

Gemeinde Wolfegg

Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Gemarkung Wolfegg

Begründung zu den

## **PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

27.02.2023



meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**MGS-20-049 – BPL „Haselweg, Alttann“**



**Auftraggeber:**

Gemeinde Wolfegg  
Herr Bgm. Peter Müller  
Rötenbacher Straße 11  
88364 Wolfegg

**Auftragnehmer:**

meixner  
Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 3887520  
E-Mail: [info@meixner.de](mailto:info@meixner.de)  
[meixner-stadtentwicklung.de](http://meixner-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

**Markus Funk**

B. Sc. Geographie

**Thorsten Reber**

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
<b>2.</b>	<b>Plangebiet und Untersuchungsraum</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage der Plangebiete .....	6
2.2	Umgebung .....	7
<b>3.</b>	<b>Einordnung in die Bauleitplanung</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg .....	7
3.2	Brutto-Wohndichte .....	8
3.3	Regionalplan .....	9
3.4	Flächennutzungsplan .....	10
3.5	Bebauungsplanverfahren .....	11
<b>4.</b>	<b>Übersicht über Schutzgebiete</b> .....	<b>11</b>
4.1	Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG) .....	12
4.2	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) .....	12
4.3	Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) .....	13
4.4	Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) .....	13
4.5	Natura 2000 (§ 31 BNatSchG) .....	13
4.6	Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG) .....	13
4.7	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche .....	14
<b>5.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>15</b>
5.1	Nutzungen .....	15
5.2	Erschließung .....	15
5.3	Topografie .....	15
<b>6.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>16</b>
6.1	Erschließung .....	16
6.1.1	Straßen und Wege .....	16
6.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselweg, Alttann“ und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu .....	16
6.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16

6.2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	21
6.3	Flächenbilanz .....	23
7.	<b>Rechtsgrundlagen und Normen</b> .....	<b>23</b>
8.	<b>Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf</b> .....	<b>24</b>
9.	<b>Anhang</b> .....	<b>26</b>
9.1	Fotodokumentation .....	26

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wolfegg möchte den Bereich östlich der L 316 (Waldseer Straße) und beidseitig des Haselwegs (Abbildung 1) einer städtebaulichen Entwicklung zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum zuführen.

Für den Bereich soll ein Bebauungsplan im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist im sog. Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB zu ändern, da dessen Darstellungen der geplanten Nutzung widersprechen.

Zum Ausgleich der durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in einem zweiten Teilgebiet des vorliegenden Bebauungsplans zwei Ausgleichsflächen festgesetzt. Eine davon grenzt unmittelbar nördlich an das geplante Wohngebiet an (siehe Abbildung 2), die zweite verläuft entlang der Straße von Wolfegg zu den Sportanlagen am Eisweiher (zwischen der Abzweigung von der L317 bis zum Beginn der Bebauung Mooshäusle, siehe Abbildung 3 sowie zeichnerischer Teil zum vorliegenden Bebauungsplan).



Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich der geplanten Wohnbebauung, o.M.

## 2. Plangebiet und Untersuchungsraum

### 2.1 Lage der Plangebiete

Alttann ist ein Teilort der Gemeinde Wolfegg und liegt etwa 4 km nördlich von Wolfegg. Das geplante Wohngebiet (=Teilgebiet A des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“) umfasst einschließlich der Zufahrtsstraße eine Größe von insgesamt ca. 1,86 ha und liegt am südöstlichen Ortsrand von Alttann. Das Teilgebiet A umfasst die Flurstücke 62 (Teilfläche), 63, 64 (Teilfläche), 65 (Teilfläche), 66, 67 (Teilfläche), 73/1 (Teilfläche) sowie 75 (Teilfläche) und kleinteilig 77/2 (Abbildung 2).

Das Teilgebiet B des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ beinhaltet die beiden dem Wohngebiet zugeordneten Ausgleichsflächen. Es umfasst zum einen die unmittelbar angrenzende Ausgleichsfläche mit ca. 0,72 ha, die auf Teilflächen der Fl.-Nrn.62 und 64 liegt. Die zweite Ausgleichsfläche (ca. 0,10 ha) befindet sich zwischen dem Hauptort Wolfegg und den Sportanlagen am Eisweiher; sie verläuft entlang einer Straßenböschung, die mit einer Baumreihe bepflanzt werden soll (Teil der Fl.-Nr.150/2 Gemarkung Wolfegg, siehe nachfolgende Luftbild-Ausschnitte sowie zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan).



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot) und erste Ausgleichsfläche (blau), o.M.



Abbildung 3: Luftbild mit zweiter Ausgleichsfläche (blau), o.M.

## 2.2 Umgebung

Die Plangebiete liegen in der naturräumlichen Großlandschaft Nr. 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“ im Naturraum „Westallgäuer Hügelland“ (Naturraum-Einheit Nr. 33).

Die Plangebiete unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche, Grünland). Entlang der Straßenböschung südlich des Haselwegs befindet sich eine Feldhecke. Inmitten der Ackerfläche steht auf einer kleinen Anhöhe ein Feldgehölz.

Die Plangebiete befinden sich auf einem topografisch bewegten Gelände, mit nach Norden hin ansteigendem Gefälle. Westlich der Plangebiete befindet sich bestehende Wohnbebauung. Die Erschließung des geplanten Wohngebiets „Haselweg, Altann“ erfolgt über den Haselweg, das Plangebiet wird dreiseitig von Offenlandstrukturen (Grünland, im Norden auch Acker) umgeben, weiter östlich schließen Waldflächen an.

## 3. Einordnung in die Bauleitplanung

### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Stadtentwicklung und den Städtebau vor:

- Ziel 3.1.2. Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Gewerbe und Dienstleistungen zu konzentrieren.
- Ziel 3.1.9. Die Städtebauliche Entwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.

Die vorgesehene Planung greift die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans auf.

### 3.2 Brutto-Wohndichte

Gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg wird die Belegungsdichte für Wolfegg angenommen:

2,2 EW pro Whg.

**Zahl der zulässigen Wohneinheiten:**

16 Einzelhäuser je zwei zulässigen Wohneinheiten

7 Doppelhäuser je zwei zulässigen Wohneinheiten

2 Geschosswohnungsbauten je ca. 8 zulässigen Wohneinheiten

3 Tiny Häuser je einer zulässigen Wohneinheit

**Summe der Wohneinheiten.:**

65

**Zahl der Gebäude:**

28

**Daraus ergebende Einwohner:**

$2,2 \times 65 = 143$

**Nettobaufläche:**

1,47 ha

**EW/ha:**

$143 \text{ EW} / 1,47 \text{ ha} = 97,28 \text{ EW/ha}$

**Bewertung der Brutto-Wohndichte:**

Die Planung liegt deutlich über den im Regionalplanentwurf angegebenen und einzuhaltenen Werten, das Ziel ist somit erfüllt.



### 3.3 Regionalplan

#### Teilgebiet A:

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Die Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben für dieses Gebiet stammt aus dem Jahr 2021. Der Entwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung spezifiziert für das Plangebiet keine besonderen Funktionen (Abbildung 4).

Die Bruttowohndichte aus dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 2021 wurde unter Punkt 3.2 „Brutto-Wohndichte“ berechnet und beachtet.

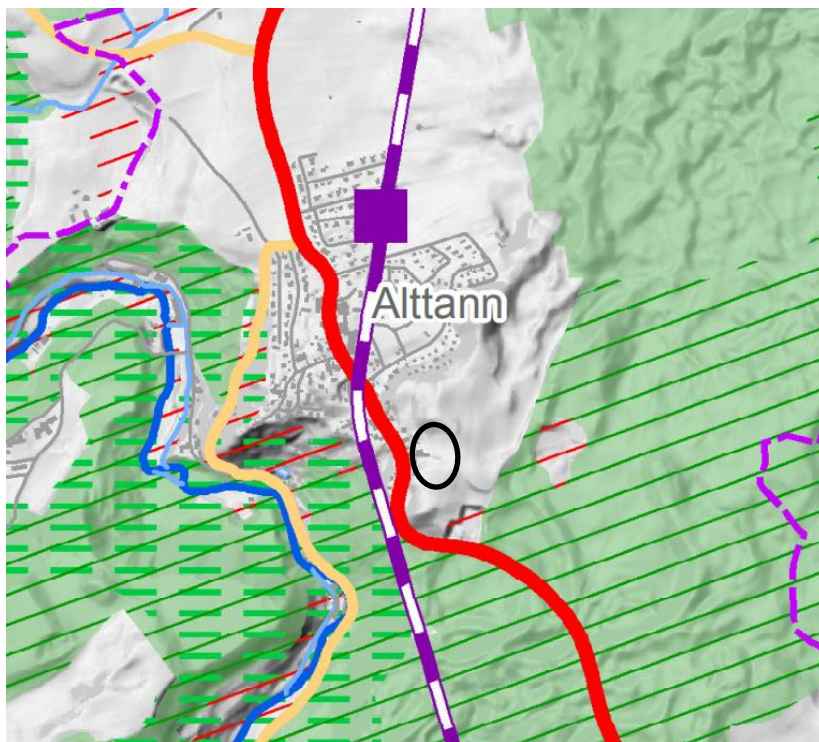


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan 2021 Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung (25.06.2021), Plangebiet schwarz umkreist, Karte o.M.

Östlich des Plangebietes weist der Regionalplan einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landespflege sowie ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen als großräumiges Gebiet von regionaler und überregionaler Bedeutung aus.

Das Plangebiet liegt außerhalb des schutzbedürftigen Bereichs und steht daher den Grundsätzen und Zielen nicht entgegen.

#### Teilgebiet B:

Der Regionalplan-Fortschreibungsentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung spezifiziert für den Bereich der beiden geplanten Ausgleichsflächen keine besonderen Funktionen.

### 3.4 Flächennutzungsplan

#### Teilgebiet A:

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg aus dem Jahr 1998 weist den nördlichen Bereich des Plangebiets als „Sonderbaufläche“ (Planung), den östlichen als „geplante Grünfläche (Parkanlage)“ sowie den südlichen als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus (Abbildung 5).

Da die geplante Nutzung des Plangebiets den genannten Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

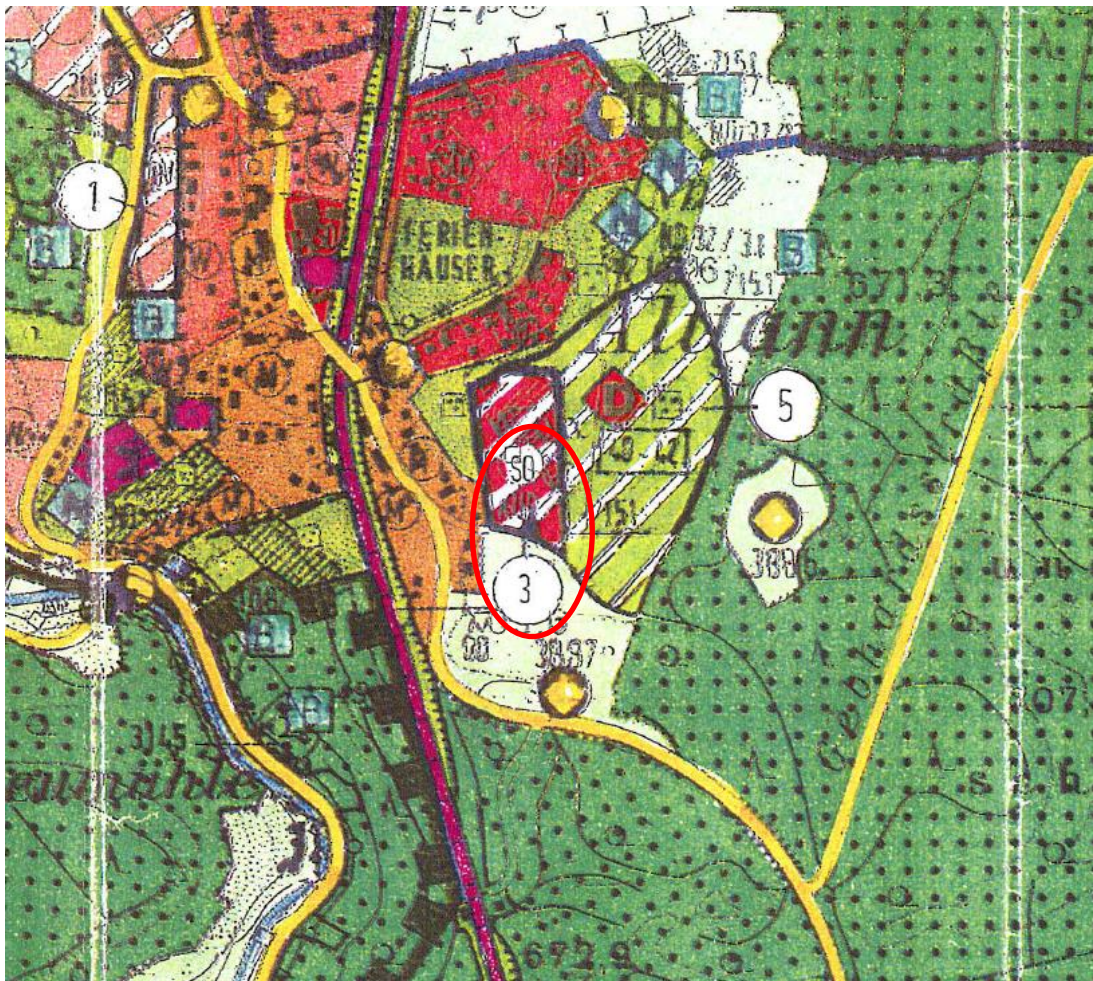


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg vom 07.1998, Plangebiet rot umkreist, Karte o.M.

#### Teilgebiet B:

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg aus dem Jahr 1998 weist den in Alttann gelegenen Bereich des Teilgebiets B als „Sonderbaufläche“ (Planung) sowie als „geplante Grünfläche (Parkanlage)“ aus. Der in Wolfegg gelegene Bereich des Teilgebiets B ist auf Grund der Parzellenunschärfe nicht weiter relevant (Straßenflächen inmitten von Flächen für die Landwirtschaft).

### 3.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (EAG-Bau) nach Europarecht aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan in einem separaten Dokument beigelegt.

Das Dokument zum Umweltbericht enthält auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG.

## 4. Übersicht über Schutzgebiete

Schutzgebiets-Nr.	Name	Entfernung / Betroffenheit
<b>Natura 2000- Gebiete (§31 BNatSchG)</b>		
8124341	Altdorfer Wald	Südwestlich, etwa 350 m Entfernung
<b>Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)</b>		
4.36.074	Durchbruchstal der Wolfegger Ach	Südwestlich, etwa 130 m Entfernung
<b>Naturdenkmäler (§28 BNatSchG)</b>		
84360853213	Schillerlinde ö. Alttann	Nördlich, etwa 250 m Entfernung
<b>Geschützte Biotope (§30 BNatSchG)</b>		
1281244361065	Teilfläche Offenlandbiotop „Gehölze Alttann“	Innerhalb des Plangebietes, weitere Teilflächen im näheren Umfeld südlich, nördlich und westlich
281244361065	Waldbiotop „Kiesgrube O von Alttann“	Östlich, etwa 200 m Entfernung

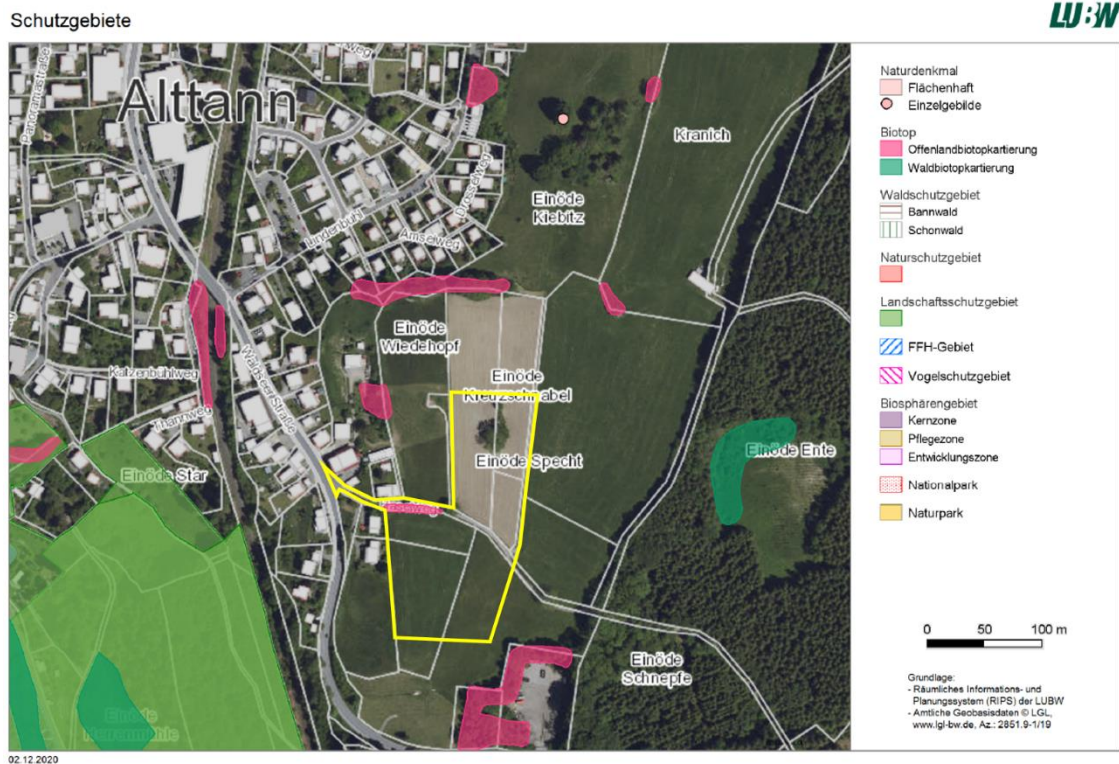


Abbildung 6: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Teilgebiets A (gelb umrandet), o.M.

#### 4.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 4.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Südwestlich des Plangebiets in etwa 130 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Durchbruchstal der Wolfegger Ach“ (Schutzgebiets-Nr. 4.36.074). Gemäß der Verordnung vom 08.04.2015 umfasst das Landschaftsschutzgebiet „Bereiche der Gemeinden Bergatreute und Wolfegg“. Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft sowie die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten und wiederhergestellt werden“.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und weist auf Grund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder den Biotopschutz auf. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### **4.3 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)**

Nördlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich das Naturdenkmal „Schillerlinde ö. Alttann“. Aufgrund der Entfernung wird das Naturdenkmal vom Vorhaben nicht berührt.

#### **4.4 Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Teilbereich des insgesamt fünfzehn Teilflächen umfassenden geschützten Offenlandbiotops „Gehölze Alttann“ (Biotop-Nr. 181244367151) (Abbildung 5). Gemäß Biotopbeschreibung von 1997 handelt es sich um eine Haselhecke mit geringem Baumaufwuchs auf einer Straßenböschung. Im Zuge des Vorhabens wird der bestehende Haselweg ausgebaut und verbreitert, wodurch der innerhalb des Plangebietes befindliche Teilbereich des fünfzehn Teilflächen umfassenden geschützten Biotops entfallen wird. Für diesen Eingriff in ein geschütztes Biotop hat die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 NatSchG gestellt. Die Ausnahme wurde zwischenzeitlich von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erteilt (Schreiben vom 12.06.2022).

Der Verlust der Biotopfläche wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (2012) ermittelt. Der funktionsgleiche Ausgleich für den Eingriff in das Biotop erfolgt auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche.

#### **4.5 Natura 2000 (§ 31 BNatSchG)**

Südwestlich des Plangebietes entlang der Wolfegger Ach in ca. 350 m Entfernung befindet sich das Natura 2000-Gebiet „Altdorfer Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8124341). Beschrieben ist es als „größere naturnahe Waldflächen, naturnahe Bachabschnitte mit begleitenden Auwäldern und extensiv genutzten Niedermoorbereichen, mehrere Weiher und ein kleines Hochmoor“.

Aufgrund der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH- Gebietes ausgeschlossen werden.

#### **4.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG)**

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte (Abbildung 6). Diese sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Ein Teilbereich im Süden des Plangebietes liegt innerhalb eines Wildtierkorridors von internationaler Bedeutung. Die Hauptverbundsachse erstreckt sich in Richtung Westen, zum Wald hin. Da das Plangebiet den Wildtierkorridor nur randlich tangiert und die Fläche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, wird die Bedeutung der Fläche als Verbund der Wälder und Großsäuger als nicht bedeutsam eingestuft. Zum Erhalt der Verbundfunktion sind im Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ Maßnahmen zur Ein- und

Durchgrünung festgesetzt. Insbesondere um Lichtemissionen auf die angrenzenden Strukturen (u.a. Grünland, Wald) zu minimieren sind im Übergang zur freien Landschaft Eingrünungen in Form von freiwachsende Strauchpflanzungen anzulegen und zu erhalten.



Abbildung 7: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis des Plangebietes (gelb umrandet), o.M. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

#### 4.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche

Wasser- und Quellenschutzgebiete, wassersensible Bereiche sowie Überflutungsflächen des HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> werden durch das Vorhaben nicht berührt.

## 5. Bestand

### 5.1 Nutzungen



Abbildung 8: aktuelle Nutzung Plangebiet



Abbildung 9: aktuelle Nutzung Plangebiet

Die Plangebiete unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche, Grünland). Entlang der Straßenböschung südlich des Haselwegs befindet sich eine Feldhecke, inmitten der Ackerfläche steht auf einer kleinen Anhöhe ein Feldgehölz.

### 5.2 Erschließung

Westlich der Plangebiete befindet sich bestehende Wohnbebauung. Die Erschließung des Plangebiets des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ erfolgt über den Haselweg, der das Gebiet von West nach Ost durchläuft. In Richtung Osten übergeht er in einen landwirtschaftlichen Grünweg, das Plangebiet wird dreiseitig von Offenlandstrukturen (Grünland) umgeben, weiter östlich schließen Waldflächen an.



Abbildung 10: Haselweg



Abbildung 11: Haselweg

### 5.3 Topografie

Die Plangebiete befinden sich auf einem topografisch bewegten Gelände, mit nach Norden hin ansteigendem Gefälle.

## 6. Planung

Für das Teilgebiet A des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ wurde von der meixner Stadtentwicklung GmbH ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit 25 Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Fläche für bis zu 3 Tiny-Häuser.

Das städtebauliche Konzept sieht für das insgesamt 1,86 ha umfassende Teilgebiet A die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor.

### 6.1 Erschließung

#### 6.1.1 Straßen und Wege

Die Erschließung des Teilgebiets A des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ erfolgt über den Haselweg, der das Plangebiet in zwei Teilbereiche gliedert. Es ist eine Erweiterung des Haselwegs nach Norden und Süden vorgesehen.

Wendemöglichkeiten ergeben sich hier für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets durch den festgesetzten Wendehammer und für den südlichen Teilbereich aus der geplanten Straßenführung (Ringstraße).

### 6.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselweg, Alttann“ und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu

#### 6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes und dessen harmonische Anbindung an die angrenzende Bebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß §4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der teilweise Ausschluss von ausnahmsweise Zulässigkeiten nach §4 Abs. 3 BauNVO dient dazu, den mit diesen Nutzungen häufig verbundenen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken und den Charakter des angrenzenden Wohngebietes aufzunehmen.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA4)**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um Konflikte innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Die Zulässigkeiten wahren den Gebietscharakter und geben dennoch ausreichend Raum zur baulichen Umsetzung von zukünftigen Vorhaben.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die Bauweise bestimmt.



- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen 0,4 für die Gebiete WA1 und WA2, 0,5 für das Gebiet WA3 sowie 0,1 für das Gebiet WA4. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1 für das Gebiet WA4 zielt auf die geplante Tiny-Haus Bebauung für diesen Bereich ab. In diesem Bereich ist dabei explizit weniger Versiegelung gewünscht. Sie geben den Bauherren ausreichend Platz zur Gestaltung der Grundstücke und fördern eine optimale Grundstücksausnutzung, sie begrenzen aber gleichzeitig die bauliche Dichte auf ein städtebaulich verträgliches Maß.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) definiert. Sie schränkt die vertikale Ausdehnung der Gebäude städtebaulich sinnvoll ein und darf daher nicht überschritten werden. Dadurch fügt sich das Gesamtensemble des Plangebiets in das Ortsbild des Ortsteils Alttann ein, ohne als Fremdkörper zu wirken.

- **Bauweise und Gebäudetypen**

Die festgesetzte offene Bauweise kann in unterschiedlichen Gebäudetypen verwirklicht werden und gibt den Bauherren ausreichend gestalterischen Freiraum.

- **Geh- und Fahrrecht**

Um die Erreichbarkeit von Grundstück Nr.16 zu gewährleisten, wird für die ausgewiesene Fläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass den Bauherren möglichst viel gestalterischer Freiraum bleibt. Zugleich wurde dabei auch die bestehende, westlich angrenzende Bebauung berücksichtigt. Innerhalb der Baugrenzen kann der genaue Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg von den Bauherren frei gewählt werden.

#### Flächen für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird gestalterischer Freiraum und eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche gewährleistet. Um eine Ausfahrtsicht zu gewährleisten, ist mit Garagen mindestens ein Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### Einfahrtsbereich

Gemäß des zeichnerischen Teils wird ein Einfahrtsbereich zu Grundstück Nr. 23 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Erschließung des Grundstücks über den Haselweg erfolgt.

#### Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. zeichnerischem Teil festgesetzt. Als Reaktion auf die vom Gesetzgeber geforderte Bruttowohndichte und die optimale Ausnutzung der Flächen bei Neuüberplanung eines Gebiets, wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen im Einzelhaus auf die Zahl 2 fixiert. Pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig, da eine weitere Anhebung die Parkierungssituation vor unlösbare Probleme stellen würde, wenn diese Maximalzahl weiter angehoben und dann ausgenutzt würde. Damit fügt sich das Gebiet an die bereits bestehende Bebauung an und führt gleichzeitig nicht zu einer Belastung hinsichtlich Parkierung und Fahrverkehr. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen verzichtet, um eine optimale Grundstücksausnutzung nicht einzuschränken und möglichst viel Wohnraum generierbar zu machen. Die Zahl hier regelt sich dann über die Erbringbarkeit der Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück. Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann.

#### Ein-/Ausfahrtsbereich der Grundstücke

Zu den Grundstücken der Gebiete WA1-WA4 ist eine Durchfahrt von mindestens 2,50 m und maximal 3,00 m Durchfahrtsbreite herzustellen. Dadurch wird jedem Bewohner eine ausreichend dimensionierte Zufahrt seines Grundstückes gewährleistet.

Die Retention darf für diesen Zweck überbaut werden, ihre Funktionsfähigkeit muss dabei allerdings erhalten bleiben. Dies kann beispielsweise durch eine Brücke oder einen Durchlass geschehen.



Abbildung 12: Beispielbild eines Durchlasses

#### Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Um die Sicherheit der gegebenen Verkehrs- und Straßensituation zu gewährleisten, sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) freizuhalten. Zulässig sind daher nur Bepflanzungen und Einfriedungen, die eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

#### Verkehrsflächen

Zur optimalen Anbindung und Verkehrsführung wurden die Verkehrsflächen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im zentralen Bereich sind im

Verkehrsbegleitgrün sieben öffentliche Stellplätze vorgesehen, um den Straßenraum von parkenden Autos freizuhalten.

#### Behandlung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentions- bzw. Sickerfläche zu sammeln und so weit wie möglich zu versickern. Das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird entlang der Straße über Mulden-Rigolen-Elemente versickert. Dadurch wird eine ausreichende und ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet.

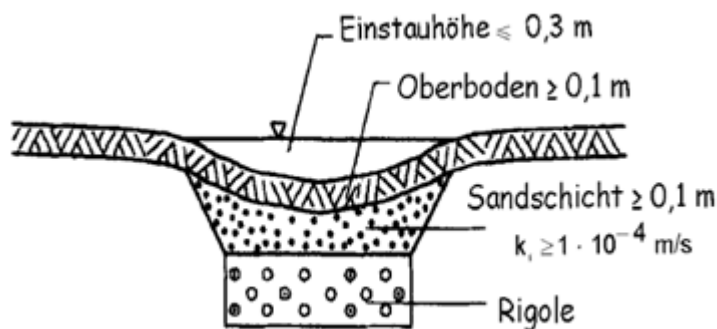


Abbildung 13: Querschnitt eines Mulden-Rigolen-Elements

#### Grünflächen

Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt, um die ortsnahe Versickerung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswasser zu ermöglichen und gleichzeitig den Straßenraum aufzulockern und zu begrünen. Die punktuell festgesetzten Grünflächen zur Straßenraumdurchgrünung dienen der Sicherung geplanter Baumpflanzungen an Verkehrsflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Sie tragen zur Entwicklung eines gut begrüneten Ortsrandes bei.

#### Ausschluss unbeschichteter Bleche

Für Dachdeckungen sowie Dachrinnen zulässiger Nebengebäude sind Oberflächen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge reduziert.

#### Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge können die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und die Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird der

Wasserkreislauf gestärkt und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Zudem wird die thermische Belastung durch die Aufheizung undurchlässiger Oberflächen verringert.

#### Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaikmodule

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel (insektenfreundliche LED-Leuchten, Natriumdampflampen) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. durch Lockwirkung) minimiert. Die verringerte Lichtabstrahlung reduziert auch mögliche Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vögeln durch Störungen ihrer Orientierung sowie von Fledermäusen, für welche die Insekten eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen. Zudem werden nächtliche Lichtemissionen in die freie Landschaft minimiert und so die Möglichkeit für Naturerfahrungen (z.B. Beobachtung Sternenhimmel) erhalten.

#### Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind auf mind. 12cm Substratschicht so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Diese Festsetzung dient dazu, den Wasserrückhalt zu erhöhen und Niederschlagswasser-Abflussspitzen zu mindern. Gleichzeitig trägt die Begrünung durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung und die Reduktion innerörtlicher Aufheizungseffekte zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Zudem werden durch Gründächer zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen (z.B. Insekten) geschaffen, was der Artenvielfalt im Gebiet zugutekommt.

#### Pflanzengebot von Bäumen auf öffentlichen Flächen

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind gebietsheimische Bäume zu pflanzen. Dadurch ist eine angemessene Eingrünung des Baugebietes gewährleistet, welcher der Lebensqualität der Anwohner sowie auch dem Landschaftsbild zugutekommt.

#### Pflanzgebot von Gehölzen in den privaten Grundstücken

Je angefangene 500m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um eine ausreichende Begrünung des Gebiets zu gewährleisten. Zusätzlich hierzu ist auf den Grundstücken im südlichen Bereich des Bebauungsplanes eine naturnahe Eingrünung entlang der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze durch die Pflanzung freiwachsender heimischer Laubsträucher vorzunehmen. Diese Pflanzungen dienen insbesondere auch der Minimierung von Auswirkungen auf den hier verlaufenden Wildtierkorridor (Abschirmwirkung).

#### Erhaltungsgebot

Die am Haselweg vorhandene Eiche ist wegen ihres das Ortsbild prägenden Charakters dauerhaft zu erhalten. Als landschaftstypisches Element trägt der Baum zukünftig zur Durchgrünung des Straßenraums bei.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen

Das Teilgebiet B des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ beinhaltet die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen für das geplante Baugebiet. Das Teilgebiet B (Ausgleich) umfasst zwei Teilbereiche. Der erste Teilbereich schließt unmittelbar nördlich an das geplante Wohngebiet an. Hier soll die bestehende Ackerfläche in extensiv zu nutzendes Grünland umgewandelt werden. Gleichzeitig erfolgt die Neupflanzung von zwei Hecken. Die Maßnahmen dienen dazu, die Biotopverbundfunktion der im geplanten Baugebiet entfallenden Gehölze wiederherzustellen bzw. langfristig zu erhalten und gleichzeitig einen naturnahen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Der zweite Teilbereich östlich des Hauptorts Wolfegg dient der Entwicklung einer Baumreihe aus Säulen-Eichen entlang einer untergeordneten Straße. Entlang der Straße befand sich in der Vergangenheit bereits einmal eine Obstbaumreihe. Die hierzu gehörenden Bäume existieren heute jedoch nicht mehr bzw. die wenigen noch vorhandenen Bäume befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Die nun hier zu pflanzenden Säulen-Eichen haben in der straßennahen Lage den Vorteil, dass ihre schmale Wuchsform auch im hohen Alter in Bezug auf den Straßenverkehr und die Bewirtschaftung des angrenzenden Ackers keine Konflikte schafft. Zudem kommt den Eichen mit ihrer rauen Borke und den nährstoffreichen Früchten ein hoher Naturwert zu (Lebensraum für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger, Vögel sowie Pilze, Flechten und Moose). Durch ihre Langlebigkeit und den sehr geringen Pflegebedarf gewährleisten sie auch langfristig eine Aufwertung des östlich von Wolfegg gelegenen Landschaftsausschnittes sowohl als Habitatbäume als auch für das Landschaftsbild.

#### Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle

Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff werden die beiden o.g. Ausgleichsflächen im Teilgebiet B des Bebauungsplans zugeordnet. Beide Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um den Ausgleichsbedarf vollständig abdecken zu können, werden dem Bebauungsplan zusätzlich hierzu 101.496 Ökopunkte aus einer bereits genehmigten und in Umsetzung befindlichen Ökokontomaßnahme zugeordnet (Ökologisches Konzept Liebenreute – Teilbereich Süd, auf dem Gebiet der Gemeinde Horgenzell, Gemarkung Zogenweiler, Aktenzeichen 436.02.046). Die Gemeinde hat die entsprechenden Maßnahmenanteile von der ReKo GmbH käuflich erworben.

### **6.2.2 Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachformen/ -neigung/ -farbe

Für Hauptgebäude zulässige Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Walmdächer. Diese entsprechen einem modernen Baukörper, sind im Gemeindegebiet bereits vorhanden und ermöglichen den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiraum.

Das Spektrum der Dachneigungen ist im Sinne der zukünftigen Bauherren weit gefasst.

Um zu gewährleisten, dass die Dächer sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen, sind nur graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Farbgebung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

### Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der Höhe ihrer Aufständigung und in ihrem Abstand zur Gebäudekante begrenzt. Dies trägt zu einem städtebaulich homogeneren Siedlungsbild bei. Um eine negative Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung und der sonstigen Umgebung durch Blendwirkung zu minimieren sind diese möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.

### Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Daher sind für die Fassadengestaltung grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne unzulässig. Des Weiteren sind für die Außenwände der Gebäude schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig.

### Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden Festsetzungen zur Gestaltung von unbebauten Flächen getroffen.

Daher sind alle nicht überbauten oder befestigten Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem sind Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterterrassen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

### Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen dient der Wohnqualität im Gebiet und schafft großzügig offene Straßenräume. Regelungen zu Abstand zum Fahrbahnrand, Höhe und Art beschränken Einfriedungen außerdem auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Der Abstand von Zäunen zum Gelände soll die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen erhalten.

### Stellplätze

Um den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht weiter zu erhöhen sind pro Wohnung für private Grundstücke 2 Stellplätze, beziehungsweise 1 Stellplatz für Tiny-Häuser nachzuweisen. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften übernommen.

### Böschungen und Stützmauern

Für ein harmonisches Ortsbild sowie einen angemessenen Geländeverlauf sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1 oder flacher anzulegen und Stützmauern in ihrer Höhe zu begrenzen. Stützkonstruktionen sind des Weiteren nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes erforderlich sind. Sie sind optisch zu gliedern, durchlässig für Wasser

und Kleinstlebewesen auszuführen und dauerhaft zu begrünen. Ansonsten ist der natürliche Geländeverlauf soweit möglich zu erhalten.

### 6.3 Flächenbilanz

Teilfläche	Größe in ha	Anteil in %
<i>Teilgebiet A</i>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,45	54,1
Verkehrsflächen (Straßen und Fußweg)	0,29	10,8
Begleitgrün (Stellplätze)	0,01	0,4
Grünflächen (Versickerungsmulden)	0,08	3,0
Grünflächen (Baumstandorte)	0,03	1,1
<i>Teilgebiet B</i>		
Ausgleichsfläche 1 (Alttann)	0,72	26,9
Ausgleichsfläche 2 (Wolfegg)	0,10	3,7
<b>Gesamt</b>	<b>2,67</b>	<b>100</b>

## 7. Rechtsgrundlagen und Normen

- [1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fsg. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- [2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- [3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [4] DIN 18920 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2014): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. – Ausgabedatum: 2014-07; Berlin (Beuth)
- [5] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- [7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Art. 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- [8] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.

[9] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2020): Zweite Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zum Satzungsbeschluss der Versammlung am 25.06.2021.

[10] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

## 8. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der zur Beteiligung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 22.02.2022 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 03.11.2022. Die Änderungen betreffen:

- Änderung von Planzeichnung, Satzung und Festsetzungen hinsichtlich der Auftrennung von Ausgleichsfläche und Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnraum in zwei Bebauungspläne
- Anpassung der Gebäudehöhen aufgrund geänderter Gradienten
- Ergänzung einer Festsetzung zum Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Klarstellung der Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser in Bezug auf die straßenbegleitenden Retentionsflächen
- Ergänzung eines Pflanzgebots für Sträucher entlang der an die freie Landschaft anschließenden Grundstücksgrenzen im südlichen Geltungsbereich
- Konkretisierung des Erhaltungsgebots für die Eiche am Haselweg
- Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung um die anteilig zugeordnete Ökokontomaßnahme (von der Gemeinde zugekaufte Ökopunkte)
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift um den Mindestabstand von Einfriedungen und Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnrand)
- Änderungen und Ergänzungen der Hinweise zum Artenschutz, zu Baumschutz und Baumpflanzungen, zur naturnahen Gartengestaltung, zur Niederschlagswasserbehandlung, zum Brandschutz sowie zum Denkmalschutz
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der zur erneuten Beteiligung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 03.11.2022 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 27.02.2023. Die Änderungen betreffen:

- Redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung
- Anpassung des zeichnerischen Teils bezüglich Beschriftung und Tiefe der Stellplätze
- Aufnahme einer zusätzlichen Retentionsmulde im zeichnerischen Teil



- Ergänzung eines Einfahrtsbereichs im zeichnerischen Teil
- Überarbeitung der Satzung hinsichtlich beider Teilgebiete A und B

Aufgrund der zur erneuten Beteiligung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 27.02.2023 unter Beibehaltung des Fassungsdatums wie folgt geändert. Die Änderungen betrafen:

- Ergänzung eines Leitungsrechts unter Ziffer 2.2.4
- Ergänzung von Ziffer 2.18 hinsichtlich Nachpflanzungen

## 9. Anhang

### 9.1 Fotodokumentation



Friedrichshafen, den 24.04.2023



---

Thorsten Reber, Prokurist

Wolfegg den 05.06.2023



---

Bürgermeister Peter Müller