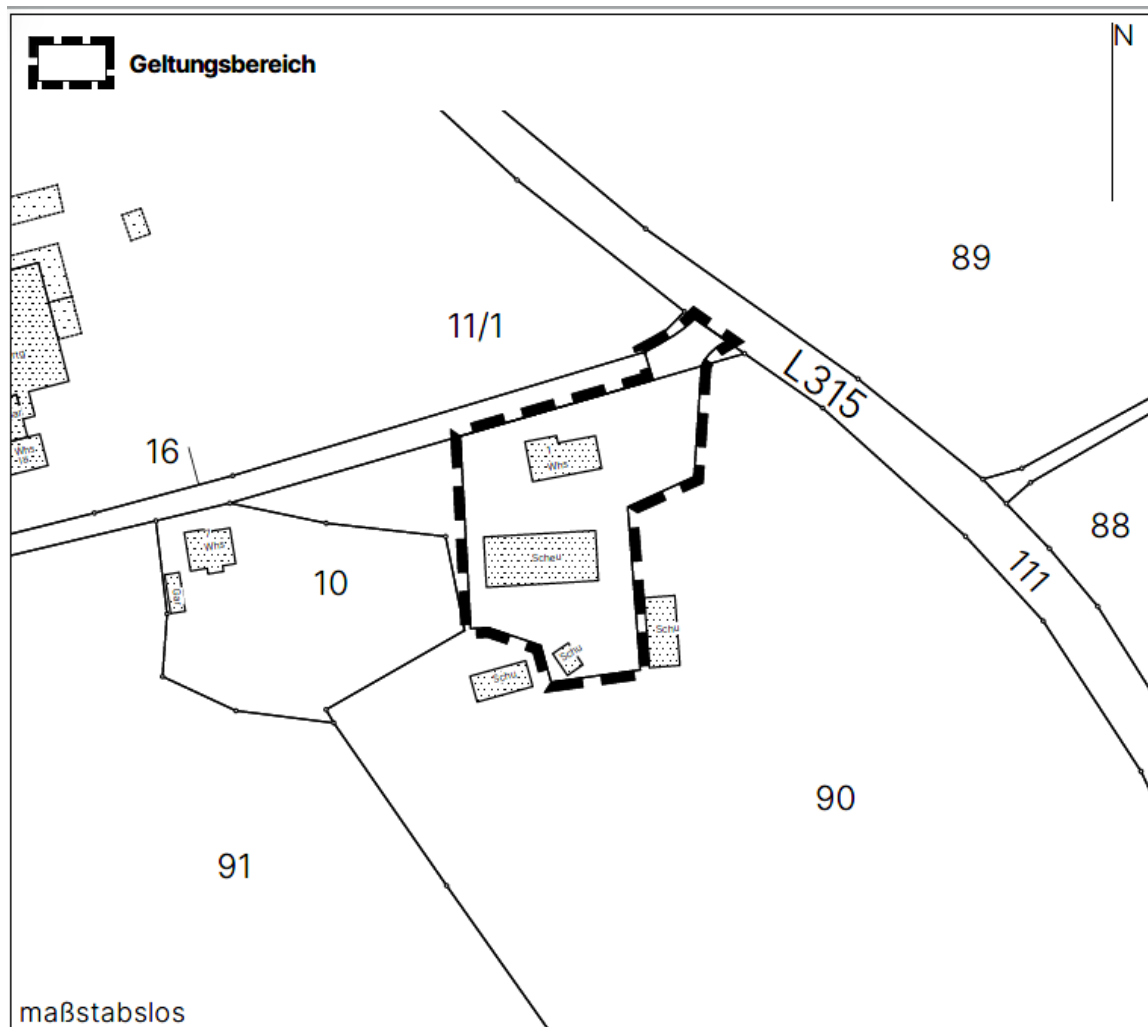


**Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2025 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 10.04.2025 gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils "Oppenreute", ca. 360 m südlich des Hauptortes "Wolfegg" und umfasst die folgenden Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 16 (Teilfläche) und 90 (Teilfläche), Gemarkung Wolfegg. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt.



Ein ortsansässiger Zimmereibetrieb möchte die bestehenden Strukturen des Plangebiets nutzen, um einen eigenen Betrieb zu errichten. Dabei soll das bestehende nördliche Gebäude modernisiert und als Lager umgenutzt werden. Das bestehende südliche Gebäude soll aufgrund des baufälligen Zustands abgerissen werden. An gleicher Stelle soll eine Werkstatt mit Betriebsleiterwohnen errichtet werden.

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in der Höhe von 6.625 Ökopunkten wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der ca. 120 m östlich des Geltungsbereichs liegenden Ackerfläche mit der Fl.-Nr. 88 der Gemarkung Wolfegg. Insgesamt können der Planung 6.625 Ökopunkten zugeordnet werden. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der konkrete Zuschnitt der Fläche(n) im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.04.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom **30.06.2025** bis **01.08.2025** im Internet <https://www.wolfegg.de/gemeinde-buergerservice-1/bauen/laufende-bauleitplanverfahren/neubaugebiet-oberhof-1> der Gemeinde Wolfegg veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.04.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **30.06.2025** bis **01.08.2025** im Rathaus der Gemeinde Wolfegg (Am Hofgarten 1, 88364 Wolfegg), Zimmer 1.6 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich dienstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist.)

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 10.04.2025 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der

Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Juli bis August 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg LGRB (zu Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und allgemeinen Hinweisen); des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (zur nicht Betroffenheit von Wald im Sinne des §2 LWaldG); des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Belangen der Raumordnung und der Landwirtschaft); des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (zur Bau- und Kunstdenkmalpflege und zur archäologischen Denkmalpflege); des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (keine Betroffenheit der Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan 1996 und zum Anbindegebot); des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe (ohne Einwände) und des Landratsamtes Ravensburg mit dem Fachbereichen Bauleitplanung (zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Anbindegebot), zum Abwasser (zur Gewährleistung der abwassertechnischen Entsorgung und zu möglichen Wasserrechtsverfahren, zur Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie des sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, zur Erschließung des Gebiets und zur Versickerung), Grundwasser (keine Bedenken), Bodenschutz (ohne Anregungen), Verkehr (zur Zu- und Ausfahrt und zu Sichtfeldern) und Naturschutz (zum Landschaftsplan mit der Prüfung der Erforderlichkeit einer Änderung des Landschaftsplanes, des Streuobstbestandes als Kernfläche des Biotopverbundes und zum Anbindegebot, zum Artenschutz mit der Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens und dessen Prüfgegenstand, zur Streuobstwiese und zum Biotopverbund, zur Erfordernis einer Umweltprüfung sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und weiteren Hinweisen)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen eines Bürgers (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oppenreute, zum Gebietstyp, zur immissionsrechtlichen Beurteilung, Flächenverbrauch, zur Beleuchtung und deren Auswirkungen auf die Tierwelt, zur Rodung der zwei Bestandsbäume, zur Betroffenheit von zahlreichen Artengruppen und zu im Umfeld vorhandenen wertvollen Biotope und deren Schutzbedarf).
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 25.9.2024 zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (p.mueller@wolfegg.de, cc: hannah.igel@sieberconsult.eu), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem LDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Wolfegg, 26.06.2025

Peter Müller, Bürgermeister