

Gemeinde Wolfegg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Oberhof 1, in Oppenreute"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf

Fassung **26.09.2025**
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	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) 12
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 27
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 38
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 67
10	Begründung – Sonstiges 68
11	Begründung – Bilddokumentation 71
12	Verfahrensvermerke 72

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

Zimmerei

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für einen Zimmereibetrieb.

Zulässig sind für den Bereich des Bestandsgebäudes (nördliches Gebäude):

– Nutzung des bestehenden Gebäudes als Lager (das Gebäude bleibt in seiner jetzigen Kubatur und Ausgestaltung erhalten)

Zulässig sind für den Bereich außerhalb des Bestandsgebäudes:

- Räume als Werkstatt (Zimmerei) mit An- und Ablieferung
- Lagerräume, Abstellräume, Fahrradräume, Garagen, Büro- sowie Besprechungsräume, Aufenthaltsräume mit Teeküche und ähnliche, dem Vorhaben dienende Nutzungen
- Eine Betriebsleiterwohnung als Wohnraum für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, der der Nutzung "Zimmerei" zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Verkaufsstelle an der Straße für den Verkauf von regionalen "Hofladen-Produkten" sowie Eis aus der Umgebung mit Selbstbedienung
- Private Verkehrsflächen als Zufahrt und Bereiche für Stellplätze

2.2 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) durch

- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

sowie durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9

überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.5 WH m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.

Fremdwerbung ist generell unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m sowie Dachüberstände und Überdachungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

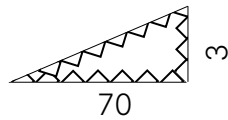
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Zimmerei)" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen **oder** die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Verkaufsstelle für den Verkauf von "Hofladen-Produkten" sowie Eis aus der Umgebung mit Selbstbedienung; Außenpools; ebenerdige, nicht mit dem Fundament des Hauptgebäudes verbundene Terrassen; Lagerflächen, Geräteschuppen, Stellplätze; Zufahrten; Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

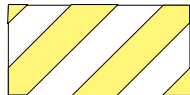
2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), in einer (Kombi-) Zisterne zu sammeln und zurückzuhalten. Der Notüberlauf erfolgt ins freie Gelände des privaten Grundstücks. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche als Ortsrandein- grünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu **"Pflanzungen in dem Baugebiet"** zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur

Sommer-Linde
Berg-Ulme

Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Sal-Weide
Fahl-Weide
Vogelbeere

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix caprea
Salix rubens
Sorbus aucuparia

Sträucher

Gewöhnliche Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Fahl-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix rubens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberhof 1, in Oppenreute" der Gemeinde Wolfegg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

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)

3.1 Ausgleichsbedarf

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf insgesamt 3.969 Ökopunkte. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit Fassung des Satzungsbeschlusses festgesetzt.

4

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" der Gemeinde Wolfegg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 **Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

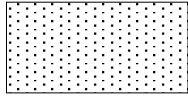
4.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



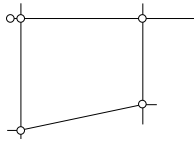
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

5.3



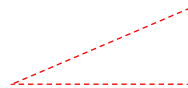
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.6 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.7 Förderung der Artenvielfalt

Der Privatgarten sollte möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte

Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

5.8 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Bei der Neupflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.9 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.10 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.11 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Räumung der Baufelder, die Beseitigung der Gehölze sowie sämtliche Gebäudeabrisse zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Im Geltungsbereich sind hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen. Bekannte, kritische Konfliktbereiche sollen generell vermieden werden. Hierzu zählen beispielsweise "Über-Eck-Situationen", gläserne Balkonbrüstungen o.ä. Ungeteilte Glasflächen sollten möglichst klein (idealerweise <3 m²) sein. Verwendete Glasscheiben sollten einen maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % aufweisen, um Vegetationsspiegelungen zu reduzieren.

Es ist zu empfehlen, den Dachstuhl des Gebäudes bereits vor dem eigentlichen Abriss, vorzugsweise im Oktober, als Fledermaustagesquartier unattraktiv zu gestalten. Etwa durch das händische Entfernen der Blechverkleidung und evtl. auch der Holzwand auf der westlichen Giebelseite oder dem (teilweisen) Abdecken des Dachs.

Sollten beim Abriss wider Erwarten Tiere aufgefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde Ravensburg ist zu kontaktieren.

Sollten Abbruchmaßnahmen außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, so ist frühzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde Ravensburg herzustellen. Das Gebäude muss unmittelbar vor dem Abriss nochmals hinsichtlich geschützter Arten überprüft werden und der Abriss hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen potenzielle Quartiere für Fledermäuse und nachgewiesene Brutplätze gebäudebrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Um einen Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungsstätte des Hausrot-schwanzes auszugleichen sind mind. zwei Halbhöhlen im räumlichen Umfeld zu installieren (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW).
- Um das Quartierpotenzial für Fledermäuse im Gebiet aufrecht zu erhalten ist es empfehlenswert auf der Ost-, Süd-, oder Westseite des Neubaus oder Gebäuden der unmittelbaren Umgebung mindestens drei Fledermauskästen (z.B. Hasselfeldt, Fledermausfassadenflachkasten) an oder in der Fassade zu integrieren.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- Sollte das ehemalige Wohngebäude (Oberhof 2) ebenfalls abgerissen werden, so sollten dann zusätzlich weitere drei Fledermauskästen (z.B. Hasselfeldt, Fledermausfassadenflachkasten) am Neubau bzw. Gebäuden der näheren Umgebung angebracht werden.
- Erfolgen an dem ehemaligen Wohngebäude (Oberhof 2) erst in einigen Jahren Eingriffe, so sollte das Haus im Vorfeld nochmals artenschutzrechtlich untersucht werden, um die im Jahr 2024 erhobenen Daten auf ihre Aktualität zu überprüfen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 25.09.2024.

5.12 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten

vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.13 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und

Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z. B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Depo-nien und Langzeitlager (DepV)).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach

Ende der Bauarbeiten zu beheben, z. B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.14 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

- 5.15 Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.
- 5.16 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Wolfegg ausdrücklich empfohlen.
- 5.17 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 5.18 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV

Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs.5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.19 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z. B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.20 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der vorhandenen angrenzenden Pferdehaltung ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen sowie Lärmmissionen zu rechnen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos zu dulden.

5.21 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: März 2024.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW strassenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Werbeanlagen jeglicher Art in einem Abstand bis zu 20 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße sind nicht zulässig.

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße dürfen ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Entsprechend ist das Regierungspräsidium Tübingen als Straßenbaubehörde im Genehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

5.22 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Wolfegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Abgrenzung private Grünfläche).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **26.09.2025**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **26.09.2025**.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom **24.09.2025** (11 Pläne) Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) sowie die Gebäudehöhen des Vorhabens abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Für den Bereich des Bestandsgebäudes gilt, dass dieses ohne Puffer hinsichtlich der festgesetzten Höhen sowie der Baugrenze abgebildet wird, da lediglich die Nutzung des Bestands und kein Umbau vorgesehen ist.

Für den Bereich außerhalb des Bestandsgebäudes gilt, dass die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung dient. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung des Gebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 26.09.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Zu Materialien für die Dachdeckung
- Zu Farben
- Zu Werbeanlagen

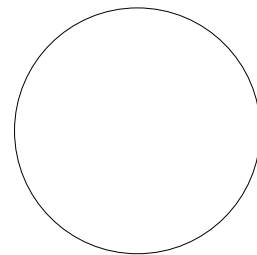
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" der Gemeinde Wolfegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wolfegg, den

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils "Oppenreute", ca. 360 m südlich des Hauptortes "Wolfegg".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich befindet sich am Ortseingang des Ortsteils "Oppenreute", südlich der Erschließungsstraße, die durch "Oppenreute" führt und wird im Süden, Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie einzelne landwirtschaftlich genutzte Gebäude begrenzt. Östlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 65 m die Landesstraße "L 315".

Im Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich ein Gebäude, welches abgerissen werden und einem Neubau weichen soll. Im nördlichen Bereich steht ein Gebäude, welches ehemals Wohnzwecken diente. Das nördliche Gebäude soll **unverändert bestehen bleiben** und **zusätzlich** als Lager **genutzt** werden. Derzeit sind beide Gebäude Leerstände.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit der Flst.-Nrn. 16 (Teilfläche) und 90 (Teilfläche), Gemarkung Wolfegg.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei alte Gebäude, welche augenscheinlich seit langem nicht mehr bewohnt oder bewirtschaftet werden. Daher spielen sie nur eine untergeordnete Rolle für das Ortsbild. Im Zuge der Überplanung soll das nördliche Gebäude bestehen bleiben und als Lagermöglichkeit für den Zimmereibetrieb genutzt werden. Das südliche Gebäude soll abgerissen und an gleicher Stelle ein **Zimmereibetrieb mit einer Betriebsleiterwohnung** umgesetzt werden. Auf diese Weise werden die bestehenden Strukturen bestmöglich weiter genutzt bzw. wiederbelebt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem einzelne Gehölzstrukturen.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 In dem Plangebiet befinden sich bereits zwei Gebäude, eines in nördlicher und eines in südlicher Richtung. Ein ortsansässiger Zimmereibetrieb hat sich bereit erklärt, dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung zuzuführen. Das südliche Gebäude kann aufgrund des baulichen Zustandes nicht erhalten bleiben und soll einem Neubau weichen, der als Zimmereibetrieb mit einer Betriebsleiterwohnung genutzt werden soll. Das nördlich gelegene Gebäude soll in seiner jetzigen Kubatur und Ausgestaltung bestehen bleiben und als Lager genutzt werden.

Diese Weiternutzung der bestehenden Strukturen fügt sich ebenso wie die derzeit bestehende Bebauung in das Landschaftsbild ein. Durch die Erneuerung der Bausubstanz kann die vorliegende Planung sogar dazu beitragen das Eingangsbild des Ortsteils "Oppenreute" zu verbessern. Gleichzeitig wird dem ortsbildprägenden Charakter von ländlichen und landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Rechnung getragen, indem der geplante Neubau sich stilistisch ideal in das Ortsbild einfügt. Gerade dadurch bleibt der ländliche Charakter der Gemeinde Wolfegg erhalten, weshalb die Gemeinde Wolfegg das Projekt unterstützt.

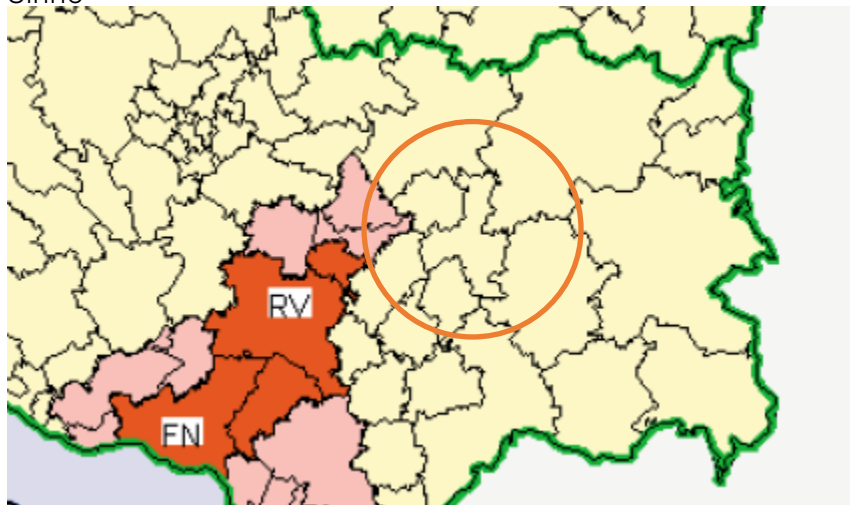
Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
 - 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne. "Raumkategorien"

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, [...] Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel

sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumbfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

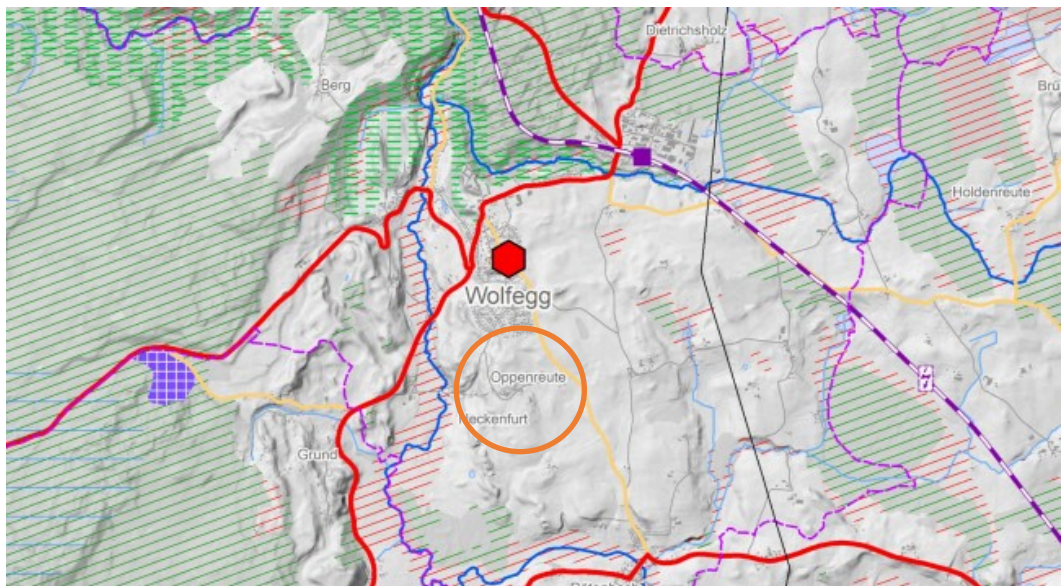
Mittelbereich Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende.
- 2.2.4 (Z) 1 Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.2.4 (Z) 2 Die Kleinzentren sind als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so zu entwickeln, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können.
- 2.2.4 (G) 3 Die Zusammenarbeit der Gemeinden Vogt und Wolfegg soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Doppel-Kleinzentrums sicherzustellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweitung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

– 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.5 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

7.2.3.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



7.2.3.7 Die Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für Landwirtschaft" sowie "Elektrofreileitung" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Flächen sollen nach der Änderung des Flächennutzungsplanes als **Sonderbauflächen** "Zimmerei" sowie "Elektrofreileitung" dargestellt werden.

- 7.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für Landwirtschaft."



- 7.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Wolfegg geprüft, da es vorliegend bei der Nachnutzung um die Aufwertung des Bereiches geht. Alternative Standorte, die dieser Zielsetzung in gleichem Maße gerecht werden und einer Alternativenprüfung bedürfen, existieren in Wolfegg nicht, weshalb von einer solchen Prüfung abgesehen wird.
- 7.2.4.2 Der gewählte Standort eignet sich besonders gut für die Umsetzung einer Zimmerei auf Grund der auf dem Plangebiet vorhandenen Leerstände. Nach dem Ziel 2.5.0 (G) 4 des Regionalplans Bodensee- Oberschwaben sollen Leerstände mobilisiert werden. So wird der Flächenverbrauch nicht nur geringgehalten, es kommt sogar zu einer Aufwertung durch die Entwicklung eines neuen, ortsbildgetreuen Gewerbebetriebes mit einer Betriebsleiterwohnung sowie durch die Weiternutzung eines Bestandsgebäudes als Lager. Insgesamt soll im Rahmen der Planung die alte Hofstelle abgerissen werden und durch die Zimmerei inklusive einer Betriebsleiterwohnung ersetzt werden, während das alte Wohnhaus in Zukunft als Lager genutzt werden soll.
- 7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere ermittelt, dass die landesplanerischen Aspekte ausreichend berücksichtigt sind, aber noch weitergehende artenschutzrechtliche

Untersuchungen erforderlich sind. Die Belange des Artenschutzes wurden im Verfahren beachtet und entsprechend abgearbeitet.

- 7.2.4.4 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf lärmschutzrechtliche Bedenken sowie auf die Einstufung des Ortsteils "Oppenreute" als im Zusammenhang bebauter Ortsteil hingewiesen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist mit keinen Konflikten zu rechnen, da sich die eigentliche Lärmquelle der Zimmerei im Osten des **südlichen** Gebäudes befindet. Der nächstgelegene Einwirkort befindet sich hingegen im Westen. Die Lärmquelle ist somit vom Einwirkort abgewandt. Die Entfernung zwischen Lärmquelle und Einwirkort beträgt außerdem über 60 m. Bzgl. der Einstufung des Gebietes äußert das Regierungspräsidium Tübingen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich Plansatz 3.1.9. (Z) LEP wird zudem auf den Umstand der "Wiedernutzbarmachung" bereits vorhandener Gebäudestrukturen verwiesen. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben formuliert in seiner Stellungnahme, dass dem Vorhaben zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) nicht entgegenstehen. Das Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Bauleitplanung geht lediglich auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Tatsache, dass zur geplanten Änderung bislang keine Angaben gemacht wurden, ein. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg im Parallelverfahren erfolgt, kann dieser Punkt als abgearbeitet betrachtet werden.
- 7.2.4.5 Für das geplante Sondergebiet "Zimmerei" soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Nach Auffassung der Gemeinde ergeben sich auf die angrenzende Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen, **da zum einen lediglich dem Bestandsgebäude eine neue Nutzung zugeführt wird und sich der Neubau zum anderen in seiner Ausgestaltung gut in das Ortsbild einfügt.** Für die bestehenden Strukturen wird auch kurz- bis mittelfristig keine bauleitplanerische Entwicklung als erforderlich angesehen, da durch den Bebauungsplan keine neue, prägende Bebauung hinzutritt und somit auch eine neue Bewertung nicht als zwingend festgeschrieben gesehen wird. Eine Steuerung wird lediglich bei akutem Bedarf als erforderlich eingestuft. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen ein bedeutendes Angebot an Gewerbe zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Bau-recht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete

Vorhaben entsteht. Eine Umnutzung der Gebäude und die Entstehung von reinen Wohneinheiten ist damit ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Zimmerei" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 525 m² **im Bereich des geplanten Neubaus im Süden** ist notwendig, damit für den geplanten Baukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Der angegebene Wert von 175 m² **für das nördliche Bestandsgebäude gibt die aktuelle Grundfläche des Gebäudes ohne zusätzliche Puffer wieder, da das Gebäude in seiner jetzigen Kubatur und Ausgestaltung erhalten bleiben soll.** Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken, Verkaufsstelle für regionale Produkte **sowie Eis** von umliegenden Erzeugern, Lagerflächen etc.) sowie unterirdische Anlagen für die eine Überschreitung bis 0,8 zulässig ist. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden, indem

eine zusätzliche Überschreitung bis 0,9 für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie Hofflächen festgesetzt wird.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, etc.) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Der erzielbare Rauminhalt **des südlichen Gebäudes wird** auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. **Der Rauminhalt des nördlichen Gebäudes gibt lediglich den Bestand wieder.**

7.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. **Zusätzlich ist Fremdwerbung unzulässig.**

7.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) **für das südliche Gebäude ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes** auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgeht, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. **Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) für das nördliche Gebäude ist so festgesetzt, dass sie sich ohne Spielraum am Bestand orientiert und lediglich die bestehende Kubatur des Gebäudes wiedergibt.** Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

7.2.5.5 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Anlagen getroffen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen **oder** die seiner Eigenart nicht widersprechen, wie in diesem Fall eine Verkaufsstelle für regionale Produkte **sowie Eis** im nördlichen Bereich des Plangebietes, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

- 7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Erschließungsstraße durch den Ortsteil "Oberhof" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Erschließungsstraße nördlich des Plangebietes besteht eine Anbindung an die Landesstraße "L 315". Dadurch sind weitere Anbindungen an den überregionalen Verkehr gegeben.
- 7.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die Erschließungsstraße des Ortsteils "Oberhof" ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2.7.3 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der der Ausrundungen im Bereich der Einmündung ist entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt.
- 7.2.7.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch den Vorhabenträger vorgenommen.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Vom Vorhaben gehen Gewerbelärmemissionen aus. Der nächstgelegene Einwirkort befindet sich westlich in rund 60 m Entfernung im Außenbereich. An diesem sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung der Vorbelastung weiterer gewerblicher Nutzungen einzuhalten.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen kleinen Zimmereibetrieb. Die Werkstatt soll im Erdgeschoss im Osten des Gebäudes, also der dem nächstgelegene Einwirkort abgewandten Seite, entstehen. Im Westen des Erdgeschosses sind Garagen vorgesehen. Im Obergeschoss soll im Westen eine Betriebsleiterwohnung und im Osten Abstell- und Lagerflächen entstehen. Die Öffnungen des Gebäudeteils mit geräuschintensiven Nutzungen, der Werkstatt, sind damit rund 80 m entfernt vom nächstgelegenen Einwirkort.

Aufgrund des vorliegenden Abstands ist mit keinen Konflikten aufgrund von Gewerbelärmimmissionen zu rechnen.

- 7.2.8.2 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich in rund 60 m Entfernung verlaufenden Landesstraße "L 315" ("Rötenbacher Straße") ein. Die Betriebsleiterwohnung ist im Westen des Gebäudes, also im zur

Straße abgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteil vorgesehen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der Landesstraße "L 315" (DTV 2019: 1.875 Kfz/24 h) und dem vorliegenden Abstand ist mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

- 7.2.8.3 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 7.2.8.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberhof 1, in Oppenreute" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine "Sonderfläche" als Fläche für eine Zimmerei in Oppenreute, südlich von Wolfegg ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohnhaus sowie einen Ökonomiegebäude. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine teilversiegelte Kiesfläche. Das Gebiet befindet sich ländlich gelegen, es grenzen Pferdekoppeln im Osten und Süden an.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der gewählte Standort ist aufgrund der Lage am Ortsrand von Oppenreute, der hervorragenden Verkehrsanbindung, der topographischen Gegebenheiten und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für eine Zimmerei in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Zimmerei zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkschaft. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfrage nach der Fläche des Plangebietes vor.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer Sonderfläche für eine Zimmerei mit einer GR von 175 m² und 525 m², Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche sowie Grünflächen mit Baumpflanzungen. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Satteldach mit Dachneigung von 35 ° vorgegeben.
- 8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt etwa 3.529 m², davon sind etwa 1.517 m² Sonderfläche für die Zimmerei, etwa 984 m² Verkehrsflächen und 1.028 m² Grünflächen.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 3.969 Ökopunkten wird vollständig über einen Zukauf erbracht.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.01.1999):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt-Wolfegg als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs.3 BauGB).

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

Westlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 840 m befindet sich das FFH-Gebiet "Altdorfer Wald" (Nr. 812-4341). Hierbei handelt es sich um größere naturnahe Waldflächen und naturnahe Bachabschnitte mit begleitenden Auwäldern und extensiv genutzten Niedermoorbereichen. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der dazwischenliegenden Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzung ist nicht mit Beeinträchtigungen des Gebietes zu rechnen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Östlich in einem Abstand von etwa 450 m befindet sich das nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölze Schlegelsberg" (Nr. 1-8124-436-7156). Etwa 480 m westlich sowie nordwestlich und südwestlich gelegen befinden sich Teilflächen des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Gehölze im östl. Achtal S Wolfegg (w Oppenreute)" (Nr. 1-8124-336-7159). Etwa 285 m nordöstlich gelegen liegt das nach § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Feldgehölz S Wolfegger Lorettokapelle" (Nr. 2-8124-436-1101) dieses Biotop ist ein Naturdenkmal "Bruchwald Lorettokapelle" (Nr. 8436-085-1945). Weitere Biotope befinden sich im Umfeld des Plangebietes, aufgrund der Entfernung zum voraussichtlichen Geltungsbereich sind die Biotope jedoch nicht von der Planung betroffen.
- Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs jenseits der Straße befinden sich mehrere Flächen der Kompensationsmaßnahme **"Neubau einer Reithalle und Nachgenehmigung eines Reitplatzes und eines Roundpen"** (Aktenzeichen BA/0234/2019, Zulassungsbescheid vom 30.04.2019). Zudem befinden sich südlich außerhalb des Geltungsbereichs 4 Standorte für **Obstbaumpflanzungen der** Kompensationsmaßnahme "Teilumnutzung des be-

stehenden landwirtschaftlichen Schuppens zum Offenstall" des Kompensationskatasters des Landesratsamtes Ravensburg (Aktenzeichen BA/1400/2019, Zulassungsbescheid vom 29.07.2019).

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund

- Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese welche nach § 33 BNatSchG geschützt ist. Diese Streuobstwiese ist eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte, ein Eingriff in den Streuobstbestand wird vermieden.
- Die Fläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Funktion der Fläche bleibt auch bei der Ausführung des Vorhabens bestehen. Möglicherweise kommt es zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten während der Bauzeit. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nutzung als Pferdeaustauslauf ist jedoch ein Vorkommen solcher Arten ohnehin unwahrscheinlich. Nach Neuerrichtung der Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass der Garten im Süden, also angrenzend zur Biotopverbundfläche, erhalten bleibt.
- In Bezug auf den Biotopverbund können in Obstwiesen vorkommende Arten weiterhin von der westlich liegenden Streuobstwiese in die südlich des Plangebietes liegende Streuobstwiese wandern.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche sowie im Süden und Nordosten des Plangebietes um Grünlandflächen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine teilversiegelte Kiesfläche. Innerhalb der im südlichen Plangebiet liegenden Gartenfläche befinden sich keine Gehölze (Sträucher, Laub- oder Streuobstbäume). Östlich des Ökonomiegebäudes außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein großer Laubbaum (Eiche).

- Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Quellstrang. Hier wurde von der unteren Naturschutzbehörde vor Jahren eine besonders geschützte Libellenart nach BArtSchV festgestellt.
- Nördlich und südlich außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Flächen der Kompensationsmaßnahme "Teilumnutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Schuppens zum Offenstall" des Kompensationskatasters des Landesratsamtes Ravensburg (Aktenzeichen 403-364.531, Zulassungsbescheid vom 29.07.2019). Bestandteil dieser Kompensationsmaßnahme ist die Pflanzung von Streuobstbäumen. Südlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits einige Streuobstbäume, die im Zuge der Kompensationsmaßnahme durch die Pflanzung von vier Streuobstbäumen ergänzt wird. Diese Pflanzung wurde bisher nicht durchgeführt.
- Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Aufgrund der vorhandenen Bestandbebauung ist im Plangebiet eine geringe Artenvielfalt vorhanden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind hierbei jedoch vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume im Osten zahlreiche Vogelarten vorkommen (z. B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink).
- Es besteht eine mittlere Vorbelastung aufgrund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der "L 315".
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im März und Juni 2024 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 25.09.2024). Dabei fanden sich Vögel, mögliche Quartiere von Fledermäusen sowie Aufnahmen von Fledermäusen der Batcor-der. Relevanten Strukturen für Reptilien konnten keine festgestellt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1 : 50.000) gehört das Plangebiet zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1 : 50.000) als vorherrschender Bodentyp Parabraunerden-Braunerden, daneben Braunerden-Parabraunerden und Braunerden entwickelt. Die Böden sind mäßig tief und tief entwickelt.
- Es handelt sich überwiegend um versiegelte und teilversiegelte Böden im Plangebiet. Vollversiegelt sind die Flächen des **Bestandsgebäudes**, der Zimmerei sowie der Straße "Oppenreute". Die Kiesflächen der Hofeinfahrt sind teilversiegelt. So dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus, ist aber aufgrund der Bestandsbebauung ein wenig bedeutsamer landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine mittlere Durchlässigkeit für Niederschlagswasser auf.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme schlechter bis sehr schlechter Zustandsstufe (L III b 2).
- 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 mittel (2,0) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden eine geringe Bedeutung (1,0) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere Bedeutung (2,0) zu.

- Insgesamt kommt den Böden damit eine geringen bis mittleren Bedeutung (1,67) zu.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- 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.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Quellstrang.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Sowohl das ehemalige Wohn- als auch das Ökonomiegebäude sind momentan bereits an das Abwassersystem angeschlossen. Da die Gebäude leer stehen, fallen aktuell keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer. Eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung besteht über die Wasserversorgung Oppenreute - Neckenfurt. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es nahe der Wohnbebauung im Westen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Wolfegg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Das Landschaftsbild in der Gemeinde zeichnet sich überwiegend durch eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit vielen Feldhecken auf den Flurgrenzen und hauptsächlich kleine Ortschaften/Weiler mit eingewachsenen Grünstrukturen an den Ortsrändern aus.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche mit einem **ehemaligen Wohn- und Ökonomiegebäude** südlich von Wolfegg im Ortsteil Oppenreute.
- Es bestehen Blickbeziehungen in die freie Landschaft in alle Richtungen. Im Nord**westen** grenzt ein Pferdebetrieb an das Plangebiet. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die kleinflächigen Grünflächen wirken zur guten Luftqualität bei. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Ökonomiegebäude, welches ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde.
- Angrenzend an das Plangebiet findet landwirtschaftliche Nutzung statt. Dadurch kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- und Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringung von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Zudem befindet sich östlich des Plangebiets die Verkehrsstraße "L 315", von der Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen können.
- Der Bereich besitzt eine geringfügige Naherholungsfunktion.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

- 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. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie 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. Ein Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist möglich. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 61 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt. Zudem ist das Antreffen artesisch gespannten Grundwassers möglich.

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

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

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bebaute Fläche als **ehemaliges Wohn- sowie Ökonomiegebäude** bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt weiterhin an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Änderung der Gartennutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Es sind keine Veränderungen der im Plangebiet vorkommenden Pflanzen zu erwarten, **da innerhalb des Plangebiets und insbesondere im südlichen Plangebiet keine Gehölze vorhanden sind.** Da das Ökonomiegebäude abgerissen und im gleichen Bereich eine Zimmerei errichtet wird geht der Lebensraum für die möglichen im Ökonomiegebäude vorkommenden Tiere verloren. Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Quellstrang bleibt von der Planung unberührt. **Auch die umliegenden Bäume, insbesondere der südlich außerhalb des Geltungsbereichs bestehende Streuobstbestand und der östlich außerhalb des Geltungsbereichs stehende Laubbaum (Eiche), bleiben von der Planung unberührt und erhalten.**
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft durch die Pflanzung von Streuobstbäumen eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste (s. Kapitel 2.20 Pflanzungen in dem Baugebiet). Innerhalb der

nicht bebaubaren Fläche sind max. 5 % nicht heimisch und/oder standortgerecht Pflanzenarten zulässig. Auch bei den Tieren werden weiterhin vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann 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.

- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 25.11.2024) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Einschränkung der Beleuchtung, Gebäudeabrisse außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, der Dachstuhl des Gebäudes vor dem Abriss, vorzugsweise im Oktober, als Fledermaustagesquartier unattraktiv gestalten). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Im Süden und Norden des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche mit einzelnen Streuobstpflanzungen festgesetzt, um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Der östlich **außerhalb** des Geltungsbereichs stehende Baum bleibt von der Planung unberührt und bleibt erhalten. 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 2.700 K (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,50 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 mit einer geringen Reflektion zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–

Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünflächen im Nordosten	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen mit Baumpflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann weiterhin keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GR von 175 m² und 525 m² können, wie zuvor bis zu etwa 685 m² des Plangebietes versiegelt werden. Da es sich um eine Überbauung des Bestandes handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke gering.
- Es wird den Bauherren empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der abzutragenden 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. 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. Aufgrund der Überbauung der bestehenden Bebauung ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamem, 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 geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	-
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	-
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	-
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung, Eintrag von Schadstoffen –
Wohnnutzung (Autowäsche, evtl.
Gärtnern)

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Quellstrang bleibt von der Planung unberührt. Die geplante Bebauung mit einer Zimmerei hat keine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen nicht ab, da nur geringfügig Flächen neuversiegelt werden. Bei einer festgesetzten GR von 175 m² und 525 m² können, wie zuvor bis zu etwa 700 m² des Plangebietes versiegelt werden. Da es sich um eine Überbauung des Bestandes handelt, werden sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- 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.
- Das auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
-------------------------------	-------------------------------------	--

baubedingt

Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
--	--------------------	---

Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser,	–
---	---	---

dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen durch Flächenversiegelung im Bereich der Hoffläche reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate –

betriebsbedingt

Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung Schadstoffeinträge –

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.
- Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgung über die Wasserversorgung Oppenreute - Neckenfurt angebunden.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet bleibt unverändert. 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.
- 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 die bestehenden Straßen "L 315" und "Oppenreute" 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 geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Keine Veränderung	0
Verlust der Grünfläche im Bereich der Hoffläche	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen mit Baumpflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung da lediglich bestehende Gebäude abgerissen werden und in der gleichen Größe wieder errichtet werden.
- Die südlich des Geltungsbereichs liegende Streuobstpflanzung bleibt unverändert. Zudem finden in den festgesetzten privaten Grünflächen einzelne Streuobstpflanzungen statt.

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird das Baugebiet durch die festgesetzten privaten Grünflächen eingegrünt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten. Zudem werden Höhenfestsetzungen getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich Laubgehölzen zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Versiegelung bereits anthropogen geprägter Bereiche	+
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Das ursprüngliche grüne Siedlungsbild bleibt vorhanden. Zusätzlich einzelne Streuobstplantagen zur Durch-/Eingrünung.	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Die Wegeverbindung der Straße "Oppenreute" bleibt unverändert. Es wird neuer Wohnraum **in Form einer Betriebsleiterwohnung** und eine Zimmerei für die ortsansässige Bevölkerung ausgewiesen. Es werden Arbeitsplätze gesichert.
- Vom Vorhaben gehen Gewerbelärmemissionen aus. Der nächstgelegene Einwirkort befindet sich westlich in rund 60 m Entfernung im Außenbereich.

An diesem sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung der Vorbelastung weiterer gewerblicher Nutzungen einzuhalten.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen kleinen Zimmereibetrieb. Die Werkstatt soll im Erdgeschoss im Osten des Gebäudes, also der dem nächstgelegene Einwirkort abgewandten Seite, entstehen. Im Westen des Erdgeschosses sind Garagen vorgesehen. Im Obergeschoss soll im Westen eine Betriebsleiterwohnung und im Osten Abstell- und Lagerflächen entstehen. Die Öffnungen des Gebäudeteils mit geräuschintensiven Nutzungen, der Werkstatt, sind damit rund 80 m entfernt vom nächstgelegene Einwirkort.
- Aufgrund des vorliegenden Abstands ist mit keinen Konflikten aufgrund von Gewerbelärmimmissionen zu rechnen.
- Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich in rund 60 m Entfernung verlaufenden Landesstraße L 315 ("Rötenbacher Straße") ein. Die Betriebsleiterwohnung ist im Westen des Gebäudes, also im zur Straße abgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteil vorgesehen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der L 315 (DTV 2019: 1.875 Kfz/24 h) und dem vorliegenden Abstand ist mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Schaffung einer Zimmerei als Arbeitsplatz für die ortsansässige Bevölkerung	+ +
Anlage von Grünflächen mit Baumpflanzungen	Schaffung einer Durch-/Eingrünung	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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.

8.2.3.9 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.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden nicht zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich der geplanten Zimmerei: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Zimmereigeländes kann es zu einer Lichtabstrahlung 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 der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.
- 8.2.3.10 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 den Landkreis Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
 - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):
- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Neubebauung der Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
 - Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
 - 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.
- 8.2.3.12 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.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Überplanung des bestehenden Ökonomiegebäudes wird der zukünftige Baukörper eine optimale Ausrichtung für die Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung vorweisen.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, besteht seit Mai 2022 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Neubau von Wohngebäuden, diese wurde seit dem 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.3.14 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.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 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). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 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):

- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit **Baumpflanzungen** (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und die Pflanzung von Streuobstbäumen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen mit einer geringen Reflektion (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung



8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o. g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z. B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (kursiv gedruckt).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Ökonomiegebäude und Wohnhaus	544	1	544
60.60	Garten	1.709	6	10.254
60.23	Weg und Hofeinfahrt Kies	1.076	2	2.153
60.20	Asphaltierte Straße	163	1	163
33.70	Straßenbegleitgrün	37	4	148
	Summe Bestand	3.529		13.262

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ² /Anzahl	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bebaubare Fläche in dem Sondergebiet für eine Zimmerei (GR 175 m ² und 525 m ² + inkl. Zulässige Überschreitung bis max. GRZ 0,9)	1.366	1	1.366
	Straßenfläche (Verkehrsflächen Bestand plus Ausbau und neue Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche)	984	1	984
60.21				
60.60	nicht überbaubare Fläche (Garten)	1.179	6	7.077
45.30a	Einzelbäume, Stammumfang 65 cm	7	8	3.640
	Summe Planung	3.529		13.067

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 13.067

Summe Bestand 13.262

Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf) -195

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 195 Ökopunkten.

8.2.4.6 Schutzgut Boden:

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 1,67, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Sondergebiet für eine Zimmerei vollständig versiegelbare Fläche (GR von 175 m² und 525 m²) + gemäß Festsetzung zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen bis zu 0,9): 1.366 m²
- der versiegelten Fläche innerhalb des Plangebietes (Straße und Hofffläche): 984 m²

Von dieser Gesamtfläche von 2.350 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Straße Oppenreute": 163 m², Hofffläche 1.076 m²) und die bereits bestehende Versiegelung des ehemaligen Wohnhauses und des Ökonomiegebäudes von 544 m² abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 566 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Gartenfläche/ Unversiegelte Flächen	1.746	1-2-2 (1,67)	6,66	11.628
Verkehrsfläche, Gebäude und Hofffläche	1.783	0-0-0 (0)	0	0
Summe	3.529			11.628

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Max. versiegelbare Flächen in dem Sondergebiet für eine Zimmerei (Straße, Hoffläche, GR plus zulässige Überschreitung)	2.350	0-0-0 (0)	0	0
Garten	1.179	1-2-2 (1,67)	6,66	7.855
Summe	3.529			7.855
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				7.855
Summe Bestand				11.628
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				- 3.773

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 3.773 Ökopunkten.

8.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild:

Da das Vorhaben als Sondergebiet gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) unter den Eingriffstyp 3 fallen würde, die Versiegelung (Teil- und Vollversiegelung) im Planungszustand im Vergleich zum Bestand nur geringgradig über 1.000 m² Neuversiegelung liegt, ist eine Landschaftsbildanalyse für das Vorhaben nicht erforderlich.

8.2.4.11 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 195
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 3.773
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsbedarf)	- 3.969

8.2.4.12 **Ergebnis:**

Der Ausgleichsbedarf wird damit nicht vollständig abgedeckt. Der verbleibende Bedarf an 3.969 Ökopunkten wird über einen Zukauf erfolgen. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Straße "Oppenweiler", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Sowie die ländliche Lage, welche für eine Zimmerei gut geeignet ist.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Wolfegg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für eine Zimmerei im Süden von Wolfegg im Ortsteil "Oppenreute" ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst insgesamt etwa 0,35 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet befindet sich in der freien Landschaft gelegen. Nordwestlich grenzt ein Pferdebetrieb an. Im Westen befindet sich ein Wohnhaus, ansonsten befinden sich landwirtschaftliche Flächen um das Plangebiet. Östlich des Plangebietes verläuft die L 315 zwischen Wolfegg und Rötenbach. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um bereits bebaute Flächen mit einem **ehemaligen** Wohnhaus einem Schuppen und einem Ökonomiegebäude sowie Grünflächen.

8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die **hinzukommende** Versiegelung und beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Neubebauung des Ökonomiegebäudes und damit den Verlust möglicher Rückzugsorte im Dach des Gebäudes.

8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach 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 3.969 Öko-**

punkten wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin mit dem Ökonomiegebäude und dem **ehemaligen** Wohnhaus bebaut bleiben und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
 - Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u. a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
 - Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Gemeinde)
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfegg
 - Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand November 2024)
 - 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 Regierungs-

präsidiums 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 Schussen-talgruppe (ohne Einwände) und des Landratsamtes Ravensburg mit dem Fachbereichen Bauleitplanung (zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Anbindegebot), zum Abwasser (zur Gewährleistung der abwas-sertechnischen Entsorgung und zu möglichen Wasserrechtsverfahren, zur Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie des sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, zur Er-schließung des Gebiets und zur Versickerung), Grundwasser (keine Beden-ken), 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 Streuobst-bestandes als Kernfläche des Biotopverbundes und zum Anbindegebot, zum Artenschutz mit der Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fach-gutachtens und dessen Prüfgegenstand, zur Streuobstwiese und zum Bio-topverbund, 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 Bür-gers (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 Bebauungs-plan "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)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen die Wahl der Dachform und Dachneigung samt Dachaufbauten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand und fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade.

9.1.3 Werbeanlagen

9.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

10.1.2.3 Das gewerbliche Angebot in der Gemeinde Wolfegg wird durch die Errichtung der geplanten Zimmerei aufgewertet. Zudem werden so innerhalb der Gemeinde neue Arbeitsplätze geschaffen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,35 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Abwasserbeseitigung

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung Oppenreute - Neckenfurt

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, Bad Waldsee

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd, Bad Waldsee

10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 26.09.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.10.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates "Wolfegg" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in dem Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.10.2025 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung sowie Ergänzung eines Planes zum Grundriss des Dachgeschosses des südlichen Gebäudes (insgesamt 11 Pläne)
- Aufteilung der zulässigen Nutzungen in "Bestand" und "außerhalb des Bestands" unter Ziffer 2.1
- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen für den Bestand (Erhalt des Gebäudes) unter Ziffer 2.1
- Begrenzung der Zahl und Art der Wohnungen auf eine Betriebsleiterwohnung unter Ziffer 2.1
- Änderung der Bezeichnung "Verkaufshäuschen" in "Verkaufsstelle" sowie Konkretisierung der Art des Verkaufs unter Ziffer 2.1
- Ergänzung der Unzulässigkeit von Fremdwerbung unter Ziffer 2.7
- Konkretisierung der zulässigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Ziffer 2.9
- Ergänzung des Zusatzes "variabel" sowie Anpassung der Bezeichnung der Pflanzliste unter Ziffer 2.19
- Anpassung der Pflanzliste unter Ziffer 2.20
- Entfernung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Ziffer 2.21
- Ergänzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Ziffer 2.22 sowie in der Planzeichnung
- Anpassung des Ausgleichsbedarfs unter Ziffer 3.1
- Ergänzung zu beleuchteten Werbeanlagen unter Ziffer 4.4
- Anpassung des Hinweises zu "Landwirtschaftlichen Immissionen" unter Ziffer 5.20
- Ergänzung der "Zusätzlichen Hinweise" unter Ziffer 5.21
- Überarbeitung der Satzung unter Ziffer 6

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.2.3.2 Bei der erneuten Planänderung vom 26.09.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.11.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates "Wolfegg" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Das ursprünglich gewählte Fassungsdatum vom 26.09.2025 wurde beibehalten. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in dem Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.11.2025 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich des Maßes der Nutzung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Osten nach Westen Richtung Wohnbebauung auf die alte Stallung und die Scheune



Blick von Osten nach Westen auf das alte Wohnhaus in Richtung Wohnbebauung



Blick von Süden Richtung Norden auf die alte Scheune und die alten Stallungen



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) sowie mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Wolfegg, den

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolfegg, den

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolfegg, den

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.04.2025

Plan geändert am: 26.09.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Hannah Igel

Landschaftsplanung

Sandra Edelmann

Immissionsschutz

Laura Brethauer

Artenschutz

Marion Tonn

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Hannah Igel)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.