

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Gemeinde Wolfegg  
Am Hofgarten 1  
88364 Wolfegg

Freiburg i. Br., 08.06.2022  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 22-02441

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Büro und Montagehalle Grimmenstein" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemeinde Wolfegg, Lkr. Ravensburg (TK 25: 8124 Wolfegg)**

**Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Ihr Schreiben vom 24.05.2022

Anhörungsfrist 30.06.2022

### **B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-09021 vom 09.09.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso




# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Gemeinde Wolfegg  
Am Hofgarten 1  
88364 Wolfegg

Tübingen 20.06.2022  
Name Frau Konzelmann-Schnee  
Durchwahl 07071 757-3226  
Aktenzeichen 21-13/2473.2-11.2  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Schreiben des Büros Sieber Consult GmbH vom 24.05.2022

## A. Allgemeine Angaben

### Gemeinde Wolfegg

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Büro und Montagehalle Grimmenstein“**
- Bebauungsplan für das Gebiet
- sonstige Satzung

## B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahmen siehe Seite 2.

### **1. Belange der Raumordnung**

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

### **2. Belange des Straßenwesens**

Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan der Gemeinde.

Nach Inkrafttreten wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.

### **3. Belange des Naturschutzes**

Aus Sicht der HNB sind keine Anmerkungen notwendig, sofern die im artenschutzrechtlichen Gutachten angesprochenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

gez.

Konzelmann-Schnee



Wo der Süden am schönsten ist.

Landratsamt Ravensburg, Postfach 19 40, 88189 Ravensburg

Gemeinde Wolfegg  
Am Hopfengarten 1  
88364 Wolfegg

#### Bau- und Umweltamt

- Bauleitplanung, Klimaschutz, Energiewende -

Ansprechpartner: Andrea Knoch

Durchwahl: 0751/85-4255  
Telefax: 0751/85-774255  
E-mail: a.knoch@rv.de

Dienstgebäude: Gartenstraße 107  
88212 Ravensburg  
Zimmer E 228

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.00-12.00 Uhr  
nachmittags:  
Mo. - Mi. 13.30 - 15.30 Uhr  
Do. 13.30 - 17.30 Uhr  
Di. – Fr. 8.00- 12.00 Uhr

Aktenzeichen: BLP/2144/20/401-621.41-öA  
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Datum: 30.06.2022

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Büro und Montagehalle Grimmenstein" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Wolfegg

### Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

#### Allgemeine Einschätzung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

### Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen

#### A. Bauleitplanung

##### 1 Bedenken und Anregungen

Die Aufstellung des VBP erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Unter Ziffer 7.2.4.6/7.2.4.7 wird die Verfahrenswahl kurz standardmäßig begründet. Dass sich die überplante Fläche (Grünfläche Richtung Außenbereich) im Innenbereich befindet, ist ein Grenzfall und sollte in der Begründung genauer erläutert werden, warum die Gemeinde in diesem besonderen Fall von einer Innenentwicklung ausgeht.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens bitten wir um Vorlage eines Deckblatts für die Planunterlagen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grimmenstein Änderung der 3. Änderung“ (2-fach).

#### Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 4 Abs. 3 GemO bitten wir um Vorlage eines Deckblatts für den Flächennutzungsplan (2-fach) im Maßstab 1:10.000. In der Bekanntmachung des Bebauungsplans und im Satzungstext ist auf die Berichtigung hinzuweisen, gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB.

### Ziffer 1 Rechtsgrundlagen

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

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1)

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Ziffer 2.1 GE<sub>D</sub> und Ziffer 2.2

Die Festsetzung eines GE<sub>D</sub> in Verbindung mit der Ziffer 2.2 ist nicht klar, welche Vorhaben durch den VBP zulässig sind. Es ist eindeutig festzulegen, welche Vorhaben der Vorhabenträger umsetzt.

Das Planzeichen GE<sub>D</sub> ist uns nicht bekannt und ist näher zu erläutern.

#### Ziffer 5.1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grimmenstein Änderung der 3. Änderung“ ist im Plan lila eingezeichnet, im Textteil schwarz. Dies sollte einheitlich dargestellt werden.

Im Plan ist diese Grenze nicht mit dem vollständigen Namen des in Kraft getretenen Bebauungsplans bezeichnet, dies sollte einheitlich bezeichnet werden.

## **2 Hinweise**

### Kabeltrasse der EVS

Im bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grimmenstein Änderung der 3. Änderung“ ist auf öffentlicher Fläche eine geplante Kabeltrasse EVS eingetragen. In der neuen Planung wird die öffentliche Grünfläche zu einer privaten Baufläche. Somit wurde die Kabeltrasse nicht übernommen. Es ist zu klären, ob die Kabeltrasse damals umgesetzt wurde, ggf. ist in der neuen Planung ein Leitungsrecht festzusetzen.

### Klimaschutz

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

Ab 01.01.2022 besteht für den Neubau von Nichtwohngebäuden nach § 8 a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und nach § 8 b die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Parkplatzflächen (bei mehr als 35 Parkplätzen). In der PV-Pflicht -VO vom 11.10.2021 sind Ausnahmen und Mindestanforderungen geregelt, wie auch, dass nur 60% der Parkplätze überdacht werden müssen.

Wir empfehlen diesen Hinweis, statt dem Hinweis Ziffer 5.7 zu übernehmen.

## **B. Vermessung-/Flurbereinigung, Gewerbeaufsicht, Landwirtschaft, Altlasten, Oberflächengewässer, Grundwasser, Straßenverkehrsrecht, ÖPNV**

[X] keine Anregungen

**C. Forst**

Tel. 0751 85-6260

Der nach § 4 Abs. 3 LBO vorgesehene Waldabstand wurde eingehalten. Diesbezüglich bestehen also keine Bedenken.

**Bedenken und Anregungen**

In der frühzeitigen Behördenunterrichtung wurde seitens des Forstamts vorgebracht, dass sich unmittelbar an den Geltungsbereich anschließend Erholungswaldflächen befinden.

Mögliche Auswirkungen auf diese sollten in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgearbeitet werden. Sofern keine Auswirkungen zu erwarten sind, sollte dies ebenfalls benannt werden (§1 Abs.6 Nr. 7c u. e, Nr. 8b BauGB).

**D. Brandschutz**

Tel. 0751 85-5140

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

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

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

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

**E. Naturschutz**

Tel. 0751 85-4244

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

**1.1 Artenschutz, §44 BNatSchG**

Pflanzgebot/Pflanzbindung

Aus den Bebauungsplanunterlagen (Plan und Text, Begründung, Artenschutzgutachten) geht nicht klar hervor, was vom Gehölzstreifen erhalten bleibt, entfernt werden muss bzw. was wieder neu gepflanzt werden soll. In der Begründung sowie im Artenschutzgutachten wird beschrieben, dass der Gehölzstreifen größtenteils entfernt werden muss.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Pflanzbindung auf einer privaten Grünfläche für den Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur festgesetzt. Gleichzeitig enthält die Pflanzbindung im Textteil (vgl. Ziff. 2.19, S. 10), dass bei „Rodung“.... zu ersetzen ist. U.E. ist das Wort „Rodung“ bei der Pflanzbindung zu streichen.

Es sollte klar geregelt sein, wo in den Gehölzstreifen eingegriffen werden muss, z.B. im Bereich des Baufensters während der Bauzeit, und welche Teile grundsätzlich erhalten werden.

Sollte die Bebauung nicht ohne Gehölzentfernung möglich sein, ist dies räumlich im Bebauungsplan zu kennzeichnen und die erforderlichen Neupflanzungen als Pflanzgebot festzusetzen.

Folgende Umsetzungs- und Pflegehinweise sind bei den Neupflanzungen aufzunehmen:

„Spätestes 6 Monate nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten der Büro- und Montagehalle Grimmenstein ist die Neupflanzung einer mindestens zweireihigen Feldhecke mit hochwertigem Pflanzgut gemäß den Pflanzlisten und der „FLL-Richtlinie Bäume“ umzusetzen.“ Dazu gehören z.B. die Empfehlungen zum zeitlichen Ablauf und zu Maßnahmen zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege in der Jugendphase (Teil 1) sowie die Mindestanforderungen an Bauweisen und Substrate (Teil 2).

Es ist ein Hinweis aufzunehmen, dass während der Bauzeit die DIN 18920 zu beachten ist.

#### Vogelschlag an Glasflächen:

Die Fensterfront wird nur in wenigen Metern Entfernung zur naturnahen Ersatz-Feldhecke wirken und damit steigt die Gefahr eines Anflugs von Singvögeln in die Scheiben sehr erheblich, da die grüne Heckenstruktur mit Blättern als auch die Vögel selbst sich in den Scheiben spiegeln können (Fallenwirkung). Kollisionen von Vögeln an Glas können zu Tötungen führen.

Es ist eine Festsetzung vorzunehmen, um Vogelschlag an Glasflächen zu berücksichtigen. Vorschlag: „Fenster mit >1,5 qm ungeteilte Glasfläche sind konstruktiv vogelschlagsicher auszuführen.“

#### Außenbeleuchtung (textliche Festsetzung, S. 8)

Hier weicht die Anforderung aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten von der Festsetzung ab. Das Gutachten fordert für die lichtsensiblen und betroffenen Fledermausarten eine maximale Farbtemperatur von 2700 Grad Kelvin (warmweiß). Dies ist in der Festsetzung zu übernehmen. Die gewünschte Farbtemperatur kann über den Lampentyp und über Filtereinsätze erreicht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Knoch