp	Geschoßfläche	Wohnfläche,ca	Grundstück
WA2 Doppelhaus	145qm	115qm +Dach	257qm
	- 155qm	120qm +Dach	369qm
Einzelhaus	200qm	155qm +Dach	375-587qm

Bruttowohndichte

WA 1	incl Flächen im Dach: ca 34 WE	à 1,5 EW/WE	51 EW	
WA2	14 Doppelhaushälften	à 2,3 EW/ Haus	32 EW	
WA3	11 Einzelhäuser	à 2,5 EW/Haus	28 EW	
	1,79 ha		111 EW	
	1 ha			62 EW/1ha

6.8.3 Erschließung

Der Anschluss an die mit diesem Bbauungsplan auch gesicherte Verkehrsfläche „Sennereiweg“ ist über eine Straße in West-Ost-Richtung am nördlichen Rand des Baugebiets vorgesehen. Die Straße wird später beidseitig bebaut und möglicherweise verlängert.

Von dieser Straße zweigen 2 kurze Erschließungsarme ab, die als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind. Platzartige Aufweitungen für Straßenbäume und kleine Sitzgruppen formen sie zu Wohnhöfen, laden zu Begegnung, Aufenthalt und Spiel ein und fördern soziale Kontakte. Diese Höfe müssen keinen Fremdverkehr aufnehmen und können auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt werden.

Die Wohnhöfe sind mit einer schmalen befahrbaren Spange verbunden, so dass auf Wendeflächen für Müllfahrzeuge verzichtet werden kann.

Von jedem Wohnhof führt direkt ein Weg in die Landschaft und zum Weg entlang des Ortsrandes, um auch langfristig die Durchlässigkeit zu sichern.

Der Feldweg zur Kapelle entlang dem jetzt bestehenden Ortsrand wird in einer Breite von 5m freigehalten.

Die geplanten Nahwärmeleitungen werden Zug um Zug mit den Erschließungsstraßen ergänzt, jedes Haus kann auf kurzem Weg angeschlossen werden.

6.8.4 Ruhender Verkehr

Besucherparkplätze sind leicht auffindbar als öffentliche Parkplätze „P“ entlang der Ost-West-Straße nachgewiesen.

Die Stellplätze für jedes Einfamilienhaus sind als Carport oder Stellplatz im Vorbereich des Hauses sowie in Form einer Garage innerhalb der seitlichen Abstandsfläche hinter der Hausflucht oder innerhalb des Bauraums zugelassen. Bei zusammengebauten Häusern sind Stellplätze auch seitlich der Hausgruppe in unmittelbarer Nähe nachweisbar.

Mehrfamilienhäuser müssen ihre Stellplätze vollständig in Tiefgaragen unterbringen, die um eine Stellplatztiefe unter die Häuser geschoben sind. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes reichen relativ kurze Rampenlängen. Damit sollen auch auf diesen Baugrundstücken großzügige private Freiflächen erreicht werden und trotz des Stellplatzschlüssels eine Dominanz parkender Autos in Zuge einer dichteren Bauweise vermieden werden.

6.9 Umgang mit dem Gelände

Um den natürlichen Geländeverlauf innerhalb des Baugebietes sicher zu stellen und Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen, sind Aufschüttungen nur im Nahumfeld der Häuser (zB. für Terrassen) und für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zugelassen. Das hängige Gelände ist in den Privatgärten mit bis zu 5% Gefälle nachzubilden.

Böschungs- und Stützmauern sind bei den Einfamilienhausgebieten in ihrer Höhenabwicklung beschränkt und in der Bauweise der ländlichen Situation angepasst vorgegeben. An den umgebenden öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen ist an das Bestandsgelände anzuschließen.

7. Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

7.1 Immissionen

7.1.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortsdurchfahrt L 317 Alttannerstraße. Durch den Abstand von mehr als 200 m ist eine relevante Lärmbelastung durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten.

7.1.2 Lebensmitteldiscounter

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Lebensmitteldiscounter in einer Entfernung von 150m und mehr. Die Hauptfläche für die Parkplätze ist abgewandt vom Planungsgebiets im Osten des Gebäudes angeordnet. Die Lärmimmissionen des Lebensmitteldiscounters wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, 29.05.2017) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Danach sind die Auswirkungen auf das Planungsgebiet als unkritisch einzustufen.

7.1.3 Hofstelle

Im nördlichen Anschluss des Planungsgebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung.

Die Geruchsmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle wurden im Rahmen eines Geruchsgutachtens (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 15.03.2019) ermittelt. Im geplanten Bauabschnitt ist mit keinem Konflikt bezüglich der Geruchsmissionen zu rechnen, da die Geruchsmissionen unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10 % liegen.

Mit dem Landratsamt Ravensburg (E-Mail von Hr. Kämpel vom 29.04.2021) wurde vorab abgestimmt, dass die Lärmmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle im Rahmen einer Ortsbegehung abgeschätzt werden, diese fand am 24.09.2021 statt. Anhand der erfassten örtlichen und betrieblichen Gegebenheiten wurde mit dem Landratsamt Ravensburg am 29.09.2021 telefonisch abgestimmt, dass eine detaillierte Betrachtung der Schallimmissionen nicht erforderlich ist, da mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu rechnen ist.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass vorübergehend mit Lärm- und Geruchsmissionen im Plangebiet zu rechnen ist, zum Beispiel bei der morgendlichen Fütterung der Tiere zwischen 6:00 und 7:00 Uhr. An Erntetagen oder wenn die Fahrsilos befüllt werden, ist im gesamten Tageszeitraum und ggf. auch im Nachtzeitraum mit einer erhöhten Immissionsbelastung zu rechnen, dies findet an ca. 6-7 Tagen im Jahr statt.

7.2 Technische Infrastruktur

7.2.1 Wärmeversorgung

Geplant ist die Versorgung des Gebietes mit Nahwärme. Bestehende Leitungen liegen im Sennereiweg und werden mit dem Straßenausbau für Anschlüsse der Neubebauung ergänzt.

7.2.2 Klimaschutz

Das Wärmenetz wird anteilig regenerativ über die Abwärme einer Biogasanlage sowie eventuell mit Abwasserwärme versorgt. Die Art der Wärmeerzeugung sowie das Verhältnis von erneuerbaren zu nichterneuerbaren Energieträgern liegen jedoch im Ermessen des Fernwärmeversorgungsunternehmens. Somit kann der Anteil der

erneuerbaren Energien jederzeit durch den Einsatz entsprechender Technologien erhöht werden. Die Gemeinde beabsichtigt hiermit einen lokalen Beitrag zum globalen Ziel der Luftreinhaltung, des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung zu leisten. Durch eine Belegung der verfügbaren Dachflächen von mindestens 30% mit technischen Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie soll durch die Nutzung solarer Energie ein Beitrag zum Klimaschutz und der Energiewende geleistet werden.

7.2.3 Wasserwirtschaft

Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in den Kanal eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt:

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung zu der Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu ermöglichen.

Niederschlagswasser, welche über die Dach- und Hofflächen der Neubauten anfällt, soll soweit möglich breitflächig über die belebte Bodenzone wie mit der Mulden- oder Flächenversickerung in den Untergrund versickert werden. Für die einzelnen Bauvorhaben sind Sickerzisternen vorgesehen, die die Verwendung von Dachwasser als Gießwasser und damit die Zuführung zu einer aktiven Verdunstung über Vegetation und gleichzeitig Regenwasser-Retention ermöglichen. Die Ableitung in das Kanalnetz ist insgesamt auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Jeder Bauherr ist durch Hinweise bezüglich Kelleröffnungen angehalten sein Gebäude vor Oberflächen- und Hangwasser zu schützen.

Für die Entwässerung der Verkehrsflächen sind Flächen für Straßenbegleitgrün ausgewiesen, in denen Retentionsgräben und am Tiefpunkt eine Mulde angelegt werden.

Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.4 Geologie und Boden

Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Das Plangebiet befindet sich in der weiträumigen Moränenlandschaft des Alpenvorlandes, genauer im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation aus glazialen Sedimenten unterschiedlicher Körnung. Auf dem Gelände liegt Mutterboden in einer Mächtigkeit von 30-50 cm. Darunter liegen Schichten aus verwitterter, zumeist locker gelagerter Grundmoräne (2,8m bzw 3,2m unter GOK in regellosem Gemenge aus teilweise verlehnten sandigen Schluffen bis Kiesen) und darunter bindige, dichte-Grundmoräne (aus schluffigen und stark schluffigen Kiesen und Sanden). Die Bodenuntersuchungen weisen auf anpropogene Auffüllungen im Südosten hin aus gemischtkörnigem Boden (sandige, kiesige Schluffe, einzelner Ziegelbruch), 0,8 bzw 2,3m unter Geländeoberkante. Bei den Erkundungsarbeiten im Rahmen des Bodengutachten (Juni 2021) stellte sich kein Grundwasserspiegel ein, es sind aber lokale Vernässungszonen ausgebildet. Schicht- und Hangwasser bewegt sich vorrangig diffus im Untergrund entsprechend der durchlässigeren sandig kiesigeren Partien der verwitterten Moränenschichten. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen

(bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, aus podsolierten Braunerden bis Braunerden ist zu rechnen- ebenso mit Stau- und Schichtwasserhorizonten und mit Hangwasser. Insgesamt können landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen auftreten. Ein großräumiger ausgepegelter Grundwasserspiegel ist im Einflußbereich der vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten, eher erst in größeren Tiefen. Nähere Angaben siehe Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung, abfalltechnische Bodenuntersuchung Gutachten 20821B-1- 3.9.21 von Zim INGEO Consult, Friedrichshafen.

7.3 Grünordnung

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen berücksichtigen den Bestand und die möglichen Auswirkungen der Planung. Sie dienen dazu

- das Planungsgebiet in seiner Lage am derzeit bestehenden Ortsrand mit einem Weg als Abstandhalter anzubinden, damit den vorhandenen Wiesenweg zu sichern und der im Landschaftsplan dargestellten Grünverbindung nachzukommen.
- einen neuen, begrünten Ortsrand vor allem nach Süden, aber auch nach Osten auszubilden, wie im Landschaftsplan vorgesehen.
- die Wohnumfeld-Qualitäten für die neuen Bewohner und Nutzer zu erhöhen, durch einen ergänzenden Wiesenweg an neuen Ortsrand im Süden und eine solide Grundausstattung an Gehölzen und verdunstungs- und versickerungsaktiven Grünflächen.
- die Anbindung an vorhandene Verkehrsanlagen unter bestmöglichem Erhalt vorhandener Bäume, ortsverträglich zu lösen,
- die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch den Eingriff der Maßnahme soweit möglich zu vermeiden bzw. zu vermindern und mögliche Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

7.3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die allgemeinen Festsetzungen fassen alle generell gültigen Regelungen zusammen. Die Regelungen sichern damit grundsätzlich, dass im Planungsgebiet ein hoher Begrünungsgrad angelegt und dauerhaft entwickelt wird. Sie erhöhen den Lebensraumwert, schaffen den Rahmen um negative Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Schutzgüter so weitgehend als möglich zu vermeiden. (Siehe genauer unter den einzelnen Schutzgütern in der Abhandlung der Umweltbelange). Außerdem werten die Festsetzungen das Umfeld der entstehenden Bebauung auf. Die Festsetzungen sind so formuliert, dass für die planerische Umsetzung die notwendige Flexibilität gegeben ist. In Bereichen, die für das Siedlungs- und Ortsbild wichtig sind, wurden genauere Vorgaben getroffen, wie zB. die Wahl einer einheitlichen Baumart an der Straße, um ein klares wirkungsvolles Raumbild zu erzielen.

Mit den festgesetzten Bäumen wird ein Grundgerüst an Grünausstattung entstehen. Dabei berücksichtigen die Festsetzungen die Dimension der entstehenden Gebäude und auch die unterbauten Flächen beim Wohnungsbau in WA1. So sollen in den allgemeinen Wohngebieten zwischen den Gebäuden – angepasst an die geplanten Bauhöhen – nur kleine bis mittelgroße Bäume der Wuchsklasse II bis III gepflanzt werden. An Erschließungsflächen und platzartigen Aufweitungen sind große Bäume festgesetzt, um eine Gliederung und Orientierung im Baugebiet und gleichzeitig Schattierung für die befestigten Fläche zu erreichen.

Für die Schaffung eines grünen Ortsrandes - insbesondere beim Blick von der Loretto-Kapelle - wird die Bepflanzung auf den privaten Gartengrundstücken mit

einer Bepflanzung auf öffentlichen Flächen verstärkt und gesichert.

Die Pflanzqualitäten sind so gewählt, dass die Pflanzungen sich gut entwickeln können und nach wenigen Jahren bereits eine wirksame Eingrünung und Beschattung bieten. Außerdem ist berücksichtigt, dass die Bäume bereits bei der Pflanzung einen guten Kronenansatz aufweisen (Hochstämme), um das jeweils notwendige Lichtraumprofil zu entwickeln. Auf den privaten Grundstücken wird bei der Pflanzung von Obstbäumen nur eine geringere Mindestpflanzgröße festgesetzt, um vergleichbare Kosten zu sonstigen Bäumen der Artenauswahl zu erhalten.

7.3.2 Grünordnerische Festsetzungen für nicht überbaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Die privaten Freiflächen auf dem Baugrundstücken bilden zusammenhängende Gartenzonen, die den Kontakt zur offenen Landschaft halten und so den Austausch für Flora und Fauna ermöglichen. Ein Mindestmaß an Baumpflanzungen ist vorgegeben als Grünäquivalent zur Bebauung.

Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche beschränkt um Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu vermeiden aber gleichzeitig Gestaltungsfreiheit für die Gartenbesitzer zu ermöglichen.

Am Ortsrand nach Osten und Süden ist eine Zone mit Pflanzgebot ausgewiesen, die eine stabile Ortsrandeingrünung sicherstellen soll.

7.3.3 Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auf den Baugrundstücken

Hier wird der Bedarf an Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Anwohner der Mehrfamilienhäuser gesichert. Dabei wird das Spielangebot auf 3 Bereiche aufgeteilt um das Spielgeschehen der 1-2 angeschlossenen Wohnungsbauten direkt erreichbar und einsehbar zu machen und damit attraktiven, altersangepassten Gestaltungen Möglichkeiten zu eröffnen und auch die Geräuschentwicklung zu verteilen. Die platzartigen Erschließungsarme der Wohnhöfe mit ihrer Ausweisung als Verkehrsberuhigte Bereiche stehen Kindern auch als öffentlicher Spiel- und Bewegungsraum offen.

7.3.4 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Das Planungsgebiet am Ortsrand umfasst auch einen Anteil an öffentlichen Grünflächen:

- Im Westen hält eine 5m breite grüne Fuge Abstand zur Bestandsbebauung, sichert den bestehenden Wiesenweg zur Kapelle und ermöglicht gleichzeitig eine Bedarfszufahrt zu den südlichen landwirtschaftlichen Flächen.
- Im Süden entsteht ein neuer Ortsrand, der auch von der Lorettokapelle gut einsehbar ist. Auch hier ist eine 5m Grünzone ausgewiesen, als Ortsrandeingrünung und Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen. Gehölzpflanzungen mit heimischen Gehölzen sind in einer mind. 2m breiten Pflanzzone festgesetzt, ein schmaler Wiesenweg ermöglicht. Die Pflanzzone ist dabei auf die privaten Grundstücke verbreitert, um eine stabile und wirkungsvolle Ortsrandeingrünung im Süden sicher zu stellen.
- Im Norden bilden die Bäume entlang der Erschließungsstraße eine neue grüne Orientierungslinie innerhalb des Ortsbereiches und Schirm vor den entstehenden Gebäuden. Zusätzlich wird dort ein durchgehender Verkehrsgrünstreifen als Retentionsgraben angelegt, der zur Anreicherung der Biodiversität mit einer regionalen Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern begrünt wird.

Auch im Osten, unterhalb der Kuppe des Galgengrübels, gewährleistet eine Pflanzzone die Eingrünung des neu entstehenden Baugebietes. Hier bleibt sie auf die privaten Grundstücke beschränkt.

Insgesamt können die durchgängigen linearen Grünstrukturen Flora und Fauna als Migrationswege dienen. Für die Anwohner wird die bislang unzugängliche Weidefläche zum Spazieren nutzbar.

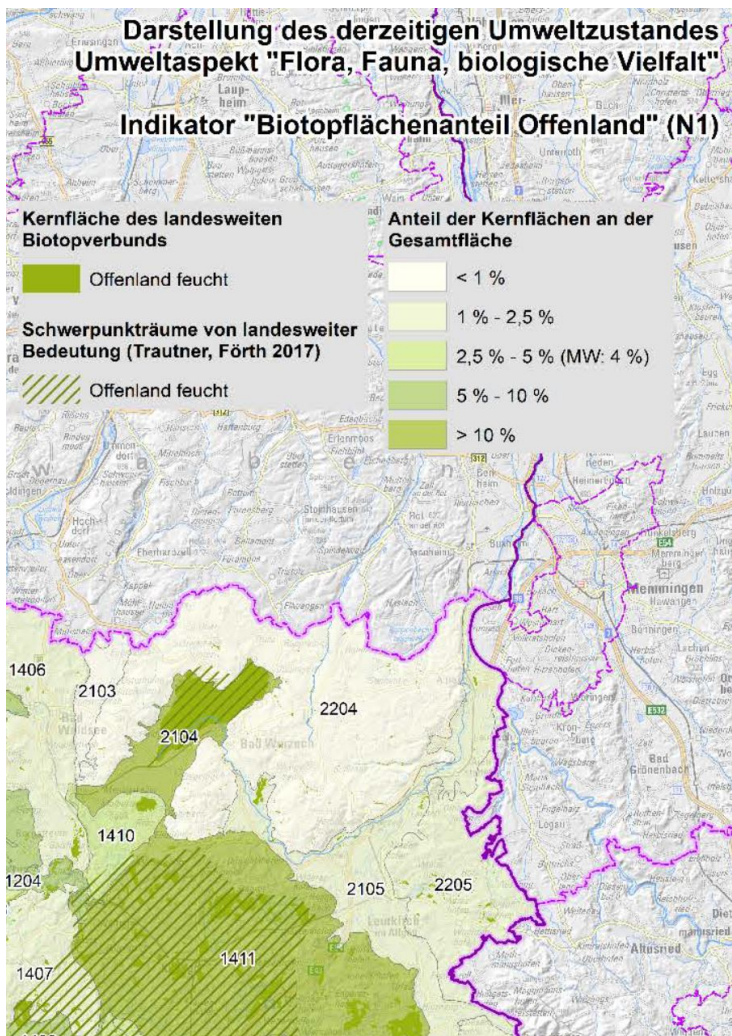
7.3.5 Artenlisten

Die Artenlisten sollten gewährleisten, dass eine stabile und ökologisch wertvolle und nachhaltige Entwicklung der Grün- und Freiflächen erfolgen kann. Es wird die überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Dies bereichert das ökologische Angebot auf der bisher gehölzfreien Wiesenfläche, da einheimische Bäume und Sträucher die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden und Lebensraum bieten. Sie sind neophytischen Ziergehölzen mit geringem Wert für Flora und Fauna unbedingt vorzuziehen.

Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten (insbesondere Weißdorn, *Crataegus monogyna*), werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vorgebeugt werden.

7.4 Umweltprüfung übergeordnet

Umweltbericht RVBO 2021



Nach dem Umweltbericht sind im Landschaftsraum 1411 Kiesslegger Hügel- und Moorland, in dem das Planungsgebiet liegt, die folgenden Umweltaspekte („Schutzgüter“) von Bedeutung, für die die Indikatoren überdurchschnittlich ausgeprägt sind:

Schutzgut Mensch: (M5) Der Flächenanteil Oberirdischer Gewässer mit regional überdurchschnittlichem, gewässerbezogenem Erholungspotential liegt bei einem Anteil der Wasserfläche von >1%.

Schutzgut Flora, Fauna biologische Diversität: (N1) Der Biotopflächenanteil „Offenland feucht“ weist eine überdurchschnittliche Biotopflächendichte im Offenland bei einem Kernflächenanteil des regionalen Biotopverbunds >5% (Mittelwert BW:5%) auf.

Schutzgut Boden: (B1) Der Kernflächenanteil des landesweiten Biotopverbundes „Flächenanteil Feuchtböden“ mit hohem bis sehr hohem Anteil organischer Feuchtböden (nach der Bodenkarte BK50 Moor- oder Auenbodenanteil) liegt bei über 10%. Im Gutachten von Trautner (Trautner, Förth 2017) ist der Bereich als Schwerpunktraum „Offenland feucht“ mit landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

7.5 Umweltprüfung und Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) gem. § 13a BauGB

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes "Galgengrübule 1" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Galgengrübule 1" befindet sich nahe der Ortsmitte des Hauptortes Wolfegg im Bereich östlich des Sennereiweges am Ortsrand. Der Planbereich ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche, Pferdeweide genutzt. Nordöstlich der "Rötenbacher Straße" am "Sennereiweg" befinden sich öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus). Im zentralen bis nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Ortskern, im Norden des Planungsgebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb.

7.5.1 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Das Gebiet wird derzeit als Pferdekoppel genutzt, lediglich am westlichen Rand besteht ein Wiesenweg über den man bis zur Loretokapelle gelangen kann. Ansonsten kann die eingezäunte Fläche nicht betreten werden. Damit ist auch die Kuppe des Galgengrübule als kleiner Aussichtspunkt nicht zugänglich. Dem gesamten Bereich kommt demnach derzeit eine geringe Bedeutung als Erholungsraum zu.

7.5.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Gebiet grenzt mit einer Seite an das bestehende Ortsgebiet an. Es ist derzeit zu 90% als Grünland landwirtschaftlich genutzt und als Pferdekoppel eingezäunt. Ein Wiesenstreifen zwischen privaten Gärten und Weide, der als Spazierweg und landwirtschaftliche Zufahrt genutzt wird, ist freigehalten. Dies bedeutet, dass für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung durch den Anschluss an die Siedlung besteht. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt wurde geprüft. Direkt auf Fläche ist die Ausstattung gering differenziert. Allerdings ist jedoch auch der weitere

Wirkraum etwa für Vögel zu berücksichtigen.

Die arten- und biotopschutzfachliche Bestandsbeurteilung wurde mit 3 Begehungen im Juni 2021 durchgeführt. Hierbei wurde dem landwirtschaftlich intensiv genutzten Zustand entsprechend auf der Fläche selbst kein arten- oder biotopschutzfachlicher Befund festgestellt.

In unmittelbarer Nähe in den Bäumen auf der Geländekuppe allerdings ergab sich durch einen nicht bewohnten Horst ein Brutverdacht für den Rotmilan. In jedem Fall weist der Fund darauf hin, dass das Planungsgebiet im Revierzentrum des gesichteten Milan-Paares liegt und die nahen Bäume Ruhestätte sind. In der Umgebung soll erkundet werden, ob ein „Ausweichbrutplatz“ samt Revier, das nicht bereits von anderen Paaren besetzt ist, gefunden werden kann. Das genaue Vorgehen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Abwendbarkeit des Verbotstatbestandes ist Voraussetzung für die Erlangung des Satzungsbeschlusses. Der Billigungsbeschluss wird unter dem Vorbehalt der Abwendung des Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG gefasst.

7.5.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7(a) BauGB):

Unter den Wiesen und Weideflächen treten die Böden hier noch mehr oder weniger in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung. Außerhalb des Geltungsbereiches sind im Osten Verfüllungen und anthropogene Ablagerungen bekannt. Hinweise auf Altlasten direkt im Geltungsbereich gibt es nicht. Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht auszuschließen. Von dem Straßenabschnitt am Sennereiweg abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Aufgrund der geologischen Situation ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.5.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7(a) BauGB):

Nördlich des Plangebietes nördlich der Alttanner Straße verläuft der stark eingetieftete "Höllgraben", ein Gewässer 2. Ordnung. Ein ausgeprägter, oberflächennaher Grundwasserleiter ist innerhalb des Plangebietes auf Grund der Hanglage und des geologischen Untergrundes nicht zu erwarten, jedoch ist ein Vorkommen von Schichtwasser möglich. Das Versickerungspotential ist auf Grund der Moränenböden innerhalb des Plangebietes begrenzt. Daher sind für die auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswasser Sickerzisternen vorgesehen.

Eine Retentionsmulde zum Absetzen und zur Zwischenspeicherung des von den öffentlichen Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser ist zusätzlich zu dem Wiesengraben parallel zu der ost-west-verlaufenden Erschließungsstraße in der notwendigen Größe vorgesehen. Somit kann Niederschlagswasser bestmöglich auch über die belebte Bodenzone versickert werden bzw. über Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Anschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser und Abwasser sind gegeben. Die Aufnahmekapazität der vorhandenen Anschlüsse ist ausreichend. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.5.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (a und h) BauGB):

Die vorwiegend nach Westen und Norden leicht abhängige Wiese begünstigt

kleinflächig die Entstehung und einen dem Gefälle folgenden geringen Abfluss von Kaltluft in Richtung des bestehenden Ortsgefüges.

Die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen kann an 3 Seiten in dem geplanten Gebiet, als auch den vorhandenen angrenzenden Siedlungsgebieten zeitweise zu belästigenden Geruchsemissionen führen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung).

Durch den Kfz-Verkehr auf der östlich verlaufenden L 324 ist nur in geringem Umfang mit einer Anreicherung von Schadstoffen in der Luft zu rechnen.

Auf Grund der Lage im ländlichen Raum liegt die Vorbelastung der Luftqualität insgesamt auf einem geringen Niveau.

Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.5.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt. Das Plangebiet selbst liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Wolfegg. Da die Fläche im Westen von bestehender Wohnbebauung begrenzt wird, im NO in Blickentfernung das neue Rathaus entsteht und im Osten die Kuppe des Galgengrübles bestehen bleibt, kann die Entwicklung als gut eingefügt in die Ortslage wahrgenommen werden. Das Planungsgebiet weist eine weich bewegte Topographie auf, die von der außerhalb liegenden Kuppe überstanden wird. Durch die vorwiegende Hängigkeit nach Norden und Westen, ist eine Einsehbarkeit von der Kapelle im Süden nur für den Ortsrand gegeben. Ansonsten ist das Gebiet von den westlichen bebauten Grundstücken einsehbar. Aus der Entfernung von der Altanner Straße ist der Einblick durch die dort näher liegenden Gebäude eingegrenzt. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.6 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Die Maßnahme verursacht unvermeidlich Verlust an offenem Boden und Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Mit der vorliegenden baulich-/grünordnungsplanerischen Konzeption und den daraus entwickelten Festsetzungen werden insgesamt die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt so gering als möglich gehalten.

7.6.1 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Mit dem Bebauungsplan wird neuer Wohnraum in verschiedenen Formen geschaffen. Dabei wird die Grünverbindung im Westen mit dem Wiesenweg zur Lorettokapelle breitflächig gesichert und zusätzlich ein Wiesenweg entlang dem südlichen Ortsrand zur Kuppe des Galgengrübles vorgesehen. Die Wohnhöfe sind daran angeschlossen. Diese bieten neben den privaten Gartenflächen Raum für Aufenthalt und Spiel im verkehrsberuhigten unmittelbaren Wohnumfeld. Insgesamt eröffnen sich damit neue Spazier- und Aufenthaltsmöglichkeiten, die zusätzliches Erholungspotential nicht nur für die Anwohner, sondern für alle Bürger Wolfeggs aufweisen.

7.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird an bestehende Bebauung angeschlossen, der bestehende Ortsrand erweitert. Bei Umsetzung der Planung werden die Wiese als Lebensraumstrukturen zerstört bzw. beseitigt, wodurch ein Teil des Lebensraumes von Ubiquisten und Kulturfolgern verloren geht. Da die Fläche auf Grund der Siedlungsnähe bereits im Bestand nur störungsempfindlichen, siedlungstypischen Arten Lebensraum bietet, kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust an bisherigen Habitatpotentialen direkt auf der Fläche gering sein wird. Bezüglich des Vorkommens des Roten Milan im unmittelbaren Umfeld des Planungsvorhabens ist die arten- und biotopschutzrechtliche

Beurteilung weiter im Verfahren und wird hier ggf. mit den Maßnahmen zur Abwendung des Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG ergänzt (Artenschutzrechtlicher Kurzbericht in Bearbeitung Sieber Consult/Lindau).

Festsetzungen zu insektenschonender Beleuchtung und Photovoltaik-Module mit geringer Reflektion dienen dem Schutz von nachtaktiven Insekten und Kleintieren.

Die heckenartigen Strukturen an den Ortsrändern bringen ein strukturanreicherndes Element in die Wiesenlandschaft. Weitere grünordnerische Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich auch ein gewisser Lebensraumwert innerhalb der privaten Baugrundstücke einstellen wird (siehe hierzu Grünordnung). Auch die Auswirkungen auf den Vorfluter werden durch das gewählte Entwässerungskonzept (vorgeschaltete Retention mit Absatz von Feinsedimenten und anschließender gedrosselter Einleitung von geringen unbelasteten Wassermengen) als verträglich gesehen.

7.6.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Mit der Planung geht innerhalb des Plangebiets der Verlust einer relativ kleineren landwirtschaftlichen Nutzfläche einher. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der leichten Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge haben kann und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Anlagenbedingt werden durch die geplanten Baukörper, baulichen Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Neuversiegelung auf einer Fläche von etwa 9.500 m² zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Böden führen. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

Allerdings werden durch die Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken Belagsflächen minimiert, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit als möglich zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren und den Wasserkreislauf zu stabilisieren.

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen. Aufgrund der relativ geringen Versiegelungsfläche werden die Auswirkungen als gering bis mäßig erachtet.

7.5.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Der nördlich, außerhalb des Plangebietes gelegene "Höllbach" ist indirekt durch die Planung betroffen, da das von den befestigten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über eine vorgeschaltete Retention in das Fließgewässer eingeleitet wird. Diese Auswirkungen gestalten sich verträglich. Da das zukünftig nicht mehr versickerbare Niederschlagswasser somit im natürlichen Einzugsgebiet verbleibt, sind die Auswirkungen, gerade auch auf Grund der geringen Flächengröße, unerheblich.

7.6.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Die Kaltluftentstehung und der möglicherweise stattfindende geringfügige Kaltluftabfluss auf der Wiese werden durch die geplante Bebauung vermindert bzw. aufgehoben. Frischluftbahnen werden durch die grüne Fuge zur Bestandsbebauung und auch die zusammenhängenden Gartenzonen offengehalten. Auf Grund der

relativen Kleinflächigkeit der überbaubaren Flächen und der weiträumigen Offenlandflächen um Wolfegg und des dörflichen, durchgrüntem Charakters ist insgesamt nicht mit einer Verschlechterung des Lokalklimas zu rechnen.

7.6.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei Umsetzung der Planung geht ein Stück bisheriger östlicher Ortsrand verloren und das neue Baugebiet wird wie ein Puzzlestein an die vorhandene Ortstruktur angedockt. Die Gebäudesetzungen, deren Kubatur und Dachlandschaft fügen sich in das gewellte Gelände ein. Nach Süden entsteht ein Stück neuer Ortsrand, der sich mit traufständigen Häusern, den vorgelagerten Gärten und dem öffentlichen Grünstreifen in die Geländemuldung zurückhaltend einbindet. Damit wird das Landschaftsbild nicht wesentlich überprägt. Auch an den Sichtbarkeiten aus der freien Landschaft ändert sich hierdurch nichts wesentlich. Die bisherigen Ortsrand-Anlieger erfahren eine gewisse Einbuße der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes. Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung und die Vorgaben zur Grünordnung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt verträglich einzustufen.

7.6.7 Auswirkungen der Planung - Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Mit der Sicherung der Erschließung und der Ausweisung von Wohnbauland wird die Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde gesichert. Das Gebiet im Anschluss an die bestehende Siedlung stellt eine nachvollziehbare Ergänzung am zentralen Ortsbereich mit neuem Rathaus dar. Nach Süden entsteht eine neue Ortsarrondierung.

8. Bauordnungsrechtlicher Teil

8.1 Regeln der Dachgestaltung

Für eine gute Einfügung des neuen Gebiets in die bestehende Ortsstruktur werden für alle Hauptgebäude geneigte Dächer festgesetzt und nur 2 Vollgeschosse zugelassen. Im Sinne einer bewegten Dachlandschaft können die Dächer zwischen 22° und 45° variieren – solange die Abstandsflächen eingehalten werden.

Im WA1 und WA2 werden Satteldächer vorgegeben. Im WA2 sollen symmetrische Dachformen eine profilgleiche Errichtung beider Haushälften der Doppelhäuser erleichtern, wenn die beiden Hälften von unterschiedlichen Bauherren errichtet werden. Im WA 1 bei den Mehrfamilienhäusern werden asymmetrische Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen der beiden Seiten zugelassen, da von 1 Hand errichtet und zur Optimierung der Neigung für die Nutzung und die Photovoltaik-Anlagen.

Für die Einzelhäuser in WA3 wird für eine größere Gestaltungsfreiheit auf die Festsetzung von Satteldächern ganz verzichtet und so sind z.B. abgewalmte Formen zugelassen.

Der generelle Ausschluss von Pultdächern soll aus der Baustruktur herausragende überhohe Wandhöhen und auch ihre Verschattung auf Nachbargrundstücken vermeiden.

Im Sinne eines schlanken Bebauungsplans sind nur für die Dachausbildung Gestaltungsfestsetzungen formuliert.

Die zulässige Anzahl der Gauben ist entsprechend der Gebäudevolumen vorgegeben. Bei den Mehrfamilienhäusern werden auch Dacheinschnitte zugelassen, um hier auch reinen Dachwohnungen gute Belichtungsmöglichkeiten zu bieten.

8.2 Anzahl der Stellplätze

Als private Stellplätze auf eigenem Grund sind entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde für jede Wohneinheit größer 50qm Wohnfläche 2 Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen, für Wohneinheiten bis einschließlich 50qm Wohnfläche 1 Stellplatz.

Damit sind für jedes Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten.

8.3 Einfriedungen

Zäune im Vorbereich der Häuser sind nicht zulässig, um eine optische Offenheit und Großzügigkeit des Gebietes und die gewünschte Qualität der begleitenden Wege und Straßen zu erreichen.

Die individuell nutzbaren Gärten der Häuser und die Gartenplätze der Erdgeschoßwohnungen in den Mehrfamilienhäusern können ab der Hausflucht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zäunen und Hecken umfriedet werden. Die gemeinschaftlichen Flächen der Mehrfamilienhäuser sollen dabei so durchlässig und offen wie möglich gestaltet werden. Zum Erhalt der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen sind Zäune, soweit zulässig, mit einem Mindestbodenabstand festgesetzt.

9. Anlagen

9.1 Bilddokumentation

9.2 Planungshöhen Erschließungsstraßen

10. Verfahrensvermerke

10.1 Aufstellungsbeschlüsse (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Galgengrüble 1 und die örtlichen Bauvorschriften“ erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.02.2019.

Der Beschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „16. Änderung des Bebauungsplan Ortsgebiet Wolfegg“ erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.06.2021.

Der Beschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

10.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13 a und §13 b BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich in der Zeit vombiszur Planung zu äußern.

Die öffentliche Auslegung im nun gemeinsamen Verfahren fand in der Zeit vombis statt (Billigungsbeschluss vom 18.10.2021 ; Entwurfsfassung vom 19.10.2021; Bekanntmachung am 4.11.2021) (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vomunterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Zusätzlich hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer schriftlichen weiteren Behördenbeteiligung mit Schreiben vomunterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs.2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Billigungsbeschluss vom 18.10.2021, Entwurfsfassung vom 19.10.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom.....

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ in der Fassung vomdem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vomzu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

10.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Galgengrüble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)