

Sieber Consult GmbH | Am Schönbühl 1 | 88131 Lindau (B)

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberhof 1, in Oppenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, Gemeinde Wolfegg – Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bürger) gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Wolfegg beabsichtigt im Bereich "Oberhof 1, in Oppenreute", im Osten von "Oppenreute" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Zimmerei zu schaffen. Hierfür ist es nötig, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 90 (Teilfläche) ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Es soll ein Neubau einer Holzwerkstatt mit Betriebsleiterwohnung mit gleicher Abmessung und Kubatur des ehemaligen Ökonomiegebäudes entstehen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden, der Flächennutzungsplan soll für diesen Bereich geändert werden. Zukünftig soll eine "Sonderbaufläche Zimmerei" dargestellt werden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese welche nach § 33 BNatSchG geschützt ist, drei der Bäume befinden sich im Geltungsbereich. Diese Streuobstwiese ist eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte, ein Eingriff in den Streuobstbestand sollte vermieden werden.

Östlich in einem Abstand von etwa 450 m befindet sich das nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölze Schlegelsberg" (Nr.1-8124-436-7156). Etwa 480 m westlich sowie nordwestlich und südwestlich gelegen befinden sich Teilflächen des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Gehölze im östl. Achtal S Wolfegg (w Oppenreute)" (Nr.1-8124-336-7159). Etwa 285 m nordöstlich gelegen liegt das nach § 30BNatSchG kartierte Waldbiotop "Feldgehölz S Wolfegger Lorettokapelle" (Nr.2-8124-436-1101) dieses Biotop ist ein Naturdenkmal "Bruchwald Lorettokapelle" (Nr. 84360851945). Weitere Biotope befinden sich im Umfeld des Plangebietes, aufgrund der Entfernung zum voraussichtlichen Geltungsbereich sind die Biotope jedoch nicht von der Planung betroffen.

Aufgrund des Bestehens von Gehölzen, Gebäuden und Randstrukturen, ist es möglich, dass artenschutzrechtliche Konflikte auftreten. Eine Relevanzbegehung mit Gebäude und Baumkontrolle ist daher aus gutachterlicher Sicht empfehlenswert.

Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende, schützenswerte Nutzungen ein (z.B. Wohnhaus Fl.-Nr. 10) ein. Gemäß der Beschreibung handelt es sich um einen kleinen Zimmereibetrieb, welcher keine größeren Erweiterungsabsichten hegt. Dieser wäre daher voraussichtlich auch in einem Misch- bzw. Dorfgebiet zulässig. Als Schutzanspruch für den Außenbereich wird häufig das Misch- oder Dorfgebiet herangezogen. Da das Vorhaben im Außenbereich angesiedelt ist und sich auch die umliegenden Nutzungen im Außenbereich befinden, kann daher davon ausgegangen werden, dass aus immissionschutzfachlicher Sicht keine Konflikte zu erwarten sind.

Am Schönbühl 1  
88131 Lindau (B)  
tel.: 0 83 82/2 74 05-0  
fax: 0 83 82/2 74 05-99  
www.sieberconsult.eu  
e-mail: info@sieberconsult.eu



Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Landesstraße L 315 ("Rötenbacher Straße") ein. Da eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen ist, können vor allem im Nachtzeitraum Konflikte auftreten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (DTV 2019: 1.875 Kfz/24 h) und eines voraussichtlich geringen Schutzanspruches (MI) ist mit keinen Konflikten zu rechnen.

Am Schönbühl 1  
88131 Lindau (B)  
tel.: 0 83 82/2 74 05-0  
fax: 0 83 82/2 74 05-99  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)  
e-mail: [info@sieberconsult.eu](mailto:info@sieberconsult.eu)

