

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

Stellungnahmen zur Fassung vom 29.04.2019 Büro Sieber, Lindau (B)

1 Erläuterungen

- 1.1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu gefasst. Die Fassung vom 29.04.2019 umfasst ein Plangebiet, welche den zentralen Ortsbereich südlich des Schlosses bis hin zum heutigen Rathaus, aber auch das Wohngebiet am "Alten Kirchweg", zwischen "Rötenbacher Straße" und "St.-Gabriel-Weg", umfasst.
- 1.2 Die Verwaltung von Wolfegg hat in der Gemeinderatssitzung am 29.07.2019 bzw. am 14.11.2019 vorgeschlagen, das Plangebiet aufzuteilen und den südwestlichen Teilbereich (Wohngebiet um den "Alten Kirchweg") als 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu fortzuführen. Die nachfolgenden Stellungnahmen beziehen sich allerdings auf die Fassung vom 29.04.2019 und damit auch auf Belange außerhalb des nun vorliegenden Geltungsbereichs.

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

- 2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2019 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 29.04.2019 bis zum 24.06.2019 aufgefordert.
- 2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen eingegangen:
 - Landratsamt Ravensburg, Bauen und Kreisdenkmalpflege (keine Stellungnahme)
 - Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)

- Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Vogt (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz und Landschaftspflege (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- terranets BW GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Wasserversorgungsverband, Obere Schussentalgruppe (OSG), Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Bergatreute (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Kißlegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)

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

| | | | |
|-------|--|---|--|
| 2.3.1 | Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme 19.06.2019: | I. Belange der Raumordnung Raumordnung/Bauleitplanung Es werden keine Einwendungen vorgebracht. Raumordnung/Einzelhandel | |
|-------|--|---|--|

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Wolfegg die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg". Als Art der Nutzung werden neben allgemeinen Wohngebieten auch Dorfgebiete festgesetzt.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren weist die höhere Raumordnungsbehörde bezüglich der dargestellten Dorfgebiete auf folgendes hin:

In Dorfgebieten sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern diese nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben hat mittlerweile die Auslegung des Entwurfs des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Konkret dürfte hier der zukünftige Plansatz 2.7.0 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben betroffen sein. Demnach sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Da in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung der Dorfgebiete nach § 5 BauNVO möglich, dass im Plangebiet entsprechende Agglomerationen entstehen können. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können. Exemplarisch wird auf den Beschluss des VGH v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16 verwiesen.

Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Planziel im Rahmen der Abwägung erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

II. Belange des Straßenwesens

| | | |
|-------|--|---|
| | | <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Wolfegg an der L 315 und der L 317.</p> <p>Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zur 14. Änderung des vorgelegten Bebauungsplanes.</p> <p>Die Gemeinde wird um Erläuterung gebeten, warum Teile der Landesstraße (Ravensburger Straße) in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der Straßenbauverwaltung vorgenommen werden dürfen.</p> |
| 2.3.2 | <p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar</p> <p>Stellungnahme vom 24.06.2019:</p> | <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>In der vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" sind die Kulturdenkmale korrekt dargestellt. Darüber hinaus genießen das Schloß Wolfegg sowie einige weitere Gebäude unmittelbar nördlich des Plangebietes als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung den so genannten Umgebungsschutz gem. § 15/3 DSchG. Schließlich besitzt Wolfegg zudem die Qualität einer Gesamtanlage gem. § 19 DSchG. Eine an sich wünschenswerte diesbezügliche Satzung wurde bisher jedoch nicht erlassen. Wie der beigefügte Abgrenzungsvorschlag dazu zeigt, wird mit der vorliegenden Planung der südliche Bereich des schützenswerten Ortsensembles überplant.</p> <p>Der Bebauungsplan formuliert das Ziel, bei der Neuordnung und Weiterentwicklung der Ortsmitte das hochwertige Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, künftige Vorhaben sollen sich in den Bestand integrieren (Punkt 7.1.1.3). Dies wird ausdrücklich begrüßt. Begrüßt wird auch, dass die bestehenden Freiflächen um das ehemalige Ortsgefängnis insbesondere westlich und südlich des Gebäudes nicht bebaut werden sollen.</p> <p>Die geplanten Neubauten nördlich des ehem. Ortsgefängnisses sollen überwiegend anstelle bestehender Bauten errichtet werden. Dass dafür offenbar das bisherige Rathaus abgebrochen werden soll, wird bedauert. Zwar genügt das Gebäude gerade nicht mehr den hohen Anforderungen, die das baden-württembergische Denkmalschutzgesetz für Kulturdenkmale fordert, doch das 1869 erbaute Haus zeigt eine zeittypische, klassizistische Formensprache und sollte aufgrund seiner heimatgeschichtlichen Bedeutung trotz fehlender Denkmaleigenschaft eigentlich erhalten werden.</p> <p>Bedenklich ist zudem, dass in einigen Bereichen die Zahl der Vollgeschosse (Z) auf III festgesetzt werden soll. Beispielsweise widerspricht dies für das Gebäude Wette 7 dem historischen und hier auch denkmalgeschützten Bestand. Dies sollte entsprechend modifiziert werden, analog zu den ja bereits am Bestand orientierten Festsetzungen bezüglich der Dachformen und der Dachneigungen.</p> |

| | | |
|-------|--|--|
| | | <p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Ein Teil des Planungsgebietes umfasst den größten Teil des Prüffallgebietes "frühneuzeitliche Siedlung Wolfegg" (s. Anlage). Es ist davon auszugehen, dass sich im Boden die Relikte bereits abgegangener Gebäude sowie Einrichtungen zur Infrastruktur erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handeln kann und deren undokumentierte Zerstörung unzulässig wäre.</p> <p>Für größere Erdbauarbeiten (z. B. für Keller, Fundamente, Leitungsgräben) im kartierten Bereich ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die - je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe - Auflagen enthalten kann.</p> <p>Anlagen: Liste der Kulturdenkmale, Lagepläne</p> |
| 2.3.3 | <p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Stellungnahme vom 11.06.2019:</p> | <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</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>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> |

| |
|---|
| <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen 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 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>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> |

| | | | |
|-------|---|---|--|
| | | <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anlage Merkblatt</p> | |
| 2.3.4 | <p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 21.06.2019:</p> | <p>Bauleitplanung</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.7 und Nr. 2.8:</p> <p>Das "natürliche" Gelände ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe und Firsthöhe grundsätzlich nicht geeignet ist, da das "natürliche" Gelände nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist. Die Bezugspunkte nach § 18 Abs. 1 BauNVO müssen feste Bezugspunkte sein.</p> | |
| | | <p>Nr. 2.13.</p> <p>Im Plan fehlt der Eintrag "GA" entsprechend der Legende. Bitte ergänzen.</p> | |
| | | <p>Satzung:</p> <p>§ 2: Im Entwurf der Satzung wird dargelegt, dass die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung durch die neuen örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden. In der Begründung Nr. 7.1.1.4 wird ausgeführt, dass die Ortsgestaltungssatzung geändert wird. Für eine Ergänzung bzw. Änderung der Ortsgestaltungssatzung wäre ein Änderungsverfahren nach § 74 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.</p> <p>Falls gemeint ist, dass neben den neuen örtlichen Bauvorschriften, nach wie vor die Ortsgestaltungssatzung in vollem Umfang anzuwenden ist, sollte dies eindeutig formuliert werden. Auch sollte eine Aussage zum Gestaltungsplan nach § 11 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung getroffen werden. Der Bauherr und die Baurechtsbehörde müssen eindeutig erkennen können, welche Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung noch anwendbar sind (Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm).</p> | |
| | | <p>§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplans</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>Im Rahmen des Anzeigeverfahrens bitten wir um Vorlage des ausgefertigten Deckblatts für den Flächennutzungsplan. In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist auf die Berichtigung hinzuweisen.</p> | |
| <p>2 Bedenken und Anregungen</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Nr. 2.18: Wir bitten, die besondere Zweckbestimmung "Multifunktionsplatz (Rathausvorplatz, Parkplatz, Bushaltestelle)" noch in den Plan einzutragen.</p> | |
| <p>Auf einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können bauliche Anlagen, wie z.B. "Buswartehäuschen" errichtet werden. Allerdings ist nicht klar, was Sie mit dem Begriff "Gebäude" meinen. Wir empfehlen, Beispiele anzuführen, zumindest in der Begründung Nr. 7.3.4.3.</p> | |
| <p>Das Planzeichen von Ziffer 2.18 ist im Plan anders dargestellt, als in der Legende. Wir bitten um Anpassung.</p> | |
| <p>Nr. 2.19: Fußgängerweg zu den Gebäuden Wette 5 und 7:</p> <p>Für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke Wette 5 und 7 (Flst.-Nr. 107 und 107/2) mit Kraftfahrzeugen sollte noch ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Das Planzeichen von Ziffer 2.19 ist im Plan anders dargestellt, als in der Legende. Wir bitten um Anpassung.</p> | |
| <p>Nr. 3.4: Ausnahme für Flachdächer für mehrgeschossige Teile des Hauptbaukörpers: Derzeit ist nicht klar, was Sie mit dem Satz meinen, dass sich das Flachdach den festgesetzten Dachformen "unterordnen" muss. Bedeutet dies weniger als 50 % der Dachfläche? Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, was die Formulierung bedeutet "eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung der Gebäude"? Der Bauherr und die Baurechtsbehörde müssen eindeutig erkennen können, was gemeint ist (Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm).</p> <p>Bitte stellen Sie in der Begründung klar, ob diese untergeordneten Flachdächer auch zu begrünen sind.</p> | |
| <p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO sind Rechtsnormen, durch die Inhalt und Schranken des Eigentums i.S. von Art. 14 (1) S. 2 Grundgesetz (GG) bestimmt werden. Aus dieser verfassungsrechtlichen Bindung ergibt sich auch das Gebot sachlicher Rechtfertigung, d.h. der Erforderlichkeit</p> | |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>für örtliche Bauvorschriften. Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kommt, insbesondere bei den Gestaltungsanforderungen, der Schutzwürdigkeit des fraglichen Gebiets eine entscheidende Bedeutung zu. Je wichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger und gestaltungsprägender das vorhandene oder beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, umso eingehender dürfen die gestalterischen Anforderungen sein. Örtliche Bauvorschriften dürfen deshalb nur solche Anforderungen stellen, denen eine angemessene Abwägung zwischen dem öffentlichen Anliegen der Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bzw. den sonstigen Zielsetzungen des § 74 LBO und den privaten Eigentümerbefugnissen unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten und der Schutzwürdigkeit des Gebiets zugrunde liegt. Daraus ergibt sich, dass die Anforderungen in der Regel nicht zu restriktiv gefasst sein dürfen. Die Gemeinden sollten ihren Bauherrn eine gewisse Gestaltungsfreiheit lassen, zumal die Baurechtsbehörde für die Zulassung einer Befreiung gem. § 56 LBO keine Spielräume hat.</p> <p>Nr. 3.7: Die Vorschrift, die Flachdächer zu begrünen, ist daher noch mit Gründen der Gestaltung zu begründen. Eine spätere Befreiung von der Vorschrift ist nicht möglich. Falls die Vorschrift zum "Schutz der Natur" erfolgt, ist die Vorschrift zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu nehmen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nr. 7.3.2.4: Da es für die max. "Höhe" eines Vollgeschosses keine Definition/Vorschrift gibt, sollte die Formulierung geändert werden.</p> <p>Nr. 7.3.3.1 zu Nr. 2.28: Welche Funktion hat das Fahrrecht? Die Begründung beschreibt nur von einer Fußwegeverbindung. Bitte anpassen.</p> <p>Nr. 7.3.4.1: Bitte tragen Sie die "Landesstraßen" noch in den Plan ein.</p> <p>Nr. 7.3.4.4: Durch die Streichung des seitherigen Geh- und Fahrrechts, ist die Zufahrt vom Sennereiweg in die Altanner Straße planungsrechtlich nicht mehr sichergestellt. Bitte ergänzen Sie die Begründung.</p> |
| | <p>Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Immissionsschutz Stellungnahme vom 01.07.2019</p> | <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.</p> |

| | | |
|-------|--|---|
| | | <p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Verkehrslärm:</p> <p>Die Verkehrszahlen der L 315 Röthenbacherstr. lassen auf eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein WA um ca. tags + 8dB(A) und nachts + 6db(A) schließen. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet werden überschritten. Die Lärmwerte der L 317 liegen über den Orientierungswerten für ein MD.</p> <p>Es ist zu begründen, weshalb ein WA festgesetzt wird.</p> <p>Um die angestrebten Erweiterungen zukünftig schalltechnisch zu ordnen, sollte der Lärmpegelbereich entlang der Straßen L 317, L 315 festgesetzt werden und entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Zum Beispiel Festsetzungen zur Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen oder Sicherstellung der Lärminnenpegel durch Lüftungstechnische Maßnahmen.</p> |
| 2.3.5 | <p>Landratsamt Ravensburg, Altlasten</p> <p>Stellungnahme vom 21.06.2019:</p> | <p>C. Altlasten</p> <p>Im Geltungsbereich kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster</p> |
| 2.3.6 | <p>Landratsamt Ravensburg, Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 21.06.2019:</p> | <p>D. Verkehr</p> <p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Sichtfelder:</p> <p>Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke nach der RAL sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> |
| 2.3.7 | <p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> | <p>E. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> |

Stellungnahme vom
21.06.2019:

1.1 Schutzgebiete (Biotope, Naturdenkmale), §§ 28, 30 BNatSchG

Biotope

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen, nicht erlaubt. Dies gilt auch für Beeinträchtigungen eines Naturdenkmals i.S.v. § 28 Abs. 2 BNatSchG:

Aufgrund der nahegelegenen Fließgewässer Höllbach und Tafelbrunnenbach (Abstand zum Plangebiet ca. 200 m) mit ihren gewässerbegleitenden Biotopen "Parkbach unterhalb Schloss Wolfegg", "Nasswiese am Bauernhausmuseum Wolfegg" und "Kleine Feuchthflächen auf der Tafelwiese w. Wolfegg" sind Maßnahmen zum Insektenschutz erforderlich.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die nächtliche Beleuchtung bewirkt Anlockeffekte auf nachtaktive Insekten. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchtentypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). In der Begründung kann erläutert werden, dass dies nach dem Stand der Technik möglich ist, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Durch spiegelnde Flächen von PV-Anlagen werden Insekten angezogen.

Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Insektenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Baumnaturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei Baumnaturdenkmale ("Postlinde" und "Friedenslinde" Wolfegg, VO vom 27.03.68). Sollten Bauarbeiten in der Nähe der Naturdenkmale, z.B. Abriss und Neubau des nahegelegenen Gebäudes oder das Verlegen von Leitungen etc. durchgeführt werden, sind die Naturdenkmale mit einem Bauzaun (Abstand gemäß der DIN 18920) zu sichern. Dies betrifft auch das Befahren des Wurzelraums mit schwerem Gerät.

1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre. Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.

Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Prüfgegenstand sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein.

Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.

Im Plangebiet befinden sich an mehreren Stellen ältere Gehölze. Dies betrifft besonders den Bereich, der an den Parkplatz angrenzt. Hier liegen mehrere neue Baufenster. Es ist zu erfassen, welche Bäume hier und ggf. an anderen Stellen im Plangebiet erhalten werden sollen (Festssetzung im BP) und welche Bäume gefällt werden müssen. Auch im Bereich des WA1 gibt es ältere Gehölze, z.B. einige Streuobstbäume. Anhand einer Relevanzbegehung des gesamten Plangebiets ist zu ermitteln, ob geschützte Arten nach § 44 Abs. 1, 5 BNatSchG (insbesondere Vögel und Fledermäuse) betroffen sein können und ob CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Ggf. ist eine Kartierung durchzuführen.

Hinweise zum Artenschutz (Abbruch und Baumfällung) sind bereits in der Planfassung enthalten.

2. Bedenken und Anregungen

2.1 Vogelschlag

Im Plangebiet und angrenzend an dieses befinden sich zahlreiche, teilweise auch ältere Gehölze. Möglicherweise ist der Einbau großer Fensterfronten beabsichtigt. Große durchsichtige bzw. spiegelnde Fensterflächen, insbesondere in der Nähe von Vegetationskulissen (Sträucher und Bäume mit Sitzwarten und Nahrungsflächen von Vögeln) erhöhen das Kollisionsrisiko erheblich. Daher wird eine Verkleinerung möglicher großer Glasfronten dringend empfohlen. Die geplanten Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten erläutert werden. Hierbei wird auf die Ausarbeitungen der Schweizer Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" verwiesen.

| | | |
|-------|--|--|
| | | <p>2.2 Landschaftsplan</p> <p>Im Landschaftsplan "Ortsentwicklungskonzept Wolfegg" ist der Schutzbelang "Freihalten wichtiger fernwirksamer Blickbeziehungen" bei der Gebäudeplanung und Nachverdichtung zu berücksichtigen. Ebenfalls sollten die eingetragenen "Grünverbindungen bzw. Grünzüge" bei der Planung beachtet werden, z.B. Frischluftschneise, faunistische Beziehungen, Trenngrün (vgl. u.a. Pkt. 5 landschaftsplanerische Maßnahmen und Empfehlungen, Planungsbüro Dr. L. Zettler, April 1997).</p> |
| 2.3.8 | <p>Landratsamt Ravensburg, Abwasser</p> <p>Stellungnahme vom 21.06.2019:</p> | <p>F. Abwasser</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.</p> <p>Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.</p> |
| 2.3.9 | <p>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz</p> <p>Stellungnahme vom 21.06.2019:</p> | <p>G. Bodenschutz</p> <p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Die bei den Festsetzungen unter 2.5 als zulässige Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 im gesamten Plangebiet wird vom Bodenschutz als kritisch gesehen. Eine etwas höhere GRZ oder erhöhte zulässige Überschreitung der GRZ verhindert eventuell zwar, dass neue Flächen außerhalb überplant werden müssen und wird vom Bodenschutz in der Regel begrüßt. Allerdings ist bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,8 doch fast die gesamte Fläche wie in GE-Gebieten versiegel-/ teilversiegelbar. Es wird angeregt die Überschreitung auf 0,8 nur für bestimmte Bereiche zuzulassen und in anderen Bereichen etwas geringer zu setzen.</p> <p>Auch wenn sickertfähige Beläge verwendet werden, ist die Infiltration von Niederschlagswasser in der Regel sehr stark herabgesetzt. Insbesondere bei Starkniederschlägen fließt dieses Wasser oberirdisch als Oberflächenabfluss ab und kann zu Schäden führen.</p> |

| | | |
|--------|--|--|
| 2.3.10 | Landratsamt Ravensburg, Brandschutz Stellungnahme vom 21.06.2019: | <p>H. Brandschutz</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV- Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 LBO. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienung.</p> <p>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 Aufenthaltsräume, 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.</p> |
| 2.3.11 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Reutlingen Stellungnahme vom 17.06.2019: | <p>Wir danken für die wir Zusendung der Unterlagen zur 14. Änderung des BPL Ortsgebiet Wolfegg Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, die im Einzelfall von unserer zentralen Planauskunft abgefragt werden können. (Mailadresse: planauskunft.suedwest@telekom.de)</p> <p>Je nach Umfang der Nachverdichtung des Ortsgebietes ist eine Verstärkung Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom notwendig.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der einzelnen Maßnahme im Ortsgebiete deren Erschließung und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> |

| | | |
|--------|--|--|
| | | <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> |
| 2.3.12 | <p>Netze BW GmbH, Biberach</p> <p>Stellungnahme vom 12.06.2019:</p> | <p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel sowie 0,4-kV-Freileitungen und diverse Trafostationen. Wir gehen davon aus, 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.</p> |

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.05.2019 bis 17.06.2019 mit der Entwurfsfassung vom 29.04.2019 statt.
- 3.2 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.

| | | |
|-------|---|---|
| 3.2.1 | Bürger 1 Stellungnahme vom 13.06.2019: | <p>Anbei übersende ich Ihnen folgende Anregung zum B-Planentwurf, mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <p>Folgende Anmerkung zur Grundflächenzahl GRZ 0,4 im B-Plan: Flst. 107:</p> <p>Die jetzige Planung sieht in der Gesamtbetrachtung eine überbaute Fläche von ca. 70 % also GRZ 0,7 vor.</p> <p>Die anzurechnenden baulichen Anlagen (Hochbau-ohne Garagen, Stellplätze, auch unterirdisch und Zufahrten) sehen eine überbaute Fläche von ca. 36% vor, also GRZ 0,36.</p> <p>Vorausgesetzt wird hier, dass nach §19 BauNVO eine zulässige Überschreitung von bis zu 50% von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, einschl. Tiefgaragenzufahrt, einschl. bauliche Anlagen (Tiefgarage) unter Geländeoberfläche greift und somit insgesamt noch unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 0,8 liegt.</p> <p>Letztere genannte Fläche betrifft die Tiefgarage zwischen den beiden MFH, die mit Erdreich überdeckt wird und anschließend mit Rasenfläche begrünt wird.</p> <p>Anbei übersende ich Ihnen folgende Anregung zum B-Planentwurf, mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <p>in der Vorplanungsphase der beiden MFH für das Hofgartengrundstück hat sich als einzig vernünftige Lage der Tiefgaragenabfahrt der Bereich zwischen östlichem MFH und Rathausgrundstück herauskristallisiert. (Siehe Anlage pdf - Skizze Lageplan)</p> <p>Ausreichende Rampenlänge, Einfahrtshöhe und Neigung kann hier gewährleistet werden.</p> |
|-------|---|---|

| | | |
|-------|--|--|
| | | <p>Bei paralleler Abfahrt zum öffentl. Weg würden die oberirdischen Stellplätze vor dem Haus entfallen.</p> <p>Im B-Plan ist dieser Bereich deklariert als Bereich : keine baulichen Anlagen.</p> <p>Hintergrund dieser Auflage war ja wie im gemeinsamen Termin (mit Frau xxxxx, die Gemeindeverwaltung Wolfegg, Büro Sieber) besprochen, die Sicherung dass in dem Bereich keine Garagen oder Carports errichtet werden.</p> <p>Ebenso wäre es vom Ablauf der Erschließung sinnvoll, wenn Einwendungen von Fahrradabstellmöglichkeiten und Mülltonnen in dem Bereich auf der Eingangsseite des MFH errichtet werden könnten. (Holzlamellenverkleidung, Höhe ca. 2,25 m, Abstand zur Grenze ca. 3,50 m)</p> <p>Bitte um Rückmeldung ob die Planung so weitergeführt werden kann, ohne dem B-Plan zu widersprechen.</p> |
| 3.2.2 | <p>Bürger 2 Stellungnahme vom 17.06.2019:</p> | <p>Wir zeigen an, mit dem Versprechen eine auf uns lautende schriftliche Vollmacht vorzulegen, dass wir Frau xxxxx und Herrn xxxxx anwaltlich vertreten.</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Flst.Nr. 172/32, Alter Kirchweg 16/1. Dieses Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortsgebiet Wolfegg", Satzungsbeschluss 16.11.1982, rechtsverbindlich seit 26.11.1982.</p> <p>Das Grundstück unserer Partei ist nicht Gegenstand der nunmehr vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg". Da die vorgesehene Bebauung, die vorgesehene massive Bebauung, auf dem Nachbargrundstück 172/12, gelegen innerhalb des beabsichtigten Änderungsbebauungsplanes, sich nachhaltig auf die Nutzbarkeit des Grundstückes unserer Mandanten auswirken kann, eröffnet unseren Mandanten (darüber hinaus die Antragsbefugnis in einem Normenkontrollverfahren gem. § 47 Abs. 2 VwGO. Dies vorausgeschickt, erheben wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten folgende Einwendungen gegen die geplanten Festsetzungen, insbesondere für das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 172/12 und 172/15.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen, soweit sich dies auch aus der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes ergibt, sahen für die hier in Betracht zu ziehenden Flurstücke 172/15, 172/12, 172/16 und 172/32 folgende Festsetzungen vor. Diese Grundstücke waren im Bebauungsplan "Ortsgebiet Wolfegg" 1982 in die Zone II eingeteilt. Die Art der baulichen Nutzung war ein reines Wohngebiet bzw. ein allgemeines Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmte sich aufgrund der festgesetzten GRZ von jeweils 0,25 und einer GFZ von 0,35.</p> <p>Für das Grundstück unserer Partei verbleibt es bei diesen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich der entsprechenden Möglichkeiten der Erhöhung durch Zufahrten und Nebenanlagen entsprechend der BauNVO 1990.</p> |

Die geplanten Festsetzungen sehen für die Flst.Nr. 172/15 und 172/12 nunmehr folgende Festsetzungen vor:

Zweigeschossig und eine GRZ von 0,35.

Im östlich anschließenden Bereich des Bebauungsplanes, die Grundstücke liegen entlang der Straße "Alter Kirchweg", wurde zum Maß der baulichen Nutzung eine zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,30 bestimmt.

Hieraus ergibt sich eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in unmittelbar benachbarten Grundstücken von 0,25 über 0,30 bis 0,35.

Die mit der GRZ von 0,35 versehenen Flurstücke 172/15 und 172/12 werden ausschließlich über den "St.-Gabriel-Weg" erschlossen. Der St.-Gabriel-Weg weist eine schmale Fahrbahnbreite auf.

Zur Begründung der vorgenannten Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan wird Folgendes ausgeführt:

7.1.1.3

"Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Neuordnung und Weiterentwicklung der Ortsmitte von Wolfegg, 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 Siedlungsstruktur integrieren."

Sodann zur allgemeinen Zielsetzung, Entwicklung und Systematik der Planung:

7.2.2.4

"Für neue Vorhaben soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen und hinter den hochwertigen prägenden Bauten zurücktreten. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei angemessener Ausnutzung der Flächen die Voraussetzung für moderne und funktionelle Wohnnutzungen zu schaffen."

Gem. 7.3.1.1, Stand vor der Änderung, soll in sämtlichen bisherigen reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei Wohnungen begrenzt sein.

Eine Begründung für die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung findet sich nicht, ergibt sich auch nicht aus den tatsächlich vorgenommenen Abgrenzungen.

Im Bereich des Hausgrundstückes unserer Partei sind die wesentlichen Änderungen der Bebauungsplanänderung die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zugelassene GRZ von 0,25 auf 0,30 im östlich angrenzenden Bereich und im Bereich der Flurstücke 172/12 und 172/15 eine GRZ von 0,25 auf 0,35.

Durch diese Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung um 0,05 bzw. 0,1 Punkte ergibt sich zwangsläufig auch eine dichtere, massivere Bebauung mit der Folge der Zunahme der Bewohner in diesem Bereich, jedenfalls aufgrund der geänderten Festsetzungen.

Diese Erhöhung der Ausnutzbarkeit des Maßes der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke führt städtebaulich zur Begründung von städtebaulichen Spannungen durch die Zunahme des Verkehrs und der Bevölkerung. Diese städteplanerischen Spannungen sind, so die Grundregel eines Bebauungsplanes und eines Bebauungsplanverfahrens, im Bebauungsplan selbst zu lösen, der Grundsatz der Konfliktlösung als Gebot eines Bebauungsplanes (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.11.2017, AZ. 8 S 1861/16 mit weiteren Nachweisen).

Dieser offensichtliche Konflikt wird durch den Bebauungsplan nicht gelöst, da die angrenzenden Flurstücke, so auch das Flurstück unserer Mandanten, von der Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben.

Hieraus ergibt sich bereits die fehlende Abstimmung der Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit der Flurstücke 172/15 und 172/12 gegenüber den Festsetzungen für das Grundstück unserer Partei. Aus welchen Gründen die Festsetzung mit 0,25 auf dem Grundstück unserer Partei neben der zulässigen GRZ auf den benachbarten Grundstücken von 0,30 bzw. 0,35 festgesetzt werden soll, ist nicht ersichtlich.

Diese erhebliche Zulassung der Ausnutzbarkeit des Maßes der baulichen Nutzung der benachbarten Grundstücke wirkt sich in der Nutzung des Grundstücks unserer Partei nachteilig aus. Auch die Bauquartiere, die vorgesehen sind, führen dazu, dass vor dem Grundstück unserer Partei in nördlicher Richtung schlicht eine Mauer entsteht. Dieser erhebliche Unterschied in der baulichen Ausnutzbarkeit der unmittelbar benachbarten Grundstücke wird in der Begründung zum Bebauungsplan in keiner Weise angesprochen. Im Gegenteil widerspricht diese Festsetzung dem Ziel der Planänderung. Für neue Vorhaben soll ja erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen und hinter den hochwertigen prägenden Bauten zurücktreten (Ziff. 7.2.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die vorhandene Struktur ergibt sich aus der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes. Wenn hier das Maß der baulichen Nutzung von einer GRZ von 0,25 auf 0,30 noch im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung gewertet werden kann, die auch die bisherige Siedlungsstruktur beibehält, so fällt die Festsetzung einer GRZ mit 0,35 für zwei Grundstücke aus dem Rahmen. Sie hat mit der vorhandenen Siedlungsstruktur überhaupt

| | | |
|-------|--|--|
| | | <p>nichts zu tun, insbesondere, wenn die Bebauung westlich von den Flurstücken 172/15 und 172/12 am St.-Gabriel-Weg in den Blick genommen wird.</p> <p>Weiterhin löst der Bebauungsplan die erforderliche Erschließung und Zuwegung zu diesen beiden Flurstücken nicht. Eine Festsetzung, die die Zufahrt auf bestimmte Teile beschränkt, ist nicht vorhanden. Dies bedeutet, dass die geplanten Gebäude auf der gesamten Länge der Grundstücke am St.-Gabriel-Weg angefahren werden können. Hierzu ist der Weg allerdings nicht geeignet. Dies führt vorhersehbar zu Konflikten mit der übrigen vorhandenen Wohnbebauung. Auch dieser vorhersehbare städteplanerische Konflikt wird somit nicht gelöst.</p> <p>Zusammenfassend ist also festzuhalten:</p> <p>Die Abgrenzung des zu ändernden Bebauungsplangebiets ist weder begründet noch aus den Festsetzungen nachvollziehbar. Die sich aus den unterschiedlichen neuen Festsetzungen und den alten bestehenden Festsetzungen auf dem Grundstück unserer Partei führen zu einem städtebaulichen Konflikt, aufgrund des unterschiedlich hohen Maßes der baulichen Nutzung, hier GRZ 0,35 bzw. 0,25. Eine Begründung fehlt. Wir halten es daher für erforderlich, dass dieser Konflikt dadurch zu lösen ist, dass auch das Grundstück unserer Partei mit in die Bebauungsplanänderung genommen wird, damit hier ein Ausgleich erfolgen kann. Gleiches gilt für die Lösung der Verkehrsprobleme, die durch die Zunahme der Ausnutzbarkeit und somit auch der Bewohneranzahl auf den Flurstücken 172/15 und 172/12 hervorgerufen wird.</p> |
| 3.2.3 | <p>Bürger 3 Stellungnahme vom 12.06.2019:</p> | <p>Meine Mutter xxxx, Eigentümerin von Flurstück 171/3, hat mich gebeten ihre Interessen in o.g. Angelegenheit zu vertreten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" möchte ich mich unter Bezug auf § 13a BauGB zur Planung äußern.</p> <p>Bei der Festlegung der Baufenster auf den Grundstücken des Alte-Kirch-Weges wurde nördlich wie südlich i.d.R. der notwendiger Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen gewählt, vermutlich 2,5 m nach LBO. Das Ziel dabei war sicherlich, für zukünftige Entwicklungen oder Nachverdichtungen auf den Grundstücken ausreichende Planungsspielräume zur Verfügung zu stellen. Abweichend sind Sie bei den Endgrundstücken der Straße und bei unserem Grundstück (Flurstück 171/3) verfahren. Hier wurde ein größerer südlicher Grenzabstand gewählt. Dies ist bezogen auf unser Grundstück nicht in unserem Interesse. Wir beabsichtigen in naher Zukunft keine baulichen Veränderungen, möchten aber die Möglichkeit gegeben wissen, dass irgendwann eine Nachverdichtung auf dem Grundstück ggf. mit zwei Gebäuden möglich ist. Um dies ausreichend zu ermöglichen sollte das Baufenster auf unserem Grundstück (analog zu den Nachbargrundstücken) so vergrößert werden, dass der südliche Abstand dem der Nordseite entspricht. Mit der Baufenstervergrößerung ergibt sich ggf. später die Möglichkeit, aus einer mittigen Anordnung heraus einen neuen oder zwei Baukörper zu platzieren oder ausreichend Platz für eine Gebäudeerweiterung des bestehenden Hauses.</p> |

| | | |
|-------|---|---|
| | | Ich darf Sie bitten, diesen Wunsch in der weiteren Entwicklung des Bebauungsplans zu prüfen und zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. |
| 3.2.4 | Bürger 4 Stellungnahme vom 21.05.2019: | <p>Wir widersprechen fristgerecht der Änderung des Bebauungsplanes Wolfegg vom 29.04.2019.</p> <p>Als Anwohner sind wir unmittelbar von der, geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgenden Begründungen:</p> <p>Der Charakter des Wohngebietes westlich des Alten Kirchweges mit ausschließlicher Einzelhausbebauung wird gravierend verändert. Dadurch wird die besondere städtebauliche Gestalt des Ortszentrums Wolfegg, deren Erhalt von Ihnen in Punkt 7.2.2.3 gefordert wird, nicht nur beeinträchtigt, sondern in diesem Bereich sogar zerstört. Es kann somit auch nicht mehr von "maßvoller Nachverdichtung" gesprochen werden.</p> <p>Durch die Bebauung der Grundstücke Nr. 172/12 und 172/15 mit -nach den uns übermittelten Informationen- zwanzig Wohneinheiten, verteilt auf vier Gebäude, werden der motorisierte Verkehr und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen (Lärm, Sicherheitsaspekt für spielende Kinder. . .) der Anwohner massiv zunehmen. Und dies nicht nur im (auch nach der vorgesehenen Verbreiterung) für einen Gegenverkehr zu engen St. Gabriel-Weg. Das widerspricht Ihrer Forderung, "daß verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen" sollen "und zusätzlich motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird" (7.2.3.1.6).</p> <p>Auch die allgemeine Lärmbelästigung wird durch die intensive Bebauung der beiden Grundstücke und die dadurch bedingte hohe Bewohnerzahl auf kleinem Raum deutlich zunehmen.</p> <p>Durch die zu erwartende Entfernung der derzeit auf den Grundstücken befindlichen Bäume und Gehölze werden zudem die Lebensräume einer Vielzahl von Kleinlebewesen und Vögeln vernichtet (s. auch 8.2.3.6).</p> <p>Wir fordern Sie deshalb mit Nachdruck auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p> <p>Anhang Unterschriftenliste</p> |
| 3.2.5 | Bürger 5 Stellungnahme vom 06.06.2019: | <p>Nach Einsicht der Planunterlagen und der textlichen Festsetzungen zur o.g. Bebauungsplanänderung möchte ich fristgemäß vorsorglich Widerspruch einlegen, da bereits früher stattgefundene mündliche Absprachen offensichtlich keinen Niederschlag gefunden haben.</p> <p>Ich bin Eigentümerin des Grundstücks mit der Fl. Nr. 107/1, Wette 3.</p> |

Die vorliegende Planung greift ohne entsprechenden Ausgleich unzumutbar in meine Rechte ein.

1. Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes von mehreren Metern Breite über mein Grundstück.

Dieser Ausweisung widerspreche ich. Sie ist ersatzlos zu streichen.

Gründe:

Der von Einheimischen ehemals zum Milchholen benutzte Trampelpfad wurde bisher lediglich geduldet.

Ein Geh- und Fahrrecht zum neuen Großparkplatz, zum geplanten Rathaus und den umliegenden Bauflächen würde den bisherigen Rahmen vollkommen sprengen und ist mit dem Charakter meines bereits bebauten Wohngrundstück nicht mehr vereinbar und wird von mir abgelehnt. Es ist keine bestehende allgemeine Fußwegeverbindung. Direkt an der bisher unbefestigten Wegefläche liegt mein Wohnhaus mit umgebendem Grün, auf welchem der Trampelpfad verläuft. Diese Fläche ist die Zufahrt zu meinem Grundstück und Rangier- und Stellplatzfläche für mich und meine Mieter. Hier kann kein Wege- und schon gar kein Fahrrecht mit öffentlichem Charakter geplant werden. Unabhängig von den unzumutbaren Störungen und Beeinträchtigungen durch fremden Personen direkt an der westlichen Hausfassade, würde der Weg einen anderen Ausbaustandard erfordern, den ich nicht möchte und auch die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht werde ich nicht übernehmen. Das ausgewiesene Geh- und Fahrrecht würde außerdem für das Grundstück und seine Nutzung als Wohnhaus mit erdgeschossiger Wohneinheit eine erhebliche Wertminderung bedeuten.

Auf meinem Grundstück wird ein einzelner, zu kleiner Bauraum und dieser nur für das Bestandsgebäude ausgewiesen. Außerdem wird es als Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes bezeichnet, bisher ging meine Familie immer von einem Ensembleschutz aus. Das wäre zu überprüfen.

Gründe:

Nach grober Schätzung ist das festgesetzte Baufenster rd. $16\text{m} \times 11\text{m} = 176\text{m}^2$ groß. Das ergibt bei einer Grundstücksgröße von rd. 1.570m^2 eine zulässige GRZ von nur $0,11$; Die für das Bauquartier festgesetzte GRZ von $0,4$ kann innerhalb des eingezeichneten Baufensters auf dem Grundstück also gar nicht erreicht werden.

Der Gebäudebestand auf den Nachbargrundstücken erreicht bisher schon GRZ-Werte von rd. $0,28$, und hat wesentlich größere Gebäude, sodass bereits ein angenommenes Baurecht nach §34 ein größeres Baurecht für mein Baugrundstück ergeben würde.

Ich wünsche mir daher ein zweites adäquat dimensioniertes Baufenster im südöstlichen Bereich des Grundstücks.

Ich unterstütze grundsätzlich die Zielvorstellungen der Gemeinde und bin in Rahmen meiner persönlichen Belange verhandlungsbereit. Daher würde ich mich freuen, in dieser Sache von Ihnen zu hören und bin nach Absprache gerne zu einem persönlichen Gespräch in der Gemeinde bereit.

4 Anlagen

- 4.1 Liste der Kulturdenkmale und Lagepläne zur Stellungnahme vom 24.06.2019, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- 4.2 Merkblatt zur Stellungnahme vom 11.06.2019, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Beschreibung des Objektes

Regierungsbezirk: **Tübingen** Stand: 12.06.2019
Land-/Stadtkreis: **Ravensburg, Kreis** Bearb.: **Tuchen**
Gemeinde: **Wolfegg**
Gemarkung: **Wolfegg**
Ortsteil/Wohnplatz:
Straße/Hausnr.: **Gässle 6, Maximilianplatz 1, 7, 8, Ravensburger Straße 6, Rötenbacher Straße 2, 5, 6, Wette 1, 2, 3, 5, 7**
Gewann:
Walldistrikt:
Flurstück: **0-71/1, 0-76, 0-76/1, 0-81-83, 0-89/1, 0-90, 0-90/1, 0-91, 0-93, 0-96, 0-97/1, 0-98, 0-98/1, 0-106-107, 0-107/1, 0-107/2, 0-107/3, 0-108/2, 0-109/1, 0-111, 0-111/1, 0-118, 0-120/1, 0-122, 0-122/2, 0-122/3, 0-148, 0-148/11, 0-148/12**
Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.
Karten: TK 25: **8124**
FK: **SO 6849**
DGK:

10

Objekt:
Frühneuzeitliche Siedlung Wolfegg

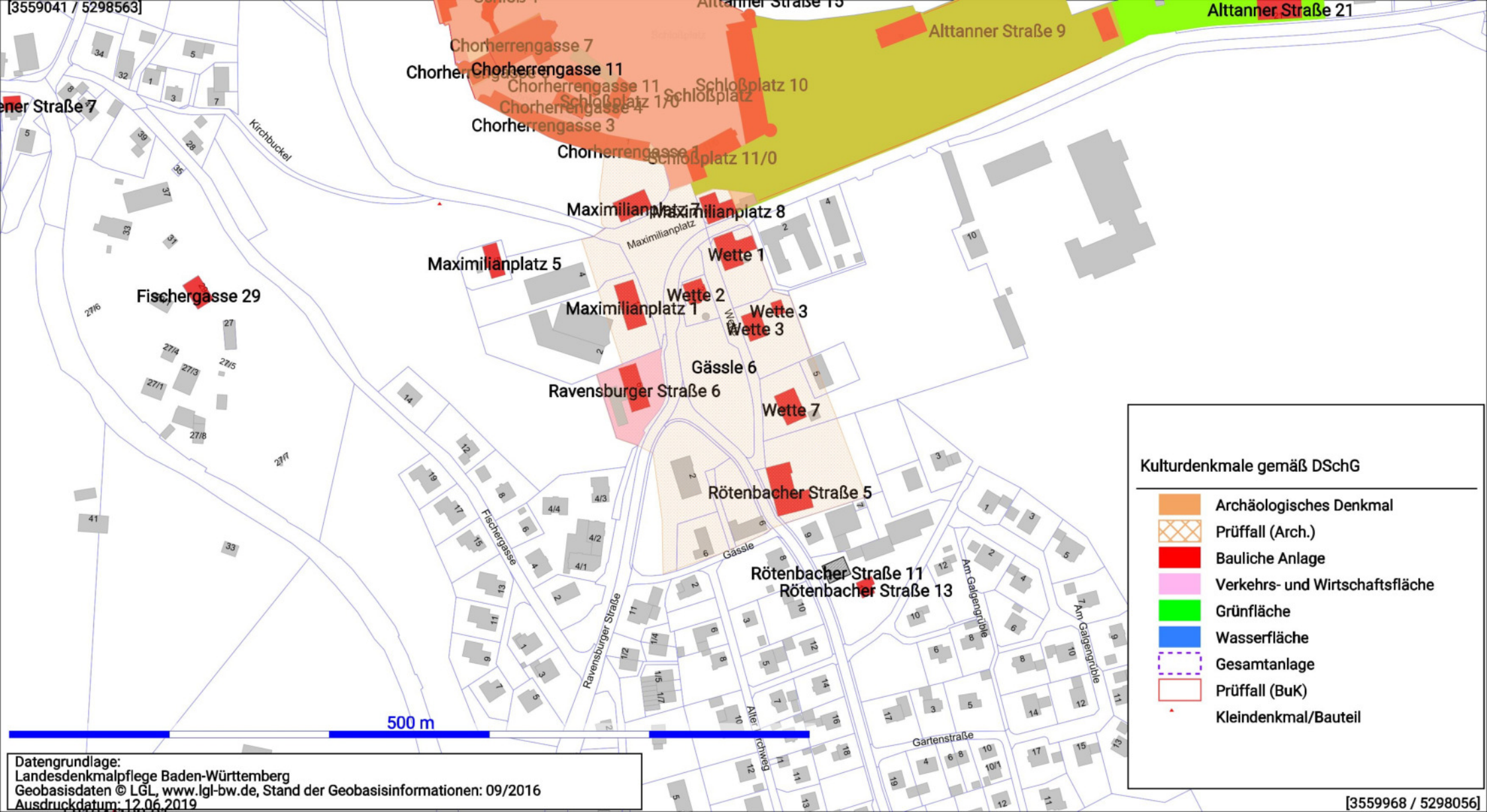
Status:
P

Südlich des Schlosses liegt eine kleine Siedlung, in der die fürstlichen Hofbeamten wohnten. Die mehrheitlich im 18. Jahrhundert errichteten Bauten - darunter auch Verwaltungsgebäude, Schule und Gasthaus - sind um einen zentralen Platz mit Wette angeordnet. Einzelne Häuser, die in der Urkarte von 1824 noch eingetragen sind, haben sich obertägig nicht erhalten.

Im kartierten Areal ist mit archäologischen Überresten und Funden der frühneuzeitlichen Siedlung zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handeln kann.

Literatur:

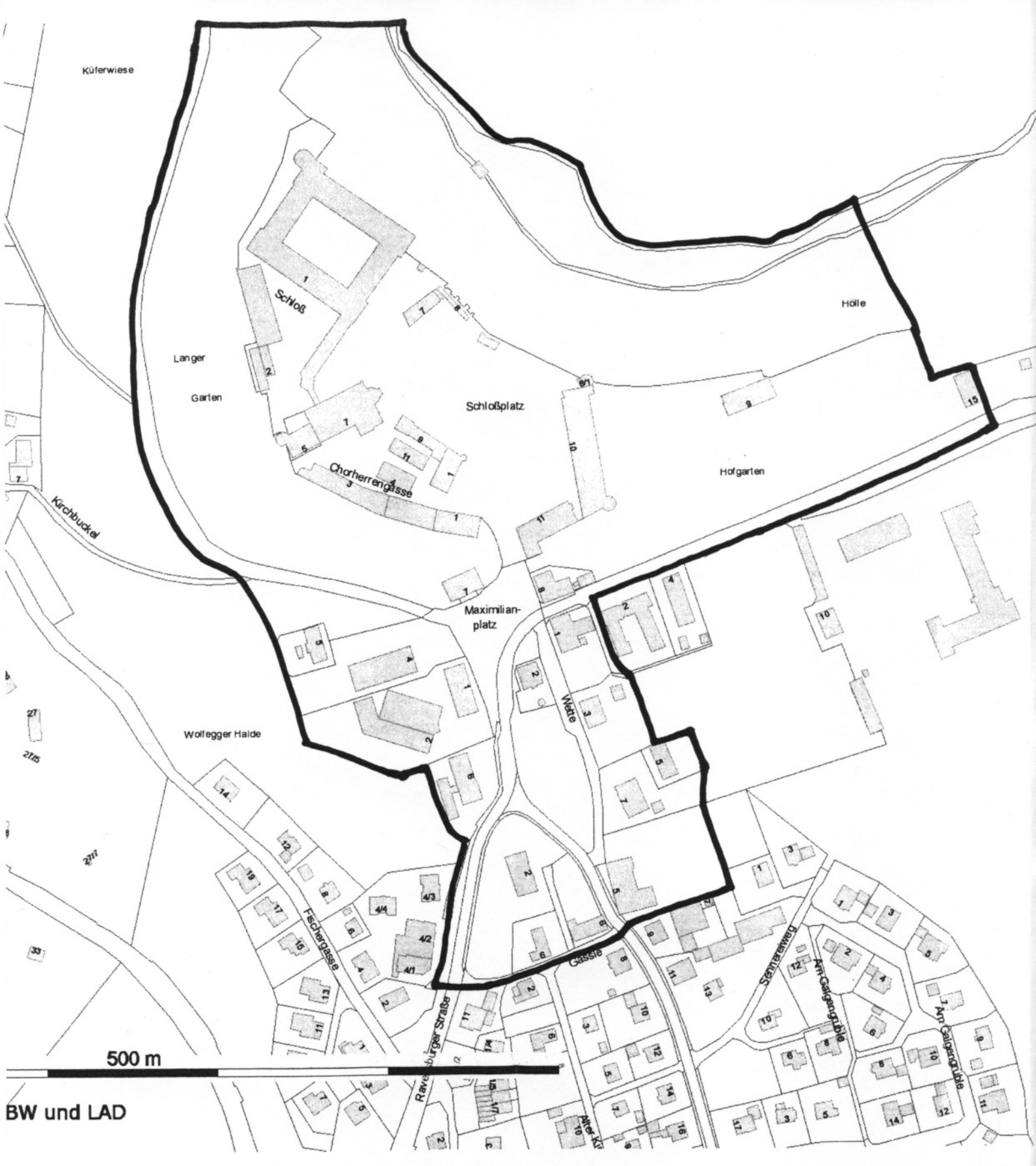
- Beschreibung des Oberamts Waldsee, 1841, S. 118



Kulturdenkmale gemäß DSchG

- Archäologisches Denkmal
- Prüffall (Arch.)
- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Gesamtanlage
- Prüffall (BuK)
- Kleindenkmal/Bauteil

Datengrundlage:
 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016
 Ausdruckdatum: 12.06.2019



Küferwiese

Schloß

Langer
Garten

Schloßplatz

Hölle

Chorherrengasse

Hofgarten

Kirchbuckel

Maximilian-
platz

Wollegger Halde

Watte

Gasse

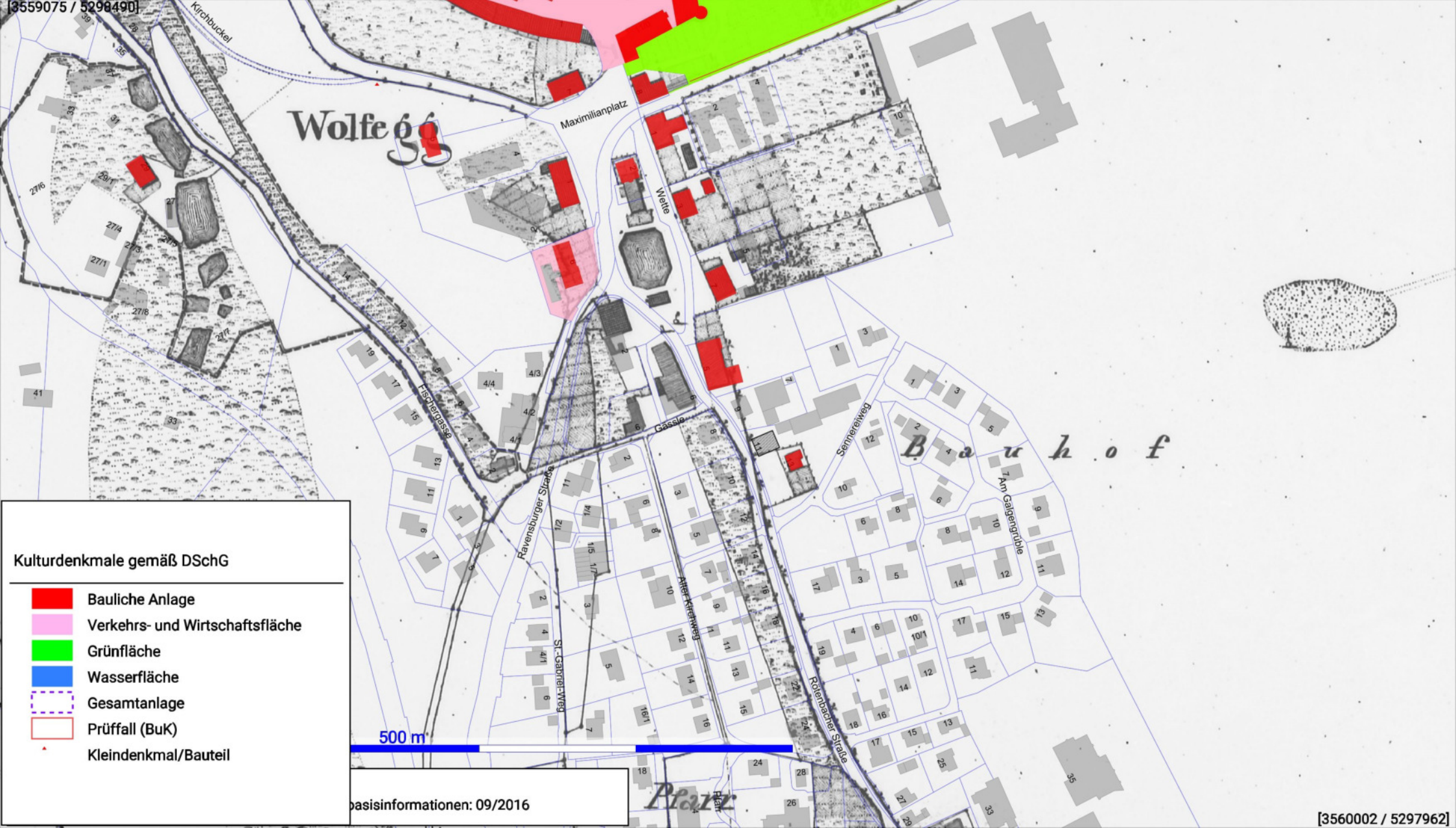
Sennereiweg

Am Calandquodt

Am Calandquodt

500 m

BW und LAD



Wolfe g

B a u h o f

Kulturdenkmale gemäß DSchG

- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Gesamtanlage
- Prüffall (BuK)
- Kleindenkmal/Bauteil

500 m

asisinformationen: 09/2016

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!