



Gemeinde Wolfegg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Galgengrübte 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 30.08.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Vorwort

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Galgengrüble 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgte im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg am 13.05.2024 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren gem. §215a Abs. 2 i.V.m. §214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Galgengrüble 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 19.10.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Galgengrüble 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Der entfallende Alleebaum (Umweltbericht, Punkt 1.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt, Absatz 1, S. 10) ist in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum entfallenden Alleebaum wird zur Kenntnis genommen. Der entfallende Baum wurde in der Bilanzierung ergänzt und es ergibt sich daraus ein geringfügig höherer Ausgleichsbedarf von 252.807 Ökopunkten.

Stellungnahme:

Ökopunkte/ -maßnahme

Im Umweltbericht unter Punkt 2.1.1.14, S. 30, 31 wird ausgeführt, dass der ermittelte Kompensationsbedarf von 252.687 Ökopunkten über den Zukauf

von Ökopunkten aus dem Ökokonto-Maßnahmenkomplex "Entwicklung von Moor- und Sumpfwäldern im Fuchsloch (Teil 1), Az.: 436.02.035" ausgeglichen werden soll. Die Ökopunkte müssen zum Satzungsbeschluss, spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans verfügbar sein (Verfügungsgewalt der Gemeinde). Es wird gebeten einen Nachweis (z.B. Kaufvertrag) dem Sachgebiet Naturschutz/Ökokonto vorzulegen.

Nach Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Wolfegg die Zuordnung der Ökopunkte aus den jeweiligen Maßnahmen zu veranlassen. Die Gemeinde wird gebeten, sich hierzu mit dem Sachgebiet Naturschutz/Ökokonto in Verbindung zu setzen.

Wir empfehlen im Sinne der Planklarheit die plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme (= Zuordnung der Ökokonto-Maßnahmenkomplex "Entwicklung von Moor- und Sumpfwäldern im Fuchsloch (Teil 1), Az.: 436.02.035" (= Ökokontomaßnahme/ -punkte) auch im Textteil unter den Hinweisen aufzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kompensationsbedarf von 252.687 Ökopunkte über den Zukauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto-Maßnahmenkomplex "Entwicklung von Moor- und Sumpfwäldern im Fuchsloch (Teil 1), Az.: 436.02.035" ausgeglichen wird und bis zum Satzungsbeschluss, spätestens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans verfügbar sein muss, sowie ein Nachweis dem Sachgebiet Naturschutz vorzulegen ist. Ein entsprechender Nachweis über den Kauf der Ökopunkte wird noch vor Satzungsbeschluss dem Sachgebiet Naturschutz/Ökokonto vorgelegt. Nach kleineren Anpassungen ist zu erwähnen, dass sich der der Kompensationsbedarf auf 252 807 Ökopunkte beläuft.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Satzungsbeschluss die Gemeinde Wolfegg die Zuordnung der Ökopunkte aus den jeweiligen Maßnahmen zu veranlassen hat und die Gemeinde gebeten wird sich mit dem Sachgebiet Naturschutz/Ökokonto hierzu in Verbindung zu setzen. Die Gemeinde wird sich hierzu nach Satzungsbeschluss mit dem Sachgebiet Naturschutz/ Ökokonto in Verbindung setzen.

Die Empfehlung im Sinne der Planklarheit die plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme auch unter den Hinweisen aufzuführen, wird als Punkt 2.12 unter den Festsetzungen "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" ergänzt.

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Schutzgut Boden

Es liegt ein Umweltbericht sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung von dem Planungsbüro Sieber Consult GmbH, Stand (03.04.2024) vor.

Die Gesamtbewertung der Böden im Bestand basiert auf der digitalen Bodenkarte des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) und kann einzelne Flurstücke nicht detailliert bewerten. Zudem empfehlen wir, zukünftig die Bodenschätzungskarten des Vermessungsamtes zu verwenden. Meist wirkt sich dies in Form einer geringeren Gesamtbewertung der Böden im Bestand aus. Der berechnete Wert in Höhe von 183.640 Ökopunkten ist dennoch akzeptabel.

Die berechneten Ökopunkte des Schutzgut Boden für die Planung in Höhe von 74.025 ist nachvollziehbar.

Das somit ermittelte Defizit in Höhe von 109.615 Ökopunkten ist richtig.

Der Ausgleich des Defizites erfolgt nicht im Schutzgut Boden. Eine Bewertung des Ausgleichs erfolgt deshalb nicht im Schutzgut Boden.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gesamtbewertung der Böden im Bestand auf der digitalen Bodenkarte des LGRB basiert und für einzelne Flurstücke nicht detailliert bewertet werden kann. Es wird begrüßt, dass der berechnete Wert in Höhe von 183.640 Ökopunkten ist, akzeptabel ist.

Die Stellungnahme, dass die berechneten Ökopunkte für das Schutzgut Boden in Höhe von 74.025 nachvollziehbar sind, sowie, dass das ermittelte Defizit von 109.615 Ökopunkten richtig ist, wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.

Die Stellungnahme, dass der Ausgleich des Defizites nicht im Schutzgut Boden erfolgt und deswegen keine Bewertung des Ausgleiches im Schutzgut Boden erfolgt wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde schließt sich dieser Aussage an. Die Stellungnahme vom 17.10.2023 wird von der Gemeinde beachtet.

Stellungnahme vom 17.10.2023:

Hinweise

Eine Bewertung des Schutzgut Boden ist noch nicht erfolgt. Die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Bewertung des Schutzgutes Boden wurde bereits in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 2.1.1.9 abgearbeitet. Der Kompensationsbedarf des Schutzgutes Boden beträgt 109.615 Ökopunkte.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen und zu erhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Als Güteanforderungen sind folgende Mindestpflanzgrößen festgesetzt: Große Bäume (Wuchsklassen I), Stammumfang STU 20/25, mittelgroße Bäume (Wuchsklasse II) STU 18/20, kleine Bäume STU 16/18. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, für diese gilt STU mindestens 14/16.
- Für die per Planzeichen festgesetzten Großbäume sind Arten aus Artenliste 1 zu wählen. Dabei ist entlang der Erschließungsstraße einheitlich eine Baumart zu verwenden. Von festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage um bis zu 5 m abgewichen werden.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind notwendige Zugänge und Zufahrten und Terrassenflächen von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen und auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Je Wohnbaugrundstück in WA 2 und WA 3 ist je 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Er ist als mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II aus Artenliste 2 zu wählen. Per Planzeichen dargestellte Bäume können auf die zu erbringende Menge angerechnet werden.
- Im WA 1 ist je 8 m Fassadenlänge der Südfassade der Gebäude ein kleiner Baum nach Artenliste 3 als Hochstamm oder Solitär zu pflanzen. Die per Planzeichen festgesetzten Bäume sind zusätzlich zu pflanzen
- In WA 1 sind den Erdgeschoßwohnungen zugeordnete private Gartenflächen auf eine Tiefe von maximal 5 m zu beschränken.
- Auf maximal 5% der privaten Grundstücksflächen sind auch Sträucher zulässig, die nicht in Artenliste 4 aufgeführt sind.
- Je angefangenen Laufmeter der seitlichen Tiefgaragenstützmauer ist ein Gehölz der Artenliste 4 vor die Mauer zu pflanzen.

- In den Maßnahmenflächen nach Planzeichen 5.3 ist je 2 m Länge mindestens ein Gehölz der Artenliste 4 zu pflanzen.
- Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in WA 1 dienen der gemeinsamen Nutzung der Bewohner. Sie sind gärtnerisch zu gestalten mit Stauden und Gehölzen, mit Spielplatz, Spielwiese und Sitzmöglichkeiten.
- In der öffentlichen Grünfläche ist im Westen auf 3 m Breite und im Süden auf 1,5 m Breite ein Wiesenweg anzulegen.
- Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3%).
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig Insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante und maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lichtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich. Leuchtgehäuse müssen staubdicht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberfläche darf max. 40°C betragen.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 252.807 Ökopunkten wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt.

Die Punkte werden aus dem Ökokonto-Maßnahmenkomplex "Entwicklung von Moor- und Sumpfwäldern im Fuchsloch (Teil 1)" mit dem Aktenzeichen 436.02.035 erworben. Die Maßnahme wurde am 10.07.2019 durch das Landratsamt Ravensburg genehmigt und befindet sich in Umsetzung.

Die Maßnahme liegt im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland und umfasst insg. 139.950 m². Das Ziel der Gesamtmaßnahme ist die Wiedervernässung der Moorareale, die für eine Wiedervernässung geeignet sind. Hierzu ist auf Teilflächen ein Waldumbau mit der Förderung standortheimischer Baumarten vorgesehen, um die vorherrschenden Fichten-Bestände in standortgerechte Laubwälder umzubauen. Ergänzende Maßnahme ist die Initialpflanzung standorttypischer Baumarten. Die hydrologische Stabilisierung des Moores wird durch Grabensperren und Torfbauwerke erreicht.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 14.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Höhere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Nach Einschätzung der HNB kann anhand des vorgelegten Gutachtens ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich § 44 Abs. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Den Ausführungen unter Punkt 6 zur Bewertung des Rotmilanvorkommens kann die HNB in Teilen nicht folgen.

Rotmilane nutzen nicht jedes Jahr den gleichen Horst, sondern haben in der Regel mehrere Horste innerhalb ihres Reviers, zwischen denen sie jahrweise nach Bedarf wechseln. Diese sogenannten Wechselhorste sind auch dann als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG zu werten, wenn sie im Erfassungsjahr gerade nicht zur Brut genutzt werden.

Im Gutachten wird argumentiert, dass "die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ... gemäß gutachterlicher Einschätzung im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben" wird, auch wenn der Rotmilanhorst durch die Störeinwirkung der herannahenden Bebauung aufgegeben werden sollte. Begründet wird dies damit, dass ringsumher im Abstand von 300 m-2000 m verschiedene Waldgebiete vorhanden seien, die "sich prinzipiell als Ersatz-Brutwälder eignen würden".

Besonders hervorgehoben wird ein Waldstück nördlich des bestehenden Horstbaumes, "welches v.a. im Südteil durch einen lockeren Baumbestand mit zahlreichen Lichtungen geprägt ist" und laut Gutachten eine hohe Eignung als Brutgebiet aufweisen soll.

Unerwähnt bleibt aber, dass ausgerechnet der Südteil dieses Waldstücks von durchgehender Bebauung gesäumt wird, was das Besiedlungspotenzial für den Rotmilan doch wieder deutlich einschränken dürfte. Überhaupt fehlt eine differenzierte Betrachtung, welche der angeführten Waldstücke tatsächlich für einen Horstneubau in Frage kommen. Dabei müsste natürlich auch berücksichtigt werden, in welchen Bereichen bereits Wechselhorste des fraglichen Revierpaares bestehen und wo ggf. schon Horste anderer, benachbarter Rotmilanpaare bestehen. In beiden Fällen kämen diese Bereiche dann nicht mehr für die Neuanlage eines Horstes als Ersatz für den wegfallenden Horst in Betracht.

Um die Frage zu klären, ob das Rotmilanpaar wirklich ohne weiteres sein Revierzentrum verlagern könnte, und ob sich womöglich sogar der Erhaltungszustand der lokalen Rotmilanpopulation durch den potenziellen Wegfall des Rotmilanhorsts verschlechtern könnte, müsste zunächst einmal die lokale Rotmilanpopulation genauer betrachtet werden. Aussagen zu möglicherweise

benachbarten Romilan-Revierpaaren fehlen aber. Es findet sich lediglich der Hinweis, dass bei "den Untersuchungen im Jahr 2021 ... keine Nachweise von weiteren Rotmilan-Individuen im Umfeld des Plangebietes" gelangen. Mit Verweis auf die Ergebnisse der fünf Erfassungstermine wird es laut Gutachten daher "als unwahrscheinlich angesehen, dass die im näheren Umfeld bestehenden, geeigneten Ersatz-Brutwälder bereits von anderen Rotmilan-Paaren besetzt sind".

Diese Argumentation ist aber aus Sicht der HNB so nicht haltbar. Es hat keine Erfassung stattgefunden, die auf das Auffinden weiterer, benachbarter Revierpaare ausgelegt war. Alle Erfassungen fanden im Plangebiet oder dessen nächster Umgebung, in unmittelbarer Nähe zum vermuteten Revierzentrum eines Rotmilanpaares statt. Es ist daher wenig verwunderlich, dass angesichts des sehr eingeschränkten Betrachtungsraumes mitten im Revierzentrum eines Rotmilanpaares, keine anderen Rotmilane aus Nachbarrevieren nachgewiesen werden konnten. Eine dezidierte Erfassung potenzieller benachbarter Rotmilanreviere hat nie stattgefunden, genausowenig wie eine Horstsuche in den potenziellen Ersatz-Brutwäldern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die mögliche Nutzung von Wechselhorsten ist bekannt, dennoch ist die Lage des potenziellen Rotmilanhorstes aufgrund bestehender Kulissen- und Störeffekte sowie der äußerst isolierten Lage innerhalb nur weniger Einzelbäume auch für die Region eher ungewöhnlich. Der worst-case-Ansatz wurde dennoch gewählt, da der Status des Horstes nicht eindeutig bewertet werden konnte.

Dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang bewahrt bleibt, ist auf die hohe Habitateignung zurückzuführen. Das im artenschutzrechtlichen Kurzbericht aufgeführte Waldstück nördlich des Vorhabengebietes grenzt zwar an eine Bestandsbebauung an, jedoch liegt hier kein linearer, homogener Waldrand vor. Vielmehr erweist sich der gesamte Waldrandbereich als sehr lückig und strukturreich. Die dort befindlichen Lichtungen bieten eine hohe Eignung als Brutlebensraum und derartige Strukturen sind bekanntermaßen, trotz angrenzender Wohnbebauung als Milanbrutplätze bekannt – vermutlich häufiger als in einer derart isolierten Lage wie bei dem bewerteten potenziellen Horststandort. Neben dem geeigneten Waldrand im Norden bestehen im Umfeld zahlreiche weitere für die Nestanlage geeignete Waldränder.

Nach der Stellungnahme erfolgte ein Abstimmungsgespräch zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium Tübingen:

Dabei wurde vereinbart, dass den Ausführungen im artenschutzrechtlichen Kurzbericht prinzipiell (entgegen der vorliegenden Stellungnahme) gefolgt werden kann. Gemäß der vereinbarten Anforderung wurde der artenschutzrechtliche Kurzbericht dahingehend ergänzt, dass eine Lebensraumanalyse durchgeführt wurde, bei welcher die Landnutzung (Wald, Landwirtschaft, Siedlung) erhoben und hinsichtlich ihrer Eignung als Rotmilanlebensraum bewertet wurde. Bei der Analyse zeigte sich zum einen eine heterogene Landnutzung innerhalb eines gutachterlich gewählten 2 km-Radius, welcher eine

Vielzahl an geeigneten Waldrändern einschließt. Bestehende Brutvorkommen liegen aus diesem Bereich nicht vor, auch eine gezielte Horstsuche entlang der Waldränder erbrachte kein Ergebnis. Der im Jahr 2021 gewählte, durch das Regierungspräsidium aber als gering erachtete Untersuchungsrahmen, erbrachte auch keine Hinweise auf Brutvorkommen im Umfeld. Anzumerken ist, dass die Anzahl von fünf Begehungen innerhalb der Brutzeit (auch Bettelflugperiode) bei einer leicht zu detektierenden Art als ausreichend erachtet wird. In Summe (bestehende Landnutzung, keine weiteren Horste auffindbar, kein brutverdächtiges Verhalten weiterer Rotmilane) ist somit von keinem Konfliktpotenzial auszugehen, so dass die Annahme, dass die Fortpflanzungsstätte im lokalen Zusammenhang bewahrt bleibt, aufrechterhalten werden kann.

Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht liegt somit nicht vor.

Der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird bezüglich der Landnutzungsanalyse textlich und in Form einer Kartendarstellung ergänzt.

Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 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.

Zu diesem Zweck wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom Büro Sieber Consult vom 10.11.2021 vorgelegt und Aussagen zum Horststandort des Rotmilans in unmittelbarer Nähe getroffen. Auf Seite 4 wird ausgeführt dass: "... artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG auszuschließen sind" da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population bei Beeinträchtigung des Horstbaumes nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Deshalb kann der Satz unter 7. Maßnahmen: "Um einen Verstoß gegen das Störungsverbot ..." nicht nachvollzogen werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind aufgrund der o.g. Aussagen rechtlich nicht erforderlich. Davon abgesehen wären sie auch praktisch nur schwer umzusetzen.

Als allgemeine Minimierungsmaßnahme wird vorgeschlagen, dass die öffentlichen Erschließungsarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 15.03. – 15.05 stattfinden und die wichtige eingrünende Hecke im Osten von der Gemeinde mit den Erschließungsarbeiten gepflanzt wird, da die Hecke hinsichtlich des Rotmilans und auch der Vögel in der angrenzenden Baumgruppe und als Bio-

topelement möglichst rasch eine abschirmende Wirkung und Lebensraumfunktion für Kleintiere entfalten sollte. Dazu ist in den Festsetzungen 2.7 aufzunehmen, dass die Hecke auf der Ostseite des Baugebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten der Straßen zu pflanzen und umzusetzen ist. Außerdem sollte ein Hinweis mit aufgenommen werden, dass die Hecke während der Bauarbeiten abzugrenzen ist (rotes Flatterband).

Das Artenschutzgutachten, die textlichen Festsetzungen und die Begründung Nr. 7.6.2 sind entsprechend zu ändern bzw. klarzustellen.

2. Hinweise

2.1 Baumallee

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Allee mit dem Bebauungsplan "Ortsgebiet Wolfegg" ein Erhalt festgesetzt wurde. Deshalb sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass während der Baugebieterschließung die Bäume mit unverrückbaren Schutzbrettern am Stamm zu sichern und möglichst mit einem unverrückbaren Baugitter abzugrenzen sind, um Anfahrschäden, Parkierschäden und Rindenverletzungen zu vermeiden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Einschätzung wird gefolgt. Aufgrund der kritischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen erfolgte nach den Stellungnahmen eine Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium Tübingen:

Dabei wurde vereinbart, dass den Ausführungen im artenschutzrechtlichen Kurzbericht prinzipiell gefolgt werden kann. Gemäß der vereinbarten Anforderung wurde der artenschutzrechtliche Kurzbericht dahingehend ergänzt, dass eine Lebensraumanalyse durchgeführt wurde, bei welcher die Landnutzung (Wald, Landwirtschaft, Siedlung) erhoben und hinsichtlich ihrer Eignung als Rotmilanlebensraum bewertet wurde. Bei der Analyse zeigte sich zum einen eine heterogene Landnutzung innerhalb eines gutachterlich gewählten 2 km-Radius, welcher eine Vielzahl an geeigneten Waldrändern einschließt. Bestehende Brutvorkommen liegen aus diesem Bereich nicht vor, auch eine gezielte Horstsuche entlang der Waldränder erbrachte keinen Hinweis auf bestehende weitere Brutvorkommen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die potenziell beeinträchtigte Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang bewahrt bleibt.

Der Hinweis zur formulierten Maßnahme zur Vermeidung des Störungsverbotes wird zur Kenntnis genommen. Der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird dahingehend geändert. Die Ergebnisse der Landnutzungsanalyse werden im Kurzbericht ergänzt.

Der Hinweis auf die Heckenpflanzung und die zeitliche Umsetzung wird zur Kenntnis genommen. Außerdem bestehen erhebliche Bedenken, ob eine frühzeitige Heckenanlage auf den kleinen Grundstücken die jeweilige Baumaßnahme auf den privaten Grundstücken überdauern wird, da das Baufenster unmittelbar an die Hecke anschließt. Um jedoch möglichst zeitnah eine ökologisch hochwertigere und abschirmende Ortsrandeingrünung zu sichern,

wird eine Ausführung unmittelbar nach der jeweiligen Baumaßnahme als Verpflichtung in die Kaufverträge und in die Hinweise aufgenommen.

Stellungnahme vom 19.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Höhere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich zum derzeitigen Stand der Planung keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 22.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die Ausführungen und Ergänzungen zum Rotmilan im artenschutzrechtlichen Gutachten vom 10.11.2021, ergänzt am 23.02.2022 und in Ziffer 7.5.2 der Umweltprüfung sind hinreichend genau. Die Einschätzung der Gutachter kann geteilt werden.

Die Hinweise zum Artenschutz in Ziffer 4.9.6, S. 14 mit Aussagen von Störungen während der Erschließung sowie die Heckeneingrünung als Ortsrandeingrünung im Osten sind ausreichend, sodass bisher vorgeschlagene Festsetzungen entfallen können.

Damit der Begriff "Baufertigstellung" auch hinreichend genau und bestimmt ist, sollte dieser definiert werden. Es wird vorgeschlagen hier die Formulierung "Baufertigstellung und ersten Wohnungsbezug" zu verwenden, um jahrelange Verzögerungen zu vermeiden, bis alle Nebenanlagen und die untergeordneten Gewerke umgesetzt sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der vorgeschlagene Begriff wird übernommen.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Wolfegg hat dafür Sorge zu tragen, dass die Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. Ziff. 4.9.6; u.a. Ortsrandeingrünung im Osten – Heckenpflanzung und Unterhalt gem. Vorschlag der Gemeinde) umgesetzt und geeignet rechtlich sichergestellt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Sicherung der Heckenpflanzung wird die Gemeinde in die Kaufverträge einen Passus aufnehmen, wie in den Hinweisen beschrieben. Dazu wird auch auf den Vorschlag zur kostengünstigen gemeinsamen Umsetzung verwiesen.

Stellungnahme:

2. Hinweis

Für die Umsetzung der Ziffer 4.9.6. wird empfohlen, dass sich die Bauherrenschaften für die landschaftspflegerische Umsetzung zusammenschließen, um Kosten zu sparen und auch entsprechendes Pflanzgut aus der Baumschule vorreserviert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag der gemeinsamen Bestellung und Pflanzung der Hecke wird in den Hinweisen aufgenommen.

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Baumschutz / Artenschutz baumbewohnender Arten

Laut dem Absatz zum Baumschutz im Textteil (4. Hinweise durch Text, 4.9.4 Baumschutz, S. 15f) wurde für die Allee am Sennereiweg im BP "Ortsgebiet Wolfegg" ein Erhalt festgesetzt. Laut Umweltbericht zur aktuell vorliegenden Planung (Punkt 1.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt, Absatz 1, S. 10) soll jedoch einer der Alleebäume gefällt werden.

Es ist darzustellen, um welchen Baum es sich handelt, inkl. Daten wie Alter, Stammdurchmesser in Brusthöhe, Baumart. Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Alleebäume ist der zu rodende Baum außerdem artenschutzfachlich zu betrachten und auf Quartiermöglichkeiten baumbewohnender Arten zu untersuchen (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Totholzkäfer etc.). Falls erforderlich sind den Ergebnissen entsprechende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen.

Der zu rodende Baum wurde am 28.08.2024 begutachtet. Dabei handelt es sich um einen ca. 20 Jahre alten Bergahorn mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 35 cm. Es wurden keinerlei Höhlungen, Nester oder sonstige

Strukturen festgestellt, die planungsrelevanten Arten als Quartier dienen könnten. Die gesetzlich geltenden Rodungszeiten sind bereits als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt. Der Absatz zum Baumschutz im Textteil unter Ziffer 4.9.4 wurde um den entfallenden Baum ergänzt.

Der Textteil des Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland das als Pferdekoppel genutzt wird mit geringer Artenvielfalt. Nördlich befindet sich ein Reitplatz und eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Nordwesten grenzt das Gebiet an eine Sportanlage an. Südwestlich befindet sich ein Wohngebiet. Östlich des Plangebiets befindet sich die freie Landschaft. Im Westen verläuft innerhalb des Plangebietes der "Sennereiweg" welcher von Alleebäumen begleitet wird.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im November 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 10.11.2021 ergänzt am 23.02.2022. Dabei fanden sich wichtige Habitatparameter zum Jagen für Rotmilane sowie ein Horstbaum.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich der Pferdekoppel vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Bäume der Allee bleiben bis auf einen bestehen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Was ist denn nun mit dem Rotmilan? Was sagt das AS-Gutachten? Gab es Maßnahmen?
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Je Wohnbaugrundstück in WA 2 und WA 3 ist je 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein-Baum zu pflanzen. Er ist als mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II aus der Artenliste 2 zu wählen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 3.000 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Mauern sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 03.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Geotechnik

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 Verantwortungsbe-
reich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur-geologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die angeführten Hinweise wurden unter 4.9.6 bereits aufgenommen.

Vom Ingenieurbüro ZIM Ingeo wurde ein Bodengutachten vom 02.09.2021 mit Empfehlungen für Erschließung und Bebauung vorgelegt, das mit den Unterlagen zur Stellungnahme versandt wurde.

Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Unter Punkt 7.6.3 Schutzgut Boden und Geologie wird eine Neuversiegelung von 9.500 qm für die Baukörper, die baulichen Außenanlagen und Verkehrsflächen angegeben. Es ist zu prüfen, ob für die Erschließungsmaßnahmen auf eine Fläche von mehr als 5000 qm eingewirkt wird. Die Einwirkfläche umfasst sämtliche Bauflächen, bei denen Böden beansprucht werden, die zuvor natürliche Bodenfunktionen erfüllt haben.

Die Gemeinde Wolfegg hat dann für die Planung und Ausführung des Vorhabens, zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) gemäß § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz zu erstellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bodenschutzkonzept wird von einem Fachingenieurbüro erstellt und rechtzeitig vor Ausführung der Erschließungsarbeiten vorgelegt. Dies wird in der Hinweisen unter 4.7 ergänzt.

Stellungnahme vom 26.06.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geologie wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geochemie wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

1.3. Bodenkunde

Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht kurz beschrieben. Um das Schutzgut Boden ausreichend zu berücksichtigen, geben wir den Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom

LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (BK50).

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschafts-gesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3. des Landes Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist, sowie ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen dringend empfohlen wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass bei einem Eingriff auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. Dies erfolgt auf Baugenehmigungsebene. Der Hinweis zum Bodenschutzkonzept wurde unter Punkt 4.7 Bodenschutz ergänzt.

Die Stellungnahme, dass die bodenkundlichen Verhältnisse in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) einsehbar sind, sowie dass die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden sollten da diese detaillierter sind also die Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (BK50) wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die digitalen bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) vergleichsweise grob dargestellt sind. Im Grundsatz sind sämtliche digitale Datengrundlagen unpräzise, da für die exakte Feststellung der Bodenwertigkeiten in einem bestimmten Gebiet die Durchführung einer mehr oder minder aufwendigen Bodenuntersuchung erforderlich ist. Daher sind die Daten die bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus Sicht der Fachplaner ausreichend, um die im Gebiet vorkommenden Böden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung fachlich fundiert bewerten zu können.

Die Gemeinde nimmt den Vorschlag der Behörde jedoch ernst und wird für künftige Vorhaben die Verfügbarkeit und Verwendung der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis prüfen und diese soweit möglich auch für die Bilanzierungen des Eingriffs heranziehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass wenn mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen sollten, auf die höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten zu achten ist, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Es wird von der Gemeinde darauf ge-

achtet, dass die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben sowie auf eine höchstmögliche Verwertung der Bodenüberschussmassen nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden sollte, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Die konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben werden mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Stellungnahme:

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur angewandten Geologie wird zur Kenntnis genommen.

Ein hydrologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten wurde nicht erstellt.

Stellungnahme:

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Geotechnik wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist bereits im Textteil unter Ziffer 4.9.7 ("Ergänzende Hinweise zu Geologie, Boden und Grundwasser") enthalten.

Stellungnahme:

2.2. Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRV stattfindet.

Stellungnahme:

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum genannten Informationssystem werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Stellungnahme:

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet liegt und nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen betroffen ist.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.10.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde schließt sich dieser Aussage an. Die Stellungnahme vom 17.10.2023 wird von der Gemeinde beachtet.

Stellungnahme vom 17.10.2023:

Hinweise

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,76 ha. Am Standort liegen Böden mit einer mittleren Bewertung der Bodenfunktionen vor. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens ist nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz für das Bauvorhaben ein Bodenschutzkonzept, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung notwendig.

Auf die "Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz", Stand April 2022 wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich etwa 1,76 ha umfasst und Böden mit mittleren Bewertungen der Bodenfunktionen vorliegen. Eine bodenkundliche Baubegleitung sowie ein Bodenschutzkonzept für das Bauvorhaben sind notwendig. Der Verweis auf die Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz", Stand April 2022 wird ebenso zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise wurden unter Punkt 4.7 Bodenschutz ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht befindet sich das Untersuchungsgebiet in der weitläufigen Moränenlandschaft der Würmeiszeit. Dementsprechend besteht der tiefere Untergrund, und damit die Hügelkuppen um Wolfegg, aus Moränenablagerungen der Würmeiszeit (Grundmoräne, Moränenkies), die hier die tertiärzeitlichen Molassesedimente überlagern. Während des Holozäns verwitterten die Glazialböden lokal in ihrem oberen Bereich (Verwitterungsdecke). Eine Mutterbodenschicht (Oberboden) schließt die natürliche Schichtfolge ab.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M1: 50.000) handelt es sich um mäßig tiefe bis tief entwickelte Böden aus Podsolige Parabraunerden und Braunerden aus kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten.

- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch (3,0) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere Bedeutung (2,0) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 1,83 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Es handelt sich um eine Vorbehaltsflur I.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der leichten Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35-0,42 können bis zu etwa 1,6 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffs-

stärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,35-0,42 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 1,8 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der Böden im Plangebiet zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Durch die Hanglage sind Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden

wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Bitte den Punkt 2.12.1 korrigieren:

Einleitung in einen Vorfluter:

Das Volumen sollte den vereinfachten Ansatz von $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Ared nicht unterschreiten. Sowie den Punkt 4.5.2 ergänzen und korrigieren:

Da im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden muss, reicht es nicht beide Arten der Niederschlagswasserableitung aufzuführen. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist dem DWA A-138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben.

Die Retention (über die Zisternen mit zwangsabwirtschaftbaren Volumen oder die Retentionsmulden) ist gemäß DWA A-102 zu dimensionieren und zu erstellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

30 l Rückhaltevolumen entspricht dem geforderten Ansatz von $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Ared. Entsprechend wird die Angabe unter dem Satzungspunkt 2.11.1 (bisher 2.12.1) von 15 l auf 30 l korrigiert und in den Hinweisen 4.5.2 ergänzt: "Bei Einsatz einer Sickermulde sind die Vorgaben der DWA-A138 einzuhalten".

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal an den bereits bis zum Rathausneubau verlegten Schmutzwasserkanal im Sennereiweg angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und einer zentralen Retentions-/Versickerungsmulde am Eingang des Baugebiets zugeleitet. Das Regenwasser der Ost-West-Achse wird über eine Grünmuldenkaskade mit Retentions- und Versickerungsfunktion entlang der Straße der zentralen Retention bzw. Sickermulde zugeleitet. Die vorliegende Baugrunduntersuchung hat im Bereich der zentralen Retention durchlässigen Untergrund ermittelt. Dies wird in den Hinweisen unter 4.5.2 ergänzt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in Retentionszisternen zurückgehalten oder in privaten Grünmulden versickert. Der Anschluss bzw. Überlauf erfolgt an öffentlichen Regenwasserkanal.

Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung:

Stellungnahme:

Hinweise

Anregung für die Darstellung der wasserversorgungstechnischen Erschließung:

Es sollte nicht nur beschrieben werden, dass das Baugebiet an die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen wird, sondern auch eine konkrete Aussage getroffen werden, dass die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes, an das das Baugebiet angeschlossen wird, geprüft wurde und grundsätzlich ausreichend ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Zuge des Rathausneubaus wurde bereits eine DN 150 Frischwasserleitung bis zum Sennereiweg verlegt. Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss an diese Leitung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Dies wird in den Hinweisen unter 4.5.1 ergänzt. Der Wasserversorgungsverband Obere Schusstalgruppe hat keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.10.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird untenstehend in kursiv abgedruckt und einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 17.10.2023:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Bitte um Korrektur des Punktes 4.5.:

Eine Retentionsmulde kann keine Versickerungsmulde sein. Entweder wird das Niederschlagswasser verzögert einer Vorflut zugeleitet oder es wird über eine 30 cm bewachsene Oberbodenschicht in den Untergrund abgewirtschaftet. In der Festsetzung ist dies nicht eindeutig zugeordnet.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Bodendurchlässigkeit z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen: Es ist ein Bodengutachten beigefügt, aus dem geht leider nicht hervor, ob der Untergrund der zentralen Mulde, sowie der im Baugebiet verteilten Mulden, durchlässig ist. Bitte um eindeutige Festsetzung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Abwasser wurde zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass das Regenwasser der Ost-West-Achse über eine Grünmuldenkaskade mit Retentionsfunktion entlang der Straße der zentralen Sickermulde am Eingang des Baugebiets zugeleitet wird. Das anfallende Niederschlagswasser der weiteren öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet. Die vorliegende Baugrunduntersuchung hat im Bereich der zentralen Sickermulde durchlässigen Untergrund ermittelt. Dieser Sachverhalt ist bereits unter Ziffer 4.5.3 festgesetzt.

Die Gemeinde stimmt dem zu, dass die Inhalte der Festsetzung widersprüchlich formuliert sind, die Festsetzung wird redaktionell entsprechend der zuvor genannten Vorgehensweise angepasst.

Die Entwässerung ist mit dem Bau- und Umweltamt abgestimmt (siehe auch Antrag auf Erteilung des wasserrechtlichen Benehmens der Meixner Infrastruktur GmbH vom 24.04.2023).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 415 m verläuft der "Tafelbrunnbach" sowie etwa 340 m nördlich der "Hohlbach".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Festsetzung von Retentionsbereichen. Festsetzung von Rückhaltebecken, um das nicht direkt zu versickernde Wasser zeitweise zurückzuhalten und verzögert zu versickern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Wohngebiet südwestlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der Topografie ist vor allem im südöstlichen Plangebiet mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen von Neubauten ist durch Rückhalteeinrichtungen wie Kombi-Zisternen oder Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Hierbei sind mindestens ca. 30l Rückhaltevolumen pro m² angeschlossener befestigter Fläche für die Retention bereitzustellen. Die Rückhaltung ist nach jedem Regenereignis vollständig in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entleeren.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckung, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Klima des Gemeindegebietes ist gekennzeichnet durch die Lage in der warm gemäßigten, feuchten Westwinddrift, mit modifiziertem Witterungseinfluss durch die Nähe zu den Alpen. Die Niederschlagsstation Wolfegg weist mit 1.032 mm/Jahr eine hohe durchschnittliche Niederschlagsmenge auf. Die langjährige Jahresmitteltemperatur beträgt für Wolfegg 6,9°C.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Diese Kaltluft strömt mit dem Geländegefälle in Richtung der bestehenden Bebauung ab. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.
- Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Darüber hinaus kann von einer im ländlichen Raum üblicherweise guten Luftqualität ausgegangen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden "Senneriweg" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Wolfegg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Die Landschaft um den Ort ist durch markante Kuppen und Höhenrücken

geprägt. Auf Grund der Lage des Gemeindegebietes im Alpenvorland, der klimatischen Gegebenheiten und der dadurch bedingten kurzen Vegetationsperiode werden die landwirtschaftlichen Flächen fast ausschließlich als Grünland genutzt. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche die als Pferdekoppel genutzt wird in östlicher Ortsrandlage von Wolfegg.

- Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Westen auf. Im Osten schließt der überplante Bereich an die freie Landschaft an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten und Süden in die freie Landschaft. Der Bereich ist vom bestehenden Wohngebiet her gut einsehbar und teilweise exponiert. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil sich der Ortsrand in Richtung Osten verschiebt und die Blickbeziehungen des bestehenden Wohngebietes in die freie Landschaft zum Teil eingeschränkt wird.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote).
- Höhenfestsetzungen wurden getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten.
- Eine Ortsrandeingrünung im Osten soll durch Heckenpflanzungen unmittelbar bei Baufertigstellung geschaffen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 **Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Die Berechnungsformel für Milchvieh und Mastbullen hat sich seit 20.12.2021 in der TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) geändert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die geänderte Berechnungsformel für Milchvieh und Mastbullen wird zur Kenntnis genommen.

Die Geruchsimmissionen wurden im Rahmen der "Geruchsprognosegutachten im Rahmen der Planungen der Gemeinde Wolfegg zur Ausweisung von Gemeinde-Bedarfsflächen für ein neues Rathaus, für Wohnbebauung in einem Mischgebiet sowie für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets" vom 15.02.2019 der iMA Richter & Röckle ermittelt.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurde abgestimmt, dass diese Geruchsprognose an die aktuellen Berechnungsgrundlagen der TA Luft anzupassen sind. Die Eingabedaten (Tierzahlen etc.) wurden gemäß der Abstimmung unverändert übernommen. Die aktualisierte Fassung des Geruchsgutachten vom 17.09.2024 wird als Anlage aufgeführt. Ebenso wird eine Überlagerung der Berechnung mit dem aktuellen Planstand des Bebauungsplanes angehängt.

Die Berechnung zeigt, dass der Immissionswert der TA Luft von 10 % Geruchsstunden-Häufigkeit für ein allgemeines Wohngebiet (WA) unter der Berücksichtigung der aktuellen Berechnungsgrundlagen an der vorgesehenen Bebauung eingehalten wird.

Es ist mit vorübergehenden Geruchsimmissionen im Plangebiet zu rechnen, jedoch ist kein Konflikt diesbezüglich zu erwarten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden als Pferdekoppeln genutzt.
- Das Plangebiet besitzt eine geringfügige Naherholungsfunktion. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion.
- Nordöstlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumig-

keit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wege in die freie Landschaft.

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen welche als Pferdekoppel genutzt werden, gehen verloren. Der nördlich angrenzende Betrieb wird durch die Planung in seinen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Südöstlich des Betriebes liegen jedoch weitere Flächen, auf denen der landwirtschaftliche Betrieb in Zukunft Betriebsgebäude erweitern kann, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebs auch für weitere Generationen zu sichern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund des geplanten Wohngebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie

ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über das gemeindliche Abfallentsorgungssystem. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 15.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landesamtes für Denkmalpflege:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Aus dem Abwägungsprotokoll zur ersten Anhörung geht hervor, dass sich die Gemeinde Wolfegg intensiv mit unseren Bedenken auseinandergesetzt hat. Aufgrund der dort vorgetragenen Erläuterungen gehen wir davon aus, dass das geplante Wohngebiet tatsächlich keine mehr als nur eine unerhebliche Beeinträchtigung der Umgebung der genannten Schutzgüter darstellen wird. Eine weitere Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege in Hinblick auf die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes "Wolfegg-Ost" wird zugesagt.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden zu dieser Planung nicht vorgebracht.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen wie bereits bei der ersten Anhörung keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 04.06.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Tübingen:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.12.2021. Weitere Anregungen oder Bedenken werden zu dieser Planung nicht vorgetragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.12.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist obenstehend abgedruckt. Diese wurden bereits im Rahmen der vorangegangenen Abwägungen behandelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 04.06.2024:

Die Stellungnahme zur Bau- und Kunstdenkmalpflege und zur archäologischen Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m². Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund des Gefälles gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 48 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt. Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondereinbau dauerhaft abgedichtet werden muss.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des daneben befindlichen Wohngebietes (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 640 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341). Hierbei handelt es sich um größere naturnahe Waldflächen, naturnahe Bachabschnitte mit begleitenden Auwäldern und extensiv genutzten Niedermoorbereichen, mehrere Weiher und einem kleinen Hochmoor. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der dazwischenliegenden Bebauung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu rechnen.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Westlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 415 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Kleine Feuchtwiese auf der Tafelwiese w. Wolfegg" (Nr. 1-8124-446-0134). Etwa 650 m östlich des Gebietes liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Naßwiese Mooshäusle" (Nr. 1-8124-436-0031). Im Norden in einem Abstand von etwa 245 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Laubholfbestände O Schloß Wolfegg" (Nr. 2-8124-436-1076). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Biotop nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt. Es befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an eine Kernfläche, einen Kernraum oder einen 500 m oder 1.000 m Suchraum.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 14.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Von dem Bebauungsplan "Galgengrübke 1" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Zudem stehen dem geplanten Vorhaben die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) nicht entgegen.

Wir verweisen jedoch auf PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplanentwurfs 2021, wonach bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbepflanzten Innenbereich (Baulücken) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbaubarer Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist gemäß Plansatz 2.4.1 Z (3) nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

Bezüglich des Ziels des PS 2.4.0 Z (2) Regionalplanentwurf (2021), die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern, begrüßen wir die geplante Bebauung mit unterschiedlichen Bauformen (Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern).

Diesbezüglich möchten wir zudem noch folgende Hinweise geben: Nach dem Regionalplanentwurf (2021) PS 2.4.1 Z (6) ist in Wolfegg als Kleinzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 50 EW/ha einzuhalten. Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Entscheidend ist, dass im Mittel die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind von der Kommune zukünftig regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbeurteilung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in

Form eines Wohndichte-Monitorings oder Internet: <http://www.rvbo.de> eMail: info@rvbo.de ähnlicher Instrumente. Der Regionalverband wird alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen lassen.

Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan "Galgengrübke 1" keine konkreten Festsetzungen vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Wolfegg eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, in Mehrfamilienhäusern von 4,6 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,2 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung für das Plangebiet eine Brutto-Wohndichte von 58 EW/ha. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.

Es besteht für die Kommune zudem die Möglichkeit, nach Umsetzung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte plausibel darzulegen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten), damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.

Ansonsten bringt der Regionalverband zum oben angeführten Bebauungsplan keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde Wolfegg ist seit vielen Jahren Zuzugsgemeinde und hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist in den vergangenen 10 Jahren von rund 3.400 Einwohnern stetig auf heute 3.900 Einwohner angewachsen.

Seit einiger Zeit versucht die Gemeinde vor allem im Hauptort Wolfegg zentrumsnahe Innenentwicklung zu betreiben und hat im Rahmen der 14. und 15. Änderung des Bebauungsplans "Ortsgebiet Wolfegg" einerseits die Bebaubarkeit der Grundstücke (GRZ) erhöht und auf frei werdenden oder brachliegenden Flächen Möglichkeiten der Innenentwicklung geschaffen. Einige dieser Flächen werden derzeit mit Mehrfamilienhäusern bebaut, so dass in Wolfegg in den kommenden ein/zwei Jahren ca. 50 Wohnungen in innerörtlicher Lage entstehen. Dennoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor sehr hoch und ungebrochen. Die Gemeinde wird im Neubaugebiet Galgengrübke voraussichtlich rund 15 Bauplätze veräußern können. Schon jetzt gibt es, ohne jemals Werbung hierfür betrieben zu haben, eine Interessentenliste mit über 35 Interessenten. Die allermeisten sind junge Leute, die in Wolfegg aufgewachsen sind und gerne in Ihrer Heimatgemeinde wohnen bleiben wollen. Die Gemeinde hat Interesse daran, damit einer Überalterung entgegenzuwirken. Alle Infrastruktureinrichtungen werden damit auch auf längere Sicht in ihrer Ausnutzung gesichert.

Das letzte Neubaugebiet in Wolfegg wurde im Jahr 2017 erschlossen. Die Baugrundstücke wurden innerhalb eines Jahres verkauft, bebaut und bezogen. Seither kann die Gemeinde keine Baugrundstücke mehr anbieten, was den Nachfragedruck wöchentlich erhöht. Daher ist der Bedarf durchaus vor-

handen. Außerdem werden im Baugebiet auch kleinere Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) angeboten, ein Angebot, das immer noch nur in geringem Umfang in der Gemeinde vorhanden ist.

Das nördlich anschließende Gebiet, das als Wohnbauland im FNP dargestellt ist, kann erst nach Auflösung der Hofstelle umgesetzt werden. Deshalb wurde dieses anschließende Gebiet außerhalb der Wohngebietsanweisung, das mit zwei Seiten an ausgewiesene Bauflächen anschließt und durch seine Lage unmittelbar an der Ortsmitte und der bestehenden Erschließung auch flächenökonomisch umgesetzt werden kann, für eine Bebauung vorgesehen.

Unter 6.8.2 "Maß der baulichen Dichte" ist die Brutto-Wohndichte mit 62 EW/ha für diesen Bebauungsplan bereits ermittelt - und ergibt mehr als die vom RV geschätzten 58 EW/ha, denn bei den Mehrfamilienhäusern können auch die Flächen in Dach (kein Vollgeschoss) berücksichtigt werden. Wie der Berechnung in der Begründung zu entnehmen, wird bei den Einfamilienhäusern von 1 Wohnung und bei den Mehrfamilienhäusern aufgrund der Größe und der Proportionen von 6 bis 8 Wohnungen pro Mehrfamilienhaus (incl. Dachgeschoß) ausgegangen d.h. insgesamt von 59 Wohnungen. Die Belegungsdichte wurde aufgrund der unterschiedlichen Hausgrößen und des Anteils an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern jedoch gestaffelt und liegt im Schnitt mit ca. 1,9 EW/WE unter dem RV-Mittelwert.

Bei der weiteren Bearbeitung wurde die Geschoßfläche in den Mehrfamilienhäusern darüber hinaus noch um ca. 10 % erweitert. Das wird sich voraussichtlich jedoch kaum auf die Bewohnerzahl auswirken.

Für die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte wird die Gemeinde die tatsächliche Bewohnerzahl nach Fertigstellung des Gebietes überprüfen.

Stellungnahme vom 19.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.12.2021. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 14.12.2021 wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Abwägungen behandelt.

Stellungnahme vom 12.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.12.2021.

Gemäß Plansatz 2.4.1 Z (3) des Regionalplanentwurfs 2021 wurde der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen nachvollziehbar begründet

und dargestellt. Auch die Brutto-Wohndichte für das Plangebiet liegt nach unserer Berechnung mit 58 EW/ha über dem erforderlichen Maß. Damit ist Plansatz 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2021 ausreichend berücksichtigt.

Ansonsten bringt der Regionalverband zum oben angeführten Bebauungsplan keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 17.06.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Wolfegg möchte das im Jahr 2021 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren "Galgengrübale 1" mit 16. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" nun auf der Grundlage des § 215a BauGB (in Kraft seit 01.01.2024) zu Ende führen.

Die Verfahrenswahl ist mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Wolfegg hat sich für die Beendigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Galgengrübale 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit "16. Änderung des Bebauungsplanes Ortsgebiet Wolfegg" auf Grundlage des § 215a BauGB entschieden. Das zuständige Landratsamt ist über dieses Vorgehen informiert.

Stellungnahme:

Wir weisen auf PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023) hin, wonach bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Die Begründung ist im Hinblick auf diesen Plansatz momentan nicht ausreichend und sollte noch ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass bauplanungsrechtliche gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Planungsprozesses mit den Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt. Im Ortsteil Wolfegg gibt es keine bauplanungsrechtlich gesicherten und noch nicht bebaute Wohnbauflächen. Die Gemeinde Wolfegg hat in den vergangenen vier Jahren massiv an innerörtlicher Verdichtung gearbeitet. Neben dem Rathaus sind die ersten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten entstanden. Auf dem Areal des ehemaligen Bauhofes, der ehem. Feuerwehr und dem ehem. Rathaus entstehen derzeit weitere Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Arztpraxen etc.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde Wolfegg hoch. Derzeit gehen fast täglich Anfragen nach Bauplätzen in der Gemeindeverwaltung ein. Das einzige Neubaugebiet in der Gemeinde, das noch nicht bebaut ist, ist das Baugebiet Haselweg Alttann. Hier wurden im Zuge der ersten Bauplatzvergabeperiode 13 von 27 vorhandenen Bauplätze verkauft. Die zweite Vergabeperiode soll im Herbst stattfinden. Auf der Interessentenliste der Gemeinde auf Baupilot befinden sich derzeit über 40 Interessenteneinträge. Daraus lässt sich ableiten, dass die gesamte Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen durch das Baugebiet Haselweg Alttann nicht bedient werden kann.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 13.06.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben zu beachten sind.

Stellungnahme:

Das nach § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage des § 215a BauGB (in Kraft seit 01.01.2024) zu Ende geführt werden. Wir bitten darum, die Verfahrenswahl mit dem Landratsamt abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde Wolfegg hat sich für die Beendigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Galgengrüble 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit "16. Änderung des Bebauungsplanes Ortsgebiet Wolfegg" auf Grundlage des § 215a BauGB entschieden. Das zuständige Landratsamt ist über dieses Vorgehen informiert.

Stellungnahme:

Wie in der Stellungnahme vom 20.10.2023 geschrieben, geht der Regionalverband bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan "Galgengrüble 1" keine konkreten Festsetzungen vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Wolfegg eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, in Mehrfamilienhäusern von 4,6 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,2 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung bei den im Bebauungsplan dargestellten Bauplätzen eine Brutto-Wohndichte von 54 EW/ha. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.

Es besteht für die Kommune zudem die Möglichkeit, nach Umsetzung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte plausibel darzulegen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten), damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Brutto-Wohndichte gem. PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Möglichkeit der Darlegung der tatsächlich vorhandenen Brutto-Wohnraumdichte nach Umsetzung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Wir weisen zudem auf PS 2.5.0 Z (3) hin, wonach bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbepflanzten Innenbereich (Baulücken) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbaubarer Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass bauplanungsrechtliche gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Planungsprozesses mit den Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt. Im Ortsteil Wolfegg gibt es keine bauplanungsrechtlich gesicherten und noch nicht bebaute Wohnbauflächen. Die Gemeinde Wolfegg hat in den vergangenen vier Jahren massiv an innerörtlicher Verdichtung gearbeitet. Neben dem Rathaus sind die ersten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten entstanden. Auf dem Areal des ehemaligen Bauhofes, der ehem. Feuerwehr und dem ehem. Rathaus entstehen derzeit weitere Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Arztpraxen etc.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde Wolfegg hoch. Derzeit gehen fast täglich Anfragen nach Bauplätzen in der Gemeindeverwaltung ein. Das einzige Neubaugebiet in der Gemeinde, das noch nicht bebaut ist, ist das Baugebiet Haselweg Alttann. Hier wurden im Zuge der ersten Bauplatzvergabeperiode 13 von 27 vorhandenen Bauplätze verkauft. Die zweite Vergabeperiode soll im Herbst stattfinden. Auf der Interessentenliste der Gemeinde auf Baupilot befinden sich derzeit über 40 Interessenteneinträge. Daraus lässt sich ableiten, dass die gesamte Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen durch das Baugebiet Haselweg Alttann nicht bedient werden kann.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Bebauungsplan keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Regionalverband keine weiteren Anregungen und Bedenken vorbringt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.08.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.

Flächennutzungsplan (Fassung vom 25.03.2022):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt-Wolfegg als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Ge-

bietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese ergibt sich aus dem § 215a Abs. 1 und 3 BauGB.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 19.10.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Galgengrübte 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

Die Angaben der Rechtsgrundlagen sind auf S. 3 und im Satzungstext für folgende Gesetze auf den aktuellen Stand zu ändern:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 BGBl. I S. 4147.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zwischenzeitlichen Neufassungen werden genannt.

Stellungnahme:

Berichtigung Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens bitten wir um Vorlage eines Deckblatts für den Flächennutzungsplan (2-fach). In der Bekanntmachung des Bebauungsplans und im Satzungstext ist auf die Berichtigung hinzuweisen, gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Berichtigung ist bisher in der Begründung erwähnt und wird auch in die Satzung und die Bekanntmachung aufgenommen.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Fehlende Wendemöglichkeit nach Stichstraße:

Zum Abwägungsmaterial (§ 2 Abs. 3 BauGB) gehören auch die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Gemeinde sieht zwei Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit vor, verbindet jedoch die Wohnhöfe mit einer schmalen, nur 4 m breiten befahrbaren Spange (s. Begründung Ziff. 6.8.3 Erschließung). Ein 3-achsiges Müllfahrzeug benötigt mind. eine lichte Durchfahrtsbreite von 3,5 m. Ebenfalls ist die Schleppkurve dieser Fahrzeuge nach RAST06 zu beachten. Wir empfehlen daher, weitere Aussagen zur geplanten Erschließung in der Begründung zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen des Entwurfs der Erschließung und des Bebauungsplans wurden die Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug überprüft. Der Plan mit den Fahrspuren wird beigelegt und in die Begründung eingefügt. Die Straßenverbindung mit den bestehenden Aufweitungen der Kurvenbereiche ist ausreichend dimensioniert.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen - Planzeichen

Ziffer 1.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich:

Zu den öffentlichen Belangen zählen auch die Belange des ruhenden Verkehrs. In einem verkehrsberuhigten Bereich dürfen Fahrzeuge nur an besonders gekennzeichneten Stellen parken. In der Abwägung sollte dargelegt werden, wie dem ruhenden Verkehr (auch Besucherverkehr) im künftigen Plangebiet Rechnung getragen wird.

Des Weiteren sollte bei der Planung eines verkehrsberuhigten Bereichs bis zum Satzungsbeschluss mit der Verkehrsbehörde abgestimmt sein, dass die mit dem Bebauungsplan gewollte Verkehrsberuhigung durch eine entsprechende Beschilderung nachvollzogen wird. Ansonsten sollte die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung erfolgen.

Die Träger der Straßenbaulast sind bei der Widmung der Verkehrsflächen an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden und dürfen sich nicht darüber hinwegsetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie unter 6.8.4 "Ruhender Verkehr" dargelegt, sind für Besucher öffentliche Parkplätze entlang der Ost-Weststraße auf ganzer Länge ausgewiesen. Im Verkehrsberuhigten Bereich sind keine Parkplätze vorgesehen. Hier ist nur Parken auf privaten Flächen ausgewiesen. Die privaten Vorstellflächen vor der Garage ermöglichen hier das gezielt kurzzeitige Halten.

Der Verkehrsberuhigte Bereich wird nicht mehr festgesetzt. Eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich wird mit der Verkehrsbehörde und ggf. anderen relevanten Behörden (Polizei) nach Erstellung vorgenommen.

Stellungnahme:

Sichtflächen für den fließenden Verkehr

Im Planteil ist unter 'Planzeichen Hinweis Ziff. 2.3 Haltesichtfeld' eingetragen. Die Sichtflächen für den fließenden Verkehr sollten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB festgesetzt und mit Planzeichen 15.8 der PlanZV versehen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Sichtfelder (richtig Anfahrtsicht) zeigen die Lage und Fläche der freizuhaltenen Flächen. Dabei liegen diese Flächen vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Sichtdreiecke nicht in private Bauflächen eingreifen, halten wir das Planzeichen 15.8 "Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" hier innerhalb der Verkehrsfläche nicht für zutreffend.

Stellungnahme:

Ziff. 4 Nebenanlagen/Stellplätze

Die Rechtsgrundlage ist auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, "§ 12 BauNVO" zu ändern. Bitte erläutern Sie in der Begründung, was unter "Bauraum2 zu verstehen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Wort "Bauraum" wird in "Baufenster" geändert

Stellungnahme:

Ziff. 5 Grün- und Freiflächen

Die öffentliche Grünfläche ist im Textteil Ziff. 2.9 als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20, 25a BauGB festgesetzt und im Planteil unter § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB. Es ist im Plan der Wiesenweg zu kennzeichnen und die Fläche nach den Festsetzungen zu trennen nach Ziff. 15 und Ziff. 25a.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Wiesenwege werden im Plan gem. PlanZV 15.5 gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen nach Ziffer 15 und 25a getrennt formuliert.

Stellungnahme:

Ziff. 5.2. Bitte Rechtsgrundlage korrigieren, statt 95 müsste es eher 15 heißen. Wir empfehlen, die Spielplätze jeweils mit einer Linie zu umranden, insbesondere da hier auch die Vorschrift Nr. 2.5.4 (Überdeckung der Tiefgarage mit bis zu 1 m über OK TG) Anwendung findet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Tippfehler wird auf 15 korrigiert.

Die Spielplätze werden mit einer Linie umgeben.

Stellungnahme:

Ziff. 5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Lage der T-Fläche im Planteil am südlichen Rand des Baugebietes ist zu begründen. Ein Teil ist auf der öffentlichen Grünfläche, der schmälere Teil auf privater Grundstücksfläche. Wir empfehlen, in die Begründung weitere Ausführungen zu den Privatgärten aufzunehmen und ob es sich bei der Festsetzung im Bereich der privaten Grundstücke um einen Grundzug der Planung handelt, von dem nicht befreit werden könnte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In der Begründung wird unter 7.3.2 nach dem letzten Satz ergänzt: "Der Blick von der Lorettokapelle im Süden ist von großer Kultur- und Landschaftsgestalterischer Bedeutung, daher wird die mehrreihige Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die auf den begrenzten öffentlichen Flächen mögliche Eingrünung wird daher mit Festsetzungen auf privatem Grund ergänzt. Gemeinsam stellen Sie Grundzüge der Planung dar, da die Eingrünung von der Südseite grundsätzlich zur Verträglichkeit der baulichen Entwicklung in diesem Bereich beiträgt."

Stellungnahme:

Ziff. 5.4 – 5.7 Es wird empfohlen, dass die Planzeichen aus der Planzeichenverordnung (PlanZV) des Bundes Ziff. 13 verwendet werden. Im Bereich des Retentionsbeckens sind 2 Bäume als Bestand eingezeichnet mit dem Planzeichen für Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dies ist einheitlich zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung zu 5.4-5.7 wird gefolgt. Die 2 Bestandsbäume im Bereich des Retentionsbeckens werden analog mit Planzeichen 5.6 gekennzeichnet. Bäume zu pflanzen 5.4 und 5.5. werden nach PlanZV 13.2.1 dargestellt.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften:

Nr. 3. Bitte prüfen Sie die Ermächtigungsgrundlage in § 74 LBO.

U.E. ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu wählen. Mit Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen wird die Ausrichtung der Längsachse bestimmt, bei Gebäuden mit Satteldach ist das i. d. R. die Firstrichtung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Über die im Regelfall anzunehmende Firstrichtung hinaus, sollen entlang des Ortsrandes im Süden (Blick von der Lorettokapelle) und für dem zeitweilig noch freien Blick von Norden explizit traufständige Gebäude entstehen. Die Baufenster ließen auf einzelnen Grundstücken hier auch andere Gebäudeabmessungen zu. In der Begründung wird das gestalterische Ziel unter 8.1 noch ergänzt.

Stellungnahme:

Planzeichen Hinweise

Nr. 1.5: Hinweise sind unverbindlich. Falls es sich bei der Retentionsmulde und dem Straßenbegleitgrün um verbindliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB handeln soll, bitte zu den Festsetzungen nehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Straßenbegleitgrün und die Retentionsmulden werden in die Festsetzungen verschoben. Die geplante lineare Mulde im Straßenbegleitgrün entlang der Ost-West-Straße wird im Plan ergänzt. Eine mögliche Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Flächenbedarf wird unter 2.11 in die textlichen Festsetzungen ausgenommen, da die genaue Ermittlung und Planung der Erschließung erst im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen Textteil

Ziffer 2.1.3 Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar. Der Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm erfordern eine eindeutige Regelung. Die Baurechtsbehörde und der Bauherr müssen eindeutig er-

kennen können was gemeint ist und welche Grundfläche dem jeweiligen Bauherrn zugeordnet wird. Bitte auch ergänzen, welche Rechtsgrundlage gelten soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird die Ausweisung der GF für jedes einzelne Grundstück ausgewiesen. Dafür werden die Bauräume an den Grundstücksgrenzen getrennt. Eine Trennung mit Kordellinie (PlanZ 2.7) würde die Unterscheidung der Gebiete WA 2 und WA 3 schwer erkennbar machen.

Rechtsgrundlage: §9(1) Satz 1 BauGB

Stellungnahme:

Ziffer 2.1.4 § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB; ... ist nur eine Wohnung zulässig, nicht 'Wohneinheit', bitte ändern. Es wird empfohlen, dass in der Begründung der Festsetzung festgelegt wird, ob es sich dabei um einen Grundzug der Planung handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Wort "Wohneinheit" wird durch "Wohnung" ersetzt. In der Begründung wird es als Grundzug der Planung genannt.

Stellungnahme:

Nr. 2.3.1. Satz 1 ist von der Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erfasst. Satz 2 nicht. Bitte entweder eine Ermächtigungsgrundlage benennen oder zu den Hinweisen nach § 126 BauGB nehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Satz 2 gemäß §9 Abs1 Nr. 21 Bau GB, wie angegeben, dann jedoch satzweise getrennt.

Stellungnahme:

Nr. 2.3.3: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 können die "Flächen" für Nebenanlagen festgesetzt werden. Bitte tragen Sie die Fläche des "Vorbereichs" noch im Plan ein. Nicht klar ist, was hier mit "geordnet und überdacht" gemeint ist. Festsetzungen nach § 9 BauGB müssen städtebaulich erforderlich sein. Die Baurechtsbehörde muss erkennen können, was hier gemeint ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Wort "Vorbereich" kann entfallen und wird durch "dargestellte Fläche für Stellplätze oder Garagen" ersetzt. Die Worte "geordnet und überdacht" entfallen.

Stellungnahme:

Nr. 2.3.4: Wir empfehlen, diese Fläche für diese Stellplätze im Plan einzutragen, damit die Möblierung des verkehrsberuhigten Bereichs entsprechend angepasst werden kann.

Bitte beim Kapitel Nr. 2.3 in der Überschrift noch den Begriff "Stellplätze" ergänzen. Stellplätze sind keine Nebenanlagen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Flächen für die Stellplätze werden hier ergänzend in den Plan eingetragen (PLZ 4.1). In der Begründung wird zu Erläuterung eine Skizze mit der alternativen Anordnung ergänzt.

Eine ortsfeste Möblierung auf der öffentlichen Verkehrsfläche am Eingang zu den "Wohnhöfen" ist wegen der benötigten Zufahrtsbreite vor den Stellplätzen ohnehin nicht möglich. Das gilt auch für die Wohnhöfe selbst, Möblierung ist hier nur im Bereich der dargestellten Flächen für Straßenbegleitgrün denkbar.

Der Begriff "Stellplatz" in der Überschrift wird ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.4.1: Bitte ergänzen Sie in der Begründung, ob die Zahl 30 % Fugenanteil insgesamt auf der Stellplatz- und Zufahrtsfläche zu entwickeln ist und ob begehbare Bereiche enger gepflastert werden dürfen. Wir empfehlen eine Erläuterung zur Berechnung in der Begründung, gerne ergänzt um Skizzen, damit die Bauherren eindeutig erkennen können, wie dem laut Satzung erforderlichen Fugenanteil von 30 % Rechnung getragen werden kann. Es sollte auch klargestellt werden, ob die Zufahrten zu den Tiefgaragen ausgenommen sind.

Bitte ergänzen Sie, ob es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handelt.

Nr. 2.4.2: Bitte in Begründung ergänzen, was mit "wasserdurchlässig" gemeint ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Satzung wird umformuliert, 2.4.1 und 2.4.2 zusammengeführt:

2.4.1 Wege, Parkplätze und Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze oder Parkplätze und ihre Zufahrten sind mit offenen Belägen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,5 oder mit Belägen aus wasserdurchlässigem Material mit gleicher Wirksamkeit zu gestalten.

In der Begründung wird unter 6.8.5 ergänzt: Der Abflussbeiwert (Festsetzung 2.4.1) bezieht sich insgesamt auf die nicht überdachten Zufahrts- und Stellplatzflächen. Auf einer befestigten Fläche kann dies erreicht werden über Pflastermaterial (nachweislich wasserdurchlässig z.B. Drainpflaster) oder

Pflasterverlegemuster mit hohem Fugenanteil. Die Festsetzung dient als Beitrag zur Minimierung eines Eingriffes auf den Boden-Wasserhaushalt.

Für die TG-Zufahrten wird eine Ausnahme zugestanden, da diese Flächen häufiger befahren werden.

Die Ergänzung zum Grundzug wird vorgenommen.

Stellungnahme:

Nr. 2.5.1: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB ist nur die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Eine weitere Ermächtigung ist nicht enthalten.

In der Praxis versuchen die Bauherren in der Regel ebene Gartenflächen zu entwickeln. Wir gehen daher davon aus, dass die Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf kaum durchsetzbar sein wird. Bitte prüfen Sie das Erfordernis und die Verhältnismäßigkeit dieser Festsetzung. Die Rechtsgrundlage ist zu ändern.

Nr. 2.5.2: Sie verbieten eben ausgeführte Gartenflächen. Hierzu ist eine städtebauliche Begründung erforderlich, die das Interesse der Familien und künftigen Bewohner an ebenen Gartenflächen als Spiel-, Garten- und Sitzplatzflächen berücksichtigt. Die Belange der Wohnbedürfnisse, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen. Bitte prüfen Sie die Ermächtigungsgrundlage.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Rechtliche Grundlage für 2.5 wird korrigiert:

§ 10(1,2) LBO BW. Der Punkt 2.5 wird damit unter die örtlichen Bauvorschriften eingeordnet.

Ebene Terrassenflächen werden in 5 m Tiefe zugelassen (bisher 2.5.2, jetzt 3.4.2). Damit sind ebene Sitz-, Aufenthalts- und Spielflächen gewährleistet. Neigungen von bis zu 5 % schränken die Gartennutzung nicht tatsächlich ein, da ebene Terrassen zulässig sind.

Der begrenzte Umfang für die ebene Fläche wird durch die relativ kleinen Grundstücke und die Anpassung in den hängigen Geländeverlauf für notwendig erachtet. Die Grundstücke sind maximal halb so groß wie bei den bisherigen Baugebieten in Wolfegg. (Rechtliche Grundlage siehe oben)

Stellungnahme:

Nr. 2.5.3: Wir empfehlen Skizzen beizufügen, wie die 5%-Regelung gemeint ist. Es ist nicht klar, wann Böschungsmauern zugelassen werden. Bitte prüfen Sie die Festsetzung der Notwendigkeit einer Aufständerung der Terrasse. In der Begründung sind weitere Ausführung zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit dieser Norm erforderlich.

Es stellt sich die Frage, ob diese detaillierten Festsetzungen städtebaulich erforderlich sind.

Die Ermächtigungsgrundlage ist zu ändern, siehe Ausführungen oben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Skizze mit einem beispielhaften Geländeschnitt und dem Vergleich zwischen den Geländeneigungen nach Festsetzung und ebenen Gärten wird beigelegt. Bei ebenen Gartenflächen entstehen bei dieser Geländeneigung Geländestufen, die durch die dann notwendigen Absturzsicherungen noch verstärkt werden.

Der letzte Satz zur Verordnung einer Aufständigung da die Höhe mit maximal 50 cm nach Prüfung eingehalten werden kann.

Die Begründung unter 6.9 wird ergänzt.

Grundzug des Bebauungsplans ist eine Einfügung der Bebauung in das Gelände und ein harmonischer Übergang in die Landschaft. Zum Bestand hin sollen so die Beeinträchtigungen für die Anlieger dort reduziert und nach Süden und Osten eine Einfügung des neuen Gebietes mit den gut einsehbaren Ortsrändern (Blick von der Lorettokapelle) harmonisiert werden. Im Inneren sollen gerade an dem nach Norden und Westen abfallenden Hang Verschattungen der Nachbarn durch Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen soweit möglich vermieden werden.

Stellungnahme:

Ziffer 2.5.4 Für die Festlegung einer Mindestmächtigkeit des Bodenauftrages ist eine zusätzliche Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit notwendig. Was gilt, wenn kein niveaugleicher Anschluss an das Gartengelände möglich ist? Der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit erfordert eine eindeutige Regelung.

Nr. 2.5.5: Wir gehen davon aus, dass die Gestaltung der Mauern in Trockenbauweise mit Natursteinen oder als Ortbetonmauern eher zu den örtlichen Bauvorschriften zählt. Auch hier ist die Ermächtigungsgrundlage nicht richtig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Anschließende Gärten gibt es nur im Süden der Tiefgaragen. Dort ist das Gelände oberhalb der festgesetzten EG-Höhen der Mehrfamilienhäuser. Somit ist die geforderte Mindestüberdeckung bei niveaugleichem Anschluss möglich und zur Ermöglichung gärtnerischer Gestaltung der Freiflächen auf den Tiefgaragen in WA1 notwendig.

Die Vorschrift wird unter 3.5 neu formuliert: "Tiefgaragen sind zur gärtnerischen Gestaltung der Freianlagen mit Stauden und Sträuchern mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Tiefgaragenrampen. Im markierten Bereich der Kinderspielplätze

sind Überhöhungen auch zur Pflanzung von mittelgroßen Bäumen der Wuchsklasse II bis zu 1,00 m über OK TG zugelassen. Der Anschluss an die Gartenflächen im Süden ist niveaugleich herzustellen."

In der Begründung wird unter 7.3.3. nach Satz 1 ergänzt: "Die festgesetzte Mindestüberdeckung nach Satzung 3.5 ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen mit Stauden und Sträuchern."

Rechtliche Grundlage hier § 74 Abs 1 Satz 1 LBO

Verschiebung 2.5 gesamt unter die örtlichen Bauvorschriften siehe oben.

Stellungnahme:

Nr. 2.6.1. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB enthalten keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines Zeitfensters der Bepflanzung. Bitte zu den Hinweisen nehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Punkt wird unter die Hinweise eingeordnet.

Stellungnahme:

Ziffer 2.6.3 Festsetzung der Pflanzqualität (Stammumfang etc.) und Artenliste 1 bis 4

Je detailgenauer die Festsetzungen zur den Pflanzgeboten sind, desto höher ist der Rechtfertigungsdruck. D.h. in der Begründung ist noch darzulegen, weshalb die Festsetzung des Stammumfangs städtebaulich erforderlich ist.

Insbesondere ist für die Festsetzung der Pflanzqualität (Wuchsklasse, Stammumfang) eine Begründung erforderlich, z.B. durch Hinweis auf Ökopunkte (z.B. Endzustand kann nur so in einem angemessenen Zeitraum erreicht werden).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das relativ dichte Baugebiet entsteht auf einer bisher vollständig baumfreien Fläche, die insbesondere von Süden (Lorettoblick) gut eingesehen werden kann und außerdem einen Teil des neuen Ortsrands ausbildet. Das Bauleitverfahren erfolgt nach § 13b BauGB. Somit entfällt die Ausgleichsregelung im formalen Sinne. Dies soll auch über wertige Festsetzungen der Pflanzungen kompensiert und gleichzeitig eine hohe Wohngebietsqualität erzielt werden.

Unter 7.3.2 wird der 1. Absatz wie folgt ergänzt: "Um möglichst zeitnah eine angemessene, qualitätvolle Einbettung und Durchgrünung der Neubebauung zu gewährleisten wurden im ortsüblichen Rahmen Pflanzqualitäten festgesetzt, die eine hohe Wohngebietsqualität gewährleisten sollen."

Stellungnahme:

Ziffer 2.6.5 Die Festsetzung ist nicht ausreichend inhaltlich bestimmbar. Der Planer sollte ergänzen, was er hier konkret mit Grundzügen der Planung meint.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung kann gestrichen werden (Festsetzungen die diese gerechtfertigt haben, sind entfallen).

Stellungnahme:

Ziffer 2.6.7. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um einen Hinweis handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt.

Stellungnahme:

Ziffer 2.7.1 Die Unzulässigkeit von Kies- und Steingärten

Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage. Dies kann unter Hinweise zur Begrünung von privaten Grundstücken mit aufgenommen werden. Gem. § 9 Abs.1 LBO müssen die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21 a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung". Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche angelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung wird zu den Hinweisen verschoben. In der Begründung unter 7.3.2 werden die rechtlichen Ausführungen zur Unzulässigkeit von Schottergärten übernommen.

Stellungnahme:

Ziffer 2.7.3 Fassadenabwicklung

Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar. Was bedeutet 'Fassadenabwicklung'? Der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit erfordert eine eindeutige Festlegung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Formulierung der Festsetzung wird wie folgt geändert: In WA1 ist mindestens alle 8 m "Gartenfassade (Südseite)" ein ...

Stellungnahme:

Als Hochstamm-Bäume gelten Bäume ab einem Astansatz von 1,90 m Höhe.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Gehölze der Artenliste 3 umfassen Gehölze der Wuchsklasse 3, d.h. kleine Bäume bzw. Großsträucher. Bei dieser Wuchsklasse heißt das, es kann auch ein mehrstämmiges Gehölz oder ein Stammbusch, also bereits von unten beaset und eher strauchig wachsend, gepflanzt werden. Die Angaben sind so erwünscht und nach Baumschuldefinition eindeutig und ausreichend.

Stellungnahme:

Nr. 2.7.5 richtig 4: Bitte erläutern, was ein "Gartenplatz" ist.

Die städtebauliche Begründung für diese einschränkende Festsetzung ist zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein Gartenplatz am Mehrfamilienhaus umfasst eine zur individuellen, privaten Nutzung zugelassene Gartenfläche im Anschluss an die erdgeschossigen Wohnungen. Sie kann somit Terrasse und eine Gartenfläche umfassen.

In der Begründung wird unter 7.3.3 vor dem letzten Satz ergänzt: "Die privat nutzbaren Gartenplätze, die den Erdgeschosswohnungen unmittelbar zugeordnet sind, werden in ihrer Ausdehnung begrenzt, um insbesondere auch Bewohnern der oberen Geschosse ausreichend gärtnerisch gestaltete Freifläche zum Aufenthalt und Spiel zu ermöglichen."

Stellungnahme:

Nr. 2.7.6: Wir gehen davon aus, dass das erforderliche Gehölz an der Tiefgaragenstützmauer auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen ist.

Nr. 2.7.7: Was ist hier mit Abwicklung gemeint.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ja, das ist so.

Das Wort Abwicklung wird ersetzt durch "je 2 m Länge".

Stellungnahme:

Nr. 2.8.1: Die Vorschriften sind sehr detailliert. Bitte begründen Sie die städtebauliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermächtigt u.E. nicht zu diesen detaillierten Vorschriften. Zudem sind Baden-Württemberg Regelungen zu Spielplätzen auch in der LBO geregelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die LBO greift hier sehr kurz, daher wird der Rechtsbezug von § 9 BauGB hergeleitet. Die Beobachtung vielerorts äußerst dürrtig und wenig bedarfsgerecht ausgestatteter Spielplätze bei privaten Wohnanlagen lassen die Festsetzungen als Mindestausstattung als notwendig erscheinen, insbesondere da hier mit dem Baugebiet kein öffentlicher neuer Spielplatz entsteht.

In den Hinweisen wird bei Freiflächengestaltungsplänen ergänzt: Im WA1 kann von den festgesetzten Kinderspielplätzen abgewichen werden sofern eine eindeutige, dauerhafte Zweckbestimmung (Seniorenwohnanlage) dies begründet.

Stellungnahme:

Nr. 2.11.1: Wir gehen davon aus, dass die Festsetzungen mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837), insbesondere § 8a Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und § 8b Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen abgestimmt ist und auch auf die Verordnung des Umweltministeriums BW zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik- Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021. Wir empfehlen die Festsetzung Ziffer 2.11.1 daraufhin zu prüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung ist abgestimmt. Sie ist ergänzend den geltenden gesetzlichen Regelungen des § 8a KSG BW formuliert, um für die Fauna ggf. störende Lichtemissionen bzw. -reflektionen zu reduzieren.

§ 8b trifft hier nicht zu, da die Flächen der zusammenhängenden Stellplatzanlagen zu gering sind.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 3: Bitte ändern Sie die Überschrift. In Baden-Württemberg handelt es sich nicht um Festsetzungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Überschrift wird geändert.

Stellungnahme:

Planteil 1. und 2. Dachformen

Es fehlt die Rechtsgrundlage § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, bitte ergänzen.

Die Vorschrift ist mit den Nutzungsschablonen nicht nachvollziehbar. Die zugelassenen Dachformen sind einzeln zu benennen (nicht möglich: SD-DN).

Welche Dachneigungsspanne gilt für welche Dachform? Was gilt für Garagen und untergeordnete Bauteile als Dachform? Was ist ein untergeordneter Bauteil im Zusammenhang zum Hauptgebäude?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Rechtsvorschrift steht darüber und wird genauer zugeordnet.

Da "DN" für Dachneigung auch bei Auflistung unter Planzeichen 1 unter Örtlichen Bauvorschriften nicht verstanden wird, schreiben wir es aus.

Nach den Vorschriften gilt:

Alle Dächer von Wohngebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung 22° bis 45° auszuführen.

In WA1 und WA2 sind diese Dächer nur als Satteldächer auszuführen, in WA 3 sind auch andere Dachformen zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen siehe 3.1.5. Die Begründung wird unter 6.8 zur Baugestaltung ergänzt.

Stellungnahme:

Textteil

Nr. 3.1.2: Die Vorschrift der Planung und Errichtung durch einen Bauherren ist keine Vorschrift der Gestaltung und daher zu streichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da die Befreiung von symmetrischen Satteldächern bei Errichtung durch einen Bauherrn nicht als Besonderheit formuliert werden kann, werden allgemein asymmetrische Dächer zugelassen.

Stellungnahme:

Nr. 3.1.4: Bitte erläutern Sie, was mit profilgleich gemeint ist. Die Vorschrift ist zu begründen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

3.1.4 wird ergänzt: ... sind profilgleich, d.h. mit gleicher Gebäudehöhe und Dachneigung, zu errichten ...

In der Begründung wird ergänzt, dass die Doppelhäuser als ein Gebäudevolumen erscheinen sollen.

Stellungnahme:

Nr. 3.1.6: Bitte mit Gründen der Gestaltung begründen, weshalb Dacheinschnitte nur im WA1 zulässig sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Begründung wird ergänzt:

Bei Mehrfamilienhäusern werden für reine Dachwohnungen eine größere Anzahl von Belichtungsmöglichkeiten gewünscht. Alternativ zu Gauben werden deshalb hier auch Dacheinschnitte zugelassen, die gute Belichtungsmöglichkeiten sowie Balkone oder Terrassenflächen als Freiräume bieten. Damit können trotz größerer Belichtungsansprüche für die Wohnungen nur im Dach gerade bei langgestreckten Einschnitten darüber ruhige durchgehende Dachflächen entstehen, die auch mit Photovoltaikanlagen lineare bandartige und ungestörte Elemente ergeben und zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen können.

Stellungnahme:

Nr. 3.2.1 Anzahl der Stellplätze

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind die Stellplätze pro Wohnung festzulegen. Bitte 'Wohneinheit' löschen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wort "Wohnung" ersetzt "Wohneinheit"

Stellungnahme:

Nr. 3.2.2: Die Ermächtigungsgrundlage für die Verpflichtung zur Tiefgarage ist nicht erkennbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Rechtsgrundlage: § 74(2) Satz 3, 5 LBO / § 12(4) BauNVO

Begründung wird ergänzt: "Die Unterbringung in der Tiefgarage wird vorgegeben, da sonst die Gartenfreifläche gänzlich entfallen und die Wohnqualität auf dem Grundstück selbst sowie auf den angrenzenden Grundstücken damit erheblich geschmälert würde. Zudem tragen so die Flächen auf den Tiefgaragen durch Wasserhalte-, Verdunstungskapazität und Grünvolumen positiv zur klima- und umweltrelevanten Bilanzierung bei.

Stellungnahme:

Ziffer 3.2.3 ist nicht nachvollziehbar, es gibt keine Rechtsgrundlage.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Entfällt

Stellungnahme:

Ziffer 3.2.5 Werbeanlagen

Es wird empfohlen statt 'am Ort der Nutzung', 'an der Stätte der Leistung' zu schreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Begriff wird ersetzt.

Stellungnahme vom 06.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V.:

Stellungnahme:

Das Plangebiet besteht aktuell aus einer eingezäunten Weidefläche und weist keinerlei naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen auf. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Mindestwohndichte gemäß den Vorgaben des Regionalplanes wird eingehalten. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird die Anlage von Tiefgaragen vorgeschrieben, welche Platz für sämtliche Fahrzeuge der Bewohner bereitstellen müssen. Alle Gebäude sollen an das bestehende Nahwärmenetz der Gemeinde angeschlossen werden. Auf mindestens 30 % der verfügbaren Dachflächen müssen zudem Solaranlagen installiert werden.

Diese Festsetzung zum Flächensparen und Klimaschutz werden von den Naturschutzverbänden ausdrücklich begrüßt.

Nach den vorliegenden Unterlagen hat die Gemeinde ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich "Wolfegg –Ost" entwerfen lassen, um das aktuell geplante Neubaugebiet "Galgengrübke 1" in eine langfristig nachhaltige Entwicklung einzubinden und das Gebiet sinnvoll zu erschließen. Mehrere Planungsbüros wurden mit der Ausarbeitung jeweils eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und eines Entwurfs für den 1. Bauabschnitt (vorliegender Geltungsbereich) beauftragt. Insgesamt ist von einer Fläche von ca. 10 ha die Rede, die über einen längeren Zeitraum hinweg in mehreren Abschnitten erschlossen werden sollen. Das Vorgehen wurde mit dem Eigentümer abgeprochen. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb soll voraussichtlich nur noch bis zum Jahr 2030 betrieben werden. Diese konzeptionelle Vorgehensweise der Gemeinde Wolfegg wird von den Naturschutzverbänden begrüßt

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die konzeptionellen Überlegungen zur weiteren Ortsentwicklung sind eine langfristige vorausschauende Überlegung.

Es soll konkret nur der Umgriff des 1. Bauabschnitts (1. BA) entsprechend dem bestehenden Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2019 umgesetzt werden.

Die Fläche des 2. Bauabschnitts betrifft eine Fläche, die zur Zeit von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Eine Umsetzung des 2. BA ist frü-

hestens in 10 Jahren möglich, da dann dieser Betrieb voraussichtlich aufgeben wird. Diese Fläche läge auch mit ihren gesamten Umgriff wieder innerhalb des Ortsbereichs.

Die weiteren Bauabschnitte sind entsprechend unkonkret und ihre Umsetzung in entsprechend weiter Zukunft.

Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken bestehen bei den Naturschutzverbänden jedoch zum vorgesehenen Planungsverfahren gem. § 13b BauGB – wir lehnen die Anwendung dieses Verfahrens aus folgenden Gründen ab:

1. Der § 13b wurde geschaffen um schnell preiswerten Wohnraum – u.a. für Geflüchtete – zu schaffen. Gedacht war an Mehrfamilienhäuser. Die vorgelegte Planung sieht dagegen überwiegend Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vor. Sie verbraucht viel zu viel Fläche. Die Planung geht daher an den Intentionen des Gesetzgebers fast gänzlich vorbei und ist deshalb abzulehnen.

2. Zum Schutz der Biodiversität, des Wassers, des Bodens, des Klimas und des Schutzgutes Mensch ist für uns eine Umweltprüfung und ein Ausgleich für Versiegelung von Klimagas-Senken und Lebensraumverlust unabdingbar. Für uns ist nicht nachvollziehbar, wieso hier das Baurecht mit zweierlei Maß misst und Bauherr*innen in regulären Bebauungsplänen und in § 13b-Bebauungsplänen ungleich behandelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu 1: Die Dichte des Gebietes liegt deutlich über den sonst in Wolfegg üblichen Werten, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie bedeutet für die Gemeinde einen Paradigmenwechsel. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser sind halbiert und ein größerer Anteil von Doppelhäusern vorgesehen. Außerdem werden hier über 1/3 der Geschoßfläche als Mehrfamilienhäuser ausgewiesen.

Zu 2: Fachlich ist der Einwand durchaus berechtigt. Allerdings bietet die gesetzliche Regelung für die Bebauungspläne nach §13b die nun von dem Verfahrensträger genutzten Verfahrensvereinfachungen.

Stellungnahme:

Diese grundsätzliche Kritik an § 13b-Baugebieten teilen mit uns der Sachverständigenrat für Umweltfragen (Stellungnahme des SRU zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung "Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" (umweltrat.de)), und speziell im vorliegenden Fall auch das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben.

Das Regierungspräsidium führt dazu wörtlich aus:

"Mit Blick auf die Kumulationsregelung in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestehen seitens der höheren Raumordnungsbehörde jedoch Zweifel, ob § 13b BauGB das geeignete Planungsinstrument für den ersten Bauabschnitt einer solchen Gesamtkonzeption sein kann. Die Kumulation soll die Aushebelung der Flächenbegrenzung durch die willkürliche Zerschneidung eines Plangebietes, um dann für alle einzelnen Gebiete das beschleunigte Verfahren anwenden zu können, verhindern. Ansonsten könnte für großflächigere städtebauliche Maßnahmen das normale Planaufstellungsverfahren leicht umgangen werden. Das Landratsamt wird um sorgfältige Prüfung gebeten, ob hier § 13b BauGB tatsächlich zur Anwendung kommen kann".

Ähnlich äußert sich auch der Regionalverband.

Außerdem weisen wir Sie darauf hin, dass aktuell eine Beschwerde der UVP-Gesellschaft e.V. bei der EU-Kommission wegen des Verstoßes des § 13b BauGB gegen die SUP-Richtlinie läuft. Die Kommission hat mitgeteilt, dass sie die neue Regelung nun von Amts wegen prüfen wird.

<https://www.uvp.de/de/alle-news-uvp-recht/964-eu-beschwerde-baugb>

Wir freuen uns über die Berücksichtigung unserer Belange.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Regierungspräsidium Tübingen hat seine ursprünglichen Bedenken zum Verfahren in der ersten Informationsverfahren nicht wiederholt.

Vor diesem Hintergrund wird hier keine Kumulation und kein Hindernis für die Weiterführung im Verfahren nach §13b BauGB entsprechend den bestehenden Bestimmungen des BauGB gesehen. Das Verfahren obliegt der gemeindlichen Planungshoheit, der Gemeinderat hat für dieses Verfahren ein Vorgehen nach §13b BauGB beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen sind erfüllt.

Stellungnahme vom 22.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen – Planzeichnung

Ziffer 2.3 und 2.4 GRZ

Die Ziffer 2.4 GRZ II mit 0,8 ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Nutzungsschablone zu streichen. Der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit erfordert eine eindeutige Festlegung. Die Überschreitungen der GRZ sind in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Es ist sonst nicht klar, welche GRZ für das WA 1 gelten soll. Im Zweifel gilt die höhere Festsetzung für das gesamte WA 1.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist die Festsetzung so möglich, sollte aber aus Gründen der Verständlichkeit nicht in die Nutzungsschablone der Planzeichnung sondern in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

"2.1.5 In WA 1 ist mit den Flächen nach § 19(4) BauNVO eine Überschreitung zusammen mit der zulässigen GRZ bis zu 0,8 zugelassen. In WA 2 und 3 bleibt diese Überschreitung auf 50% der zulässigen GRZ begrenzt."

Stellungnahme:

Ziffer 5 Grün- und Freifläche

Der Wiesenweg wurde nun in der Grünfläche dargestellt, jedoch im Textteil unter planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 2.8 wurde nicht unterschieden zwischen § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und Ziff. 25a BauGB.

Ziff. 2.8.1 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Ziff. 2.8.2 ist nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB festzusetzen. Dabei sind bei Ziff. 2.8.1 die Worte "... den öffentlichen Grünflächen..." in "...der Maßnahmenfläche..." zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Differenzierungsvorschlag wird übernommen.

Der Änderungsvorschlag des letzten Satzes wird sinngemäß auf Ziffer 2.8.2 (statt 2.8.1) bezogen.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 3 Firstrichtung der Gebäude

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei der Firstrichtung um die 'Stellung von baulichen Anlagen' – eine planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Somit ist dies unter Ziffer 2 aufzunehmen und zu begründen. Unter örtlichen Bauvorschriften werden nur äußere Gestaltungsvorschriften geregelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Planzeichen und die Begründung werden unter das Planungsrecht verschoben.

Stellungnahme:

Textteil - Ziffer 2.6.3

Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar. Was bedeutet "Gartenfassade"? Der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit erfordert eine eindeutige Festlegung. Der Begriff sollte erläutert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Begriff "Gartenfassade (Südseite)" wird ersetzt durch "Fassadenlänge der Südfassade der Gebäude".

Stellungnahme:

Ziffer 8.2 Stellplätze

Unter Ziff. 3.2.1 wurde der Begriff "Wohneinheit" ersetzt durch "Wohnung". Dies sollte auch in der Begründung unter Ziff. 8.2 erster Absatz folgerichtig geändert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Begriff "Wohneinheit" wird in "Wohnung" geändert.

Stellungnahme:

2 Hinweise

Wir gehen davon aus, dass die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg vom 23.07.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837), wie auch auf die Verordnung des Umweltministeriums BW zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 abgestimmt sind:

Ab 01.05.2022 besteht für den Neubau von Wohngebäuden, einschließlich der zugehörigen Garagen und Nebenräumen, nach § 8 a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu dem geltenden Gesetz gibt es keinen Widerspruch.

Stellungnahme vom 29.05.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des BUND, Bodensee - Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir begrüßen, dass der Umweltbericht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nachgeholt wurden. Wir begrüßen außerdem die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilienhäuser, sowie die damit verbundene Festlegung

der Unterbringung von PKW in einer Tiefgarage für flächenschonendes Parken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Beurteilung wird begrüßt.

Stellungnahme:

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die überwiegende Ausweisung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser (WA 2 und WA3), insbesondere deren Festlegung am Baugebietsrand nicht die Einbindung des Baugebiets in die offene Landschaft begründen kann. Im Textteil werden die EFH nach WA3 wie folgt begründet: "für einen lockeren durchlässigen Abschluss gegenüber Bestand und Landschaft".

Erstens gibt es zahlreiche positive Beispiele, wie dies auch mit Mehrfamilienhäusern gelingen kann (siehe Foto).



Außerdem wurde vor wenigen Jahren nahezu angrenzend an das nun überplante Gebiet ein Netto-Discounter in die freie Landschaft gebaut. Zwar sind wenige Grünelemente am Rande geschaffen worden, doch wenn diese Nutzung am Ortsrand offensichtlich kein Problem darstellt, können es Mehrfamilienhäuser umso weniger.



Wir bitten daher, zu Gunsten des Flächenschutzes die Zahl der Mehrfamilienhäuser im Gebiet auf mindestens die Hälfte der Gebäude zu erhöhen und verbindlich festzulegen. Auch in ländlichen Räumen können ohne Zerstörung des Ortsbildes durchaus Wohnraum für 80-120 EW pro Hektar geschaffen werden. Beispiele aus Vorarlberg zeigen dies (z.B. Bartholomäberg).

Das Argument der Abrundung des Baugebiets mit Einfamilienhäusern im Gebiet "Galgengrüble 1" ist außerdem aufgrund der anzunehmenden weiteren Bauabschnitte, wie auch im Planungskonzept beschrieben, wenig überzeugend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Erhöhung der Anzahl an Mehrfamilienhäusern im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich die Gemeinde intensiv an dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken orientiert und entsprechend dem Wohnungsbedarf eine Mischung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geplant und soll damit einer sich ändernden Bevölkerungs- und Altersstruktur entgegenwirken.

Die Gemeinde hat bewusst keine Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde sind die fünf festgesetzten Mehrfamilienhäuser für das Baugebiet ausreichend.

Die Lage des Neubaus des Netto-Marktes ist nicht mit der Lage des Baugebietes "Galgengrüble 1" vergleichbar. Der Neubau des Netto-Marktes liegt zwar am Ortsrand, jedoch direkt angrenzend an die Landesstraße "L 317". Gegenüber des Netto-Marktes befinden sich darüber hinaus Wohngebäude und westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Das Gebäude des Netto-Marktes ist darüber hinaus eingeschossig und fügt sich somit in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Das Baugebiet "Galgengrüble 1" hingegen grenzt im östlichen Teil des Plangebietes an die offene Landschaft an.

Die Gemeinde hält aus den o.g. Gründen an dem Festsetzungskonzept fest.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen

Sichtfelder:

Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung der neuen Zufahrt in die bevorrechtigten Straßen sind nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und

dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) befinden sich vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, innerhalb der die genannten Richtlinien einzuhalten sind. (Siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung unter dem Punkt 2.1.1 " Planungs-/Baurecht")

Ein Bauverbot für private Nutzer ist nicht erforderlich, Zäune sind nicht betroffen.

Stellungnahme:

Garagen/Carports

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollte der Abstand von Garagen oder Carports zur Fahrbahn bei direkter Bedienung über die Straße mindestens 3 m betragen, damit der rückwärts ausfahrende Fahrzeuglenker eine ausreichende Sicht hat, bevor das Fahrzeug die Fahrbahn erreicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der geforderte Abstand von Garagen zur Straße ist überall eingehalten.

Stellungnahme:

2. Hinweise: Stellplätze

Es wird empfohlen unabhängig von der Wohnungsgröße zwei Stellplätze je Wohneinheit einzuplanen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird hier ein in der Gemeinde üblicher Stellplatzschlüssel angewendet, der auch im Sinne der Einheitlichkeit für dieses Gebiet gelten soll.

Stellungnahme vom 22.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenverkehrsrecht:

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen

Durch die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Tiefgaragenausfahrten, wird beim Ausfahren der Tiefgarage die Sicht auf den bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer eingeschränkt, dies sollte aus Verkehrssicherheitsgründen umgeplant werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausfahrten aus den 3 Tiefgaragen sind so gelegt, dass die Sicht auf die anliegende Fahrbahn möglichst wenig eingeschränkt ist. Beim langsamen Vorfahren ist dann auch die Sicht auf die gegenüberliegende Fahrbahn gegeben. Durch den vorgelagerten 2,5 m breiten Parkstreifen steht das Auto vor der Fahrbahn auch bereits relativ eben.

Die Sicherheit wurde damit soweit möglich berücksichtigt. Eine Reduzierung der öffentlichen Parkplätze ist nicht gewollt.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Im Textteil sollte festgesetzt werden, dass die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die dauerhafte Freihaltung der Sichtdreiecke innerhalb der öffentlichen Flächen wird unter die Hinweise aufgenommen.

Stellungnahme:

Es wird weiterhin empfohlen unabhängig von der Wohnungsgröße zwei Stellplätze je Wohnung einzuplanen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es soll, wie bereits geschrieben, der ortsübliche Stellplatzschlüssel angewendet werden.

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Verkehr:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.04.2022.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist obenstehend abgedruckt. Diese wurden bereits im Rahmen der vorangegangenen Abwägungen behandelt

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 22.04.2022:

Die Stellungnahme zu den Sichtverhältnissen im Bereich der Tiefgaragenausfahrten wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausfahrten aus den drei Tiefgaragen sind so gelegt, dass die Sicht auf die anliegende Fahrbahn möglichst wenig eingeschränkt wird. Bei einem langsamen Vorfahren ist dann auch die Sicht auf die gegenüberliegende Fahrbahn gegeben. Durch den vorgelagerten 2,5 m breiten Parkstreifen steht das ausfahrende Auto vor der Fahrbahn bereits relativ eben. Die Gemeinde sieht daher die Verkehrssicherheit als gewahrt an.

Eine Reduzierung der öffentlichen Parkplätze ist nicht gewollt.

Die Sichtdreiecke sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

Die Anregung zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Gemeinde intensiv mit dem Stellplatzbedarf auseinandergesetzt und den Stellplatznachweis an die Wohnungsgröße gekoppelt. Bis 50 m² Wohnungsgröße ist ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Ab 50 m² Wohnungsgröße sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die festgesetzte Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet bedarfsgerecht ist, da erfahrungsgemäß die kleineren Wohnungen von einzelnen Personen bewohnt werden. Die Gemeinde möchte darüber hinaus eine unnötige Versiegelung vermeiden, um auch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

An dem getroffenen Stellplatzschlüssel wird daher festgehalten.

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 16.12.2021 zur Fassung vom 19.10.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

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

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 Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Wolfegg verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die Stützpunktwehr Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort stationierte Drehleiter nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Löscharbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die angeführten Hinweise sind bereits alle wörtlich aufgenommen.

Stellungnahme vom 02.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.10.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde liegt nur eine Stellungnahme vom 16.12.2021 vor und geht daher auf diese Stellungnahme ein. Die Stellungnahme ist obenstehend abgedruckt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 02.07.2024:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte sind bereits im Textteil unter dem Hinweis "Brandschutz" enthalten.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 24.06.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Zum o. g. Bebauungsplan haben wir erstmalig im Dezember 2021 bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.

Zwischenzeitlich wurde uns auch schon die Erschließung für das NBG angekündigt. Die Prüfung der Erschließung hat einen FTTH-/Glasfaser-Ausbau ergeben, der bei uns bereits zur Ausführung bereit steht.

Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen, so entstehen keine Verzögerungen bei der Buchbarkeit der Anschlüsse.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme aus Dezember 2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Prüfung der Erschließung einen FTTH-/Glasfaserausbau ergeben hat.

Der Bitte um Zusendung der Straßennamen und der Hausnummern wird nachgekommen.

Stellungnahme vom 06.12.2021:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter

entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes 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.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

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. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubereich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände vorgetragen werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich am Rand des Plangebietes Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben weiterhin gewährleistet.

Stellungnahme vom 05.06.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 18.05.2021 gilt weiterhin. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 18.05.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Der Bitte an der Beteiligung am weiteren Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme vom 18.05.2021:

Um die Versorgung des Gebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Der Standort kann erst anhand eines detaillierten Planes festgelegt werden. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 12 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine neue Umspannstation zur Versorgung des Gebietes erforderlich ist.

Eine Trafostation ist bereits im Planteil zu Beginn der Zufahrtsstraße vorgesehen.

Stellungnahme vom 28.05.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben befinden.

Stellungnahme:

Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen östlich und südlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des o.g. Verfahrens folgende Gashochdruckanlagen und bzw. oder parallel dazu verlegte Telekommunikationsanlagen:

| Betreiber | Leitungsbezeichnung | DN | MOP | Schutzstreifen |
|-------------------|----------------------------------|-----|---------|----------------|
| terraneis bw GmbH | DOB Donau-Bodensee-Leitung | 550 | 53,0bar | 8,00 m |
| terraneis bw GmbH | Telekommunikationsanlagen Cu/LWL | | | |

Der Schutzstreifen von 8,00 m (4,00 m beidseitig der Leitungsachse) ist zwingend einzuhalten

Sollte sich Ihre Planung in diesen Bereichen weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.

Bei Näherungen verweisen wir auf die beigefügten Technischen Bestimmungen die zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben sind mit der Bitte um Rückgabe der unterschriebenen Empfangsbescheinigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Gashochdruckanlagen und Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Der Schutzstreifen wird daher eingehalten.

Einer erneuten Beteiligung wird bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme vom 19.06.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 der Vodafone West GmbH, Düsseldorf:

Stellungnahme:

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG "Galgengrüble 1" eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH aus wirtschaftlicher Sicht von einem Ausbau absieht. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage möchte die Gemeinde Wolfegg Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum ausweisen. Die Gemeinde verfügt aktuell weder über innerörtliche Flächen noch über ortsnahe Grundstücke, die zeitnah entwickelt und bebaut werden können.

Seit einiger Zeit versucht die Gemeinde vor allem im Hauptort Wolfegg zentrumsnahe Innenentwicklung zu betreiben und hat im Rahmen der 14. und 15. Änderung des Bebauungsplans "Ortsgebiet Wolfegg" einerseits die Bebaubarkeit der Grundstücke (GRZ) erhöht und auf freiwerdenden oder brachliegenden Flächen Möglichkeiten der Innenentwicklung geschaffen. Einige dieser Flächen werden derzeit mit Mehrfamilienhäusern bebaut, so dass in Wolfegg in den kommenden ein/zwei Jahren ca. 50 Wohnungen in innerörtlicher Lage entstehen. Dennoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor sehr hoch und ungebrochen. Die Gemeinde wird im Neubaugebiet Galgengrüble voraussichtlich rund 15 Bauplätze veräußern können. Schon jetzt gibt es, ohne jemals Werbung hierfür betrieben zu haben, eine Interessentenliste mit über 35 Interessenten. Die allermeisten sind junge Leute, die in Wolfegg aufgewachsen sind und gerne in Ihrer Heimatgemeinde wohnen bleiben wollen. Die Gemeinde hat Interesse daran einer Überalterung entgegenzuwirken. Das letzte Neubaugebiet in Wolfegg wurde im Jahr 2017 erschlossen. Die Baugrundstücke wurden innerhalb eines Jahres verkauft, bebaut und bezogen. Seither kann die Gemeinde keine Baugrundstücke mehr anbieten, was den Nachfragedruck wöchentlich erhöht.

Die gemeindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen reichen für den zusätzlichen Bedarf aus, Versorgungsangebote sind vorhanden.

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

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Umsetzung eines ersten Bereichs dieser Entwicklung geschaffen werden.

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

Da das Verfahren des § 13b BauGB gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes im Sommer 2023 nicht allen Vorgaben des Europarechts ent-

spricht, hat der Gesetzgeber daraufhin § 215a BauGB eingeführt, der das Verfahren nach § 13b BauGB mit Einschränkungen zu Ende führen lässt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und das Verfahren wird über § 215a BauGB nach § 13b BauGB fortgeführt.

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Entsprechend dem Wohnungsbedarf ist eine Mischung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geplant und soll damit einer sich ändernden Bevölkerungs- und Altersstruktur und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen.

Die Mehrfamilienhäuser sind eine im Ort bisher weniger verbreitete Wohnform. Ein dem Ort und der Lage angemessener privater Freiflächenanteil auch bei diesen Häusern soll die Akzeptanz stärken. Deshalb wird für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser eine Unterbringung in Tiefgaragen vorgegeben.

Zur Verringerung der Auswirkungen des neuen Baugebiets werden grünordnerische Maßnahmen vorgegeben.

3.2.1 Standort-Wahl:

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnbaugebietes zur Deckung der anhaltenden Wohnraumnachfrage geschaffen werden. Wohnfolgenutzungen der geplanten Entwicklung, wie Kindertagesstätte oder Schule, sind in der bestehenden Ortsmitte fußläufig vorhanden.

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

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

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Es sind Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA 3 festgesetzt.

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

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

Die Baukörper sind dabei so gestellt, dass sich Erschließungshöfe und zusammenhängende Gartenzonen bilden. Die jeweiligen Bauräume inklusive der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen mit Gartenterrassen und untergeordneten Bauteilen, wie Vor- und Rücksprünge, Eingangsstufen, Vordächer und Balkone, lassen gestalterische Spielräume bei der individuellen Hausgestaltung zu.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Baugrenzen können mit Terrassen überschritten werden.

Im WA 2 und WA 3 sind je Grundstück Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 12 qm und einer maximalen Höhe von 3 m zugelassen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen über die Grundfläche der Gebäude hinaus noch Gartenterrassen, Vordächer ua. Bei Berücksichtigung der Flächen nach §19 Abs.4 BauNVO, d.h. inklusiv der privaten Verkehrsflächen, Tiefgaragenunterbauungen, Nebenanlagen und baulich gestalteten Gartenterrassen, wird die Grundfläche der Hauptbaukörper im Gebiet WA 1 um mehr als 50% überschritten. Im WA 1 ist mit den Flächen nach § 19(4) BauNVO eine Überschreitung zusammen mit der zulässigen GRZ bis zu 0,8 zugelassen.

In WA 2 und 3 bleibt diese Überschreitung auf 50% der zulässigen GRZ begrenzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen, Anzahl der Wohnungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Das Maß der Nutzung wird mit den maximalen Geschoßflächen für die einzelnen Grundstücke angegeben. In den Dachgeschossen sind dabei zusätzliche Wohnflächen zulässig, solange hier keine Vollgeschosse entstehen.

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

In WA1 ist eine traufseitige Wandhöhe vom im Plan angegebenen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut bis maximal 7,00m, in WA2 und WA3 mit maximal 6,50m zugelassen.

Die EG-Fertig-Fußbodenhöhen sind entsprechend dem jeweils angegebenen Höhenbezugspunkt mit Abweichungen um +/- 15 cm zulässig.

Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus (WA 2 und WA3) ist nur eine Wohnung zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung von Firstrichtungen, Verzicht auf deren Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Am Gebietsrand wird im Süden und Norden eine Firstrichtung parallel zu Grenze festgesetzt, um an diesen exponierten Gebietsrändern ruhige Ortsansichten sicherzustellen. Das gilt insbesondere im Süden aufgrund der Einsicht von der Lorettokapelle her und ist ein Grundzug der Planung.

.....
(Bürgermeister Peter Müller)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. H. Igel)