Gemeinde Wolfegg

1. Änderung des Bebauungsplanes „Haselweg, Alttann“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Gemarkung Wolfegg

Begründung zu den

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

20.02.2025

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

weiterbearbeitet von Sieber Consult GmbH

MGS-20-049 – BPL „Haselweg, Alttann“

Auftraggeber:

Gemeinde Wolfegg
Herr Bgm. Peter Müller
Rötenbacher Straße 11
88364 Wolfegg

Auftragnehmer:

meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner.de
meixner-stadtentwicklung.de

Weiterbearbeitet von:

Sieber Consult GmbH
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (Bodensee)
Tel.: 08382 27405-0
E-Mail: info@sieberconsult.eu
www.sieberconsult.eu

Bearbeiter:
Markus Funk, meixner Stadtentwicklung GmbH
Thorsten Reber, meixner Stadtentwicklung GmbH
Hannah Igel, Sieber Consult GmbH
Katharina Plum, Sieber Consult GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung ... 4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 4
2. Plangebiet und Untersuchungsraum ... 4
2.1 Lage der Plangebiete ... 4
2.2 Umgebung ... 6
3. Einordnung in die Bauleitplanung ... 6
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ... 6
3.2 Brutto-Wohndichte ... 6
3.3 Regionalplan ... 7
3.4 Flächennutzungsplan ... 8
3.5 Bebauungsplanverfahren ... 9
4. Übersicht über Schutzgebiete ... 9
4.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG) ... 10
4.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) ... 10
4.3 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) ... 11
4.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) ... 11
4.5 Natura 2000 (§ 31 BNatSchG) ... 11
4.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG) ... 11
4.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche ... 12
5. Bestand ... 13
5.1 Nutzungen ... 13
5.2 Erschließung ... 13
5.3 Topografie ... 13
6. Planung ... 13
6.1 Erschließung ... 14
6.1.1 Straßen und Wege ... 14
6.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselweg, Alttann“ und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu ... 14
6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 14
6.2.2 Örtliche Bauvorschriften ... 19
6.3 Flächenbilanz ... 19
7. Rechtsgrundlagen und Normen ... 20
8. Verfahrensvermerke ... 21

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wolfegg möchte den Bereich östlich der L 316 (Waldseer Straße) und beidseitig des Haselwegs (Abbildung 1) einer städtebaulichen Entwicklung zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum zuführen.

Für den Bereich wurde ein Bebauungsplan im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im sog. Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB geändert, da dessen Darstellungen der geplanten Nutzung widersprach. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll das Höhenkonzept überarbeitet sowie die GRZ im Bereich der Tiny Häuser erhöht werden.

Zum Ausgleich der durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in einem zweiten Teilgebiet des vorliegenden Bebauungsplans zwei Ausgleichsflächen festgesetzt. Eine davon grenzt unmittelbar nördlich an das geplante Wohngebiet an (siehe Abbildung 2), die zweite verläuft entlang der Straße von Wolfegg zu den Sportanlagen am Eisweiher (zwischen der Abzweigung von der L317 bis zum Beginn der Bebauung Mooshäusle, siehe Abbildung 3 sowie zeichnerischer Teil zum vorliegenden Bebauungsplan). Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt.

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich der geplanten Wohnbebauung, o.M.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage der Plangebiete

Alttann ist ein Teilort der Gemeinde Wolfegg und liegt etwa 4 km nördlich von Wolfegg. Das geplante Wohngebiet (=Teilgebiet A des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“) umfasst einschließlich der Zufahrtsstraße eine Größe von insgesamt ca. 1,86 ha und liegt am südöstlichen

Ortsrand von Alttann. Das Teilgebiet A umfasst die Flurstücke 62 (Teilfläche), 63, 64 (Teilfläche), 65 (Teilfläche), 66, 67 (Teilfläche), 73/1 (Teilfläche) sowie 75 (Teilfläche) und kleinteilig 77/2 (Abbildung 2).

Das Teilgebiet B des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ beinhaltet die beiden dem Wohngebiet zugeordneten Ausgleichsflächen. Es umfasst zum einen die unmittelbar angrenzende Ausgleichsfläche mit ca. 0,72 ha, die auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 62 und 64 liegt. Die zweite Ausgleichsfläche (ca. 0,10 ha) befindet sich zwischen dem Hauptort Wolfegg und den Sportanlagen am Eisweiher; sie verläuft entlang einer Straßenböschung, die mit einer Baumreihe bepflanzt werden soll (Teil der Fl.-Nr. 150/2 Gemarkung Wolfegg, siehe nachfolgende Luftbild-Ausschnitte sowie zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan).

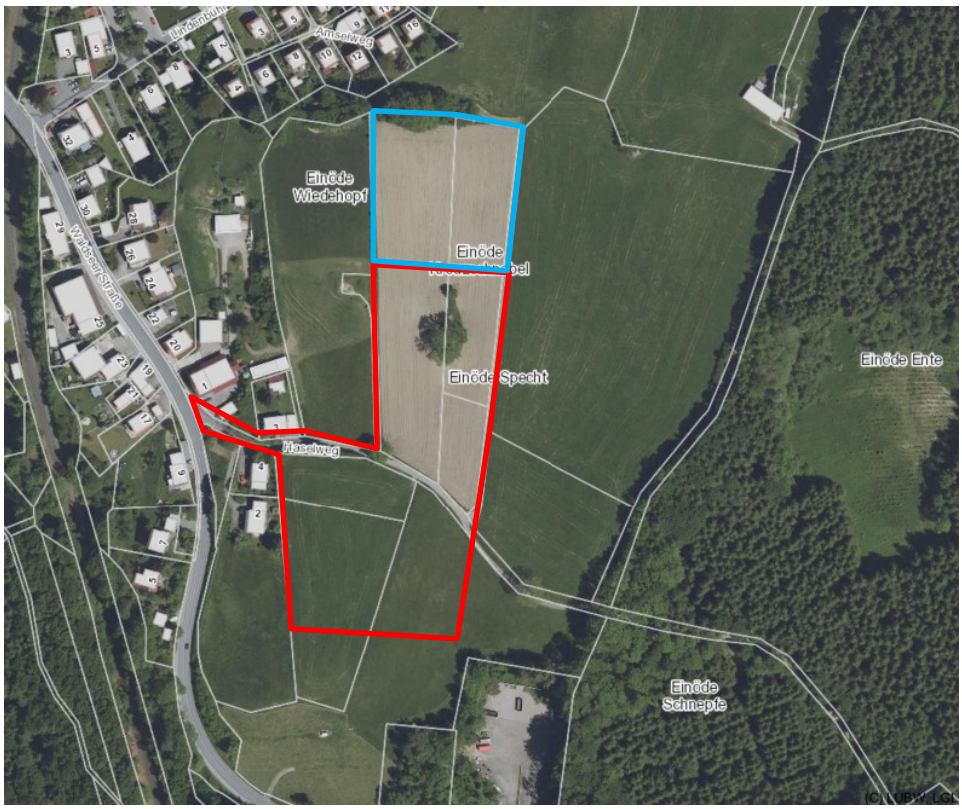

Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot) und erste Ausgleichsfläche (blau), o.M.

Abbildung 3: Luftbild mit zweiter Ausgleichsfläche (blau), o.M.

2.2 Umgebung

Die Plangebiete liegen in der naturräumlichen Großlandschaft Nr. 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“ im Naturraum „Westallgäuer Hügelland“ (Naturraum-Einheit Nr. 33).

Die Plangebiete befinden sich auf einem topografisch bewegten Gelände, mit nach Norden hin ansteigendem Gefälle. Westlich der Plangebiete befindet sich bestehende Wohnbebauung. Die Erschließung des geplanten Wohngebiets „Haselweg, Alttann“ erfolgt über den Haselweg, das Plangebiet wird dreiseitig von Offenlandstrukturen (Grünland, im Norden auch Acker) umgeben, weiter östlich schließen Waldflächen an.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Stadtentwicklung und den Städtebau vor:

- Ziel 3.1.2. Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Gewerbe und Dienstleistungen zu konzentrieren.
- Ziel 3.1.9. Die Städtebauliche Entwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.

Die vorgesehene Planung greift die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans auf.

3.2 Brutto-Wohndichte

Gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg wird die Belegungsdichte für Wolfegg angenommen:

2,2 EW pro Whg.

Zahl der zulässigen Wohneinheiten:

16 Einzelhäuser je zwei zulässigen Wohneinheiten

7 Doppelhäuser je zwei zulässigen Wohneinheiten

2 Geschosswohnungsbauten je ca. 8 zulässigen Wohneinheiten

3 Tiny Häuser je einer zulässigen Wohneinheit

Summe der Wohneinheiten:

65

Zahl der Gebäude:

28

Daraus ergebende Einwohner:

2,2x 65= 143

Nettobaufläche:

1,47 ha

EW/ha:

143 EW / 1,47 ha= 97,28 EW/ha

Bewertung der Brutto-Wohndichte:

Die Planung liegt deutlich über den im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) angegebenen und einzuhaltenden Werten, das Ziel ist somit erfüllt.

3.3 Regionalplan

Teilgebiet A:

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:

Der Regionalplan spezifiziert für das Plangebiet keine besonderen Funktionen (Abbildung 4).

Die Bruttowohndichte aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wurde unter Punkt 3.2 „Brutto-Wohndichte“ berechnet und beachtet.

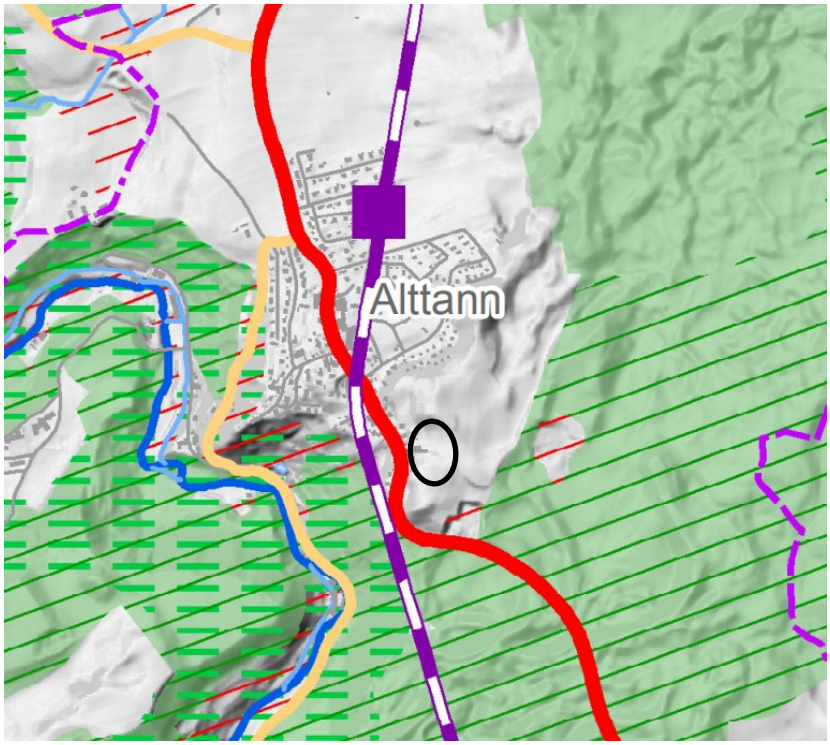

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Plangebiet schwarz umkreist, Karte o.M.

Östlich des Plangebietes weist der Regionalplan einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landespflege sowie ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen als großräumiges Gebiet von regionaler und überregionaler Bedeutung aus.

Das Plangebiet liegt außerhalb des schutzbedürftigen Bereichs und steht daher den Grundsätzen und Zielen nicht entgegen.

Teilgebiet B:

Der Regionalplan spezifiziert für den Bereich der beiden geplanten Ausgleichsflächen keine besonderen Funktionen.

3.4 Flächennutzungsplan

Teilgebiet A:

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg aus dem Jahr 1998 wurde im Zuge der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Haselweg, Alttann" geändert und weist den nördlichen Bereich des Plangebiets nunmehr als „Ausgleichsfläche“ (Planung) und den südlichen als „Wohnbaufläche" (Planung) aus.

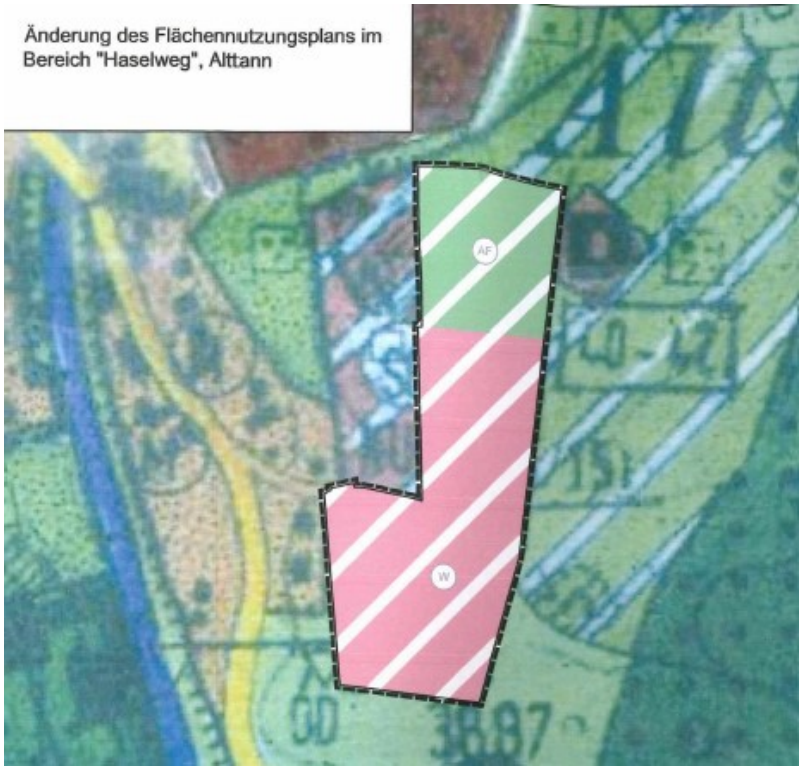

Abbildung 5: Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg (Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Ravensburg vom 12.05.2023), Karte o.M.

Teilgebiet B:

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg aus dem Jahr 1998 weist den in Alttann gelegenen Bereich des Teilgebiets B als „Sonderbaufläche“ (Planung) sowie als „geplante Grünfläche (Parkanlage)“ aus. Der in Wolfegg gelegene Bereich des Teilgebiets B ist auf Grund der Parzellenunschärfe nicht weiter relevant (Straßenflächen inmitten von Flächen für die Landwirtschaft).

3.5 Bebauungsplanverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren (EAG-Bau) nach Europarecht aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan in einem separaten Dokument beigefügt.

Das Dokument zum Umweltbericht enthält auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Schutzgebiets-Nr.	**Name**	**Entfernung / Betroffenheit**
Natura 2000- Gebiete (§31 BNatSchG)		
8124341	Altdorfer Wald	Südwestlich, etwa 350 m Entfernung

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)		
4.36.074	Durchbruchstal der Wolfegger Ach	Südwestlich, etwa 130 m Entfernung
Naturdenkmäler (§28 BNatSchG)		
84360853213	Schillerlinde ö. Alttann	Nördlich, etwa 250 m Entfernung
Geschützte Biotope (§30 BNatSchG)		
1281244361065	Teilfläche Offenlandbiotop „Gehölze Alttann“	Innerhalb des Plangebietes, weitere Teilflächen im näheren Umfeld südlich, nördlich und westlich
281244361065	Waldbiotop „Kiesgrube O von Alttann“	Östlich, etwa 200 m Entfernung

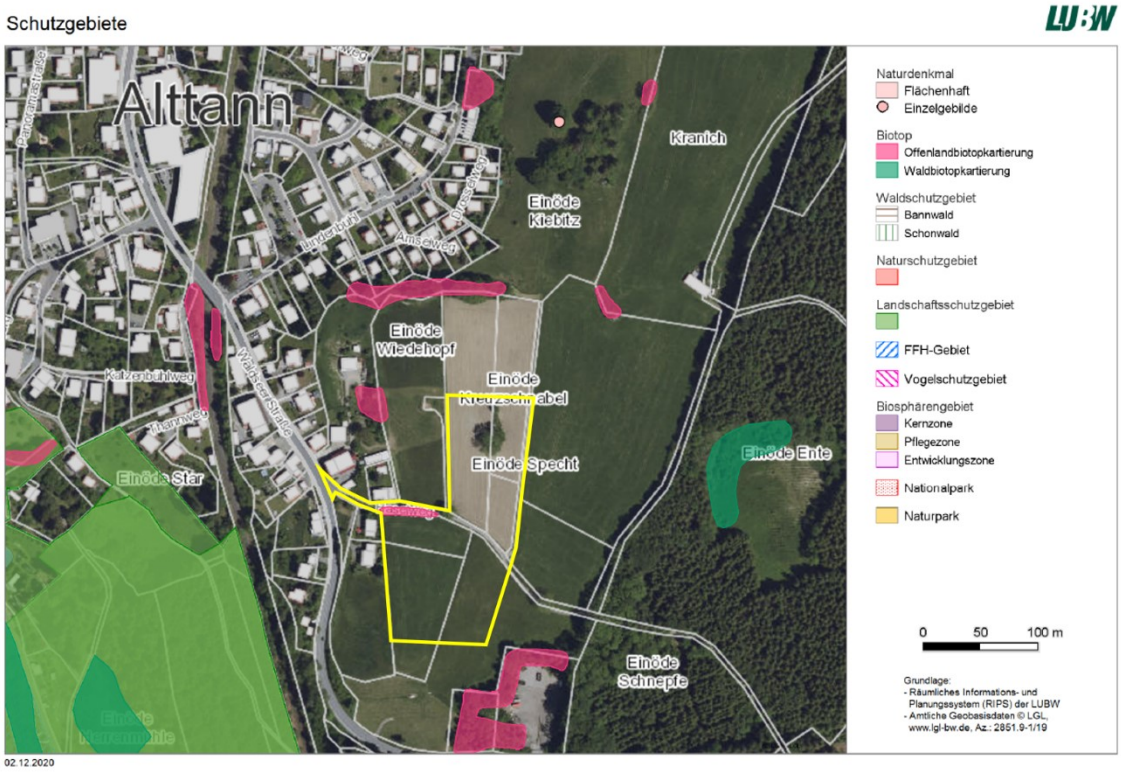

Abbildung 6: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Teilgebiets A (gelb umrandet), o.M.

4.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Südwestlich des Plangebiets in etwa 130 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Durchbruchstal der Wolfegger Ach“ (Schutzgebiets-Nr. 4.36.074). Gemäß der Verordnung vom 08.04.2015 umfasst das Landschaftsschutzgebiet „Bereiche der Gemeinden Bergatreute und Wolfegg“. Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft sowie die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten und wiederhergestellt werden“.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und weist auf Grund des bereits bestehenden Baurechts und der in der Umsetzung befindlichen Bebauung keine besondere

Bedeutung für das Landschaftsbild oder den Biotopschutz auf. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.3 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)

Nördlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich das Naturdenkmal „Schillerlinde ö. Alttann“. Aufgrund der Entfernung wird das Naturdenkmal vom Vorhaben nicht berührt.

4.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Teilbereich des insgesamt fünfzehn Teilflächen umfassenden geschützten Offenlandbiotops „Gehölze Alttann“ (Biotop-Nr. 181244367151) (Abbildung 5). Gemäß Biotopbeschreibung von 1997 handelt es sich um eine Haselhecke mit geringem Baumaufwuchs auf einer Straßenböschung. Im Zuge des Vorhabens wird der bestehende Haselweg ausgebaut und verbreitert, wodurch der innerhalb des Plangebietes befindliche Teilbereich des fünfzehn Teilflächen umfassenden geschützten Biotops entfallen wird. Für diesen Eingriff in ein geschütztes Biotop hat die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 NatSchG gestellt. Die Ausnahme wurde mit Schreiben vom 12.06.2022 von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Der Verlust der Biotopfläche wurde im Rahmen der ursprünglichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (2012) ermittelt. Der funktionsgleiche Ausgleich für den Eingriff in das Biotop erfolgt auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche.

4.5 Natura 2000 (§ 31 BNatSchG)

Südwestlich des Plangebietes entlang der Wolfegger Ach in ca. 350 m Entfernung befindet sich das Natura 2000-Gebiet „Altdorfer Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8124341). Beschrieben ist es als „größere naturnahe Waldflächen, naturnahe Bachabschnitte mit begleitenden Auwäldern und extensiv genutzten Niedermoorbereichen, mehrere Weiher und ein kleines Hochmoor“.

Aufgrund der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH- Gebietes ausgeschlossen werden.

4.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG)

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte (Abbildung 6). Diese sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Ein Teilbereich im Süden des Plangebietes liegt innerhalb eines Wildtierkorridors von internationaler Bedeutung. Die Hauptverbundsachse erstreckt sich in Richtung Westen, zum Wald hin. Da das Plangebiet den Wildtierkorridor nur randlich tangiert und die Fläche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, wird die Bedeutung der Fläche als Verbund der Wälder und Großsäuger als nicht bedeutsam eingestuft. Zum Erhalt der Verbundfunktion sind im Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Insbesondere um Lichtemissionen auf die angrenzenden Strukturen (u.a. Grünland, Wald) zu minimieren sind im Übergang zur freien Landschaft Eingrünungen in Form von freiwachsende Strauchpflanzungen anzulegen und zu erhalten.

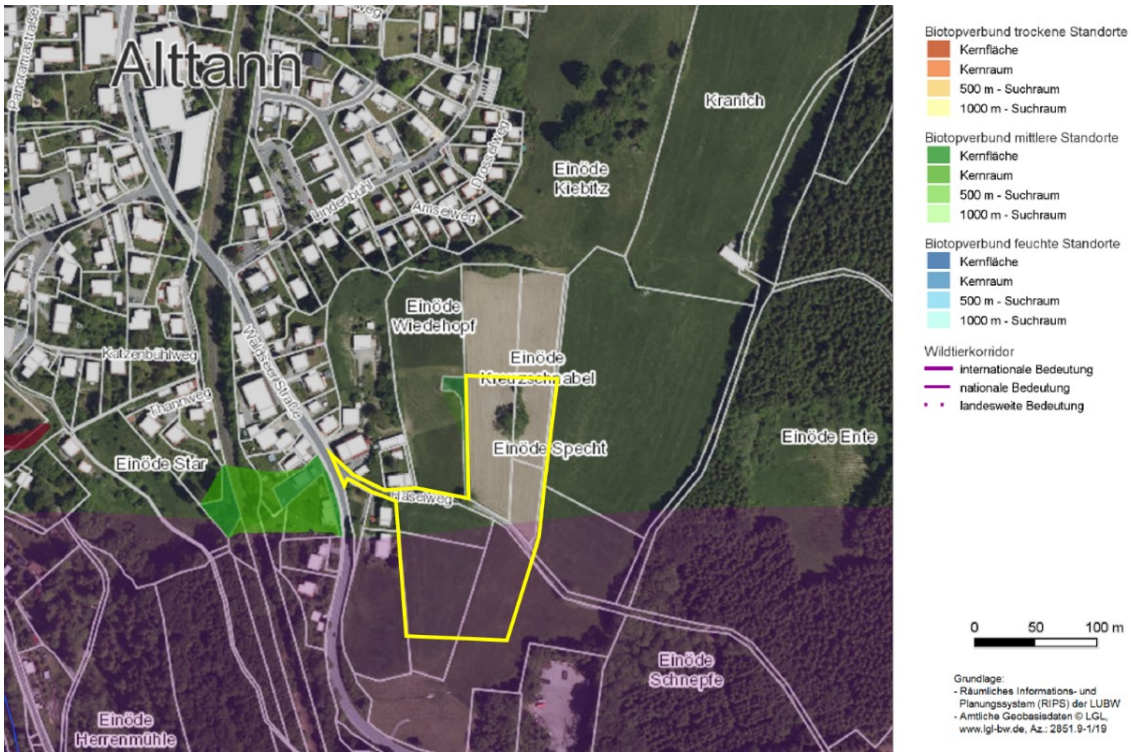

Abbildung 7: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis des Plangebietes (gelb umrandet), o.M.

4.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche

Wasser- und Quellenschutzgebiete, wassersensible Bereiche sowie Überflutungsflächen des HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} und HQ_{extrem} werden durch das Vorhaben nicht berührt.

5. Bestand

5.1 Nutzungen

Abbildung 8: aktuelle Nutzung Plangebiet

Abbildung 9: aktuelle Nutzung Plangebiet

Die Plangebiete unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche, Grünland). Entlang der Straßenböschung südlich des Haselwegs befindet sich eine Feldhecke, inmitten der Ackerfläche steht auf einer kleinen Anhöhe ein Feldgehölz.

5.2 Erschließung

Westlich der Plangebiete befindet sich bestehende Wohnbebauung. Die Erschließung des Plangebiets des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ erfolgt über den Haselweg, der das Gebiet von West nach Ost durchläuft. In Richtung Osten übergeht er in einen landwirtschaftlichen Grünweg, das Plangebiet wird dreiseitig von Offenlandstrukturen (Grünland) umgeben, weiter östlich schließen Waldflächen an.

Abbildung 10: Haselweg

Abbildung 11: Haselweg

5.3 Topografie

Die Plangebiete befinden sich auf einem topografisch bewegten Gelände, mit nach Norden hin ansteigendem Gefälle.

6. Planung

Für das Teilgebiet A des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ wurde von der meixner Stadtentwicklung GmbH ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit 25 Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Fläche für bis zu 3 Tiny-Häuser.

Das städtebauliche Konzept sieht für das insgesamt 1,86 ha umfassende Teilgebiet A die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor.

6.1 Erschließung

6.1.1 Straßen und Wege

Die Erschließung des Teilgebiets A des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ erfolgt über den Haselweg, der das Plangebiet in zwei Teilbereiche gliedert. Es ist eine Erweiterung des Haselwegs nach Norden und Süden vorgesehen.

Wendemöglichkeiten ergeben sich hier für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets durch den festgesetzten Wendehammer und für den südlichen Teilbereich aus der geplanten Straßenführung (Ringstraße).

6.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselweg, Alttann“ und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu

6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes und dessen harmonische Anbindung an die angrenzende Bebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß §4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der teilweise Ausschluss von ausnahmsweise Zulässigkeiten nach §4 Abs. 3 BauNVO dient dazu, den mit diesen Nutzungen häufig verbundenen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken und den Charakter des angrenzenden Wohngebietes aufzunehmen.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA4)**

  Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um Konflikte innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Die Zulässigkeiten wahren den Gebietscharakter und geben dennoch ausreichend Raum zur baulichen Umsetzung von zukünftigen Vorhaben.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die Bauweise bestimmt.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

  Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen 0,4 für die Gebiete WA1 und WA2, 0,5 für das Gebiet WA3 sowie 0,25 für das Gebiet WA4. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 für das Gebiet WA4 zielt auf die geplante Tiny-Haus Bebauung für diesen Bereich ab. In diesem Bereich ist dabei explizit weniger Versiegelung gewünscht. Sie geben den Bauherren ausreichend Platz zur Gestaltung der Grundstücke und fördern eine optimale Grundstücksausnutzung, sie begrenzen aber gleichzeitig die bauliche Dichte auf ein städtebaulich verträgliches Maß.

- **Höhe baulicher Anlagen**

  Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) definiert. Sie schränkt die vertikale Ausdehnung der Gebäude städtebaulich sinnvoll ein und darf daher nicht überschritten werden. Dadurch fügt sich das Gesamtensemble des Plangebiets in das Ortsbild des Ortsteils Alttann ein, ohne als Fremdkörper zu wirken.

- **Bauweise und Gebäudetypen**

  Die festgesetzte offene Bauweise kann in unterschiedlichen Gebäudetypen verwirklicht werden und gibt den Bauherren ausreichend gestalterischen Freiraum.

- **Geh- und Fahrrecht**

  Um die Erreichbarkeit von Grundstück Nr.16 zu gewährleisten, wird für die ausgewiesene Fläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass den Bauherren möglichst viel gestalterischer Freiraum bleibt. Zugleich wurde dabei auch die bestehende, westlich angrenzende Bebauung berücksichtigt. Innerhalb der Baugrenzen kann der genaue Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg von den Bauherren frei gewählt werden.

Flächen für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird gestalterischer Freiraum und eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche gewährleistet. Um eine Ausfahrsicht zu gewährleisten, ist mit Garagen mindestens ein Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Einfahrtsbereich

Gemäß des zeichnerischen Teils wird ein Einfahrtsbereich zu Grundstück Nr. 23 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Erschließung des Grundstücks über den Haselweg erfolgt.

Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. zeichnerischem Teil festgesetzt. Als Reaktion auf die vom Gesetzgeber geforderte Bruttowohndichte und die optimale Ausnutzung der Flächen bei Neuüberplanung eines Gebiets, wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen im Einzelhaus auf die Zahl 2 fixiert. Pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig, da eine weitere Anhebung die Parkierungssituation vor unlösbare Probleme stellen würde, wenn diese Maximalzahl weiter angehoben und dann ausgenutzt würde. Damit fügt sich das Gebiet an die bereits bestehende Bebauung an und führt gleichzeitig nicht zu einer Belastung hinsichtlich Parkierung und Fahrverkehr. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen verzichtet, um eine optimale Grundstücksausnutzung nicht einzuschränken und möglichst viel Wohnraum generierbar zu machen. Die Zahl hier regelt sich dann über die Erbringbarkeit der Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück. Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann.

Ein-/Ausfahrtsbereich der Grundstücke

Zu den Grundstücken der Gebiete WA1-WA4 ist eine Durchfahrt von mindestens 2,50 m und maximal 3,00 m Durchfahrtsbreite herzustellen. Dadurch wird jedem Bewohner eine ausreichend dimensionierte Zufahrt seines Grundstückes gewährleistet.
Die Retention darf für diesen Zweck überbaut werden, ihre Funktionsfähigkeit muss dabei allerdings erhalten bleiben. Dies kann beispielsweise durch eine Brücke oder einen Durchlass geschehen.

Abbildung 12: Beispielbild eines Durchlasses

Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Um die Sicherheit der gegebenen Verkehrs- und Straßensituation zu gewährleisten, sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) freizuhalten. Zulässig sind daher nur Bepflanzungen und Einfriedungen, die eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

Verkehrsflächen

Zur optimalen Anbindung und Verkehrsführung wurden die Verkehrsflächen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im zentralen Bereich sind im Verkehrsbegleitgrün sieben öffentliche Stellplätze vorgesehen, um den Straßenraum von parkenden Autos freizuhalten.

Behandlung von Niederschlagswasser

Die Behandlung von Niederschlagswasser erfolgt für die verschiedenen Grundstücke aufgrund unterschiedlicher Bodenbeschaffenheit und Anschlusssituationen sowie unterschiedlichem Versiegelungsgrad jeweils individuell.

Für die Entwässerung der privaten Grundstücke sind verschiedene Arten der Ableitung festgesetzt. Die Entwässerung in Form von Sammlung und Zurückhaltung in Mulden oder Retentionszisternen, die auf den privaten Grundstücken zu errichten sind, mit Anschluss eines Notüberlaufs an die Mischwasserkanalisation, erfolgt lediglich, wenn eine reine flächenhafte Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit und ein Anschluss an einen Regenwasserkanal nicht möglich sind.

Für alle anderen privaten Grundstücke gilt: es ist, nach vorherigem Sammeln und Zurückhalten in Mulden oder Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken, entweder

- ein Anschluss an einen Regenwasserkanal mit Anschluss an die Retentionsflächen im Plangebiet,
- ein direkter Anschluss an die Retentionsflächen im Plangebiet,
- ein Überlauf ins Gelände

oder die flächenhafte Versickerung möglich.

Das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird entlang der Straßen über Mulden-Rigolen-Elemente versickert. Dadurch wird eine ausreichende und ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet.

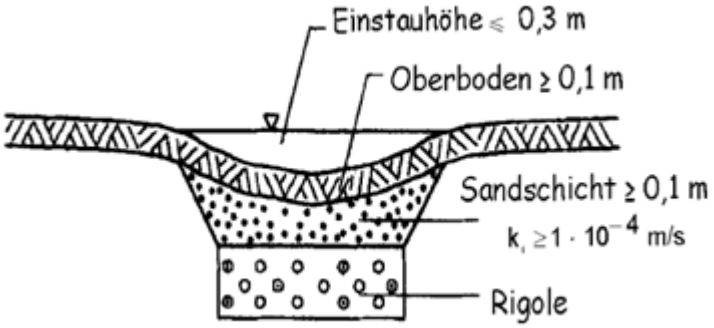

Abbildung 13: Querschnitt eines Mulden-Rigolen-Elements

Abwasser

Durch die Neubebauung dürfen Anlieger nicht gefährdet werden. Der Mischwasserkanal weist eine ausreichende Kapazität auf. Zusätzlich wird das Wasser zeitversetzt eingeleitet, sodass eine Überlastung des Mischwasserkanals sowie eine Überflutung durch rückstauendes Wasser ausgeschlossen werden kann.

Grünflächen

Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt, um die ortsnahe Versickerung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswasser zu ermöglichen und gleichzeitig den Straßenraum aufzulockern und zu begrünen. Die punktuell festgesetzten Grünflächen zur Straßenraumdurchgrünung dienen der Sicherung geplanter Baumpflanzungen an Verkehrsflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Sie tragen zur Entwicklung eines gut begrünten Ortsrandes bei.

Ausschluss unbeschichteter Bleche

Für Dachdeckungen sowie Dachrinnen zulässiger Nebengebäude sind Oberflächen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge reduziert.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge können die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und die Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird der Wasserkreislauf gestärkt und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Zudem wird die thermische Belastung durch die Aufheizung undurchlässiger Oberflächen verringert.

Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaikmodule

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel (insektenfreundliche LED-Leuchten, Natriumdampflampen) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. durch Lockwirkung) minimiert. Die verringerte Lichtabstrahlung reduziert auch mögliche Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vögeln durch Störungen ihrer Orientierung sowie von Fledermäusen, für welche die Insekten eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen. Zudem werden nächtliche Lichtemissionen in die freie Landschaft minimiert und so die Möglichkeit für Naturerfahrungen (z.B. Beobachtung Sternenhimmel) erhalten.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind auf mind. 12cm Substratschicht so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Diese Festsetzung dient dazu, den Wasserrückhalt zu erhöhen und Niederschlagswasser-Abflussspitzen zu mindern. Gleichzeitig trägt die Begrünung durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung und die Reduktion innerörtlicher Aufheizungseffekte zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Zudem werden durch Gründächer zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen (z.B. Insekten) geschaffen, was der Artenvielfalt im Gebiet zugutekommt.

Pflanzengebot von Bäumen auf öffentlichen Flächen

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind gebietsheimische Bäume zu pflanzen. Dadurch ist eine angemessene Eingrünung des Baugebietes gewährleistet, welcher der Lebensqualität der Anwohner sowie auch dem Landschaftsbild zugutekommt.

Pflanzgebot von Gehölzen in den privaten Grundstücken

Je angefangene 500m² Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um eine ausreichende Begrünung des Gebiets zu gewährleisten. Zusätzlich hierzu ist auf den Grundstücken im südlichen Bereich des Bebauungsplanes eine naturnahe Eingrünung entlang der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze durch die Pflanzung freiwachsender heimischer Laubsträucher vorzunehmen. Diese Pflanzungen dienen insbesondere auch der Minimierung von Auswirkungen auf den hier verlaufenden Wildtierkorridor (Abschirmwirkung).

Erhaltungsgebot

Die am Haselweg vorhandene Eiche ist wegen ihres das Ortsbild prägenden Charakters dauerhaft zu erhalten. Als landschaftstypisches Element trägt der Baum zukünftig zur Durchgrünung des Straßenraums bei.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen

Das Teilgebiet B des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ beinhaltet die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen für das geplante Baugebiet. Das Teilgebiet B (Ausgleich) umfasst zwei Teilbereiche. Der erste Teilbereich schließt unmittelbar nördlich an das geplante Wohngebiet an. Hier soll die bestehende Ackerfläche in extensiv zu nutzendes Grünland umgewandelt werden. Gleichzeitig erfolgt die Neupflanzung von zwei Hecken. Die Maßnahmen dienen dazu, die Biotopverbundfunktion der im geplanten Baugebiet entfallenden Gehölze wiederherzustellen bzw. langfristig zu erhalten und gleichzeitig einen naturnahen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Der zweite Teilbereich östlich des Hauptorts Wolfegg dient der Entwicklung einer Baumreihe aus Säulen-Eichen entlang einer untergeordneten Straße. Entlang der Straße befand sich in der Vergangenheit bereits einmal eine Obstbaumreihe. Die hierzu gehörenden Bäume existieren heute jedoch nicht mehr bzw. die wenigen noch vorhandenen Bäume befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Die nun hier zu pflanzenden Säulen-Eichen haben in der straßennahen Lage den Vorteil, dass ihre schmale Wuchsform auch im hohen Alter in Bezug auf den Straßenverkehr und die Bewirtschaftung des angrenzenden Ackers keine Konflikte schafft. Zudem kommt den Eichen mit ihrer rauen Borke und den nährstoffreichen Früchten ein hoher Naturwert zu (Lebensraum für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger, Vögel sowie Pilze, Flechten und Moose). Durch ihre Langlebigkeit und den sehr geringen Pflegebedarf gewährleisten sie auch langfristig eine Aufwertung des östlich von Wolfegg gelegenen Landschaftsausschnittes sowohl als Habitatbäume als auch für das Landschaftsbild.

Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle

Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff werden die beiden o.g. Ausgleichsflächen im Teilgebiet B des Bebauungsplans zugeordnet. Beide Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

6.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen/ -neigung/ -farbe

Für Hauptgebäude zulässige Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Walmdächer. Diese entsprechen einem modernen Baukörper, sind im Gemeindegebiet bereits vorhanden und ermöglichen den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiraum.

Das Spektrum der Dachneigungen ist im Sinne der zukünftigen Bauherren weit gefasst.

Um zu gewährleisten, dass die Dächer sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen, sind nur graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Farbgebung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Daher sind für die Fassadengestaltung grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne unzulässig. Des Weiteren sind für die Außenwände der Gebäude schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden Festsetzungen zur Gestaltung von unbebauten Flächen getroffen.

Daher sind alle nicht überbauten oder befestigten Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem sind Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterterrassen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen dient der Wohnqualität im Gebiet und schafft großzügig offene Straßenräume. Regelungen zu Abstand zum Fahrbahnrand, Höhe und Art beschränken Einfriedungen außerdem auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Der Abstand von Zäunen zum Gelände soll die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen erhalten.

Stellplätze

Um den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht weiter zu erhöhen, gleichzeitig jedoch die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind für private Grundstücke pro Wohnung mit einer Wohnungsgröße kleiner 50m^2 1 Stellplatz und pro Wohnung mit einer Wohnungsgröße ab 50m^2 2 Stellplätze, beziehungsweise 1 Stellplatz für Tiny-Häuser nachzuweisen. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

Böschungen und Stützmauern

Für ein harmonisches Ortsbild sowie einen angemessenen Geländeverlauf sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1 oder flacher anzulegen und Stützmauern in ihrer Höhe zu begrenzen. Stützkonstruktionen sind des Weiteren nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes erforderlich sind. Sie sind optisch zu gliedern, durchlässig für Wasser und Kleinstlebewesen auszuführen und dauerhaft zu begrünen. Ansonsten ist der natürliche Geländeverlauf soweit möglich zu erhalten.

6.3 Flächenbilanz

Teilfläche	Größe in ha	Anteil in %
Teilgebiet A		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,45	54,1

Verkehrsflächen (Straßen und Fußweg)	0,29	10,8
Begleitgrün (Stellplätze)	0,01	0,4
Grünflächen (Versickerungsmulden)	0,08	3,0
Grünflächen (Baumstandorte)	0,03	1,1
Teilgebiet B		
Ausgleichsfläche 1 (Alttann)	0,72	26,9
Ausgleichsfläche 2 (Wolfegg)	0,10	3,7
Gesamt	**2,67**	**100**

7. Rechtsgrundlagen und Normen

[1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fsg. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
[2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
[3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
[4] DIN 18920 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2014): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. – Ausgabedatum: 2014-07; Berlin (Beuth)
[5] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
[6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
[7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Art. 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
[8] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.
[9] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2020): Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – rechtskräftig seit 24.11.2023.
[10] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

8. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2024. Der Beschluss wurde am 23.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 12.07.2024 bis 29.07.2024 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 15.11.2024 bis 15.12.2024 (Billigungsbeschluss vom 21.10.2024; Entwurfsfassung vom 09.09.2024; Bekanntmachung am 07.11.2024) sowie in der Zeit vom 07.04.2025 bis 25.04.2025 (Billigungsbeschluss vom 24.03.2025; Entwurfsfassung vom 20.02.2025; Bekanntmachung am 03.04.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 15.07.2024 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 29.10.2024 (Entwurfsfassung vom 09.09.2024; Billigungsbeschluss vom 21.10.2024) sowie mit Schreiben vom 01.04.2025 (Entwurfsfassung vom 20.02.2025; Billigungsbeschluss vom 24.03.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.05.2025 über die Entwurfsfassung vom 20.02.2025.

Wolfegg, den …… ……

(Bürgermeister Peter Müller)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haselweg, Alttann" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 20.02.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.05.2025 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolfegg, den …….…….…. …….……

(Bürgermeister Peter Müller)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ……..…… ortsüblich bekannt gemacht. die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haselweg Alttann" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind 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)

Lindau (B), den ……

_____

Hannah Igel, Projektleitung

Wolfegg den …….

_____

Bürgermeister Peter Müller