



Gemeinde Wolfegg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Galgengröble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit
„16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“

Fassung: 30.08.2024



Gemeinde Wolfegg- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Galgengröble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit "16.Änderung des Bebauungsplanes Ortsgebiet Wolfegg" - Text Fassung: 30.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und die zu ändernden Inhalte

2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

- 2.1 Art und Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.2 Gebäudehöhen
- 2.3 Technische Anlagen und Nebenanlagen, Stellplätze
- 2.4 Befestigte Flächen
- 2.5 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
- 2.6 Grünordnerische Festsetzungen für nicht überbaubare Flächen der bebaubaren Grundstücke
- 2.7 Gemeinschaftliche nutzbare Freiflächen auf den Baugrundstücken
- 2.8 Öffentliche Grün- und Freiflächen
- 2.9 Artenlisten
- 2.10 Immissionsschutz
- 2.11 Beseitigung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) durch Text zum Bebauungsplan „Galgengrübte 1“

- 3.1 Baukörpergestaltung
- 3.2 Nebenanlagen/Stellplätze/Tiefgaragen
- 3.3 Einfriedungen
- 3.4 Höhenlage des Grundstücks/Stützmauern
- 3.5 Erdüberdeckung Tiefgarage

4 Hinweise durch Text

- 4.1 Plangrundlagen
- 4.2 Bodendenkmäler
- 4.3 Altlasten
- 4.4 Immissionen aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung
- 4.5 Ver- / Entsorgungsleitungen und Erschließung
- 4.6 Barrierefreiheit / Erreichbarkeit
- 4.7 Bodenschutz
- 4.8 Grundwasserschutz
- 4.9 Grünordnung

5 Satzung

6 Begründung - Städtebaulicher Teil

- 6.1 Geltungsbereich
- 6.2 Art des Aufstellungsverfahrens
- 6.3 Planungsrechtliche Vorgaben
- 6.4 Übergeordnete Planungen
- 6.5 Lage und Beschaffenheit des Gebietes
- 6.6 Anlass und Zweck der Planung
- 6.7 Ziele der Planung
- 6.8 Planungskonzept

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

8. Begründung - Bauordnungsrechtlicher Teil

- 8.1 Regeln der Dachgestaltung
- 8.2 Stellplätze
- 8.3 Einfriedungen
- 8.4 Umgang mit dem Gelände
- 8.5 Umsetzung der Freianlagen

9. Verfahrensvermerke

10. Anlagen

10.1 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

10.2 Berichtigung Flächennutzungsplan

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

1. Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV,
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg)
vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)



Städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.1,2,6 BauGB, §4 BauNVO)

- 2.1.1 Es sind Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA 3 festgesetzt.
- 2.1.2 Es sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist nur eine Wohnung zulässig.
- 2.1.4 Die Baugrenzen können mit Terrassen überschritten werden.
- 2.1.5 Im WA 2 und WA 3 sind je Grundstück Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 12 qm und einer maximalen Höhe von 3m zugelassen.
- 2.1.6 Im WA 1 ist mit den Flächen nach §19(4) BauNVO eine Überschreitung zusammen mit der zulässigen GRZ bis zu 0,8 zugelassen. In WA 2 und 3 bleibt diese Überschreitung auf 50% der zulässigen GRZ begrenzt.

2.2. Gebäudehöhen (§9 (3) BauGB, §16 BauNVO)

- 2.2.1 In WA1 ist eine traufseitige Wandhöhe vom im Plan angegebenen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut bis maximal 7,00m, in WA2 und WA3 mit maximal 6,50m zugelassen.
- 2.2.2 Die EG-Fertig-Fußbodenhöhen sind entsprechend dem jeweils angegebenen Höhenbezugspunkt mit Abweichungen um +/- 15 cm zulässig.

2.3. Technische Anlagen und Nebenanlagen, Stellplätze

- 2.3.1 Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen (§9(1) Nr.13 BauGB). Erforderliche Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen sowie öffentliche Beleuchtungseinrichtungen (Leuchtenmasten) sind auf den Baugrundstücken zulässig. (§9(1) Nr. 21 BauGB)
- 2.3.2 Anlagen für Müll sind innerhalb der dargestellten Fläche für Stellplätze oder Garagen in Schränken zugelassen. (§9(1) Nr.4,14 BauGB).
- 2.3.3 Werden auf dem nordöstlichen Baugrundstück im WA 1 (Baugrundstück Nr. 3) anstelle eines Mehrfamilienhauses Reihenhäuser errichtet, so können die Stellplätze dieser Reihenhäuser zusammengefasst entlang des seitlichen Verkehrsberuhigten Bereiches angeordnet werden, wobei sie um mindestens 1m vom Verkehrsberuhigten Bereich abgerückt werden müssen. (§9(1) Nr. 4 BauGB)

2.4. Befestigte Flächen (§9(1) Nr.16 und 20 BauGB, §21a NatSchG)

- 2.4.1 Wege, Parkplätze und Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze oder Parkplätze und ihre Zufahrten sind mit offenen Belägen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,5 oder mit Belägen aus wasserdurchlässigem Material mit gleicher Wirksamkeit zu gestalten. Von der Festsetzung ausgenommen sind TG Zufahrten.

2.5. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 2.5.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen und zu erhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 2.5.2 Als Güteanforderungen sind folgende Mindestpflanzgrößen festgesetzt: Große Bäume (Wuchsklassen I), Stammumfang STU 20/25, mittelgroße Bäume (Wuchsklasse II) STU 18/20, kleine Bäume STU 16/18. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, für diese gilt STU mindestens 14/16.
- 2.5.3 Für die per Planzeichen festgesetzten Großbäume sind Arten aus Artenliste 1 zu wählen. Dabei ist entlang der Erschließungsstraße einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- 2.5.4 Von festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage um bis zu 5m abgewichen werden.

2.6. Grünordnerische Festsetzungen für nicht überbaute Flächen der bebaubaren Grundstücke (§9(1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 2.6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind notwendige Zugänge und Zufahrten und Terrassenflächen von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen und auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 2.6.2 Je Wohnbaugrundstück in WA 2 und WA 3 ist je 400 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Er ist als mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II aus Artenliste 2 zu wählen. Per Planzeichen dargestellte Bäume können auf die zu erbringende Menge angerechnet werden.
- 2.6.3 Im WA 1 ist je 8 m Fassadenlänge der Südfassade der Gebäude ein kleiner Baum nach Artenliste 3 als Hochstamm oder Solitär zu pflanzen. Die per Planzeichen festgesetzten Bäume sind zusätzlich zu pflanzen.
- 2.6.4 In WA1 sind den Erdgeschoßwohnungen zugeordnete private Gartenflächen auf eine Tiefe von maximal 5m zu beschränken. (§9(1) Nr.9 BauGB)
- 2.6.5 Auf maximal 5% der privaten Grundstücksflächen sind auch Sträucher zulässig, die nicht in Artenliste 4 aufgeführt sind.
- 2.6.6 Je angefangenen Laufmeter der seitlichen Tiefgaragenstützmauer ist ein Gehölz der Artenliste 4 vor die Mauer zu pflanzen.
- 2.6.7 In den Maßnahmenflächen nach Planzeichen 5.3 ist je 2m Länge mindestens ein Gehölz der Artenliste 4 zu pflanzen.

2.7. Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auf den Baugrundstücken (§ 9(1) Nr. 22, 25 a BauGB)

- 2.7.1 Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in WA 1 dienen der gemeinsamen Nutzung der Bewohner. Sie sind gärtnerisch zu gestalten mit Stauden und Gehölzen, mit Spielplatz, Spielwiese und Sitzmöglichkeiten.
- 2.7.2 Die zu errichtenden Spielplätze sind in einer Größe von 1,5 qm (brutto) Spielfläche pro 25qm Wohnfläche zu errichten und auf den Bedarf von Klein- (0-6J) und Schulkindern (6-11J) auszurichten. Sie sind jeweils mit einem Spielsandbereich mit mindestens 4 qm, sowie mindestens einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten und barrierefrei zu erreichen.

2.8. Öffentliche Grün- und Freiflächen

- 2.8.1 In der öffentlichen Grünfläche ist im Westen auf 3m Breite und im Süden auf 1,5m Breite ein Wiesenweg anzulegen. (§9(1) Nr.15 BauGB)
- 2.8.2 In den Maßnahmenflächen nach Planzeichen 5.3 in den öffentlichen Grünflächen ist je 1,5m Längenabwicklung mindestens ein Gehölz der Artenliste 4 zu pflanzen. (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

2.9. Artenlisten

(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

2.9.1 ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I große Bäume

Hochstamm, Stammumfang mind.20/25

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnussbaum
Pinus silvestris	Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2.9.2 ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 18/20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Corylus colurna	Baumhasel
Malus in Sorten	Speiseapfel
Prunus in Sorten	Speisekirschen
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Obstbäume	Vorschlagsliste Landkreis Ravensburg

Alle vom Standort her geeigneten Arten und Sorten

Hochstamm, Kronansatz >1,60m, Stammumfang mind.14/16 cm

2.9.3 ARTENLISTE 3 Wuchsklasse III - Kleinkronige Bäume,

Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm oder Solitäre, Mindesthöhe 300-350cm

Malus sylvestris	Holzapfel
Malus tschonskii	Scharlachapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

2.9.4 ARTENLISTE 4 Großsträucher und Sträucher

Höhe mind. 100-150 cm

Amelanchier ovalis	Gem. Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpen- Heckenrose
Rosa vosagiaca	Blaugrüne Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* Arten als Schnitthecken geeignet

2.9.5 ARTENLISTE 5 Rank- und Kletterpflanzen

Zur Begrünung von Nebenanlagen, Garagenwänden und Mülleinhausungen, Rankpflanzen entsprechend mit Rankhilfen zu kombinieren.

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa (Sorten)	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie

2.10. Immissionsschutz

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.10.1 Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3%).

2.10.2 Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig Insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante und maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lichtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich. Leuchtgehäuse müssen staubdicht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberfläche darf max. 40°C betragen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig. Die Benutzung von Sky-Beamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen, sowie die Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

2.11. Beseitigung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

(§9 Abs.1.Nr. 14 und 20 BauGB)

2.11.1 Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen von Neubauten ist durch Rückhalteeinrichtungen wie Kombi-Zisternen oder Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Hierbei sind mindestens ca.30 l Rückhaltevolumen pro qm angeschlossener befestigter Fläche für

die Retention bereitzustellen. Die Rückhaltung ist nach jedem Regenereignis vollständig in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entleeren.

- 2.11.2 Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (zB. Dachdeckung, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

2.12. Zuordnung von Flächen und/oder Maß-nahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

- 2.12.1 Lage der Ausgleichs-fläche/-maßnahme: der ermittelte Kompensationsbedarf von 252.807 Ökopunkten wird über den Zukauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto-Maßnahmenkomplex "Entwicklung von Moor- und Sumpfwäldern im Fuchsenloch (Teil 1), Az.: 436.02.035" ausgeglichen.

3. Örtliche Bauvorschriften durch Text zum Bebauungsplan „Galgengröble 1“

3.1. Baukörpergestaltung

gemäß § 74 (1) Nr.1 LBO BW

- 3.1.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit 22° bis 45° Neigung zugelassen.
- 3.1.2 Im WA1 und WA2 sind nur Satteldächer, auch asymmetrische Satteldächer, zugelassen. Pultdächer sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.
- 3.1.3 Die Dächer sind mit einer Deckung aus Dachplatten (Ton- und Betonziegel in Rot- und Grautönen) zu errichten.
- 3.1.4 Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind profilgleich – mit gleicher Höhe und Dachneigung - zu errichten und einheitlich einzudecken.
- 3.1.5 Für Dächer von Nebengebäuden sind Satteldächer oder begrünte Flachdächer zugelassen. Begrünte Flachdächer sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist auch unter Photovoltaikanlagen zu erbringen.
- 3.1.6 Bei Satteldächern sind Dachgauben pro Hausseite im WA 1 jeweils 4, in WA2 und WA3 pro Hausseite und Hauseinheit jeweils 1 Gaube zugelassen. Im WA1 sind zusätzlich Dacheinschnitte zulässig.

3.2. Nebenanlagen/ Stellplätze /Tiefgaragen

- 3.2.1 Es sind pro Wohnung mit Wohnflächen < 50 qm 1 Stellplatz, sonst 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).
- 3.2.2 im WA 1 sind die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen unterzubringen. Eine Einhausung der Tiefgaragen-Rampe ist ab einem Abstand von mindestens 3m zur öffentlichen Fläche zugelassen. (§74(2) Nr.5 LBO BW)
- 3.2.3 In WA 1 sind für individuelle private Nutzungen ausschließlich einheitliche Terrassenschränke mit maximal 2 qm und 2m Höhe je Gartenplatz zulässig und mit dem Gebäude zu errichten.
- 3.2.4 Im WA1 sind mindestens 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung zu errichten und mindestens 50% der notwendigen Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. (§74 (2) Nr. 6 LBO BW)
- 3.2.5 Es sind Werbeanlagen nur am Ort der Nutzung und an der Hauswand innerhalb der Höhe des Erdgeschosses bis zu einer Größe von 0,50 qm zulässig. (§74 (1) Nr. 2 LBO BW)

3.3. Einfriedungen

(§74(1) Nr.3 LBO)

- 3.3.1 In den Vorgartenzone auf der Eingangsseite zwischen Straße und Haus sind Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Einfriedungen sind mindestens auf die zugeordnete Baugrenze zurückzunehmen.
- 3.3.2 Einzäunungen privater Gärten zu öffentlichen Flächen sind in Kombination von frei wachsenden Hecken oder vorgepflanzten Schnitthecken (gemäß Artenliste 4) mit

einfachen sockellosen Holz- oder verzinkten Drahtzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

- 3.3.3 Andere Einfriedungselemente wie Mauern, Gabionen oder Matten/eingeflochtenen Bändern sind unzulässig.

3.4. Höhenlage des Grundstücks / Stützmauern (§10 Abs 1 und 2 LBO BW)

- 3.4.1 Das Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Zur öffentlichen Grünfläche im Süden und Westen sowie zur landwirtschaftlichen Fläche im Osten ist der Anschluss an das Bestandsgelände entlang der Grundstücksgrenze herzustellen (Toleranz +/- 10 cm). Gartenflächen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 3.4.2 In WA 2 und WA3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen im Erdgeschoß auf einen Umgriff von 5m Tiefe vor einer Hauswand begrenzt. Dabei ist jedoch ein Mindestgrenzabstand von 1,5m einzuhalten. Darüber hinaus sind eben ausgeführte Gartenflächen unzulässig.
- 3.4.3 In WA 2 und WA3 sind Höhendifferenzen zwischen den Grundstücken und gegenüber öffentlichen Flächen im Gartenbereich durch Verziehen des Geländes mit bis zu 5% Gefälle auszugleichen. Böschungsmauern an den Terrassen sind erst bei steileren Neigungsverhältnissen zulässig.
- 3.4.4 Böschungs- oder Stützmauern zur Abfangung des geneigten Geländes an Terrassen sind auf eine Höhe von 50 cm beschränkt. Sie sind ausschließlich in Trockenbauweise mit Natursteinen oder als Ortbetonmauern auszuführen und zu mind. 30% zu begrünen (§ 74 Abs 1 LBO BW).

3.5 Erdüberdeckung Tiefgarage (§74 (1) Satz 1 LBO BW)

Tiefgaragen sind zur gärtnerischen Gestaltung der Freianlagen mit Stauden und Sträuchern mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Tiefgaragenrampen. Im markierten Bereich der Kinderspielflächen sind Überhöhungen auch zur Pflanzung von mittelgroßen Bäumen der Wuchsklasse II bis zu 1,00m über OK TG zugelassen. Der Anschluss an die Gartenflächen im Süden ist niveaugleich herzustellen.

4. Hinweise durch Text

4.1. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte (ALKIS/ALK) Baden-Württemberg wurde der Planzeichnung zugrunde gelegt.

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

4.2. Bodendenkmäler

welche bei Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten), sind dem Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich bekannt zu geben. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 DSchG).

4.3. Altlasten

Im Planungsgebiet gibt es möglicherweise Ablagerungen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.4. Immissionen aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung

Nördlich des Planungsgebiets grenzt eine Hofanlage an. Diese Hofanlage soll weiter betrieben werden. Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude sind belästigende Staub- und Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen und zu dulden.

4.5. Ver- / Entsorgungsleitungen und Erschließung

4.5.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Im Zuge des Rathausneubaus wurde eine DN 150 Frischwasserleitung bis zum Sennereiweg verlegt und der Anschluss an diese Leitung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

Die gemeindliche Nahwärmeleitung liegt im Sennereiweg und wird entsprechend mit der Erschließungsausbaue ergänzt. Der Anschluss der Neubauten an die Nahwärme soll in den Kaufverträgen gesichert werden.

4.5.2 Stromleitungen und Fernmeldekabel

liegen in den Straßenräumen. Für die erforderliche Trafostation ist ein Standort ausgewiesen.

4.5.3 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal an den bereits bis zum Rathausneubau verlegten Schmutzwasserkanal im Sennereiweg angeschlossen.

Das Regenwasser der Ost-West-Achse wird über eine Grünmuldenkaskade mit Retentionsfunktion entlang der Straße der zentralen Sickermulde am Eingang des Baugebiets zugeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der weiteren öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal gesammelt der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet. Die vorliegende Baugrunduntersuchung hat im Bereich der zentralen Sickermulde durchlässigen Untergrund ermittelt.

Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Bei Einsatz einer Sickermulde sind die Vorgaben der DWA-A138 einzuhalten.

Die privaten Versickerungseinrichtungen sind funktionstüchtig zu halten. Die Wartung der Kombizisternen obliegt den Grundstückseigentümern.

Zur Sicherung gegen Oberflächen- und Grundwasser wird empfohlen, Öffnungen in den Kellerwänden, zB für Kellerfenster, Lichtschächte bis mindestens zur Höhe der anliegenden Straße zu umwehren.

- 4.5.4 Der Müll wird nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen abgeholt. Die privaten Abfallbehälter sind zum Abholtermin hier aufzustellen. Die „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen“ des Landkreises Ravensburg ist zu beachten.

4.5.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit der Errichtung der Erschließungsmaßnahmen zu sichern. Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

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

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

Die Feuerwehr Wolfegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr der Stadt Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m 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 muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.5.6 Sichtdreiecke

Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sind die im Plan dargestellten Sichtdreiecke dauerhaft von allen Sichthindernissen wie Stapel, Zäunen, Erdwällen, Parkplätzen und sichtbehindernden Bewuchs zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

4.6 Barrierefreiheit / Erreichbarkeit

Für die Barrierefreiheit sind die DIN 18040 Teile 2,3 „Wohnungen“ und „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“, sowie § 35 LBO sind zu beachten.

In WA1 sind die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage gut erreichbar anzulegen, dh mit möglichst wenig zu öffnenden Türen.

4.7 Bodenschutz

Ein Bodenschutzkonzept wird von einem Fachingenieurbüro erstellt und rechtzeitig vor Ausführung der Erschließungsarbeiten vorgelegt.

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

- Es wird auf § 3 Abs. 4 LKreiWiG hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist.
- Es wird auf die "Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz", Stand April 2022 hingewiesen.
- Aufgrund der Größe des Bauvorhabens ist nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz für das Bauvorhaben ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung notwendig.
- LKreiWiG § 3 ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.
- Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.
- Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.
- Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen, sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.
- Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.
- Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

- Entnommenes Material aus den Auffüllungsbereichen (siehe Bodengutachten 20821B-1- Zim INGENIO Consult 2.9.21) ist zu separieren und auf Haufwerk final zu deklarieren.

4.8. Grundwasserschutz

- 4.8.1 Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.
- 4.8.2 Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen und ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen hier erhältlich. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.9. Grünordnung

- 4.9.1 Grünanlagen
Die Bepflanzung der Grün- und Freiflächen entsprechend den Festsetzungen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.9.2 Freiflächengestaltungspläne
Zu jedem Kenntnisgabeverfahren soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die Festsetzungen zu dem Baugrundstück aufgezeigt und weiterentwickelt sind.
Im WA1 kann von den festgesetzten Kinderspielplätzen abgewichen werden sofern eine eindeutige, dauerhafte Zweckbestimmung, z.B. Seniorenwohnanlage, dies begründet.
Kies- und Steingärten sind unzulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21 a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine „andere zulässige Verwendung“.
- 4.9.3 Abstände für Pflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen nachbarlichen Grenzabstände für Pflanzungen, soweit sie nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt sind, nach §12 und 16 des Gesetzes über Nachbarrecht (NRG) wird hingewiesen.
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte

und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

4.9.4 Baumschutz

Für die Allee am Sennereiweg wurde, bis auf einen entfallenden Baum, mit dem Bebauungsplan „Ortsgebiet Wolfegg“ ein Erhalt festgesetzt. Während der Baugebietserschließung sind die Bäume mit unverrückbaren Schutzbrettern am Stamm zu sichern und möglichst mit einem unverrückbaren Baugitter abzugrenzen, um Anfahrschäden, Parkierschäden und Rindenverletzungen zu vermeiden. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.9.5 Baumpflanzungen

Bei Pflanzung von Großbäumen innerhalb oder im Nahbereich von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 qm und -tiefe von 1,5 m pro Baum vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen eine Mindestfläche von 12 qm und -tiefe von 1,5m. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise zulässig. Für Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die durchwurzelbaren Wurzelräume unter den Belagsflächen mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV Vegtra Mü (Substrat B) auf bis zu 36 qm zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 (BGBl. I S. 2551), zuletzt geändert durch Artikel 10 vom 10.10.2012 (BGBl. I S. 2113)).

4.9.6 Artenschutz

Bei der Baufreimachung wird auf die zeitliche Beschränkung der Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeiten und ebenso die Beschränkung von Schnittmaßnahmen nach § 39 Abs. 5 2 BNatSchG auf den Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar verwiesen.

Zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeit der Rotmilane sollen die Arbeiten an der öffentlichen Erschließung außerhalb des Zeitraumes vom 15.3.–15.5. stattfinden.

Für die Ortsrandeingrünung im Osten soll die Heckenpflanzung unmittelbar bei Baufertigstellung und erstem Wohnungsbezug sowie ihr Unterhalt sichergestellt werden und wird von der Gemeinde in die jeweiligen Kaufverträge der Grundstücke aufgenommen werden. Außerdem wird empfohlen, dass sich die Bauherrenschaften für die landschaftspflegerische Umsetzung dieser Hecke zusammenschließen, um Kosten zu sparen und vor allem entsprechendes Pflanzgut aus der Baumschule vorreservieren zu können.

Zum Insektenschutz soll die Beleuchtung in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Bei einer Beleuchtung nach der Norm DIN EN 13201 und Orientierung an der niedrigsten geeigneten Beleuchtungsklasse, beträgt die mittlere Beleuchtungsstärke auf Hauptstraßen i.d.R. zwischen 7.5 und 15 Lux, in Anwohnerstraßen maximal 3 Lux und auf Parkplätzen max. 10 Lux.

4.9.7 Ergänzende Hinweise zu Geologie, Boden, Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der

Kißlegg-Subformation um Auenlehm. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

5 Satzung

Aufgrund von

- § 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231),
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- des Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
- des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg diesen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 21.10.2024 beschlossen.

Eine Übereinstimmung mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung herbeigeführt, gem. § 215a BauGB, § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Galgengrübte 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 30.08.2024.

Er umfasst eine Teilfläche der Flurnr. 151/5 aus der Gemarkung Wolfegg.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Galgengrübte 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ bestehen aus

- Planzeichnung mit Legende und
- der textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 30.08.2024.

Dem Bebauungsplan „Galgengrübte 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ wird die Begründung vom 30.08.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu den Materialien
- zur Anzahl der Stellplätze
- zur Einfriedung

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Galgengruble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 (3)) BauGB.

Gemeinde Wolfegg, den,

.....
Bürgermeister Peter Müller

6 Begründung – Städtebaulicher Teil

6.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Siedlungsgebietes von Wolfegg und beinhaltet 2 Teilbereiche (siehe Geltungsbereiche Planzeichen 0.1 und 0.2):

- „**Galgengrüble 1**“

liegt innerhalb der Flur Nr. 151/5 in der Gemarkung Wolfegg und umfasst eine Fläche von ca. 1,795 ha. Die Fläche ist derzeit in Privatbesitz.

- „**16.Änderung des Bebauungsplan Ortsgebiet Wolfegg**“

liegt auf der Flur Nr.131 und einer Teilfläche der FlurNr. 107/4 in der Gemarkung Wolfegg und umfasst eine Fläche von 0,183 ha. Die Fläche ist in Besitz der Gemeinde.

Der Gesamtumgriff betrifft damit eine Fläche von 1,978 ha.

6.2. Art der Aufstellungsverfahren

Die 2 Teilbereiche des Bebauungsplans werden nach unterschiedlichen Verfahren aufgestellt.

„**Galgengrüble 1**“

im fortgeführten Verfahren gem. § 215a Abs. 3 nach § 13b BauGB

Dieser Bebauungsplan auf einer Teilfläche von FlurNr. 151/5 wird für die Errichtung eines Neubauwohngebiet aufgestellt. Da dieses Planungsgebiet unmittelbar an „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ anschließt, das geplante Wohngebiet weniger als 10.000 qm Grundfläche aufweisen wird und der Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat Wolfegg bereits am 16.12.2019 gefasst wurde, wurde der Bebauungsplan zunächst im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes im Sommer 2023 entspricht das Verfahren des § 13b BauGB nicht allen Vorgaben des Europarechts. Der Gesetzgeber hat daraufhin § 215a BauGB eingeführt, der das Verfahren nach § 13b BauGB mit Einschränkungen bzw. Prüfvorgaben zu Ende führen lässt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und das Verfahren wird über § 215a BauGB nach § 13b BauGB fortgeführt.

Für das Verfahren "Galgengrüble 1" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB über die eingeführte Beendigungsvorschrift des § 215a BauGB entgegen dem Wortlaut des § 13b BauGB erforderlich. Der Umweltbericht, die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, sowie das Konzept zur Grünordnung befinden sich in einem separaten Dokument und werden als Anlage aufgeführt.

„**16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg**“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Diese „16. Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ dient der **Widmung einer Öffentlichen Verkehrsfläche** auf bereits als Straße genutzten gemeindlichen Flächen. Sie erschließt bereits jetzt den östlichen Ortsbereich. Mit der Änderung soll diese Erschließung auch planungsrechtlich gesichert werden.

Weitere Änderungen sind damit nicht verbunden.

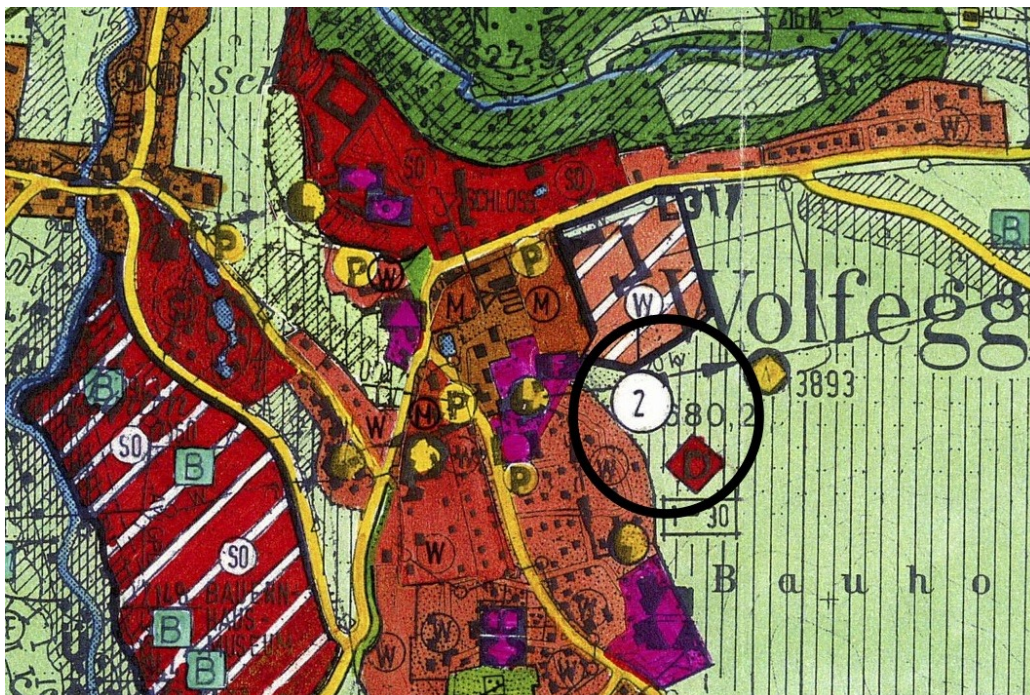
Die Straße liegt innerhalb des Ortsbereich und im Umgriff des Bebauungsplans „Ortsmitte Wolfegg“. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2

BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB nicht erforderlich.

6.3. Planungsrechtliche Vorgaben

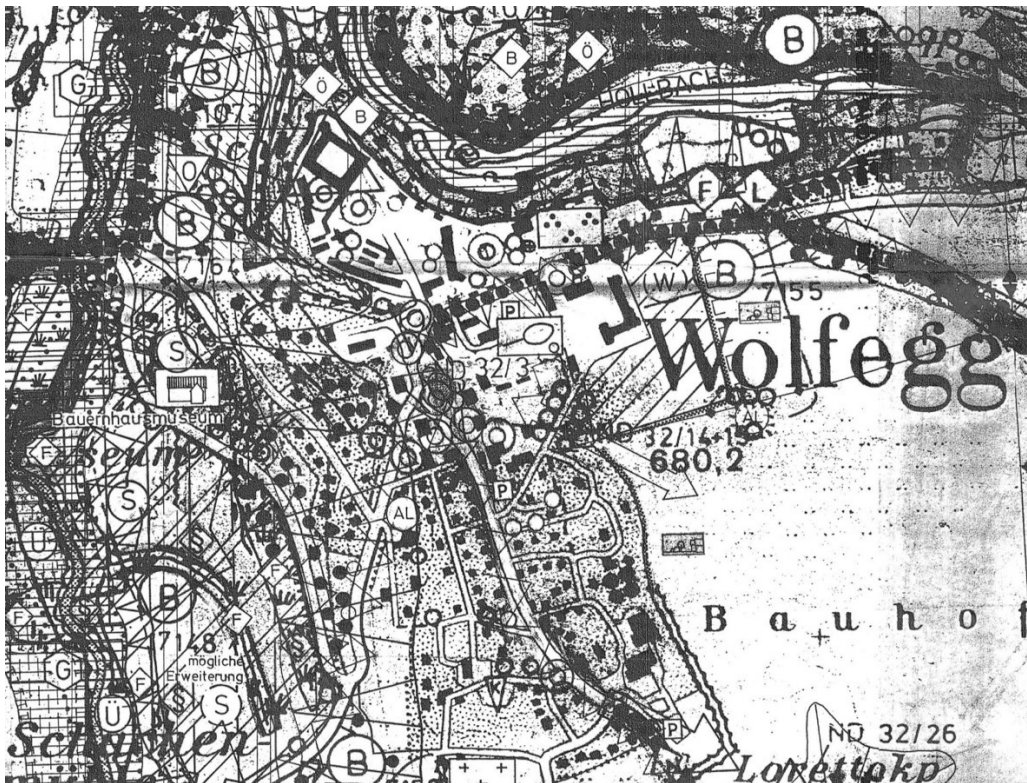
6.3.1 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wolfegg. Im rechtskräftigen Stand von 1999 liegt die Straße innerhalb von Gemeinbedarfs- und Mischgebietsflächen und im Neubaugebiet ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen des Neubaugebiets schließt das Wohngebiet um die Straße „Am Galgengrüble“ an und im Norden ist ein Wohngebiet ausgewiesen, dessen Fläche zurzeit als Hofstelle genutzt wird.



Die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Baugebiet bedeutet eine Abweichung vom rechtsgültigen Planstand. Deshalb wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Umgriff dieses Bebauungsplans mit einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.3.2 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan von 1997 ist in dem Gebiet teilweise die Schraffur für ein Wohngebiet dargestellt, wobei eine Grünverbindung als Trenngrün zwischen dem Bestandsgebiet und dem Entwicklungsgebiet dargestellt ist. Dazu stellt der Plan eine Ortsrandeingrünung im Süden und Osten dar.

6.4 Übergeordnete Planungen

6.4.1 Landesentwicklungsplan LEP Baden-Württemberg 2002

Der Landkreis Ravensburg ist im LEP als Verdichtungsbereich ausgewiesen, die Gemeinde Wolfegg liegt im „Ländlichen Bereich im engeren Sinne“.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des LEP 2002 maßgeblich:

2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

6.4.2 Regionalplan RP Bodensee-Oberschwaben 2023

Die Gemeinde Wolfegg ist zusammen mit Vogt als Kleinzentrum sowie als Mittelbereich Ravensburg / Weingarten innerhalb des ländlichen Raums ausgewiesen. Zusätzlich ist die Gemeinde Wolfegg als Siedlungsbereich festgelegt. Die Gemeinde liegt auf keiner Entwicklungsachse. Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

2.1.3 G (2) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, das günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozialverträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.2.4 G (3) Die Zusammenarbeit der Gemeinden Vogt und Wolfegg soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Doppel-Kleinzentrums sicherzustellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen.

2.4.0 Z (2) Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

2.4.0 N (3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

2.4.0 G (5) Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

2.4.1 Z (3) Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

2.4.1 Z (6) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbau Schwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

2.4.2 G (3) In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

Die Gemeinde Wolfegg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg. Diese verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999).

Das Baugebiet ist auf kurzem Weg mit der Ortsmitte und den örtlichen Versorgungseinrichtungen verbunden und trägt zu deren Auslastung bei. Der Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen kann in den vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde abgedeckt werden.

Die Staatsstraße ST L317 ist direkt über den Sennereiweg erreichbar, der Busbahnhof liegt am nördlichen Teil des Sennereiwegs.

Die Mindestbruttowohndichte wird zugunsten des flächensparenden Bauens und der guten Ortslage überschritten (siehe 6.8.2 Maß der Nutzung).

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

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

2.5.0 (Z) (3) Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass bauplanungsrechtliche gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Planungsprozesses mit den Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt. Im Ortsteil Wolfegg gibt es keine bauplanungsrechtlich gesicherten und noch nicht bebaute Wohnbauflächen. Die Gemeinde Wolfegg hat in den vergangenen vier Jahren massiv an innerörtlicher Verdichtung gearbeitet. Neben dem Rathaus sind die ersten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten entstanden. Auf dem Areal des ehemaligen Bauhofes, der ehem.

Feuerwehr und dem ehem. Rathaus entstehen derzeit weitere Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Arztpraxen etc..

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde Wolfegg hoch. Derzeit gehen fast täglich Anfragen nach Bauplätzen in der Gemeindeverwaltung ein. Das einzige Neubaugebiet in der Gemeinde, das noch nicht bebaut ist, ist das Baugebiet Haselweg Alt-tann. Hier wurden im Zuge der ersten Bauplatzvergaberunde 13 von 27 vorhandenen Bauplätze verkauft. Die zweite Vergaberunde soll im Herbst stattfinden. Auf der Interessentenliste der Gemeinde auf Baupilot befinden sich derzeit über 40 Interessenteneinträge. Daraus lässt sich ableiten, dass die gesamte Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen durch das Baugebiet Haselweg Alt-tann nicht bedient werden kann.

6.5. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

6.5.1 Lage und Umgebung

Das Baugebiet liegt unmittelbar östlich der Ortsmitte Wolfeggs. Rathaus, Schule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar und auch der Lebensmittelmarkt ist in Sichtentfernung. Erschlossen wird das Gebiet über den bestehenden Sennereiweg.

Im Westen und Norden schließt das Gebiet an bestehende Siedlungsbereiche an, während nach Osten und Süden offene landwirtschaftliche Fluren angrenzen. Markante Orientierungspunkte sind darin die Loretto-Kapelle im Süden und die Kuppe des Galgengrüble mit seinem Baumbestand im Osten.

Im Planungsumgriff bestehen keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Vom Plangebiet aus sichtbar ist das Baudenkmal der Loretto-Kapelle im Süden.

6.5.2 Topographie und Baugrundbeschaffenheit

Das Planungsgebiet fällt von der Kuppe des Galgengrüble nach allen Seiten leicht ab. In Ost-Westrichtung ist der Höhenunterschied rund 5m, von 678,50m im Südosten auf 763,60m üNN im Nordwesten am Sennereiweg.

Aufgrund der stark variierenden Zusammensetzung des Untergrundes und der Wechsellagerungen von lehmigen, sandigen und kiesigen Böden, bilden die Moränen- und Beckensedimente im Untersuchungsareal keinen zusammenhängenden Porengrundwasserleiter.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass nach starken Niederschlagsereignissen mit Stau- bzw. Schichtwasser zu rechnen ist, welches sich innerhalb der Auffüllungen, den Becken sowie den Moränensedimenten bildet. Dieses sammelt sich in Schichten mit einer höheren Permeabilität (kiesig oder sandig) an und wird oberhalb von Schichten mit wasserstauenden Eigenschaften auf- bzw. eingestaut. Auf den Moränensedimentschichten liegen 30-50 cm Mutterboden.

6.5.3 Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nur entlang der Sennereiwegs bestehen zwei Bäume innerhalb des Planungsgebietes. Weitere Bäume begleiten die Straße außerhalb des Umgriffs. Der bestehende westliche Ortsrand besteht aus geschlossenen Holzelementen und Gehölzen innerhalb der privaten Gärten. Die markanten Bäume auf der Kuppe des Galgenhügels außerhalb des Planungsumgriffs wirken optisch in das Gebiet hinein.

6.6. Anlass und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage möchte die Gemeinde Wolfegg Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum ausweisen. Die Gemeinde verfügt aktuell weder über innerörtliche Flächen noch über ortsnahe Grundstücke, die zeitnah entwickelt und bebaut werden können.

Seit einiger Zeit versucht die Gemeinde vor allem im Hauptort Wolfegg zentrumsnahe Innenentwicklung zu betreiben und hat im Rahmen der 14. und 15. Änderung des Bebauungsplans „Ortsgebiet Wolfegg“ einerseits die Bebaubarkeit der Grundstücke (GRZ) erhöht und auf freiwerdenden oder brachliegenden Flächen Möglichkeiten der Innenentwicklung geschaffen. Einige dieser Flächen werden derzeit mit Mehrfamilienhäusern bebaut, so dass in Wolfegg in den kommenden ein/zwei Jahren ca. 50 Wohnungen in innerörtlicher Lage entstehen. Dennoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor sehr hoch und ungebrochen. Die Gemeinde wird im Neubaugebiet Galgengrübke voraussichtlich rund 15 Bauplätze veräußern können. Schon jetzt gibt es, ohne jemals Werbung hierfür betrieben zu haben, eine Interessentenliste mit über 35 Interessenten. Die allermeisten sind junge Leute, die in Wolfegg aufgewachsen sind und gerne in Ihrer Heimatgemeinde wohnen bleiben wollen. Die Gemeinde hat Interesse daran einer Überalterung entgegenzuwirken. Das letzte Neubaugebiet in Wolfegg wurde im Jahr 2017 erschlossen. Die Baugrundstücke wurden innerhalb eines Jahres verkauft, bebaut und bezogen. Seither kann die Gemeinde keine Baugrundstücke mehr anbieten, was den Nachfragedruck wöchentlich erhöht.

Die gemeindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen reichen für den zusätzlichen Bedarf aus, Versorgungsangebote sind vorhanden.

Östlich des Ortskerns befinden sich südlich der Landstraße L 314 ortsnahe Flächen, die für eine Bebauung geeignet sind und deren Eigentümer mit einer Entwicklung dieser Flächen einverstanden ist. Ein Teil liegt unmittelbar im Ortskern und wird derzeit von einem großen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, der noch bis 2030 bewirtschaftet werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt eine schrittweise Entwicklung in größeren Zeitabständen, abhängig von der Verfügbarkeit der Flächen und dem konkreten Bedarf an Bauflächen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Umsetzung eines ersten Bereichs dieser Entwicklung geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat daher am 16.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den 1. Bauabschnitt unmittelbar im Anschluss an den Ortsrand im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Um dieses zuerst umzusetzende Gebiet in eine langfristig nachhaltige Entwicklung einzubinden und das Gebiet insgesamt sinnvoll zu erschließen, hat die Gemeinde 3 Planungsbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mit der Ausarbeitung jeweils eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für ein Gebiet mit ca 10 ha und eines Entwurfs für den 1. Bauabschnitt beauftragt.

In der Gemeinderatssitzung vom 26.4.2021 wurde einer der Entwürfe als Grundlage für die Weiterbearbeitung ausgewählt. Da das Verfahren des § 13b BauGB gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes im Sommer 2023 nicht allen Vorgaben des Europarechts entspricht, hat der Gesetzgeber daraufhin § 215a BauGB eingeführt, der das Verfahren nach § 13b BauGB mit Einschränkungen zu Ende führen lässt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und das Verfahren wird über § 215a BauGB nach § 13b BauGB fortgeführt.

Um die Erschließung dieses Gebiets und der unmittelbar anliegenden Baugrundstücke langfristig zu sichern, wurde die Fläche des Sennereiwegs bis zu den Straßenanbindungen in Westen und Norden in den Umgriff dieses Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

6.7. Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnbaugebietes zur Deckung der anhaltenden Wohnraumnachfrage geschaffen werden. Wohnfolgenutzungen der geplanten Entwicklung, wie Kindertagesstätte oder Schule, sind in der bestehenden Ortsmitte fußläufig vorhanden.

Die Erschließung direkt über die bestehende Straße „Sennereiweg“ im Ort bedeutet eine gute Anbindung an die Ortsmitte Wolfegg mit kurzen Wegen. Bestehende Wohngebiete werden nicht mehr als notwendig belastet.

Gleichzeitig wird mit dem geplanten Weg entlang des jetzigen Ortsrands, mit dem Weg entlang des neuen Ortsrands und die Öffnung zu den internen Wohnstraße die Lage an der offenen Landschaft bewusst gestaltet und die Zugänge dorthin auch für die Bewohner der Ortsmitte weiterhin offengehalten. Der erhaltene Feldweg zwischen den Grundstücken der bestehenden und der geplanten Bebauung erhält die faktisch jetzt 2-seitige Zugänglichkeit der bestehenden Randgrundstücke und lässt die Neubebauung dem Bestand nicht zu nahe rücken.

Entsprechend dem Wohnungsbedarf ist eine Mischung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geplant und soll damit einer sich ändernden Bevölkerungs- und Altersstruktur und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen. Die Mehrfamilienhäuser sind eine im Ort bisher weniger verbreitete Wohnform. Ein dem Ort und der Lage angemessener privater Freiflächenanteil auch bei diesen Häusern soll die Akzeptanz stärken. Deshalb wird für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser eine Unterbringung in Tiefgaragen vorgegeben.

Zur Verringerung der Auswirkungen des neuen Baugebiets wird der Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz mit der Erschließungsplanung vorbereitet, eine Rückhaltung von Niederschlagswasser umgesetzt und grünordnerische Maßnahmen vorgegeben werden.

6.8 Planungskonzept

6.8.1 Art der Nutzungen und ihre Baustruktur

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA soll Nichtwohnnutzungen im Sinne des § 4 Abs 2 BauNVO ermöglichen und so das Quartier hinsichtlich einer langfristigen Gemeindeentwicklung tragfähig machen. Nutzungen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind hier entsprechend dem vordringlichen Ziel, den Wohnbedarf zu decken, ausgeschlossen.

Es sind im Plangebiet 3 Baufelder vorgesehen, die die verschiedenen Bauformen ordnen:

- im allgemeinen Wohngebiet WA1 begleiten Mehrfamilienhäuser auf der Südseite die Ost-West-Erschließungsstraße, die in den weiteren Bauabschnitten beidseitig bebaut und ggf verlängert werden kann.
- Im WA 2 und WA3 werden Einfamilienhäuser im Sinne von Nachbarschaften um 2 Wohnhöfe gruppiert:
 - im WA 2 als verdichtete Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern,
 - im WA 3 als freistehende Einfamilienhäuser für einen lockeren durchlässigen Abschluss gegenüber Bestand und Landschaft.

Für die Doppelhaushälften und die möglichen Reihenhäuser in WA 1 sind jeweils nur 1 Wohnung zugelassen, da die Grundstücke sehr knapp bemessen sind und damit der zusätzliche Stellplatzbedarf ohne sonstige Einschränkungen nicht mehr nachweisbar

ist. Zur Sicherung der Gebietsqualität ist dies ein Grundzug der Planung.

Die Baukörper sind dabei so gestellt, dass sich Erschließungshöfe und zusammenhängende Gartenzonen bilden.

Die jeweiligen Bauräume inklusive der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen mit Gartenterrassen und untergeordneten Bauteilen, wie Vor- und Rücksprünge, Eingangsstufen, Vordächer und Balkone, lassen gestalterische Spielräume bei der individuellen Hausgestaltung zu.

Am Gebietsrand wird im Süden und Norden eine Firstrichtung parallel zu Grenze festgesetzt, um an diesen exponierten Gebietsrändern ruhige Ortsansichten sicherzustellen. Das gilt insbesondere im Süden aufgrund der Einsicht von der Loretokapelle her und ist ein Grundzug der Planung.

6.8.2 Maß der baulichen Nutzung und Wohndichte

Das Maß der Nutzung wird mit den maximalen Geschoßflächen für die einzelnen Grundstücke angegeben. In den Dachgeschossen sind dabei zusätzliche Wohnflächen zulässig, solange hier keine Vollgeschosse entstehen.

Bezogen auf das Gesamtgebiet wird eine Geschoßflächenzahl mit gut 0,5 erreicht, die der Umgebung angemessen ist und gleichzeitig noch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen über die Grundfläche der Gebäude hinaus noch Gartenterrassen, Vordächer ua. Bei Berücksichtigung der Flächen nach §19 Abs.4 BauNVO, dh. inklusiv der privaten Verkehrsflächen, Tiefgaragenunterbauungen, Nebenanlagen und baulich gestalteten Gartenterrassen, wird die Grundfläche der Hauptbaukörper im Gebiet WA 1 um mehr als 50% überschritten und deshalb hier neben der „GRZ I“ noch eine „GRZ II“ einschließlich dieser Flächen ergänzend festgesetzt. Die Höchstgrenze nach §19 Abs.4 BauNVO der „GRZ II“ mit 0,8 wird eingehalten.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet Gesamt:				20.182 qm
davon				
- Geltungsbereich „16.Änderung....“				
bestehende Straßenfläche Sennereiweg				1.830 qm
- Geltungsbereich „Galgengrübule 1“				
Bruttobaugebiet	100,0%			18.352 qm
davon				
- Öffentliche Grünflächen	6,1%			1.116 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche neu	21,6%			3.974 qm
incl Verkehrsgrün mit 1.052 qm				
- Baugrundstücke	72,3%			
WA 1, 2,3 gesamt				13.262 qm
GF 6.798 qm		GR I 5.129 qm		
davon				
WA1				4.014 qm
GF 2.508 qm	GRZ 0,42	GR I 1.685 qm		
WA2				4.145 qm
GF 2.090 qm	GRZ 0,40	GR I 1.658 qm		
WA3				5.103 qm
GF 2.200 qm	GRZ 0,35	GR I 1.786 qm		

Haustyp	Geschoßfläche	Wohnfläche,ca	Grundstück
WA2 Doppelhaus	145qm	115qm +Dach	257qm
	- 155qm	120qm +Dach	369qm
Einzelhaus	200qm	155qm +Dach	375-587qm

Bruttowohndichte

WA 1	incl Flächen im Dach: ca 34 WE	à 1,5 EW/WE	51 EW
WA 2	14 Doppelhaushälften	à 2,3 EW/ Haus	32 EW
WA 3	11 Einzelhäuser	à 2,5 EW/Haus	28 EW
1,79 ha			111 EW
1 ha			62 EW/1ha

Für die Ermittlung der tatsächlichen Brutto-Wohndichte wird die Gemeinde nach Fertigstellung und Bezug des Gebietes die Einwohnerzahl überprüfen.

6.8.3 Erschließung

Der Anschluss an die mit diesem Bebauungsplan auch gesicherte Verkehrsfläche „Sennereiweg“ ist über eine Straße in West-Ost-Richtung am nördlichen Rand des Baugebiets vorgesehen. Die Straße wird später beidseitig bebaut und möglicherweise verlängert.

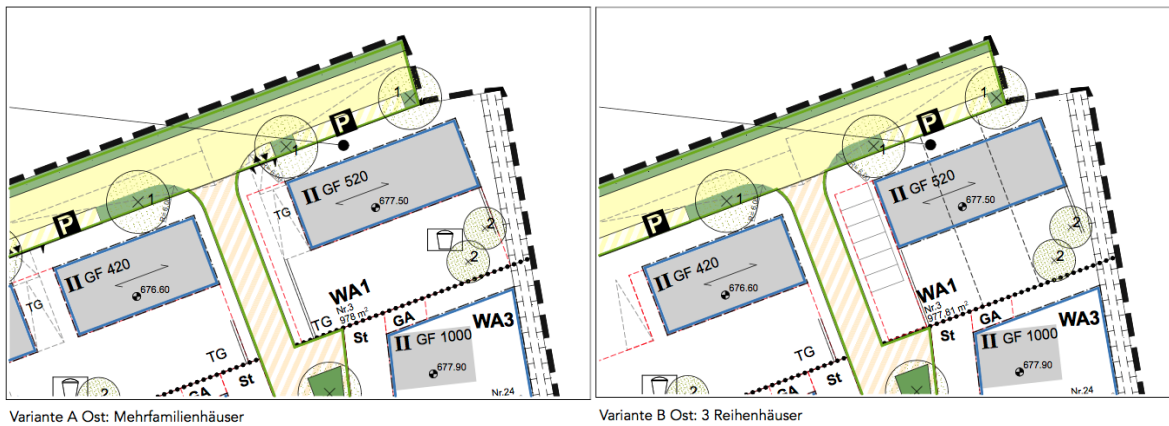
Von dieser Straße zweigen 2 kurze Erschließungsarme ab, die als Verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden können. Platzartige Aufweitungen für Straßenbäume und kleine Sitzgruppen formen sie zu Wohnhöfen, laden zu Begegnung, Aufenthalt und Spiel ein und fördern soziale Kontakte. Diese Höfe müssen keinen Fremdverkehr aufnehmen und können daher auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt werden.

Die Wohnhöfe sind mit einer schmalen befahrbaren Spange verbunden, so dass auf Wendeflächen für Müllfahrzeuge verzichtet werden kann.

Von jedem Wohnhof führt direkt ein Weg in die Landschaft und zum Weg entlang des Ortsrandes, um auch langfristig die Durchlässigkeit zu sichern.

Der Feldweg zur Kapelle entlang dem jetzt bestehenden Ortsrand wird in einer Breite von 3 m freigehalten.

Die geplanten Nahwärmeleitungen werden Zug um Zug mit den Erschließungsstraßen ergänzt, jedes Haus kann auf kurzem Weg angeschlossen werden.



6.8.5 Befestigte Flächen

Der Abflussbeiwert (Festsetzung 2.4.1) bezieht sich insgesamt auf die nicht überdachten Zufahrts- und Stellplatzflächen. Auf einer befestigten Fläche kann dies erreicht werden über Pflastermaterial (nachweislich wasserdurchlässig zB. Drainpflaster) oder Pflasterverlegemuster mit hohem Fugenanteil. Die Festsetzung dient als Beitrag zur Minimierung eines Eingriffes auf den Boden-Wasserhaushalt.

Für die TG-Zufahrten wird eine Ausnahme zugestanden, da diese Flächen häufiger befahren werden.

Um die Reduzierung der Bodenversiegelung zu sichern, wird diese Festsetzung als Grundzug der Planung aufgenommen.

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

Für das Verfahren "Galgengrüble 1" ist gem. der eingeführten Beendigungsvorschrift des § 215a BauGB entgegen dem Wortlaut des § 13b BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich. Der Umweltbericht, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie das Konzept zur Grünordnung zum Verfahren "Galgengrüble 1" befinden sich in einem separaten Dokument und werden als Anlage aufgeführt.

8. Bauordnungsrechtlicher Teil

8.1 Regeln der Dachgestaltung

Im Sinne eines schlanken Bebauungsplans sind nur für die Dachausbildung Gestaltungsfestsetzungen formuliert.

Für eine gute Einfügung des neuen Gebiets in die bestehende Ortsstruktur werden für alle Wohngebäude geneigte Dächer festgesetzt und nur 2 Vollgeschosse zugelassen. Im Sinne einer bewegten Dachlandschaft können die Dächer zwischen 22° und 45° variieren – solange die Abstandsflächen eingehalten werden.

In WA1 und WA2 werden Satteldächer vorgegeben und auch asymmetrische Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen der beiden Seiten zugelassen, um eine Optimierung der Neigung für die Nutzung und die Photovoltaik-Anlagen zu ermöglichen.

In WA2 sind die Doppelhäuser mit gleicher Höhe und Dachneigung zu errichten, damit sich die beiden Haushälften zu einem Volumen formen und als ein Gebäude erscheinen. Für die Einzelhäuser in WA3 wird für eine größere Gestaltungsfreiheit auf die Festsetzung von Satteldächern ganz verzichtet und so sind z.B. abgewalmte Formen zugelassen.

Der generelle Ausschluss von Pultdächern soll aus der Baustruktur herausragende überhohe Wandhöhen und auch ihre Verschattung auf Nachbargrundstücken vermeiden.

Die zulässige Anzahl der Gauben ist entsprechend der Gebäudevolumen vorgegeben. Bei Mehrfamilienhäusern werden für reine Dachwohnungen eine größere Anzahl von Belichtungsmöglichkeiten gewünscht. Alternativ zu Gauben werden deshalb hier auch Dacheinschnitte zugelassen, die gute Belichtungsmöglichkeiten sowie Balkone oder Terrassenflächen als Freiräume bieten. Damit können trotz größerer Belichtungsansprüche gerade bei langgestreckten Einschnitten darüber ruhige durchgehende Dachflächen entstehen, die auch mit Photovoltaikanlagen lineare bandartige und ungestörte Elemente ergeben und zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen können.

8.2 Stellplätze

Als private Stellplätze auf eigenem Grund sind entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde für jede Wohnung größer 50qm Wohnfläche 2 Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen, für Wohnungen bis einschließlich 50qm Wohnfläche 1 Stellplatz. Damit sind für jedes Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten.

Bei den Mehrfamilienhäusern in WA1 wird die Stellplatzunterbringung in der Tiefgarage vorgegeben, da sonst die Gartenfreifläche gänzlich entfallen und die Wohnqualität auf dem Grundstück selbst sowie auf den angrenzenden Grundstücken erheblich geschmälert würde. Da die Erschließungsstraße im Norden tiefer liegt als die Baugrundstücke, ist das hier eine Tiefgarage auch mit relativ kurzer Rampe umsetzbar. Die Mehrfamilienhäuser sind eine im Ort bisher weniger verbreitete Wohnform. Ein dem Ort und der Lage angemessener privater Freiflächenanteil auch bei diesen Häusern soll die Akzeptanz stärken.

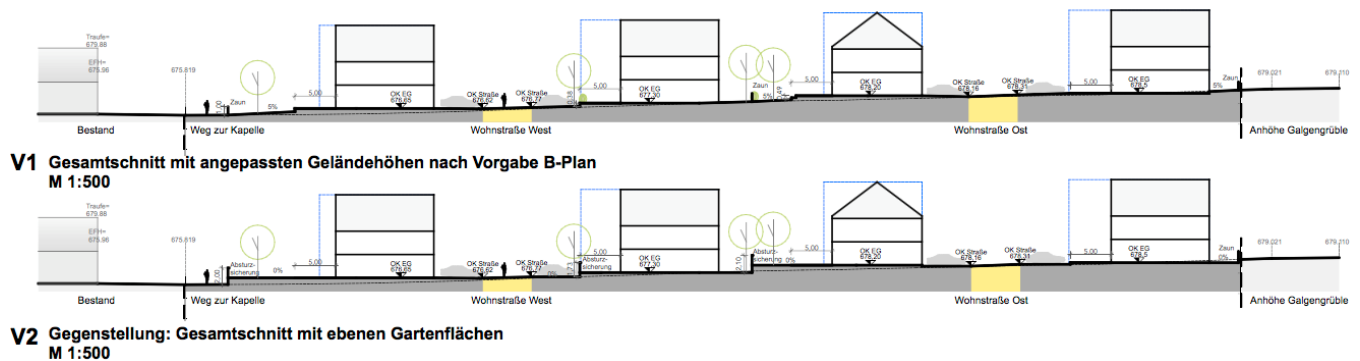
Zudem tragen so die Flächen auf den Tiefgaragen durch Wasserhalte- und Verdunstungskapazität sowie Grünvolumen positiv zur klima- und umweltrelevanten Bilanzierung bei.

8.3 Einfriedungen

Zäune im Vorbereich der Häuser sind nicht zulässig, um eine optische Offenheit und

Großzügigkeit des Gebietes und die gewünschte Qualität der begleitenden Wege und Straßen zu erreichen.

Die individuell nutzbaren Gärten der Häuser und die Gartenplätze der Erdgeschoßwohnungen in den Mehrfamilienhäusern können ab der Hausflucht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zäunen und Hecken umfriedet werden. Die gemeinschaftlichen Flächen der Mehrfamilienhäuser sollen dabei so durchlässig und offen wie möglich gestaltet werden. Zum Erhalt der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen sind Zäune, soweit zulässig, mit einem Mindestbodenabstand festgesetzt.



8.4 Umgang mit dem Gelände

Grundzug des Bebauungsplans ist eine Einfügung der Bebauung in das Gelände und ein harmonischer Übergang in die Landschaft. Auch sollen gerade an dem nach Norden und Westen abfallenden Hang Verschattungen der Nachbarn durch Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen soweit möglich vermieden werden.

Um den natürlichen Geländeverlauf innerhalb des Baugebietes sicher zu stellen und Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen, sind Aufschüttungen nur im Nahumfeld der Häuser (zB. für Terrassen) und für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zugelassen. Damit sind ebene Sitz-, Aufenthalts- und Spielflächen gewährleistet. Der begrenzte Umfang wird durch die relativ kleinen Grundstücke und die Anpassung in den hängigen Geländeverlauf für notwendig erachtet. Die Grundstücke sind nur halb so groß wie bei den bisherigen Baugebieten in Wolfegg.

Das hängige Gelände ist in den Privatgärten mit bis zu 5% Gefälle nachzubilden. Böschungs- und Stützmauern sind bei den Einfamilienhausgebieten in ihrer Höhenabwicklung beschränkt und in der Bauweise der ländlichen Situation angepasst vorgegeben. An den umgebenden öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen ist an das Bestands Gelände anzuschließen. Bei durchgehend ebenen Gartenflächen würden bei dieser Geländeneigung Geländestufen entstehen, die durch die dann notwendigen Absturzsicherungen noch verstärkt werden.

8.5 Umsetzung der Freianlagen

Um möglichst zeitnah eine angemessene, qualitätvolle Einbettung und Durchgrünung der Neubebauung zu gewährleisten wurden im ortsüblichen Rahmen Pflanzqualitäten festgesetzt, die eine hohe Wohngebietsqualität gewährleisten sollen.

9. Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Galgengrübte 1 und die örtlichen Bauvorschriften“ erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2019.

Der Beschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 25.05.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 06.05.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.11.2021 bis 13.12.2021 (Billigungsbeschluss vom 18.10.2021; Entwurfsfassung vom 19.10.2021; Bekanntmachung am 04.11.2021) sowie vom 25.04.2022 bis 09.05.2022 (Billigungsbeschluss vom 21.03.2022, Entwurfsfassung vom 21.03.2022, Bekanntmachung am 07.04.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 03.05.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 18.10.2021, Entwurfsfassung vom 19.10.2021) sowie mit Schreiben vom 28.03.2022 (Billigungsbeschluss vom 21.03.2022, Entwurfsfassung vom 21.03.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2022 über die Entwurfsfassung vom 20.06.2022.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

9.5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfegg wurde gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Galgengröble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

9.6 Ergänzendes Verfahren (gem. § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2024. Der Beschluss wurde am 23.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren fand in der Zeit vom 31.05.2024 bis 02.07.2024 (Billigungsbeschluss vom 13.05.2024; Entwurfsfassung vom 03.04.2024; Bekanntmachung am 23.05.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im ergänzenden Verfahren Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 21.05.2024 (Entwurfsfassung vom 03.04.2024; Billigungsbeschluss vom 13.05.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.10.2024 über die Entwurfsfassung vom 30.08.2024.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

9.7 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Galgengröble 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ in der Fassung vom 30.08.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

9.8 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Galgengrübke 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit „16.Änderung des Bebauungsplans Ortsgebiet Wolfegg“ ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolfegg, den (Bürgermeister Peter Müller)

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. H. Igel)

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

10. Anlagen

10.1 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

10.2 Berichtigung Flächennutzungsplan

10.3 Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB