

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 10.04.2025 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
03.11.2025

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

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 10.04.2025 bis zum 01.08.2025 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 – Forstdirektion (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Straßenamt – Straßenrecht (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Brandschutz (keine Stellungnahme)
- Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Wasserversorgungsverband, Obere Schussentalgruppe (OSG), Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Bergatreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Kißlegg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Vogt (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Wurzach (keine Stellungnahme)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (Stellungnahme ohne Anregung)

- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- terranetsBW GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone West GmbH, Düsseldorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee, Bauamt-Baurecht (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Stellungnahme vom 16.07.2025:</p>	<p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. Geologie</p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Kißlegg-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. Geochemie</p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. Bodenkunde</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den geologischen und bodenkundlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1 Ingenieurgeologie

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

2.2. Hydrogeologie

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

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württem-

Die Hinweise auf den Prüfumfang werden zur Kenntnis genommen und sind bekannt. Der geotechnische Hinweis wird im Textteil ergänzt.

Die übrigen Hinweise zur weiteren Informationsermittlung im Bereich der Geothermie sowie dass aus den Bereichen der Hydrogeologie, Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) und der Landesbergdirektion, Bergbau keine Bedenken vorgebracht werden, werden zur Kenntnis genommen. Die abschließenden allgemeinen Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

berg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

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

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

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage

		<p>entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
1.3.2	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 31.07.2025:	<p>1. Belange der Raumordnung</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Raumordnung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2. Belange der Landwirtschaft</p> <p>Seitens Referat 32 bestehen keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Referat 32 keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>3. Belange des Straßenwesens</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs vom 10.04.2025 befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen. Die gesetzlichen Anbau-beschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) sind im vorliegenden Fall zu beachten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Werbeanlagen zu ergänzen bzw. zu ändern.</p> <p>Werbeanlagen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den Belangen des Straßenwesens werden zur Kenntnis genommen. Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird um folgenden Hinweis ergänzt:</p> <p>"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.</p> <p>Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Entsprechend ist das Re-</p>

<p>Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen.</p> <p>Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt, sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen ist daher aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einem Abstand bis zu 20 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße nicht zulässig sind.</p> <p>Darüber hinaus ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Entsprechend ist das Regierungspräsidium Tübingen als Straßenbaubehörde im Genehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.</p> <p>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.</p> <p>Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. auszuschließen.</p>	<p>gierungspräsidium Tübingen als Straßenbaubehörde im Genehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen."</p> <p>Da seitens des Vorhabenträgers lediglich Werbung in Form seines Logos am Gebäude selbst geplant ist und dieses nicht beleuchtet werden soll, wird darüber hinaus in den Textteil folgende Vorgabe aufgenommen: "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."</p> <p>Auch der Abstand, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einem Abstand bis zu 20 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße nicht zulässig sind, wird derzeit schon eingehalten und im Textteil ergänzt.</p>
---	---

		<p>Hinweise:</p> <p>Kosten für Immissionsschutz</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise, dass keine Kostenbeteiligung für den Immissionsschutz erfolgen wird, werden zur Kenntnis genommen und sind bekannt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Überarbeitung des Bebauungsplanes</p> <p>Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird überarbeitet und bei Bedarf erfolgt eine erneute Beteiligung.</p>
<p>1.3.3</p>	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg</p> <p>Stellungnahme vom 31.07.2025:</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 17.08.2023 sowie die Einschätzung des Regierungspräsidiums Tübingen zu PS 3.1.9 (Z) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg in der Stellungnahme vom 11.09.2023 und bringen keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Diese sind untenstehend in kursiv in diesem Dokument enthalten und wird dort inhaltlich behandelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Stellungnahme vom 17.08.2023:</p> <p>Dem o.g. Vorhaben stehen zu beachtenden 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 entgegen.</p> <p>Inwieweit für das Plangebiet eine Entwicklung nach dem Anbindegebot gem. Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans (2002) gegeben ist, bitten wir mit dem Regierungspräsidium Tübingen als Höhere Raumordnungsbehörde abzustimmen.</p> <p>Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Bauleitplanverfahren keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu beachtende Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden. Das Regierungspräsidium Tübingen wurde in diesem Verfahren ebenfalls beteiligt und hat aus raumordnerischer Sicht angesichts des vorhandenen Siedlungsbestandes und der Wiedernutzbarmachung keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des Zieles 3.1.9 geäußert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen vom 11.09.2023:</p> <p>1. Belange der Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Wolfegg beabsichtigt mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich "Oberhof 1" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den "Neubau einer Holzwerkstatt mit Betriebsleiterwohnung mit gleicher Abmessung und Kubatur des bestehenden ehemaligen Ökonomiegebäudes" zu schaffen.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen angesichts des vorhandenen Siedlungsbestandes westlich der Landesstraße und des Umstandes, dass mit der vorliegenden Planung die "Wiedernutzbarmachung" eines bereits vorhandenen Gebäudes ohne zusätzliche Versiegelung ermöglicht werden soll, im Hinblick auf Plansatz 3.1.9. (Z) LEP keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht angesichts des vorhandenen Siedlungsbestandes und der Wiedernutzbarmachung keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des Zieles 3.1.9 bestehen.</p> <p>Die Ausführungen, dass zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Von einer Aufnahme des vorhandenen übrigen Siedlungsbereiches wird derzeit abgesehen. Es soll das Baurecht und damit entsprechend dem Entwicklungsgebot folgend die Darstellung im Flächennutzungsplan derzeit allein für das geplante Vorhaben geregelt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Einer Änderung der aktuellen Darstellung im FNP ("Fläche für die Landwirtschaft") in eine "Mischbaufläche" begegnen keine Bedenken. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird jedoch darum gebeten, den gesamten bereits vorhandenen Siedlungsbereich in die FNP-Änderung miteinzubeziehen und auch diesen Bereich dann mit einem Bebauungsplan zu überplanen.</p> <p>Die baurechtliche und immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.</p>	
1.3.4	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2025:</p>	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Flächennutzungsplan und Art der baulichen Nutzung</p> <p>Es ist zu begründen, weshalb eine Sonderbaufläche gewählt wurde, Ziffer 7.2.5.2. Ziffer 7.2.3.7 letzter Satz:</p> <p><i>Diese erfolgt im so genannten Paralleilverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Flächen sollen nach der Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbliche Bauflächen "Zimmerei" sowie "Elektrofreileitung" dargestellt werden.</i></p> <p>Bitte berichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Begründung wird, wie gewünscht angepasst, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu einer Sonderbaufläche erfolgen wird. Es handelt sich vorliegend um einen singulären Betrieb mit Wohnnutzung, der durch die gegenständliche Planung ermöglicht werden soll. Dies geschieht bei der Art der baulichen Nutzung durch einen selbst definierten Katalog der zulässigen Nutzungen. Es handelt sich somit nicht um ein klassisches Mischgebiet und an der gewählten Vorgehensweise wird festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Ziffer 3 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen</p> <p>§ 1a Abs. 3 BauGB Ausgleich im Bebauungsplan</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich im Bebauungsplan durch Festsetzung als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf § 1a Abs. 3 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dieses Absatzes erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Weiter führt dieser Absatz auf, dass soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können. Zudem können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen</p>

	nach §11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.
<p>135a BauGB, Pflichten des Vorhabenträgers, Durchführung durch die Gemeinde</p> <p>Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Eingriffsgrundstücks. Gemäß §135a Abs. 2 S. 1 BauGB muss die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Verantwortlichen durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, wenn diese nicht auf den privaten Baugrundstücken selbst realisiert werden. Der Planbegründung ist nicht sicher zu entnehmen, wie dies erfolgt.</p> <p>- Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Im Umweltbericht unter 8.2.4.14 steht, dass zur Sicherung der Maßnahmen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sind. Im Bebauungsplan selbst sind dagegen keine geeigneten Maßnahmen festgesetzt (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB). Darüber hinaus befindet sich die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, weshalb die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme nicht als Festsetzung erfolgen kann. Wenn die Durchführung der Maßnahme ausschließlich durch einen Vertrag mit dem Vorhabenträger vorgesehen ist, muss dieser spätestens zum Satzungsbeschluss beschlossen werden. In diesem Fall ist zum Satzungsbeschluss der Vertrag im Umweltbericht zu hinterlegen, zumindest sind darin alle vertraglich beschlossenen wesentlichen Angaben zur Durchführung der Maßnahmen zu machen. Die getroffene Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB sichert die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsgrundstücks hinsichtlich der Pflichten des Vorhabenträgers und der Durchführung durch die Gemeinde, zur Sicherung der Durchführung und der Ausgleichsfläche sowie zur Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der geplante Oberbodenauftrag als externe Ausgleichsmaßnahme entfällt aus der Planung. Der durch den Eingriff verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.969 Ökopunkten wird durch den Zukauf von Ökopunkten erbracht. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt. Das Kapitel 3 und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.</p>

- Sicherung der Ausgleichsfläche

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wie die Gemeinde die Ausgleichsfläche bereitstellt. Hierzu sind in der Begründung verbindliche Aussagen zu treffen. Falls die Gemeinde selbst nicht Eigentümerin der Fläche ist, sind verbindliche Angaben erforderlich, wie die (grundbuch-) rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten der Gemeinde Wolfegg erfolgt. Andernfalls kann die Gemeinde nicht sicherstellen, die Ausgleichsmaßnahmen selbst durchzuführen, sollte der Ausgleich nicht vom vertraglich verpflichteten Vorhabenträger erfüllt werden.

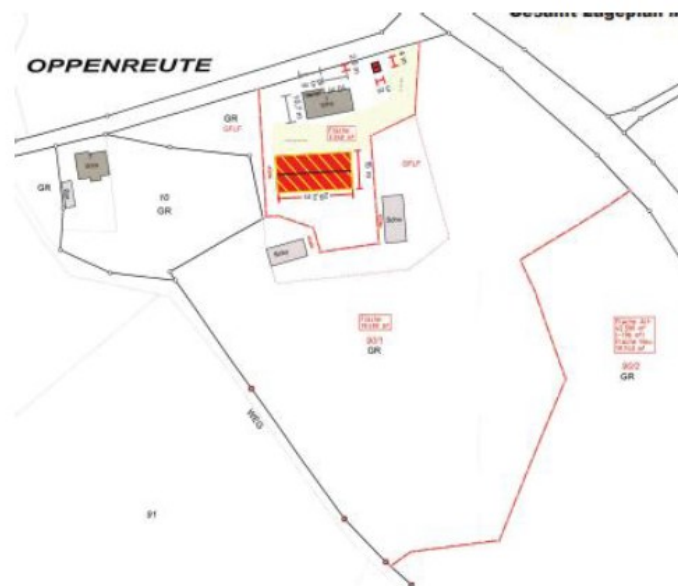
§ 9 Abs. 1a BauGB, Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nach Abs. 1a BauGB

Im Umweltbericht ist die durch die Ausgleichsmaßnahme erzielte Aufwertung auf Flurstück Nr. 88 mit 6.800 Ökopunkten bilanziert. Weiter wird darin angegeben, dass zur Sicherung der Maßnahme entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sind. Weiterhin steht in der Festsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB: "Der Planung werden von der Maßnahme 6.625 Ökopunkte zugeordnet". Diese Zuordnung ist nicht rechtmäßig. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB erlaubt es, "Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen." Eine abstrakte Zuordnung von Ökopunkten ist dabei nicht möglich. Das Gesetz spricht von (realen) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, nicht abstrakt von Ökopunkten. Zwar steht im Gesetz auch "...ganz oder teilweise" zuordnen. Gemeint ist damit aber nicht die Zuordnung eines Teils der Ausgleichsfläche in Form von Ökopunkten, sondern die teilweise Zuordnung zu einzelnen Baugrundstücken an Stelle einer Zuordnung auf alle Eingriffsgrundstücke.

Dies bietet sich vor allem dann an, wenn eine unterschiedliche Schwere der Eingriffe berücksichtigt werden soll (vgl. Kommentar BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn. 120-130). Wenn die Gemeinde an der Ausgleichsmaßnahme festhalten will, kann sie diese dem Eingriffsgrundstück nur komplett zuordnen.

VEP, Anlage 6

Der Geltungsbereich des VEPs ist eindeutig darzustellen. Es gibt im VEP drei verschiedene rote Linien. Welche Grenze gilt als Geltungsbereich des VEP's? Bzw. in 2.21 ist eine schwarz gestrichelte Linie auch für den VEP festgesetzt. Diese ist einzuzichnen.



Ziffer 4.4 Werbeanlagen

Abwägung/Beschluss:

Die Farbgebung der Linienführung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird angepasst und der Verlauf des Geltungsbereiches wird eindeutig vermerkt. Hinsichtlich der Ziffer 2.21 im Textteil wird wie gewünscht eine Auftrennung der Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird aus der Ziffer 2.21 herausgenommen und gesondert in einer anderen Farbe dargestellt.

Abwägung/Beschluss:

		<p>Die Ziffer ist zu ergänzen, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich ist und Fremdwerbung ausgeschlossen wird.</p> <p>Fremdwerbung stellt eine Hauptnutzung dar und unterscheidet sich von Werbeanlagen "an der Stätte der Leistung", die i.d.R. als Nebenanlagen anzusehen sind.</p> <p>"Besondere städtebauliche Gründe" gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können z.B. sein: ein Gebiet zu sanieren, das Erscheinungsbild eines Gebietes zu verändern oder die Attraktivität zu erhalten.</p>	<p>Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie gewünscht ergänzt, dass Fremdwerbung unzulässig ist.</p>
		<p>2 Hinweise</p> <p>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</p> <p>Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie angeregt erfolgt bei erneuter Vorlage eine Dokumentation der Änderungen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3.5</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2025:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Die Kapitel 5.10 und 5.11 zum Artenschutz und Vogelschutz an Glasflächen sind im Textteil in den Hinweisen aufgenommen, genauso die notwendige Relevanzbegehung vor dem Abriss und die künftige Pflege und jährliche Reinigung der Nistkästen.</p> <p>Die Gemeinde Wolfegg hat dafür Sorge zu tragen, dass die Artenschutzthemen berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschlie-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die notwendige Einhaltung der genannten Vorschriften ist der Gemeinde bewusst und wird entsprechend im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Ben. Wir hatten vorgeschlagen, ein Teil als Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	
<p>1.2 Streuobstwiese, § 33a NatSchG</p> <p>Im Umweltbericht fehlt noch die Herleitung und Bewertung der Gartenflächen und der angrenzenden Streuobstfläche. Hierzu wurden in der Stellungnahme vom 08.09.2023 (Ziffer C Nr. 1.3) Vorschläge und ein Lösungsansatz unterbreitet. Im Umweltbericht ist noch darzulegen, dass der angrenzende Streuobstbestand ggf. von der Planung nicht betroffen ist. Ohne diese Bewertung kann ein Satzungsbeschluss nicht erfolgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass im Umweltbericht die Herleitung und Bewertung der Gartenfläche und der angrenzenden Streuobstfläche fehlt, wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des südlichen Plangebiets (Gartenfläche) befinden sich keine Gehölze. Die südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegende Streuobstwiese bleibt von der Planung unberührt und weiterhin erhalten. Zudem werden im Zuge der Planung weitere Bäume (Streuobstbäume) durch die festgesetzte Pflanzungen ergänzt, wodurch zugleich ein zusätzlicher Puffer zur bestehenden Streuobstwiese entsteht. Die Begründung des Umweltberichtes wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>1.3 Natura 2000, FFH-Vorprüfung, § 34 BNatSchG</p> <p>Kap.8.1.2.3 führt aus, dass keine FFH-Betroffenheit vorliegt. Die Ausführungen werden akzeptiert und zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch im Hinblick auf Summationswirkungen bezüglich Immissionen, siehe Kap. 8.2.3.9.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass die Ausführungen zur FFH-Betroffenheit und zur Summationswirkung bezüglich Immissionen akzeptiert und zur Kenntnis genommen werden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.4 EA-Bilanzierung, Ausgleichsfläche Flst.88 und Ausgleichsmaßnahme, § 1a BauGB</p> <p>Die Bilanzierung wird akzeptiert.</p> <p>Durch die Prüfung der Planunterlagen im Sachgebiet Bodenschutz und Naturschutz wurde festgestellt, dass im B-Plan falsche Acker- und Grünlandzahlen angegeben sind. Tatsächlich handelt es sich um Bodenzahlen von 48/44 und nicht wie angegeben um 59/60.</p> <p>Die Planer haben hier eine grob fehlerhafte Beschreibung vorgelegt, welche zu erheblichem Zusatzaufwand</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bilanzierung akzeptiert wird. Zudem wird der Verweis auf die falsch angegebenen Acker- und Grünlandzahlen zur Kenntnis genommen. Dieser Fehler ist auf veraltete Bodendaten zurückzuführen. Dass es sich dabei jedoch um eine grob fehlerhafte Beschreibung handelt, die zu einem erheblichen Zusatzaufwand geführt hat, kann nicht nachvollzogen werden. Da der als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Oberbodenauftrag aus der Planung entfällt, ist die betroffene Fläche nicht mehr Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von</p>

<p>geführt haben. Dies ist dem Planverfasser mitzuteilen und die Planunterlagen sind zu korrigieren.</p>	<p>3.969 Ökopunkte wird durch den Zukauf von Ökopunkten erbracht. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt. Das Kapitel 3 und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Rechtliche Anforderungen aus dem BNatSchG und der ÖKVO zur Anerkennung als Ökokontomaßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist darzustellen, von woher der Bodenauftrag mit Humus erfolgen soll und um welche Bodenzahlen es sich bei diesem Material handelt. Die Acker- und Bodenzahlen des aufzubringenden Materials sollten mindestens 10 Punkte höher sein als die Ausgangsbewertung der Ackerfläche von Flst.88, damit die Maßnahme ökopunktefähig ist. - Weiterhin darf der Humus nicht mit Samenmaterial von Neophyten durchsetzt sein. Bei Verwendung von Bodenmieten/Humusmieten aus anderen Bauvorhaben ist deshalb eine vorherige Prüfung notwendig, um eine Verschleppung und Ausbreitung von invasiven Arten zu verhindern. (§40a Abs.3 BNatSchG). 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die vorliegende Planung nicht relevant, da der geplante Oberbodenauftrag aus der Planung entfällt und der verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.969 Ökopunkte durch den Zukauf von Ökopunkten erbracht wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus Sicht des Naturschutzes würde sich das Flurstück 88 grundsätzlich auch für Ausgleichsmaßnahmen eignen, um landschaftstypische Obsthochstämme zu pflanzen und niedrige Dornheckenstrukturen für Goldammer und Dorngrasmücke zu entwickeln. Es wird empfohlen 4-6 Obsthochstämme sowie drei zweireihige Dornhecken von 4x12 m Größe zu pflanzen, um den Biotopverbund zu stärken. Dies erfüllt auch die mittel- bis langfristige Ersatzfunktion für Insekten und Vögel, die in bisherigen Zierrasen, Ruderalflächen und Gartenstrukturen am Eingriffsort einen Lebensraum hatten. Weiterhin kann die Maßnahme für die Biotopvernetzung und die 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur alternativen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Oberbodenauftrag entfällt aus der Planung. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.969 Ökopunkte wird durch den Zukauf von Ökopunkten erbracht. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderungen.</p>

		<p>Landschaftsbildfunktion positive Wirkungen zeitigen. Damit kann auch das Schutz- und Integritätsinteresse von Natur- und Landschaft gemäß § 1 Abs.4 und Abs.6 BNatSchG ausreichend berücksichtigt werden. Darauf hatte der Naturschutz in der letzten Stellungnahme bereits hingewiesen.</p> <p>Bei Rückfragen hierzu kann sich die Gemeinde gerne mit unserem Kreisökologe Herrn xxxxx austauschen (xxxxx@rv.de).</p>	
1.3.6	<p>Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt - Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2025:</p>	<p>1. Anregungen</p> <p>Die private Verkehrsfläche und die vorgesehenen Stellplätze sind so zu gestalten, dass ein Wenden (auch für den Lieferverkehr) innerhalb der privaten Grundstücksfläche möglich ist und die Ausfahrt zur dortigen Gemeindestraßen "im Vorwärtsverkehr" möglich ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Flächen sind auch für das Wenden von Fahrzeugen ausreichend dimensioniert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Grundwasser</p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2025:</p>	<p>1. Hinweise</p> <p>Vorhaben liegt außerhalb von rechtskräftigen oder fachtechnisch abgegrenzten oder geplanten Wasserschutzgebieten.</p> <p>Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist erst im konkreten Bauantrag zu regeln.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Lage des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	<p>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz und Altlasten</p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2025:</p>	<p>1. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme soll ein Oberbodenauftrag auf dem Flst. Nr. 88, Gemarkung Wolfegg durchgeführt werden. Die Bodenklasse gemäß der Bodenschätzung wird mit ISI b2 59/60 angegeben, dies ist nicht richtig. Es handelt sich um eine Bodenzahl von 48/44, siehe Abb. 1.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bodenzahl gemäß Bodenschätzung falsch angegeben wird. Dieser Fehler ist auf veraltete Bodendaten zurückzuführen. Zudem werden die weiteren Ausführungen zur Kenntnis genommen. Da der als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Oberbodenauftrag aus der Planung entfällt, ist die betroffene Fläche nicht mehr Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aufgrund erforderlicher Planänderungen korrigiert sich der Ausgleichsbedarf für das</p>

Es wird darauf hingewiesen, dass selbständige Auffüllungen im Außenbereich einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, wenn die Auffüllfläche größer als 500 m² ist oder eine Höhe von 2 m überschreitet oder mehrere kleinere Flächen, die insgesamt über 500 m² ergeben, zeitgleich aufgefüllt werden. Gerne können Sie sich mit Frau xxxxx (xxxxx@rv.de, -xxxxx) in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Oberboden für den Oberbodenauftrag stammt nicht von der Fläche des VBP, da diese bereits weitestgehend versiegelt ist.

Die Ökopunkte für den Ausgleich können angerechnet werden. Ist eine Genehmigung des Antrags aufgrund entgegenstehender Belange anderer Träger öffentlichen Belange nicht möglich, sind die Ökopunkte durch eine alternative Maßnahme zu erbringen.

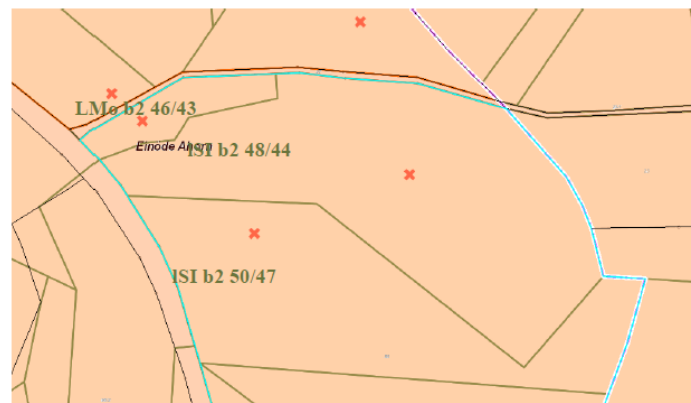


Abb. 1: Bodenschätzung auf dem Flurstück Nr. 88, Gemarkung Wolfegg

Schutzgut Boden

Der Kompensationsbedarf von 4.103 Ökopunkten im Schutzgut Boden ist in Ordnung, ebenso die 6.800 Ökopunkte für den Oberbodenauftrag auf Flst. Nr. 88, Gemarkung Wolfegg.

Schutzgut Boden auf 3.773 Ökopunkte. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.969 Ökopunkte wird durch den Zukauf von Ökopunkten erbracht. Das Kapitel 3 und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

		<p>Altlasten</p> <p>Im Planungsbereich ist kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Eintrag im Bodenschutz und Altlastenkataster vorhanden ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.9	<p>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz und Altlasten</p> <p>Nachträgliche Stellungnahme vom 10.09.2025:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme soll ein Oberbodenauftrag auf dem Flst. Nr. 88, Gemarkung Wolfegg durchgeführt werden. Die Bodenklasse gemäß der Bodenschätzung wird mit ISI b2 59/60 angegeben, dies ist nicht richtig. Es handelt sich um eine Bodenzahl von 48/44, siehe Abb. 1.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass selbständige Auffüllungen im Außenbereich einer bau-, natur-schutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, wenn die Auffüllfläche größer als 500 m² ist oder eine Höhe von 2 m überschreitet oder mehrere kleinere Flächen, die insgesamt über 500 m² ergeben, zeitgleich aufgefüllt werden. Gerne können Sie sich mit Frau xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Oberboden für den</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bodenzahl gemäß Bodenschätzung falsch angegeben wird. Dieser Fehler ist auf veraltete Bodendaten zurückzuführen. Zudem werden die weiteren Ausführungen zur Kenntnis genommen. Da der als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Oberbodenauftrag aus der Planung entfällt, ist die betroffene Fläche nicht mehr Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aufgrund erforderlicher Planänderungen korrigiert sich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden auf 3.773 Ökopunkte. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.969 Ökopunkte wird durch den Zukauf von Ökopunkten erbracht. Das Kapitel 3 und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.</p>

Oberbodenauftrag stammt nicht von der Fläche des VBP, da diese bereits weitestgehend versiegelt ist.

Die Ökopunkte für den Ausgleich können angerechnet werden. Ist eine Genehmigung des Antrags aufgrund entgegenstehender Belange anderer Träger öffentlichen Belange nicht möglich, sind die Ökopunkte durch eine alternative Maßnahme zu erbringen.

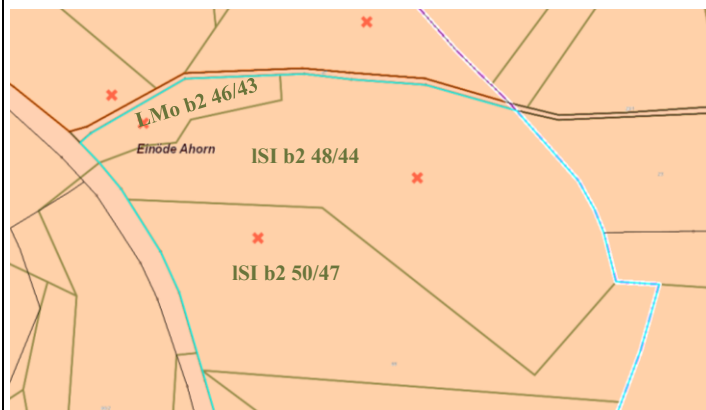


Abb. 1: Bodenschätzung auf dem Flurstück Nr. 88, Gemarkung Wolfegg

Schutzgut Boden

Der Kompensationsbedarf von 4.103 Ökopunkten im Schutzgut Boden ist in Ordnung, ebenso die 6.800 Ökopunkte für den Oberbodenauftrag auf Flst. Nr. 88, Gemarkung Wolfegg.

Altlasten

Im Planungsbereich ist kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Abwägung/Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Eintrag im Bodenschutz und Altlastenkataster vorhanden ist.

Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.10	Landratsamt Ravensburg, Forst Stellungnahme vom 01.08.2025:	Vom VBP "Oberhof 1" und die öBV hierzu ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand ist ebenfalls nicht erkennbar. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Wald betroffen ist und damit forstrechtliche Belange nicht berührt sind. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.11	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalverband Bodensee - Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 24.07.2025:	Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG "Die NaturFreunde" (NF), Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesfischereiverband (LFV), Landesjagdverband (LJV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV). Die Planung lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die Gemeinde Wolfegg beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ortsteil Oppenreute. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von 0,35 ha befinden sich bereits zwei auffällige Gebäude, die sich in ihrem jetzigen Zustand gestalterisch als problematisch erweisen. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Bedarf nach Gewerbeflächen. Ein ortsansässiger Zimmereibetrieb hat sich bereit erklärt, das nördlich gelegene Gebäude zu modernisieren und als Lager umzunutzen. Das südliche Gebäude kann aufgrund des baulichen Zustandes nicht erhalten bleiben, soll jedoch in gleicher Kubatur neu gebaut und als Werkstatt mit Betriebsleiterwohnen genutzt werden. Diese Weiternutzung der bestehenden Strukturen fügt sich ebenso wie die derzeit bestehende Bebauung in das Landschaftsbild ein. Durch die Erneuerung und Modernisierung der Bausubstanz kann die vorliegende Planung sogar dazu beitragen, das Eingangsbild des Ortsteils "Oppenreute"	Abwägung/Beschluss: Die Darlegung des Sachverhaltes und Details der Planung sowie die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>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.</p> <p>Die Naturschutzverbände können das Bemühen der Gemeinde nachvollziehen. Die erforderlichen Eingriffe zur Verwirklichung der Planung beschränken sich in erster Linie auf eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für Zufahrt und Hoffläche des zukünftigen Zimmereibetriebes. Die teilweise Beseitigung von Grünstrukturen soll durch die Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und die Pflanzung von Streuobstbäumen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ausgeglichen werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll durch zusätzlichen Auftrag von lockerem und unbelastetem Oberboden auf einer Teilfläche von 0,17 ha des Flst. 88, Gemarkung Wolfegg, ausgeglichen werden, das in unmittelbarer Nähe des Planbereichs jenseits der L 315 liegt (6.625 Ökopunkte).</p> <p>Die Naturschutzverbände stimmen der Planung zu.</p>	
1.3.12	<p>Handwerkskammer Ulm</p> <p>Stellungnahme vom 31.07.2025:</p>	<p>Die Handwerkskammer Ulm begrüßt die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Oberhof 1" in Oppenreute.</p> <p>Das Vorhaben stärkt das örtliche Handwerk durch die Ansiedlung eines Zimmereibetriebs und fügt sich städtebaulich sowie funktional in die bestehende Struktur ein.</p> <p>Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer die Planung begrüßt und keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen hat.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 30.06.2025 bis 01.08.2025 mit der Entwurfsfassung vom 10.04.2025 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

<p>2.2.1</p>	<p>Bürger 1</p> <p>Stellungnahme vom 30.07.2025:</p>	<p>I.</p> <p>1. Anders als ein "normaler" Bebauungsplan - sogenannte Angebotsplanung - besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vbBPlan) aus drei aufeinander abgestimmten Elementen, die miteinander Wirksamkeitsvoraussetzung für den vbBPlan sind: 1. Der mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der bestimmt, welches anhand des Vorhabenplans zu bestimmende Vorhaben verwirklicht werden soll, 2. der eigentliche Bebauungsplan (BPlan) der als Satzung zu beschließen ist und gem. § 30 Abs. 2 BauGB die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens begründet sowie 3. der Durchführungsvertrag, der als besonderer städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der damit verbundenen Kosten begründet.</p> <p>Der VEP ist eines der drei notwendigen Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sein Vorliegen sowie seine Aufnahme in den Satzungsbeschluss sind unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzungen dieser besonderen Bauleitplanung. Da er die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen definiert, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet, ist er nicht nur notwendige Voraussetzung,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Ausführungen zu den gesetzlichen Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Diese Elemente müssen vorliegen und entsprechend aufeinander abgestimmt sein und ineinandergreifen.</p> <p>Die Hinweise zur Begründungspflicht an den Vorhaben- und Erschließungsplan werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Diese werden jedoch von der Gemeinde wie folgt eingestuft: "Von daher liegt es auf der Hand, dass der Vorhabenträger selbst ein Interesse haben wird, auch die Begründung soweit vorzubereiten, dass sie von der Gemeinde nach den erforderlichen Ergänzungen auf Grund zB der abschließenden Beteiligungen nach §§ 3 und 4 als Begründung nach §§ 2a, 9 Abs. 8 übernommen werden kann."</p> <p>So Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger BauGB § 12 Rn. 87</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine gesonderte oder gar nochmals identische Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht notwendig. Vielmehr geht es in der gesetzgeberischen Intention darum, die Verantwortung für die Ausarbeitung der Planwerke klarzustellen. Das gegenständliche Vorgehen entspricht der langjährigen Praxis und wird als ausreichend für die gesetzlichen Vorgaben angesehen.</p>
--------------	---	---	---

sondern zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 12 BauGB enthält keine konkreten Vorgaben zur Form bzw. dem notwendigen Inhalt des VEP.

§ 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB setzt voraus, dass auch der VEP eine Begründung enthält.

Anforderungen an Form und Inhalt des VEP ergeben sich daraus, dass er gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vbBPlans wird. Insofern muss er alle Anforderungen des BauGB an Form und Inhalt eines BPlans erfüllen. Da der VEP gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Details des auszuführenden Vorhabens sowie der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festschreibt, müssen in ihm alle Details enthalten sein, die das Vorhaben mit allen seinen städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich festlegen. Der VEP hat das Vorhaben hinsichtlich seiner baulichen Ausführung vergleichbar den Bauvorlagen eines Baugesuchs möglichst genau zu beschreiben, zumal er üblicherweise später Gegenstand der auf der Grundlage des vbBPlans zu erteilenden Baugenehmigung ist.

Diesen von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen entspricht der veröffentlichte "Vorhaben- und Erschließungsplan" in keiner Weise. Allein mit einem Lageplan, diversen Gebäudeansichten und drei Grundrissen kann das Vorhaben schlechterdings nicht definiert und zur Grundlage eines vbBPlans gemacht werden, zumal die Pläne für das Gebäude Oberhof 2 offensichtlich nur den Bestand erfassen. Dies gilt umso mehr, als lediglich die Grundzüge des VEP nicht jedoch die "Details unter anderem der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassaden" gem. § 2 der Satzung Gegenstand des vbBPlans werden sollen.

Die weiteren Ausführungen zu den Anforderungen an den Vorhaben- und Erschließungsplan werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, muss das ineinandergreifende Planwerk das Vorhaben abschließend darstellen, da anhand dieser Unterlagen die Bewertung erfolgen muss. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass seitens der beurteilenden Fachbehörden die Pläne als ausreichend angesehen werden. Wie in der Stellungnahme dargelegt ist die Lage, Ansichten (und damit Höhen) in den Plänen dargestellt. Dies wird seitens der Gemeinde als ausreichend erachtet, enthalten sie damit doch die wichtigen Maßfaktoren für eine Bebauung. Hierbei liegt es sodann insgesamt in der Planungshoheit der Gemeinde, inwiefern der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Vorhabenträger noch einen gewissen Ausgestaltungsspielraum zugestehen möchte bzw. wie streng das Planwerk im Rahmen der Umsetzung greifen soll. Dennoch wird der Vorhaben- und Erschließungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung ergänzt.

Hinsichtlich des Bestandsgebäudes wird Plan- und Textteil so überarbeitet, dass keine Puffer mehr bestehen, da lediglich der Bestand abgesichert werden soll.

Der Satzungstext wird hierzu ebenfalls überarbeitet: Zum einen wird zwischen dem Bestandsgebäude, welches erhalten bleibt und dem Neubau unterschieden, da beim Bestandsgebäude ohne weiteren Puffer in Höhe oder Baugrenze dieses gesichert werden soll. Um die innere Gestaltung jedoch frei zu ermöglichen, werden die Umrisse, nicht jedoch die Grundrisse aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich. Für den zukünftigen Fall, dass der Bestand auf Grund äußerer Einflüsse nicht mehr erhalten werden kann, ist somit maximal ein Nachbau in der zuvor genannten Kubatur des ursprünglichen Gebäudes möglich, der auch weiterhin in der äußeren Gestaltung dem ursprünglichen Gebäude entsprechen soll, welche ebenfalls erhalten bleiben soll.

Da ein Neubau jedoch zum jetzigen Zeitpunkt explizit nicht Gegenstand der Planung ist, wird die Darstellung und Aufnahme des

<p>Auf dieser Basis kann der vbBPlan keine Wirksamkeit erlangen.</p>	<p>zu erhaltenden Bestandes in Kubatur und Gestaltung als ausreichend und auch zielführend angesehen, um die planungsrechtliche Situation in diesem Bereich auch zukunftsfähig zu regeln.</p>
<p>2. Das Gebäude Oberhof 2 soll nach der Planung lediglich modernisiert und zu einem Lager für den Zimmereibetrieb umgenutzt werden, vgl. Ziffer 7.1.2.2 und 7.2.1.2. Gleichwohl werden Baugrenzen ausgewiesen und Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen, also Elemente eines normalen Bebauungsplans.</p> <p>Mischformen zwischen normalem und vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nach ständiger Rechtsprechung unzulässig. Ein weiterer Grund, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Wirksamkeit erlangen kann</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme angesprochene Mischform ist nicht zulässig, vorliegend aber auch nicht einschlägig. Inwiefern dies durch die Festsetzung der Baugrenze und Gebäudehöhen der Fall sein soll, erschließt sich nicht. Wie in der Praxis üblich, werden für das Planwerk des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an sich Festsetzungen entsprechend der BauNVO verwendet, um die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens planungsrechtlich abzubilden und dauerhaft in seiner Nutzung zu sichern. Dass vorhabenbezogene Bebauungspläne auch der Bestandssicherung dienen können, ist ebenfalls anerkannt (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30.08.2001, Aktenzeichen 1C1176800). Somit wird an der gegenständlichen Planung festgehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Abgrenzung zwischen Bestand und Planung besser gekennzeichnet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>
<p>3. Jeder Bebauungsplan aber auch jede seiner Festsetzungen muss nach § 1 Abs. 3 BauGB "städtebaulich erforderlich" sein. Diese Voraussetzungen erfüllen die Festsetzungen für das Gebäude Oberhof 2 nicht, wenn nur dessen Nutzungsänderung geplant ist, die sogar ohne Bebauungsplan möglich wäre. Auch dieser Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB führt zur Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Die genannten drei Gesichtspunkte werden in einem durchzuführenden Normenkontrollverfahren dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg ausreichen, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof"</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Notwendigkeit des Planungserfordernisses werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund des gesamten geplanten Vorhabens, welches gerade nicht nur das Gebäude Oberhof 2 enthält ist es der Gemeinde ein Anliegen, den Bereich planungsrechtlich abschließend zu bewerten und zukunftsfähig dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde sehr wohl ein Planungserfordernis für diesen Bereich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>für unwirksam zu erklären. Da die Planung jedoch noch eine Reihe weiterer Mängel und Ungereimtheiten enthält, will ich diese nachfolgend aufzeigen.</p>	
<p>II. Im Einzelnen: 1.1 Planteil</p> <p>Der zeichnerische Teil des vbBPlans enthält nach wie vor nicht die auf der Nordseite der Ortsstraße stehende große Reithalle, obwohl diese bereits im Anschluss an die Baugenehmigung vom 30.04.2019, also vor mindestens fünf Jahre errichtet wurde. Auch der östlich davon gelegene, auf dem Luftbild bei Google maps ohne weiteres erkennbare Futterstand für die auf dem Pferdepensionsbetrieb Oppenreute 18 befindlichen Pferde fehlt, obwohl auf dem Luftbild, Seite 9 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts vom 25.09.2024 deutlich sichtbar. Auf den Luftbildern zu Ziffer 3.2 sind beide Gebäude ebenfalls abgebildet. Auch ist nicht erkennbar, dass der südlich des Plangebiets gelegene, zum Reitstall umgenutzte Schuppen für Pferde und Reiter nur über einen Weg zwischen dem bestehenden Gebäude Oberhof 1 und der westlichen Grundstücksgrenze erreicht wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Geltungsbereich werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht vollumfänglich nachvollzogen werden. Die genannten Flächen/Gebäude sind nicht Gegenstand des geplanten Vorhabens und bereits nach § 35 BauGB genehmigt, so dass vor diesem Hintergrund kein Erfordernis gesehen wird, diese in den Geltungsbereich einzubeziehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.2 Textlicher Teil</p> <p>Zu 2.1</p> <p>Das Plangebiet "dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für einen Zimmereibetrieb".</p> <p>Was ein "Verkaufshäuschen für den Verkauf von, "Hofladenprodukten" aus der Umgebung mit Selbstbedienung" damit zu tun haben soll, ist nicht nachvollziehbar,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung wird zu Kenntnis genommen. Wie im ländlichen Raum üblich, soll es ermöglicht werden, in sehr kleinem Rahmen zur Selbstbedienung Waren anzubieten. Hierbei soll es sich um regionale Produkte wie z. B. Obst, Gemüse oder vergleichbare Waren handeln. Dies kommt auch dem touristischen Bereich zugute (Wanderer oder Fahrradfahrer) und erfährt in der Regel große Annahme. Auch kann ein solches Sortiment im Sommer z. B. um Eis ergänzt werden. Diese Nutzung, in baulich sehr untergeordneter Form dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu</p>

<p>zumal die Zimmerei allenfalls als Zwischenhändler auftreten könnte.</p>	<p>entnehmen passt in den regionaltypischen Rahmen und steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Hauptnutzung. Sie wird seitens der Gemeinde unterstützt und an der Festsetzung wird festgehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>Zu 2.2, 2.3</p> <p>Für den Neubau Oberhof I soll eine zulässige Grundfläche von 525 m² festgesetzt werden, für das Gebäude Oberhof 2 von 235 m². Demgegenüber weist der Bestand laut Ziffer 8.2.4.4 lediglich eine Gesamtfläche von 544 m² auf. Die offenbar allein auf das Konto des zu errichtenden Neubaus gehende Steigerung von knapp 40 % lässt sich jedenfalls mit einem am Bestand orientierten Bauvorhaben nicht begründen.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als nachfolgend ein Maximum an Überschreitungen der festgelegten Grundfläche zugelassen werden soll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den zulässigen Grundflächen und zum Bestand werden zur Kenntnis genommen. Das Bestandsgebäude im nördlichen Bereich wird ohne Puffer planungsrechtlich gesichert. Diese deutliche Reduzierung der zulässigen Grundfläche erfolgt, da lediglich der Bestand gesichert werden soll. Ein Umbau des Gebäudes ist nicht geplant. Die aktualisierte Grundfläche beträgt nunmehr 175 m².</p> <p>Plan und Textteil werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Zu 2.8</p> <p>Die Baugrenzen bei Gebäude Oberhof 1 gehen, vor allem im Süden und Norden, deutlich über den Bestand hinaus. Eine derartige "Flexibilisierung" ist angesichts eines durch VEP definierten Bauvorhabens nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, und für den Bestand, dessen Erhaltung geplant ist, wird auf einen Puffer verzichtet. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Zu 2.9</p> <p>Ein "Verkaufshäuschen für Hofladen-Produkte" ist weder eine Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO noch vermag es der Hauptanlage "Zimmereibetrieb" zu dienen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie dargelegt soll eine Verkaufsstelle weiterhin ermöglicht werden. Unter Ziffer 2.9 wird geregelt, dass 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 sind. Somit ist klargestellt, dass es sich hierbei um eine Nebenanlage oder Einrichtung handeln kann.</p>

<p>Zu 2.10</p> <p>Sichtdreiecke auf öffentlichen Straßen machen keinen Sinn, da über der Fahrbahn die freie Sicht für den Straßenverkehr ohnehin gewährleistet ist. Andernfalls wäre auch Satz 2 der Festsetzung unverständlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten Sichtdreiecke wurden seitens der Fachbehörden nicht kritisiert und entsprechen den in der Praxis üblichen Vorgaben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu 2.11</p> <p>Soweit ersichtlich, soll sich am Umfang der öffentlichen Verkehrsfläche nichts ändern, z. B. durch Abbiegespur o.ä.. Deshalb ist unverständlich, warum ein Teil der öffentlichen Straße in das Plangebiet einbezogen werden soll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hier soll die Zufahrtsituation abschließend geregelt werden, so dass der kleine Teilbereich der Straße in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu 2.17</p> <p>Eine Lichtpunkthöhe von 6,50 m dürfte oberhalb der Gebäudetraufhöhen liegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Lichtpunkthöhe werden zur Kenntnis genommen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Gebäudetraufhöhe liegt bei 5,60 m, jedoch liegt die zulässige Wandhöhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Puffer bei 6,77 m. Daher wird an der zulässigen Lichtpunkthöhe von maximal 6,50 m festgehalten. Die Lichtpunkthöhe muss den Gegebenheiten der vorgesehenen Nutzung als Zimmerei entsprechen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Lichtpunkthöhe zwingend auf 6,50 m liegen muss, sondern lediglich, dass die festgesetzte Höhe nicht überschritten werden darf.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu 3.2</p> <p>Soweit mir bekannt ist, gehört Flst. Nr. 88, auf dessen Teilfläche der naturschutzrechtliche Ausgleich vorgesehen ist, einem Dritten. Ob dieser zu einer dauerhaften Belastung seines Grundstücks durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch bereit ist, bleibt offen. Auch liegt die Ausgleichsfläche laut Planskizze</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Oberbodenauftrag als externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 88 (Gemarkung Wolfegg) werden zur Kenntnis genommen. Der geplante Oberbodenauftrag als Ausgleichsmaßnahme entfällt aus der Planung. Eine Verfügungsbefugnis ist daher nicht mehr erforderlich. Die Eingriffs-/Aus-</p>

<p>nicht nur auf Fist. Nr. 88 sondern auch auf dem östlich angrenzenden Fist. Nr. 23.</p> <p>Unabhängig davon, dass ein reiner Bodenauftrag im Gegensatz zu den üblicherweise vorgesehenen Pflanzungen völlig ungewöhnlich ist, erscheint die Ausgleichsmaßnahme schon unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten unzweckmäßig. Wie soll sich der Ablauf des Oberflächenwassers gestalten, wenn ein aus einem Gesamtgrundstück herausgeschnittener Streifen um "mind. 20 cm" aufgefüllt wird. Unter "geogen und anthropogen verträglichem und grundwasserunschädlichem Erdaushub" ist im Übrigen auch etwas anderes zu verstehen als das an mehreren Stellen östlich der L 315 umfangreich angehäufte Pferdemist bzw. Einstreumaterial.</p>	<p>gleichsbilanzierung wird aufgrund der Planänderungen überarbeitet, wodurch sich der Ausgleichsbedarf auf insgesamt 3.969 Ökopunkte korrigiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch den Zukauf von Ökopunkten erbracht. Das Kapitel 3 und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Zu 5.11 letzter Spiegelstrich</p> <p>Baumaßnahmen am ehemaligen Wohngebäude Oberhof 2 sind Gegenstand des VEP, somit der fristgebundenen Verpflichtung zur Durchführung, die nicht vage "erst in einigen Jahren" erfolgen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es handelt sich hier um einen allgemeinen Hinweis auf das Artenschutzrecht und die jeweilige Aktualität der Untersuchungsergebnisse, welcher unabhängig von der konkreten Durchführungsverpflichtung gilt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu 5.17</p> <p>Zwar nicht der Bebauungsplan, wohl aber der VEP muss der gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen entsprechen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie der Hinweis im Textteil bereits besagt, besteht diese Verpflichtung für die dort genannten Vorhaben und wird entsprechend eingehalten werden. Einer Darstellung bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird als nicht erforderlich eingestuft.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu 5.20</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und an entsprechender Stelle ergänzt.</p>

<p>Das Vorhaben ist rundum von Funktionen der Pferdehaltung umgeben, einschließlich der entlang der Westgrenze verlaufenden Zuwegung zum südlich gelegenen Stallgebäude.</p>	
<p>2. Satzung Zu § 2</p> <p>Dass die als "Vorhaben- und Erschließungsplan" vorgelegten Pläne nicht den gesetzlichen Anforderungen an einen VEP entsprechen, habe ich oben dargelegt. Angesichts der Verpflichtung zur Übereinstimmung zwischen VEP und vbBPlan besteht für Differenzen "als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung" kein Raum. Dasselbe gilt für sonstige "Puffer". Auch die Festlegung von "Inhalten" des VEP hat jetzt zu erfolgen, damit ein konkretes und "mit der Gemeinde abgestimmtes" Vorhaben Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.</p> <p>Das Bestreben, das Vorhaben möglichst offen zu halten, ist offensichtlich, jedoch mit den Anforderungen dieses besonderen Planungsinstruments nicht zu vereinbaren. Letztlich würde dies bedeuten, sogar das Verhältnis zwischen gewerblicher und Wohnnutzung, also Zimmerei und Betriebsleiterwohnung, nachträglich beliebig verändern zu können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch wie bereits dargelegt, nicht geteilt. Wie im Textteil bereits enthalten und auch praxisnah und üblich wird und muss auch immer eine gewisse Toleranz gegeben werden, um Unabwägbarkeiten bei der Bauausführung auffangen zu können.</p> <p>Hinsichtlich des Bestands: Für den Bestand, dessen Erhaltung geplant ist, wird auf einen Puffer verzichtet. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Auch die Wohnnutzung wird auf eine Betriebsleiterwohnung begrenzt, so dass das Nutzungsverhältnis abschließend gesichert ist.</p>
<p>Zu 7.1.2.2, 7.2.1.2</p> <p>Es ist völlig unglaubwürdig, dass das unter Ziffer 7.2.2.1 als baufällig bezeichnete ehemals zu Wohnzwecken dienende Gebäude Oberhof 2 als Lager für den Zimmereibetrieb umgenutzt werden soll. Unabhängig davon, dass die vorgelegten Pläne für damit einhergehende Umbaumaßnahmen keinerlei Anhaltspunkte enthalten,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Hinsichtlich des Bestands: Für den Bestand, dessen Erhaltung geplant ist, wird auf einen Puffer verzichtet. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Der Erhalt ist auch nicht abwegig. Inwiefern seitens des Stellungnehmenden die Statik oder innere Nutzbarkeit des Gebäudes eingeschätzt wer-</p>

vom Obergeschoß ganz zu schweigen, ist die kleinteilige, schwer zugängliche Raumgliederung für derartige Zwecke völlig ungeeignet, soweit man nicht gleich Anfahrbarkeit eines derartigen Lagers mit dem Gabelstapler fordert. Einem Umbau wiederum stehen die teilweise tragenden Wände im Wege. Außerdem ist bereits im OG des Betriebsgebäudes eine Lagerfläche von ca. 152 m² vorgesehen.

Realistisch erscheint die Absicht, das ehemalige Wohngebäude Oberhof 2 zeitnah abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Vergleiche hierzu Ziffer 6.9 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts vom 25.09.2024. Denn allein für die behauptete Umnutzung zu Lagerzwecken bedürfte es nicht der Ausweisung eines Bauquartiers mit Baugrenzen und Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, Wand- und Gebäudehöhe, vgl. I Ziffer 2 und 3. Umso wichtiger ist die Festlegung im VEP, insbesondere hinsichtlich der künftigen Nutzungsart, bei der es sich schon aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht um betriebsunabhängiges Wohnen handeln kann.

Zu 7.2.2.1

Es dürfte kein Zufall sein, dass an mehreren Stellen von "Betriebsleiterwohnen" statt von einer Betriebsleiterwohnung die Rede ist. Die Rechtsprechung versteht nämlich unter Betriebsleiterwohnung, wie sie nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden kann, eine einzige Wohnung pro Betrieb, die dem Betrieb nicht nur zugeordnet sondern ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse auch noch untergeordnet sein muss.

den kann, erschließt sich nicht. Dem Vorhabenträger ist der Gebäudezustand abschließend bekannt und bewusst. Es verbleibt dabei, dass dieses weiterhin genutzt werden soll, wobei die innere Ausgestaltung dem Vorhabenträger flexibel ermöglicht werden soll.

Hinsichtlich der Wohnnutzung: Diese wird in den Festsetzungen konkretisiert und auf eine Wohnung im südlichen Plangebiet beschränkt.

Immissionsschutz: Da kein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist betriebsunabhängiges Wohnen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es kann bei der Umsetzung von Wohnen ohne Eigentümeridentität zwar zu Einschränkungen der zulässigen Emissionen der gewerblichen Nutzung kommen, da hiermit ein Einwirkort, an welchem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind, heranrückt. Es wird aber angenommen, dass eine gewerbliche Nutzung, ggf. unter Berücksichtigung organisatorischer Maßnahmen (z. B. Tore und Fenster geschlossen halten während geräuschintensivem Betrieb etc.), weiterhin grundsätzlich möglich ist. Gleichwohl werden die Festsetzungen so konkretisiert, dass lediglich eine Betriebsleiterwohnung im Plangebiet zulässig ist.

Zu 7.2.3.7

Da der FNP den Geltungsbereich des vbBPlans als "Fläche für Landwirtschaft" darstellt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan derzeit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Allerdings reicht es nicht aus, im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB allein den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in eine gewerbliche Baufläche "Zimmerei" zu ändern, solange die übrigen Bereiche von Oppenreute weiterhin als Fläche für Landwirtschaft aufrecht erhalten bleibt, Denn damit würde der FNP die vorhandene Siedlung negieren und gegen das Planziel Z 3.1.9 LEP 2002 verstoßen, wie bereits mit meinem Schriftsatz vom 14.01.2025 im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des FNP vorgetragen. Genau dies scheint jedoch nach wie vor beabsichtigt, worauf die Ausführungen unter Ziffer 7.2.4.5 hinweisen.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass seitens der Fachbehörden die gegenständliche Planung nicht beanstandet wurde. Ausführung des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Belangen der Raumordnung:

"Aus Sicht der Raumordnung werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht."

Die genannte Forderung auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Gemeinde bekannt. Derzeit wird dieses planerische Erfordernis nicht in Zusammenhang mit dem singular geplanten Vorhaben gesehen. Dass die Gemeinde die weitere Entwicklung und ggf. dann auch die Darstellung in den Flächennutzungsplan vornimmt, bleibt einer späteren Entscheidung vorbehalten und steht der derzeitigen Anbindung des Vorhabens nicht entgegen. Eine direkte Verpflichtung der Gemeinde lässt sich hieraus nicht ableiten, sondern steht weiterhin in ihrem Planungsermessen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Zu 7.2.4.1, 8.2.5.1

Der Verzicht auf die Prüfung von Alternativstandorten führt zu einem Verstoß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegen § 2 a BauGB i.V. m. Ziffer 2 d der Anlage 1 zum BauGB. Es bedeutet einen unzulässigen Zirkelschluss anzunehmen, weil ein Grundstückseigentümer (verständlicherweise) nur das ihm zur Verfügung stehende Grundstück bebauen wolle, komme kein anderer Standort in Betracht. Diese Argumentation stellt die Standortwahl entgegen dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers zur Disposition jeden privaten Grundstückseigentümers. Im Extrem folgt hieraus, dass sich der jeweilige Bauwerber nur irgendein ferngelegenes Grundstück im Außenbereich sichern muss, um jegliche

Abwägung/Beschluss:

Die Einschätzung zur Notwendigkeit einer Standortalternativenprüfung wird nicht geteilt. Dieser Abwägungsvorgang ist grundsätzlich Folge der Verhältnismäßigkeit der Planung, unter deren Berücksichtigung ein dem Einzelfall gerecht werdender Interessenausgleich zu erreichen ist. Dies kann und gilt jedoch nicht abstrakt, sondern ist immer dem Einzelfall entsprechend zu betrachten und zu bewerten. So müssen alternative Flächen als real mögliche Lösungen ernsthaft in Betracht kommen, z. B. wenn sie sich nach Lage der konkreten Verhältnisse aufdrängen oder nahe liegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Zum einen handelt es sich um eine sinnvolle Nachnutzung brachliegender Gebäude. Auch dieses Ziel als Planungserfordernis ist in der Praxis für die

<p>Alternativenprüfung auszuschalten. Genau hieran ist die Tank- und Rastanlage an der A 96 beim VGH gescheitert.</p>	<p>Aufstellung von Bebauungsplänen anerkannt und kann kaum realistisch an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklicht werden.</p> <p>Hieran anschließend stellt sich auch die Frage der Zielsetzung einer möglichen Standortalternativenprüfung, da es vorliegend bei der Nachnutzung auch um die Aufwertung des Bereiches geht. Inwiefern hier alternative Standorte dieser Zielsetzung überhaupt gerecht werden können, scheint fraglich. Die abschließenden Ausführungen werden nicht geteilt: Es ist und verbleibt bei der Planungshoheit der Gemeinde, welche sich am Erfordernis messen lassen muss, so dass eine willkürliche Entwicklung von Außenbereichsflächen, wie in der Stellungnahme dargestellt, nicht zu befürchten ist.</p> <p>Auch das Regierungspräsidium Tübingen hat diesbezüglich keine Einwände vorgebracht. Insgesamt besteht somit die Auffassung, dass eine gesonderte Alternativenprüfung sich im vorliegenden Fall weder aufgedrängt hat noch, dass real andere Flächen als Lösungsmöglichkeit im Gemeindegebiet in Betracht kommen. Die Begründung wird um die vorstehende Abwägung ergänzt.</p>
<p>Zu 7.2.4.4, 7.2.4.5</p> <p>Bereits in meinem vorgenannten Schriftsatz vom 14.01.2025 hatte ich dargelegt, was die Höhere Raumordnungsbehörde beim RP Tübingen in ihrer Stellungnahme vom 11.09.2023 ausführte:</p> <p>"Einer Änderung der aktuellen Darstellung im FNP ("Fläche für die Landwirtschaft" in eine "Mischbaufläche") begegnen keine Bedenken. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird jedoch darum gebeten, den gesamten bereits vorhandenen Siedlungsbereich in die FNP-Änderung miteinzubeziehen und auch diesen Bereich dann mit einem Bebauungsplan zu überplanen."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes lautet die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 13.01.2025 zu den Belangen der Raumordnung wie folgt: "Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachen wird im Sinne von 2.5.0 G (4) Regionalplan B-O begrüßt."</p> <p>Die aktuelle Stellungnahme im Rahmen dieser Beteiligung lautet: "Aus Sicht der Raumordnung werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht."</p>

<p>Mit anderen Worten, die Höhere Raumordnungsbehörde hält die auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkte Planung für nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar. Dies gilt umso mehr, als spätestens der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Entstehung mehrerer nach § 34 BauGB bebaubarer Baulücken südlich und nördlich der Ortsstraße führt; insbesondere zwischen dem Planbereich und dem bestehenden Wohnhaus Nr. 7. Nach der Rechtsprechung sind auch bislang unbebaute Baulücken in die Abwägung der beteiligten Belange bzw. in die immissionsschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen.</p>	<p>Zudem werden auch von der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes keine Bedenken oder Anregungen hinsichtlich des Vorgehens bezüglich der immissionsschutzfachlichen Belange vorgebracht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die vorgebrachte Auffassung nicht geteilt. Wie bereits ausgeführt bleibt eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan einer späteren Entscheidung vorbehalten. Bei dieser soll die gesamtstrukturelle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Beachtung finden und einfließen, wie mit den verstreuten Siedlungsbereichen/-ansätzen für die künftige Entwicklungsausrichtung umgegangen werden soll.</p> <p>Dies gilt auch, sofern im Rahmen der weiteren Entwicklung ein Gebiet im Sinne des § 34 BauGB entstehen sollte. Der Gemeinde ist diese Möglichkeit bewusst, verbleibt es für diese Einstufung jedoch immer beim tatsächlichen Eindruck vor Ort. An dieser Stelle sei auch auf die aktuelle politische Entwicklung hingewiesen, die verstärkt Einzelvorhaben im Rahmen der Entwicklung und städtebaulichen Ausgestaltung der Planungshoheit im Fokus hat.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu 7.2.4.6</p> <p>Die bisher als "Vorhaben- und Erschließungsplan" vorgelegten Pläne sind nicht geeignet sicherzustellen, "dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Eine Umnutzung der Gebäude und die Entstehung von reinen Wohneinheiten [sei] damit ausgeschlossen." Dies folgt insbesondere daraus, dass "entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung werden" sollen. Ich verweise noch einmal auf die Festsetzungen zum Gebäude Oberhof 2.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, wie bereits ausgeführt jedoch nicht geteilt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Zu 7.2.8.1

Der nächstgelegene Einwirkort, womit ersichtlich das Wohnhaus Nr. 7 gemeint ist, befindet sich spätestens mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gerade nicht "im Außenbereich", sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oppenreute. Aus diesem Grund gibt es auch noch einen näher gelegenen Einwirkort, nämlich die bislang unbebaute Baulücke zwischen dem genannten Wohnhaus und dem Gebäude Oberhof 2.

Von einem "kleinen" Zimmereibetrieb bzw. einer Holzwerkstatt, wie es bislang hieß, kann angesichts der vorgelegten Pläne keine Rede sein. Die Grundrisse des Ersatzgebäudes Oberhof 1 zeigen eine Werkstatt mit etwa 218 m², ein Lager mit ca. 152 m², ein Büro mit mindestens 3 Arbeitsplätzen und, neben einem Besprechungszimmer einen großzügig dimensionierten Personal-Aufenthaltsraum sowie gesonderten Toiletten für Herren und Damen. Dazu soll - behaupteter Maßen - noch das als weiteres Lager umfunktionierte Gebäude Oberhof 2 kommen. Mithin ein nicht erheblich belastigender Gewerbebetrieb, der nach der Typologie der BauNVO in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gehört.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich Gewerbelärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass von der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes keinerlei Bedenken oder Anregungen hinsichtlich des Vorgehens bezüglich der immissionsschutzfachlichen Belange vorgebracht wurden und somit von der Fachbehörde Einverständnis mit der Bewertung besteht.

Der Gemeinde ist die Entwicklungsmöglichkeit in diesem Bereich bewusst, da für diese Einstufung immer der tatsächliche Eindruck vor Ort maßgeblich ist. An dieser Stelle sei auch auf die aktuelle politische Entwicklung hingewiesen, die verstärkt Einzelvorhaben im Rahmen der Entwicklung und städtebaulichen Ausgestaltung der Planungshoheit im Fokus hat.

Ein Zimmereibetrieb ist grundsätzlich nicht nur im Gewerbegebiet zulässig, auch kann allein über die Fläche der Räumlichkeiten kein Rückschluss auf die zu erwartenden Lärmemissionen und somit den Störgrad gezogen werden.

Es erfolgt keine Planänderung.

Zu 8.1.1.2, 8.1.1.5, 8.2.1.1 und 8.2.3.1

Der Erhalt des außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehenden großen Laubbaumes kann schon aufgrund seiner Lage nicht "wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes" sein und vom Vorhabenträger nicht sichergestellt werden. Der Baum befindet sich auf einem fremden Grundstück.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zum außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Laubbaumes werden zur Kenntnis genommen. Dieser ist nicht Teil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, muss jedoch in der Begründung (Umweltbericht) abgehandelt werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

<p>Zu 11</p> <p>Die Fotos 3 und 4 zeigen nicht "die im Plangebiet befindliche Scheune" sondern eine außerhalb des Plangebiets stehende Maschinenhalle.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die genannten Fotos werden aus dem Textteil herausgenommen.</p>
<p>3. Durchführungsvertrag</p> <p>Der Durchführungsvertrag ist das Bindeglied zwischen dem VEP und dem vbBPlan, dessen Bestandteil der VEP nach § 12 Abs. 3 BauGB wird. Allein aus der Tatsache, dass sich der Vorhabenträger vertraglich zur Durchführung seines Vorhabens und der damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet, ergibt sich das Erfordernis einer hinreichenden Konkretisierung des VEP. Deshalb kommt der Frage der Bestimmtheit bzw. des Konkretisierungsgrades des Vorhabens maßgebende Bedeutung zu, weil andernfalls die Gemeinde nicht in der Lage ist, die Erfüllung der Durchführungsverpflichtung zu beurteilen. Wie ich bereits ausgeführt habe, fehlt es am notwendigen Konkretisierungsgrad nicht nur hinsichtlich des Ersatzgebäudes Oberhof 1 sondern insbesondere auch bezüglich des angeblich nur zu modernisierenden Gebäudes Oberhof 2, von dem keinerlei Planung sondern allenfalls unvollständige Bestandszeichnungen vorliegen.</p> <p>Der Vorhabenträger muss nach § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung seines Vorhabens "bereit und in der Lage" sein. Das bedeutet vor allem, dass er über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt, um die Maßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde muss sich Gewissheit darüber verschaffen; ein bloßes Glaubhaftmachen von Seiten des Vorhabenträgers reicht nicht aus. Üblicherweise fordert die Rechtsprechung entsprechende Bankbestätigungen. Dieser Voraussetzung für die Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargelegt, wird sowohl von der Gemeinde als auch von den beurteilenden Fachbehörden die gegenständliche Planung als ausreichend eingestuft. An dieser Einschätzung wird auch im Sinne der Durchführungsverpflichtung dem Grunde nach festgehalten. Entsprechend der getroffenen Abwägungsentscheidungen erfolgt eine Planüberarbeitung an einzelnen Stellen.</p>

	im vorliegenden Fall angesichts des Volumens des Bauvorhabens, welches mit Kosten nicht unter 1,5 Mio Euro verbunden sein dürfte, besondere Bedeutung zu.	
--	---	--

3 Vorschläge des Vorhabenträgers sowie der Planer

3.1 Von Seiten des Vorhabenträgers liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden:

3.1.1	Vorhabenträger	<p>Erhöhung der Gesamt-Gebäudehöhe (GH), der Wandhöhe (WH) sowie der geplanten Geländehöhe im Bereich des geplanten Neubaus.</p> <p>Die Erhöhung der Gesamt-Gebäudehöhe sowie der Wandhöhe soll erfolgen, um das neu geplante Gebäude besser ausnutzen zu können. Die angepassten Höhen entsprechen den Höhen des Bestandsgebäudes, welches abgerissen wird. Es erfolgt keine Erhöhung der Gebäudestruktur über den Bestand hinaus.</p> <p>Die Erhöhung der geplanten Geländehöhe erfolgt, um ein ausreichendes Gefälle in den Abwasserschacht zu gewährleisten.</p> <p>Insgesamt sollen die Höhen wie folgt geändert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GH von 11,37m auf 12,32m - WH von 5,50m auf 6,77m - Gelände von 668,40m ü NHN auf 668,70m ü NHN 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Für die Planzeichnung gilt, dass die Gesamt-Gebäudehöhe nunmehr bei 681,40m ü NHN und die Wandhöhe bei 675,80m ü NHN liegt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Plan "2025-09-24_VEP Oberhof 1 in Oppenreute_südliches Gebäude Schnitt" entsprechend der dargelegten Höhen angepasst.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Bebauungsplan werden entsprechend geändert.</p>
-------	-----------------------	---	---

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.04.2025 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 26.09.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 26.09.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Beteiligungen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wolfegg, den 17.11.2025

5 Anlagen

- 5.1 Merkblatt für Planungsträger zur Stellungnahme vom 16.07.2025, Regierungspräsidium Freiburg

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

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

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

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

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

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

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

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

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

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

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

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

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

5 Hinweis zum Datenschutz

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

6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter <https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index.html?lang=1> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

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

A Bohrdatenbank

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

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

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

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

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

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

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

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!