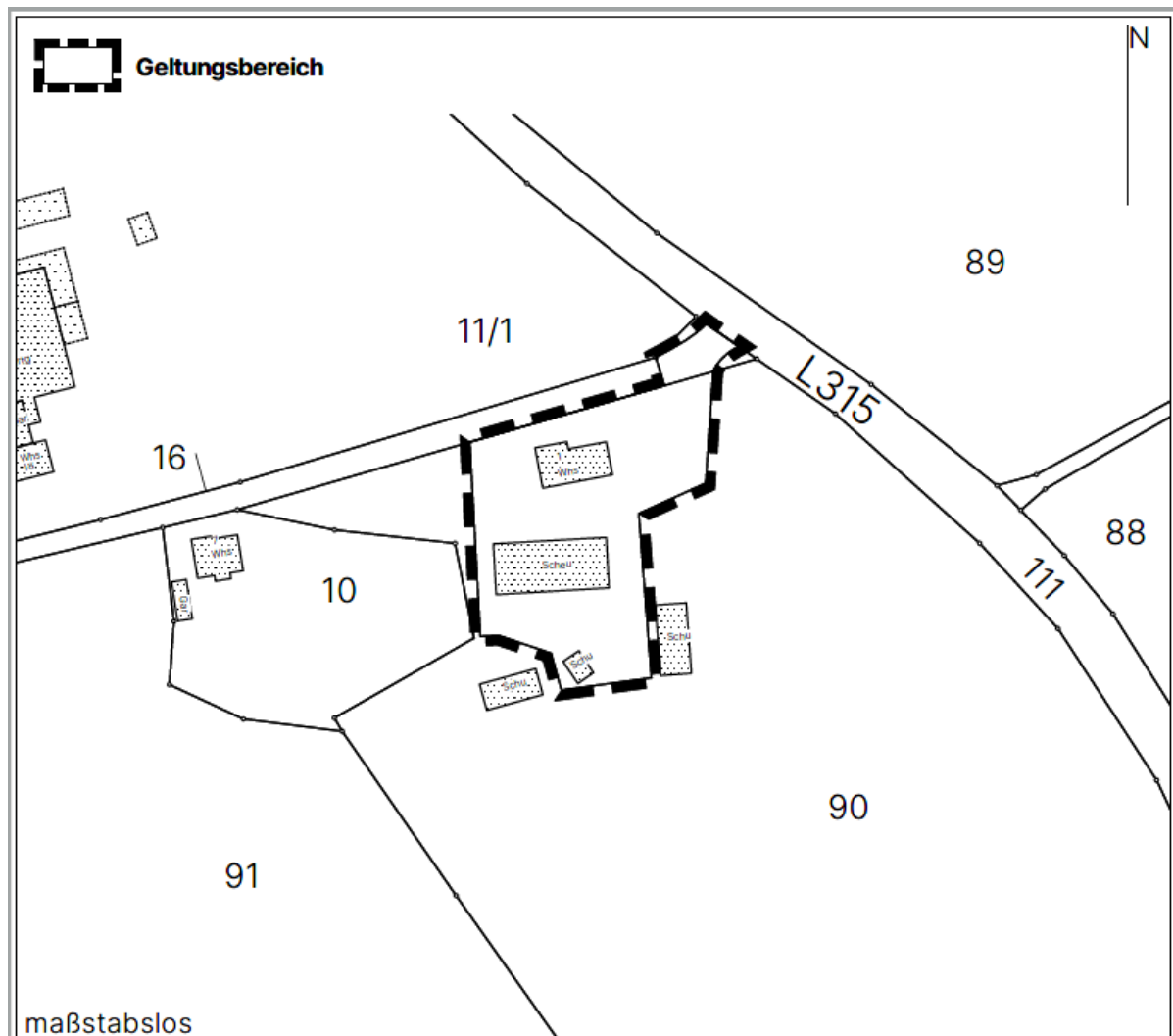


Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.10.2025 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 26.09.2025 unter der Maßgabe, der Anpassung des Lageplans des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 24.09.2025, gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

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



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

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf insgesamt 3.969 Ökopunkte. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird käuflich von der Gemeinde erworben und dieser Planung zugeordnet. Geplant ist die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme (Nr. 426.02.009), welche im Naturraum Donau-Iller-Lech-Platte liegt und sich im Eigentum Gemeinde befindet. Die rechtliche Zuordnung und Sicherung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.09.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom **27.10.2025** bis **12.11.2025** im Internet auf der Internetseite

<https://www.wolfegg.de/gemeinde-buergerservice-1/bauen/laufende-bauleitplanverfahren/neubauegebiet-oberhof-1>

der Gemeinde Wolfegg veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.09.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **27.10.2025** bis **12.11.2025** im Rathaus der Gemeinde Wolfegg (Am Hofgarten 1, 88364 Wolfegg), Zimmer 1.6 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag, Dienstag und Donnerstag, Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich Dienstags von 14.00 bis 16.00 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist.)

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

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 26.09.2025 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotope, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume;

Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

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

- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von Juni bis August 2025 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg LGRB (zu Geologie, Geochemie, angewandter Geologie, Ingenieurgeologie, Hydrogeologie, Geothermie, Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe), Bergbau und allgemeinen Hinweisen); des Regierungspräsidiums Tübingen (keine Bedenken zu den Belangen der Raumordnung und der Landwirtschaft; Hinweis zu möglicherweise anfallenden Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen an der Straße); des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (keine Betroffenheit der Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan 1996 und zum Anbindegebot) und des Landratsamtes Ravensburg mit den Fachbereichen Bauleitplanung (zu Flächennutzungsplan und Art der baulichen Nutzung, zum Ausgleich im Bebauungsplan, zu § 135a BauGB: Pflichten des Vorhabenträgers, Durchführung durch die Gemeinde, Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, zur Sicherung der Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB, zu Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nach Abs. 1a BauGB); Naturschutz (zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und den durchgeführten Untersuchungen, zur angrenzenden Streuobstwiese gem. § 33a NatSchG, zur durchgeführten FFH-Vorprüfung gem. § 34 BNatSchG, zu Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, zu Grünland- und Ackerzahlen, zur Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB und zur vormals geplanten Ausgleichsfläche auf Flst. 88, zu rechtlichen Anforderungen aus dem BNatSchG und der Ökokontoverordnung, zur Anerkennung als Ökokontomaßnahme, sowie Empfehlungen zur vormals geplanten Ausgleichsmaßnahme); Grundwasser (keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten; der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Bauantrag zu konkretisieren); Bodenschutz und Altlasten (zum vormals geplanten Bodenauftrag auf der Ausgleichsfläche, zur Bewertung der Böden und anrechenbaren Ökopunkten, mit dem Hinweis dass keine Einträge Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden sind); Forst (keine Berührung forstrechtlicher Belange) sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) (als gemeinsame Stellungnahme aller nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände mit einer Zusammenfassung der Planung sowie Zustimmung).
- Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von Juni bis August 2025 mit umweltbezogenen Stellungnahmen eines Bürgers (zur angrenzenden sowie auf Luftbildern ersichtliche Nutzungen, zur gewählten Lichtpunkthöhe, zum vormals geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleich auf Flst. Nr. 88 und dem geplanten Bodenauftrag, zur Frist zur Durchführung von Baumaßnahmen bzgl. des Artenschutzes, zur gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen, zu den das Plangebiet umgebende Nutzungen der Pferdehaltung, Verweis auf das Artenschutzgutachten, zum Verzicht auf die Prüfung von Alternativstandorten, zu Einwirkorten bzgl. Lärmimmissionen sowie der Typologie des Gewerbebetriebes, zum Erhalt des außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Laubbaumes sowie zu den Fotos in der Bilddokumentation).
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oberhof 1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 25.09.2024 zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

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

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

Da es sich um eine erneute Veröffentlichung des Entwurfes handelt wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Diese sind im Einzelnen:

- 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
- Änderungen bei der Begründung

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

Wolfegg, den 23.10.2025

Peter Müller, Bürgermeister