

# Gemeinde Wolfegg 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 27.11.2020 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
08.04.2021

## 1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 27.11.2020 bis zum 26.01.2021 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Wasserversorgungsverband, Obere Schussentalgruppe (OSG), Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Bergatreute (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Wurzach (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (Stellungnahme ohne Anregung)

- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Kißlegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Schlier (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)

**1.3** Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p> <p>Stellungnahme vom 15.01.2021:</p>	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation und der Illmensee-Formation. Mit lokalen Auffüllungen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
-------	--	--	---

		<p>vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Kiblegg-Subformation ist zu rechnen.</p> <p>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.</p> <p>Anlage Merkblatt</p>	
1.3.2	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Stellungnahme vom 25.01.2021:	I. Belange der Raumordnung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		II. Belange des Straßenwesens 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1. Art der Vorgabe	Abwägung/Beschluss: Die allgemeinen Vorgaben zu den Belangen der Landesstraße werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

#### 1.2. Rechtsgrundlage

§ 22 Abs. 1 u. 2 StrG

#### 1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

So wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1

<p>FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Ausbauabsichten der L 315 und L 317 bestehen derzeit nicht.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.</p>	
<p>Zum Entwurf:</p> <p>3.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone</p> <p>Gegen die entlang der L 317 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 27.11.2020 eingetragenen Baugrenzen bestehen Bedenken.</p> <p>3.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen</p> <p>Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.</p> <p>Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen entlang der Landesstraße L317 ist entsprechend zu verbreitern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken zu dem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen in der Breite von 10,00 m an der L 317 (Ravensburger Straße) und die Ausführungen zur äußeren verkehrliche Erschließung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Anbauverbotsstreifen im vorliegenden Entwurf wurde in dieser Breite aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und gilt bereits schon seit dem Jahr 1990 in dieser Form. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind in diesem Grundstücksstreifen keine Hochbauten und sonstige bauliche Anlagen zulässig.</p> <p>Mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde abgeklärt, dass deshalb auf eine Verbreiterung des nicht überbaubaren Grundstücksstreifens verzichtet werden kann (Email vom 25.02.2021). Die Breite von 10,00 m ab Fahrbahnrand der L 317 wird beibehalten.</p>

<p>Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.</p> <p>Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).</p> <p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen und der Planteil sind anzupassen.</p> <p>Die Stadt wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.</p> <p>3.3. Äußere verkehrliche Erschließung</p> <p>Das Plangebiet ist über die vorhandenen Gemeindestraßen und den Anschluss des St.-Gabriel-Weg an die L 317 ausreichend verkehrlich erschlossen.</p>	<p>Die Begründung wird zur Verdeutlichung des Ausschlusses von Hochbauten und baulichen Anlagen (Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Lagerflächen) in diesem Bereich ergänzt und ein Hinweis zu Werbeanlagen aufgenommen.</p>
<p>Hinweise:</p> <p>3.4. Lärmschutz</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 315 und L 317, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 315 und L 317 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die der Landkreis Ravensburg deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Die Hinweise zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Lärmemissionen des Verkehrs der Landesstraßen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><b>3.5. Überarbeitung des Bebauungsplanes</b></p> <p>Die Gemeinde Wolfegg wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und ihn danach nochmals zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Die in die Abwägung einbezogene Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen bezieht sich auf die 14. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans, bei welcher ein anderes Plangebiet betroffen ist. Für die 15. Änderung ist diese nicht von Belang.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Überarbeitung des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Wie oben aufgeführt, erfolgt eine Anpassung der Hinweise und der Begründung.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird dem RP Tübingen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB zugesandt.</p>
1.3.3	<p><b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 12.01.2021:</p>	<p>Von der Änderung des oben angeführten Bebauungsplans sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach den Vorgaben des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) (Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) betroffen. Ebenso sind keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung des Regionalplan-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Regionalverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Entwurfs (Gesamtfortschreibung, Stand 2020) gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG betroffen.</p> <p>Der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben bringt zu o. g. Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	
1.3.4	<b>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</b> Stellungnahme vom 26.01.2021:	<p>Allgemeine Einschätzung</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeine Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Bauleitplanung</p> <p>1 Bedenken und Anregungen</p> <p>1. Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Angaben der Rechtsgrundlagen sind auf S. 3 und im Satzungstext S. 29 für folgende Gesetze auf den aktuellen Stand der zu ändern:</p> <p>1.1 Baugesetzbuch "... zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)"</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Aktualisierung der Rechtsgrundlage wird berücksichtigt. Rechtsgrundlagen und Satzungstext werden entsprechend angepasst.</p>
		<p>2. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Ziffer 2.16 Es gibt in der 15. Änderung keine Verkehrsfläche mit besond. Zweckbestimmung. Bitte diese Festsetzung ggf. löschen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>In der Fassung vom 27.11.2020 ist westlich des St.-Gabriel-Wegs eine flächenmäßig kleine "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" enthalten. Diese entfällt in der Fassung vom 31.03.2021, weshalb auch die textliche Festsetzung entfernt wird.</p>
1.3.5	<b>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</b>	C. Naturschutz	Abwägung/Beschluss:

	<p>Stellungnahme vom 26.01.2021:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Die Gemeinde Wolfegg hat dafür Sorge zu tragen, dass die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Ziff. 6 und 7 Kurzbericht sowie Hinweise im Bebauungsplan, Ziff. 5.9) beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wolfegg wird auf die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen achten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>1.2 Insektenschonende Beleuchtung</p> <p>Hinsichtlich des erforderlichen Insektenschutzes von Beleuchtungsanlagen wird auf den neuen § 21 NatSchG verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zum Insektenschutz (Beleuchtung/Photovoltaik-Anlagen) ist bereits im Entwurf enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3.6</p>	<p><b>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V., LNV-Arbeitskreis Ravensburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 13.01.2021:</p>	<p>Die Naturschutzverbände danken für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit, sich hierzu zu äußern. Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG "Die NaturFreunde" (NF), Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesfischereiverband (LFV), Landesjagdverband (LJV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).</p> <p>Ziel der Planung</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes soll der Weiterentwicklung des Wohngebiets zwischen "Rötenbacher Straße" und "Ravensburger Straße", südlich der Ortsmitte Wolfegg, dienen. Das Plangebiet ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Ausführungen, die Zusammenfassung der Ziele der Planung sowie des Zustands bzw. bisherigen Rechtslage und die Auflistung des wesentlichen Inhalts der neuen Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

insgesamt 2,68 ha groß. Mit der Bebauungsplan-Änderung soll erreicht werden, dass eine maßvolle Nachverdichtung umsetzbar ist. Dabei soll das hochwertige Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und die Vorhaben sich in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Die Naturschutzverbände begrüßen im Grundsatz das Vorhaben der Gemeinde sehr, das zum Ziel hat, den Flächenverbrauch an freier Landschaft zu begrenzen.

Zustand und Rechtslage bisher:

Im rechtverbindlichen Bebauungsplan "Ortsgebiet Wolfegg" in der Fassung vom 21.10.1981 wurden die überwiegenden Teile des Geltungsbereichs zwischen "Ravensburger Straße" und "Rötenbacher Straße" als reines Wohngebiet (WR) ohne zulässige Ausnahmen und mit der Festsetzung der Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude ausgewiesen. Die anderen Teile wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die GRZ (meist 0,25), die GFZ (meist 0,35) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (meist II) geregelt.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich überwiegend Einzelwohngebäude aus dem 20. Jahrhundert. Östlich des "Alten Kirchweges" überwiegen eher kleinere Grundstücksflächen mit Einzelhausbebauung. Westlich des "Alten Kirchweges" befinden sich auch größere Grundstücke, welche ebenfalls Einzelhäuser aufweisen. Einzelne Grundstücke sind noch nicht bebaut, andere Gebäude sind in der Bausubstanz bereits so gealtert, dass derzeit bereits ihr Abriss und Neubau erwogen wird. Auf vielen Grundstücken, insbesondere den

größeren, stehen alte Bäume sowie naturschutzfachlich und städtebaulich wertvolle Grünstrukturen.

Wesentlicher Inhalt der neuen Planung:

In der nun geplanten 15. Änderung des BPlanes soll das gesamte Plangebiet einheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen wird eine maßvolle Erhöhung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen. Der nun festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA). Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet. Es wurde bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse jedoch darauf geachtet, dass die in §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für die Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden können. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN im Bereich des "St.- Gabriel-Wegs" schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines gebietsverträglichen Gebäudeprofils.

Nach Abwägung verschiedener Belange wurde für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt, dass diese sich nun aus der Grundstücksfläche geteilt durch 200 m<sup>2</sup>

<p>berechnet. Dabei wird nur die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Fläche berücksichtigt. Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet.</p>	
<p>Stellungnahme der Naturschutzverbände:</p> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit maßvoller Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Naturschutzverbände unterstützen dieses Ziel ausdrücklich.</p> <p>Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs.4 und §2a BauGB sind nach geltender Rechtslage nicht erforderlich, da die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die bestehenden Vorschriften der "Satzung über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen - Ortsgestaltungssatzung" zur Grünordnung bleiben weiterhin gültig. Das bedeutet u.a., dass die übrigen nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Eine gewisse "Durchgrünung" wird u.a. sichergestellt, da pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.</p> <p>Im jetzigen Planentwurf ist außerdem der Hinweis enthalten, dass "empfohlen wird, die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten, um</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Naturschutzverbände zur Nachverdichtung und die Ausführungen zum Bauleitplanverfahren sowie den grünordnerischen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung zur Festsetzung des Erhalts des prägenden Baumbestands kann nachvollzogen werden, findet aber keinen Eingang in den vorliegenden Entwurf. Dabei erkennt die Gemeinde Wolfegg an, dass der Baum- und Gehölzbestand im vorliegenden Geltungsbereich das Straßenbild prägt. Auf den teilweise großen Grundstücken, die schon vor Jahrzehnten bebaut wurden, finden sich einige größere Bäume. Ein Erhalt dieses durchgrünten Siedlungsbildes wünscht sich auch die Gemeinde Wolfegg.</p> <p>Jedoch steht die konkrete Festsetzung des Erhalts einzelner Bäume in Abwägung mit den Belangen der Nachverdichtung und dem privaten Anliegen nach einer flexiblen Grundstücksgestaltung und -ausnutzung. Da die Gemeinde Wolfegg auch in anderen Wohngebieten auf Pflanzbindungen weitgehend verzichtet und insgesamt über keine Baumschutzsatzung (Satzung über den Schutz von Grünbeständen) verfügt, soll im vorliegenden Bebauungsplan keine andere Vorgehensweise gewählt werden. Auch sieht die Gemeinde den Baumbestand nicht als so ortsbildprägend an, wie die großen Bäume im Bereich der "Wette" (nördlich des Plangebiets), bei denen ein dauerhafter Erhalt gewünscht ist.</p>

		<p>den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten". Die Naturschutzverbände haben allerdings in der Vergangenheit die leidvolle Erfahrung gemacht, dass solche "Empfehlungen" in der Regel wenig bis gar nichts bewirken. Wir regen daher an, zumindest die das Orts- und Siedlungsbild prägenden alten Bäume mit mehr als 80 cm Umfang bei Laubbäumen und mehr als 100 cm bei Nadelbäumen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, daraufhin zu prüfen, ob sie im Hinblick auf ihren Gesundheitszustand und auf ihren Standort auf dem Grundstück erhaltungswürdig und -möglich sind und diese dann mit einem Erhaltungsgebot zu belegen.</p> <p>Anlagen Bilder</p>	<p>Die Gemeinde Wolfegg ist der Ansicht, dass den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, durch die Festsetzungen und Vorschriften zur Grünordnung ausreichend Rechnung getragen wird.</p> <p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan im Bereich an der "Ravensburger Straße (L 317) eine Pflanzbindung. Hier müssen die Gehölze erhalten bleiben, um eine großzügige Eingrünung in Richtung des Tals der Wolfegger Ach bzw. dem Bauernhausmuseum zu sichern. Das Erfordernis einer ansprechenden Ortsrandeingrünung an dieser Stelle sieht die Gemeinde als vorrangig vor einer flexiblen Grundstücksgestaltung an.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.7	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen</b></p> <p>Stellungnahme vom 18.01.2021:</p>	<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Ortsgebiet Wolfegg in Wolfegg.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenserservice zu beantragen ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Die Kontaktdaten werden bei Bedarf an die zukünftigen Bauherren im Plangebiet weitergeleitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten:          Tel. + 49 800 3301903          Web: <a href="https://www.telekom.de/bauherren">https://www.telekom.de/bauherren</a></p> <p>Hinweis:          Achtung seit 01.12.2013 neues Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch dieses benutzen.          Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet:          T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Anlage Lageplan</p>	
1.3.8	<p><b>Netze BW GmbH, Stuttgart</b></p> <p>Stellungnahme vom 26.01.2021:</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an diesem Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 12. Juni 2019 gilt weiterhin.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:          Die Stellungnahme zur Stromversorgung wird zur Kenntnis genommen.          Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 12.06.2019:</i>  <i>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel sowie 0,4-kV-Freileitungen und diverse Trafostationen. Wir gehen davon aus,</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:          Die Stellungnahme zu den bestehenden Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen, die zu einer Verlegung von Leitungen in den öffentlichen</p>

	<i>dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</i>	Bereichen führen, sind derzeit nicht geplant. Für die ggfs. erforderliche Verlegung von Hausanschlüssen haben sich die jeweiligen Grundstückseigentümer an die Netze BW zu wenden.  Es erfolgt keine Planänderung.
--	---	--

## 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.01.2021 bis 11.02.2021 mit der Entwurfsfassung vom 27.11.2020 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden: Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<b>Bürger 1</b> Stellungnahme vom 30.12.2020:	Mit Bezug auf die 15. Änderungen am Bebauungsplan Ortsgebiet Wolfegg möchte ich folgenden Antrag auf Änderung der Planung stellen. Bzw. möchte ich Widerspruch gegen die Planung einwenden.  Mein Anliegen ist, die nach wie vor hinterlegte Verkehrsfläche auf unserem Grundstück St.- Gabriel- Weg 2 (Flurstück 172/10). Im Sinne einer Gleichberechtigung möchte ich hiermit beantragen diese vollständig oder zumindest in sinnvollem Maße aus dem Bebauungsplan heraus zu nehmen. Meiner Meinung nach ist diese Verkehrsfläche nicht gerecht und zumindest in Teilen auch völlig ohne Effekt. (Gerne Lade ich Sie alle auch dazu ein sich ein Bild vor Ort von der Lage zu machen. Bei Interesse hier meine Telefonnummer xxxxx)	Abwägung/Beschluss:  Die Anregung zur Herausnahme der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird berücksichtigt.  Die Festsetzung einer Verkehrsfläche in dieser Abgrenzung auf dem Grundstück "St.- Gabriel- Weg 2 (Flurstück 172/10)" ist seit der 6. Änderung vom 12.09.1990 im Bebauungsplan enthalten. Durch diese 6. Änderung wurde Baurecht für Wohngebäude westlich des "St.-Gabriel-Wegs" geschaffen. Also enthält das Grundstück "St.- Gabriel- Weg 2" seitdem es als Baugrundstück ausgewiesen ist, eine Verkehrsfläche. Eine Ungerechtigkeit kann die Gemeinde
-------	--	---	--

Darüber hinaus hätten wir gerne einen persönlichen (ob Telefon oder vor Ort ist egal) in dem mir im Detail erläutert wird, welche Konsequenzen (Rechte und Pflichten) sich aus dieser Verkehrsfläche für uns ergeben. Jetzt und evtl. in Zukunft. Eine evtl. Widmung werde ich in vollster Konsequenz zu verhindern wissen so viel möchte ich schon mal vorwegnehmen.

Aktueller Stand: 15. Änderung des Bebauungsplanes:



Mein Anliegen ist also konkret:

- Variante 1: diese Fläche aus dem Bebauungsplan komplett heraus zu nehmen, weil sonst niemand im gesamten Geltungsbereich so eine Fläche auf dem Grundstück hat und diese Verkehrsfläche auf den größten Teilen auch gar nicht zu einer besseren Übersichtlichkeit führt, weil die Straße dort komplett gerade verläuft.

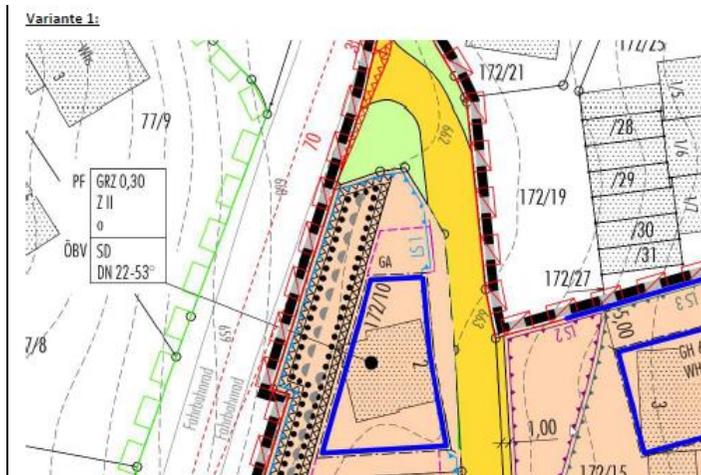
Variante 1 wäre also unsere bevorzugte Lösung. Die Fläche fällt aufgrund der weitestgehenden Nutzlosigkeit komplett weg!

Wolfegg durch die Übertragung der schon bislang festgesetzten Verkehrsfläche in den neuen Entwurf grundsätzlich nicht erkennen.

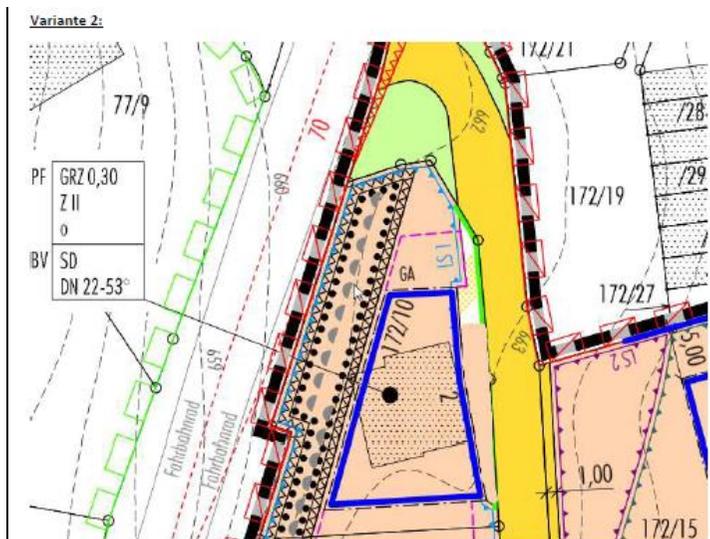
Die Gemeinde hat sich jedoch nochmals mit den Zielen und dem Erfordernis der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung auseinandergesetzt und ist zur Erkenntnis gekommen, dass eine Änderung möglich ist und so den privaten Wünschen nachgekommen werden kann.

Das momentan vorrangige Ziel an diesem Abschnitt des St.-Gabriel-Wegs ist der Erhalt einer guten Sicht, zur Gewährleistung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs. Dies kann auch erreicht werden, wenn das gesamte Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird und dabei die Einschränkung von baulichen Anlagen entlang der Verkehrsfläche erfolgt. Zulässig sind somit nur bauliche Anlagen, die mit dem Erdboden abschließen und so zu keiner Sichtbehinderung führen.

Die Planzeichnung wird geändert und der Textteil entsprechend angepasst.



Variante 1: Insbesondere der Teil der Verkehrsfläche der südlich und östlich des Gebäudebestandes verläuft ist meiner Meinung nach im Effekt äußerst fragwürdig und uns gegenüber nicht gerecht. Das ist genau der Teil, der komplett am gerade verlaufenden Teil der Straße anliegt. Das Argument einer besseren Übersichtlichkeit (Aussage von Hr. xxxxx noch im Frühjahr 2020 an uns) für den Verkehr kann ich hier überhaupt nicht nachvollziehen! Nun steht im textlichen Teil der Planung "Sicherung eines ausreichenden Straßenquerschnitts". Das klingt für mich als wollten Sie gezielt unser Grundstück für den Verkehr fei geben (es sei denn Sie erklären mir plausibel, dass dies nicht der Fall ist) das kann ich nicht akzeptieren. Würden Sie sich die Situation einmal vor Ort ansehen würden Sie erkennen, dass wir dann nicht einmal mehr aus der Haustüre raus könnten ohne damit zu rechnen dass ein Fahrzeug über unser Grundstück fährt wie stellen Sie sich das in der Praxis vor?



Variante 2: Hier fällt der Teil der Fläche weg, der südlich vom Gebäudebestand ist und östlich entlang des Gebäudebestandes verläuft. Also nur noch nördlich vom Gebäudebestand eine Verkehrsfläche (Siehe gelbe Markierung im nächsten Bild). Weil auch nur dort eine Unübersichtlichkeit entstehen kann. Das wäre ein für uns tragbarer Kompromiss, wobei wir klar Variante 1 bevorzugen im Sinne der Gleichberechtigung und des gesunden Menschenverstandes!

2.2.2

**Bürger 2**

Stellungnahme vom 28.01.2021:

Mit Interesse habe ich die Veröffentlichung zur 15. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg auf der Website der Gemeinde gelesen.

Wie Sie wissen, geht es mir um die geplante Bebauung der zwei Grundstücke im St. Gabriel-Weg mit jetzt insgesamt fünf Neubauten.

Abwägung/Beschluss:

Verschiedene Geländeschnitte wurden für den Entwurf vom 24.07.2020 ausgearbeitet, da dieser 4 größere Baukörper (Baufenster) auf den Flurstücken 172/12 und 172/15 vorgesehen hatte und anhand der Geländeschnitte die möglichen Kubaturen veranschaulicht werden sollten.

Die angezeigte Grafik des Geländeschnittes durch die Gebäude St. Gabriel-Weg 4 und Alter Kirchweg 10 sowie zwei der insgesamt fünf geplanten Neubauten ist sehr aufschlußreich. Da der Schnitt allerdings nur durch zwei der nördlichen Gebäude erfolgt und das Gelände nach Süden hin ansteigt, wäre nicht nur für uns als südliche Anlieger ein Geländeschnitt durch die zwei südlichen Gebäude hochinteressant, da diese dann wohl aufgrund des Anstieges noch höher werden als die gezeigten nördlichen Häuser.

Deshalb möchte ich Sie dringend bitten, einen Geländeschnitt durch die zwei südlichen Gebäude der geplanten Anlage im St. Gabriel-Weg anfertigen zu lassen und uns diesen baldmöglichst zukommen zu lassen.

Im Bebauungsplan-Entwurf vom 27.11.2020 sind auf den Flurstücken 172/12 und 172/15 nun 5 reduzierte Baukörper (Baufenster) eingeplant.

Für die südlichen Anlieger werden durch die Umplanung die Auswirkungen reduziert. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass für diese südlich der geplanten Baumaßnahme gelegenen Grundstücke selbst mit der Beibehaltung der vier größeren Baukörper nicht mit einer Verschlechterung der Belichtung, Besonnung und Belüftung zu rechnen gewesen wäre.

Die nun zulässigen Gebäude auf den Flurstücken 172/12 und 172/15 werden deutlich unter den Höhen der Gebäude "St.-Gabriel-Weg 7" und "Alter Kirchweg 16/1" zurückbleiben.

Der First des Gebäudes "St.-Gabriel-Weg 7" liegt auf einer Höhe von 676,71 m ü. NN und das nördlich davon gelegene Gebäude darf, laut Bebauungsplanentwurf, eine Höhe bis 675,25 m ü. NN erreichen. Der First des Gebäudes "Alter Kirchweg 16/1" liegt bei 681,73 m ü. NN, das Gebäude im Baufenster nördlich davon darf eine Firsthöhe von maximal 678,00 m ü. NN aufweisen.

Da die Gebäudehöhen auf den Flurstücken 172/12 und 172/15 über Normal Null (ü. NN) festgesetzt sind, sind die Höhenfestsetzungen verbindlich fixiert. Den Gebäuden in den südlichen Baufenster werden die gleichen Höhenfestsetzungen zugeteilt, wie denjenigen, die im Geländeschnitt gezeigt werden. Auch wenn das vorhandene Gelände Richtung Südosten ansteigt, können die Gebäude nicht höher werden.

Es erfolgt keine Planänderung bei den Gebäudehöhen, zur Veranschaulichung wird allerdings ein Schema-Schnitt ergänzt.

2.2.3

### Bürger 3

Stellungnahme vom  
24.01.2021:

Zu der o.g. geplanten 15. Änderung des Bebauungsplanes gibt es von unserer Seite folgende Einwendung zu Pkt. 7.3.6:

Es ist sicher aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll, möglichst alles oberflächliche Niederschlagswasser im natürlichen Untergrund versickern zu lassen.

Als Anwohner des St. Gabriel-Weges möchten wir hier aber folgende Bedenken äußern:

1. Die mögliche Versickerungsfläche ist sehr klein. Das Gelände ist eine Hanglage.

Bei Starkregen ist der Anfall des Niederschlagswassers u.U. sehr hoch, so dass Wasser oberflächlich über die Straßenfläche des St. Gabriel-Weges einströmen kann. Eine Schädigung der Einfahrten und Hauswände sowie ein Eindringen über die Lichtschächte in die Keller ist in Folge nicht auszuschließen.

2. Wesentlich kritischer sehen wir das Durchfeuchten des Untergrunds.

Dies führt zu Staunässe an den Kellerwänden der Häuser westlich des St. Gabriel-Weges. Ursache auch hier: kleine Versickerungsfläche im Vergleich zu den Dachflächen und versiegelten Verkehrswegen.

3. Es ist sicher nicht ausgeschlossen, dass sich im Erdreich wasserundurchlässige Schichten befinden. Ein Hinweis darauf gibt der Wasseraustritt westlich Flurstück 174/5., mit einem kleinen Bachlauf.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird zum Anlass genommen, sich nochmals intensiv mit dem System der Regenwasserbeseitigung auseinander zu setzen.

Im fast vollständig bebauten Gebiet um den "Alten Kirchweg" und den "St.-Gabriel-Weg" erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über die Mischwasserkanalisation im "Gässle" und der "Fischergasse". Bis zu einem zweijährlichen Bemessungsregenfall gibt es keine signifikanten Überlastungszustände. Das Netz ist für den Bestand damit ausreichend leistungsfähig.

Die Festsetzung im Entwurf vom 27.11.2020 zum Vorrang der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet basiert auf den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG), des Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und der Niederschlagswasserverordnung (Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser). Da eine Einleitung in ein ortsnahes, oberirdisches Gewässer im vorliegenden Plangebiet nicht möglich ist, wurde formuliert, dass Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern ist. Jedoch nur, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist. Im Falle der Versickerung ist entscheidend, dass die Beseitigung keine Schäden verursacht. Bei Grundstücken in Hanglage, wie sie im Plangebiet um den "St.-Gabriel-Weg" zu finden sind, wäre eine mögliche Beeinträchtigung von Unterliegern im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde keine Baugrunduntersuchung bzw. kein Versickerungsgutachten erstellt, da die Gemeinde Wolfegg (mit Ausnahme der Verkehrsflächen) über keine Grundstücke innerhalb des Plangebiets verfügt. Aus dem Geologischen Gutachten "Baugebiet Kirchbühl"

4. Ein Teil der Bebauung im St. Gabriel-Weg befindet sich auf einem ehem. Industriestandort, d.h. hier wurde aufgefüllter Untergrund bebaut. Hier ist nicht klar in wieweit sich eingetragene starke Nässe durch den Untergrund hangabwärts an den Häusern anstaut.

Bei einer Überbauung von ca. 1000 m<sup>2</sup> plus Verkehrswege im St. Gabriel-Weg sind also Versickerungsflächen kaum verfügbar. Dazu kommt noch die Bebauung oberhalb im Alten Kirchweg.

Ausreichend Sammelbecken sind einzuplanen.

Hier sind die gesetzlichen Vorgaben sicher sehr kritisch zu beachten und einzuhalten.

Hierzu verweisen wir auf die Ereignisse "30-jährige Überflutung" und "100-jährige Überflutung", die zwingend Berücksichtigung finden müssen.

Ein Entwässerungskonzept hat der Bauherr entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorzulegen und umzusetzen.

Wir ersehen es als notwendig an, dies in der Bebauungsplanänderung mit zu verankern.

vom 21.02.2016, in dem der Boden im Baugebiet 200 m südlich des vorliegenden Plangebiets untersucht wurde, ist zu entnehmen, dass vor allem im Hangbereich unter der dünnen Schicht Mutterboden eine ausgeprägte Schicht an Verwitterungslehm ansteht, die auf Grund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet ist. Es ist davon auszugehen, dass der grundsätzliche Aufbau der Bodenschichten im vorliegenden Plangebiet dieser Untersuchung von 2016 entspricht, jedoch Veränderungen (Auffüllungen) durch die vorhandene Bebauung entstanden sind.

Auf Grund des Gebäudebestands, der Hanglage und den Untergrundverhältnissen wird von der vorrangig durchzuführenden Versickerung Abstand genommen. Allerdings muss eine Überlastung der bestehenden Kanalisation durch zulässige Nachverdichtungen (Neubauten/Erweiterungen) vermieden und dem Verschlechterungsverbot entsprochen werden.

Wenn nun baulich in den Bestand eingegriffen wird und ein Neubau im Sinne einer höheren Verdichtung stattfindet (Neuerrichtung/Erweiterung von Gebäuden), sind höhere Anforderungen maßgebend und das Niederschlagswasser kann nicht ungedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Wo Grundstücksfläche, Geländeneigung und Untergrund es zulassen, sollen daher weiterhin Muldenversickerungen (Rasenmulden mit Notüberlauf ins Kanalnetz) eingesetzt werden können. Auf Grund der Topografie wird diese Möglichkeit auf den Bereich östlich des "Alten Kirchwegs" beschränkt. Allerdings besteht diese Möglichkeit auch hier nur, wenn die Niederschlagswasserbeseitigung nachweislich keine Schäden verursacht. Im gesamten Plangebiet werden nun Retentionszisternen/-Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen. Diese Anlagen sollen das anfallende Niederschlagswasser speichern und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgeben, so dass es zu

		<p>keinen Überlastungen der Kanäle, Wasseraustritten aus den Schächten und Beschädigungen kommen wird.</p> <p>Der Planung liegt somit eine Entwässerungskonzeption zugrunde, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plan-grenzen keinen Schaden nehmen.</p> <p>Die Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird überarbeitet und die Begründung entsprechend angepasst.</p>
	<p>Einwendung</p> <p>Zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Ortsgebiet Wolfegg, Entwurf vom 27.11.2020, Geländeschnitte</p> <p>Das Bestandsgebäude St. Gabriel-Weg 4 hat lt. Bauausführungsplan die Keller-Sohle auf Niveau 660.20 über NN. Das Straßenniveau befindet sich auf 662.70 über NN.</p> <p>D.h. in dem Plan-Schnitt müsste der Keller mind. 1 m tiefer dargestellt werden, was das Problem der möglichen Stauansäure deutlicher machen würde.</p> <p>Ebenso ist der First 0,5m zu hoch dargestellt, was zu einer gewissen Verzerrung des Schnittes führt.</p> <p>Hier müssen die wirklichen Gegebenheiten eingezeichnet werden, damit sich ein unverfälschtes Bild ergibt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Grundlagen für den Geländeschnitt (Geländehöhen, Gebäudehöhen des Bestands) wurden in einer Vermessung im Mai 2020 vom Büro "3D-Welt" aus Amtzell erhoben.</p> <p>Der Geländeschnitt ist nicht verbindlich und soll insbesondere die Höhenentwicklung der neuen Baukörper den Flurstücken 172/12 und 172/15 darstellen. Anpassungen des Geländeschnittes werden als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.11.2020 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 08.04.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.04.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Wolfegg, den 26.04.2021

### **4 Anlagen**

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 15.01.2021, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 4.2 Bilder zur Stellungnahme vom 13.01.2021, Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., LNV-Arbeitskreis Ravensburg
- 4.3 Lageplan zur Stellungnahme vom 18.01.2021, Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen