

Bearbeitet von:

Adrian Pooth, ASU
Oliver Latzel

Betreff

**Bebauungsplan "Ortsmitte Wollmatingen"
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Wollmatingen“ und der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Herbeiführung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

Grund für die nichtöffentliche Behandlung:**Bürgerbeteiligung:**☐ nein☒ ja*☐ besondere Information☐ Konsultation☐ Mitwirkung☒ gesetzliche Beteiligung**Kosten:**

Im Haushaltsplan veranschlagt:

☒ ja☐ nein*

Folgekosten:

☐ ja ☒ nein

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☒ ja, positiv*

☐ ja, negativ*

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja*

☐ nein*

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung:

1 Bisheriges Verfahren

Am 28.01.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“ (Vorlage Nr. 2020-1100) gefasst. Am 12.04.2022 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Technischen und Umweltausschuss beschlossen (Vorlage Nr. 2022-2171); im Zeitraum zwischen dem 09.05.2022 und 03.06.2022 fand diese statt. Am 21.03.2024 hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen (Vorlage Nr. 2024-4054), die mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.06.2024 in Kraft getreten ist.

Auf Grundlage der Struktur- und Entwicklungsanalyse und der eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Bebauungsplanentwurf mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften erarbeitet. Dieser wurde dem Technischen und Umweltausschuss am 03.04.2025 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt (Vorlage Nr. 2024-0144). Dort wurden Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs gefasst und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss verwiesen. Die beschlossenen Änderungen betreffen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich östlich der Radolfzeller Straße und südlich der Litzelstetter Straße und wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf umgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im Auftrag der Verwaltung durch das Freiburger Büro FSP Stadtplanung erarbeitet. Mit der Erstellung des Umweltbeitrags mit integriertem Grünordnungsplan ist das Büro faktorgruen, ebenfalls aus Freiburg, beauftragt.

2 Frühzeitige Beteiligung, eingegangene Stellungnahmen

Es sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie sechs Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Inhalte der einzelnen Stellungnahmen sowie die Abwägungsergebnisse sind in den Tabellen Anlage 10 und 11 dargestellt.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Aktuelle planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich aktuell nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der

baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4 Bebauungsplanentwurf „Ortsmitte Wollmatingen“

4.1 Anlass und Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung der Ortsmitte Wollmatingen. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhaltenden Flächen, Regelungen zur Gebäudehöhe und Dachlandschaft sowie zur Art und in Teilen des Plangebiets zum Maß der baulichen Nutzung soll mit dem Bebauungsplan ein rechtlich verbindlicher Rahmen für die Zulässigkeit künftiger Bebauung geschaffen werden.

Die Ziele des Bebauungsplans können nicht durch Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erreicht werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen. Es handelt sich bei der Ortsmitte Wollmatingen nicht um ein klar abgrenzbares Gebiet mit einheitlicher städtebaulicher Eigenart. Vielmehr hat das Plangebiet bereits in der Vergangenheit starke Veränderungen erlebt und zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung aus verschiedenen Epochen aus. Eine Erhaltungssatzung wäre daher mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet.

4.2 Grundlagen des Bebauungsplanentwurfs, planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf leitet sich aus der Bestandssituation ab. Grundlage ist die Struktur- und Entwicklungsanalyse, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war.

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur sind entlang der Radolfzeller Straße und der westlichen Litzelstetter Straße Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete – WB) und im übrigen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen. Zum Schutz der Wohnnutzung werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Ferienwohnungen ausgeschlossen. Dadurch wird der überwiegenden Bedeutung des Plangebiets für die Wohnnutzung Rechnung getragen und zugleich die vorhandene Nutzungsmischung gesichert und weiterentwickelt. Im zentralen Bereich der Ortsmitte (ehem. Rathaus, Linde, Löwenareal) ist straßenseitig im Erdgeschoss eine den öffentlichen Raum belebende Nutzung vorgegeben. Eine Gemeinbedarfsfläche sichert die kirchliche Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Bebauung freizuhaltende Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung von Mischgebieten wäre ungeeignet, um die Planungsziele zu erreichen, und mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Mischgebiete zeichnen sich durch eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe aus, die im Bestand im Plangebiet nicht vorliegt. Ihre Festsetzung hätte zur Folge, dass sich die vorhandene Nutzungsmischung zulasten der Wohnnutzung verändert. Die Zumutbarkeit für Bauherren sowie die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans stünden infrage,

da ein Bedarf an Gewerbeflächen in dem Umfang, der durch eine Mischgebietsfestsetzung vorgeschrieben würde, im Plangebiet nicht zu erkennen ist.

Aufgrund der sehr heterogenen Bestandssituation wird für den Großteil des Plangebiets kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es handelt bei diesen Bereichen um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das gesamte Plangebiet in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Lediglich für den Teilbereich östlich der Radolfzeller Straße und südlich der Litzelstetter Straße sieht der Entwurf einen qualifizierten Bebauungsplan mit Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Teilbereich auf zwei begrenzt, wobei ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig ist. Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt der Baufenster.

5 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf sollen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) örtliche Bauvorschriften erlassen werden (Anlage 4). Zum Schutz des Ortsbildes werden maximale Gebäudehöhen in Form von Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den im Bestand vorhandenen Höhen und wurden für jedes Baufenster differenziert festgesetzt. Dabei wird jeweils ein für das Ortsbild verträglicher Spielraum zur Bestandshöhe eingeräumt, der mindestens eventuelle Dachdämmungen ermöglicht. Bei bereits genehmigten Neubauvorhaben werden Gebäudehöhen entsprechend dem genehmigten Planungsstand festgesetzt. Im Löwenareal werden die Gebäudehöhen so festgesetzt, dass sich unter Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit sinnvoll nutzbare Baukörper ergeben, deren Höhenentwicklung sich behutsam ins Ortsbild einfügt.

Entsprechend der charakteristischen Dachlandschaft der Ortsmitte Wollmatingen sind die Dächer der Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdächern auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich ebenfalls aus der Bestandssituation und sind für jedes Baufenster spezifisch geregelt. Entlang der Radolfzeller Straße und des Engelsteigs ist im Regelfall die ortstypische Firstrichtung parallel zur Straße vorgeschrieben. In rückwärtigen Teilbereichen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

Darüber hinaus enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.

6 Freiraum, Umwelt und Klimaschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird auf eine detaillierte Flächenbilanz verzichtet, da bei beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB). Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Dennoch wurden die Belange des Umwelt- und Artenschutzes im Rahmen der Umweltanalyse sorgfältig geprüft und beurteilt.

Zum Erhalt und zur Verbesserung der Durchgrünung und der kleinklimatischen Bedingungen werden grünordnerische Maßnahmen wie z. B. die gärtnerische Gestaltung von unbebauten Flächen vorgeschrieben. Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Abhängig von der Grundstücksfläche sind bei Bauvorhaben Neupflanzungen verpflichtend. Die Baufenster werden möglichst so platziert, dass zusammenhängende Grünstrukturen von Bebauung frei-

gehalten werden können. Zugleich gewährleistet der Bebauungsplan bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung. Durch die unterschiedlichen Maßnahmen leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 9) durchgeführt und deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Zum Schutz gegen Lärmbelastungen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass Proben des Musikvereins Wollmatingen im alten Rathaus bei geöffneten Fenstern zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen führen. Um die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten, wird die Stadt Konstanz mit dem Musikverein spätestens bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Vereinbarung treffen, dass die Fenster während des Musizierens geschlossen bleiben müssen, wobei das Lüften während Pausen vom Spielbetrieb ausdrücklich erlaubt bleibt. Diese vertragliche Regelung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass der Musikverein weiterhin im Rathaus proben kann, ohne dass umgebende schutzbedürftige Nutzungen beeinträchtigt werden. Die Stadtverwaltung prüft derzeit, ob der Proberaum des Musikvereins zur Kompensation der vorgenannten Verpflichtung mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden kann, was jedoch voraussichtlich mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden wäre.

7 Weiteres Vorgehen

Nach Billigungs- und Auslegungsbeschluss werden auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Sofern sich im Zuge des Verfahrens kein wesentlicher Änderungsbedarf ergibt, können im Anschluss der Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und der Satzungsbeschluss im Gemeinderat erfolgen.

8 Bisherige Aufwendungen

Bis zum jetzigen Zeitpunkt ist die Stadt Konstanz für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Wollmatingen“ Verpflichtungen in folgender Höhe eingegangen:

Art der Leistung	Auftragssumme (gerundet, brutto)
Bebauungsplan gem. HOAI (alle Leistungsphasen) inkl. Grünordnungsplan und Umweltanalyse	90.000 €
Abendveranstaltung Wollmatinger Halle	1.000 €
Lärmgutachten	11.000 €
Vermessung Bäume und Gebäudehöhen	7.500 €
Rechtsberatung	14.000 €
Summe	123.500 €
Davon bereits verfügt	115.000 €

Hinzu kommen gebundene Arbeitskapazitäten im Amt für Stadtplanung und Umwelt für Betreuung des Bebauungsplanverfahrens, Verfahrensführung und Abwicklung, Prüfung von Planunterlagen, Erstellung von Sitzungsvorlagen, Einholung von Angeboten und

Auftragsvergabe, ämterübergreifende Abstimmungen sowie Abstimmungsgespräche mit dem Planungsbüro, Gutachterbüros, Rechtsanwalt, BürgerInnen und weiteren Akteuren (z. B. Musikverein).

Anlage/n

- 1 Satzungen (öffentlich)
- 2 Zeichnerischer Teil (öffentlich)
- 3 Textliche Festsetzungen (öffentlich)
- 4 Örtliche Bauvorschriften (öffentlich)
- 5 Pflanzliste (öffentlich)
- 6 Begründung (öffentlich)
- 7 Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan (öffentlich)
- 8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (öffentlich)
- 9 Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)
- 10 Stellungnahmen Öffentlichkeit (öffentlich)
- 11 Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (öffentlich)



Beschlussauszug

Sitzung des Technischen und Umweltausschusses vom 02.12.2025

3 Bebauungsplan "Ortsmitte Wollmatingen" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

2025-0695

ungeändert beschlossen

Herr Pooth (ASU) gibt anhand einer Präsentation (als Anlage dem Protokoll beigelegt und im ALLRIS abrufbar) einen Überblick über das Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte Wollmatingen“ und die beschlossenen Änderungen.

Der Verfahrensverlauf wird zwar von Seiten der **SPD-Fraktion** kritisiert, dennoch ist man **insgesamt** froh, dass es nun in die Beteiligungsphase gehen kann. Die Aufnahme der Punkte im Bebauungsplanentwurf wird begrüßt, doch dass wegen der Schallemission die Musikproben nur bei geschlossenen Fenstern stattfinden dürfen, wird von allen beanstandet und ein Lösungsvorschlag verlangt.

Herr Pooth (ASU) geht näher auf den Lärmkonflikt mit dem Musikverein Wollmatingen und die vertragliche Vereinbarung ein, die getroffen werden muss. Weiter beantwortet er eine Nachfrage aus dem Gremium zur gültigen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und zur Zwischennutzung.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Wollmatingen“ und der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigte
9	0	3	12

Beschlussantrag angenommen



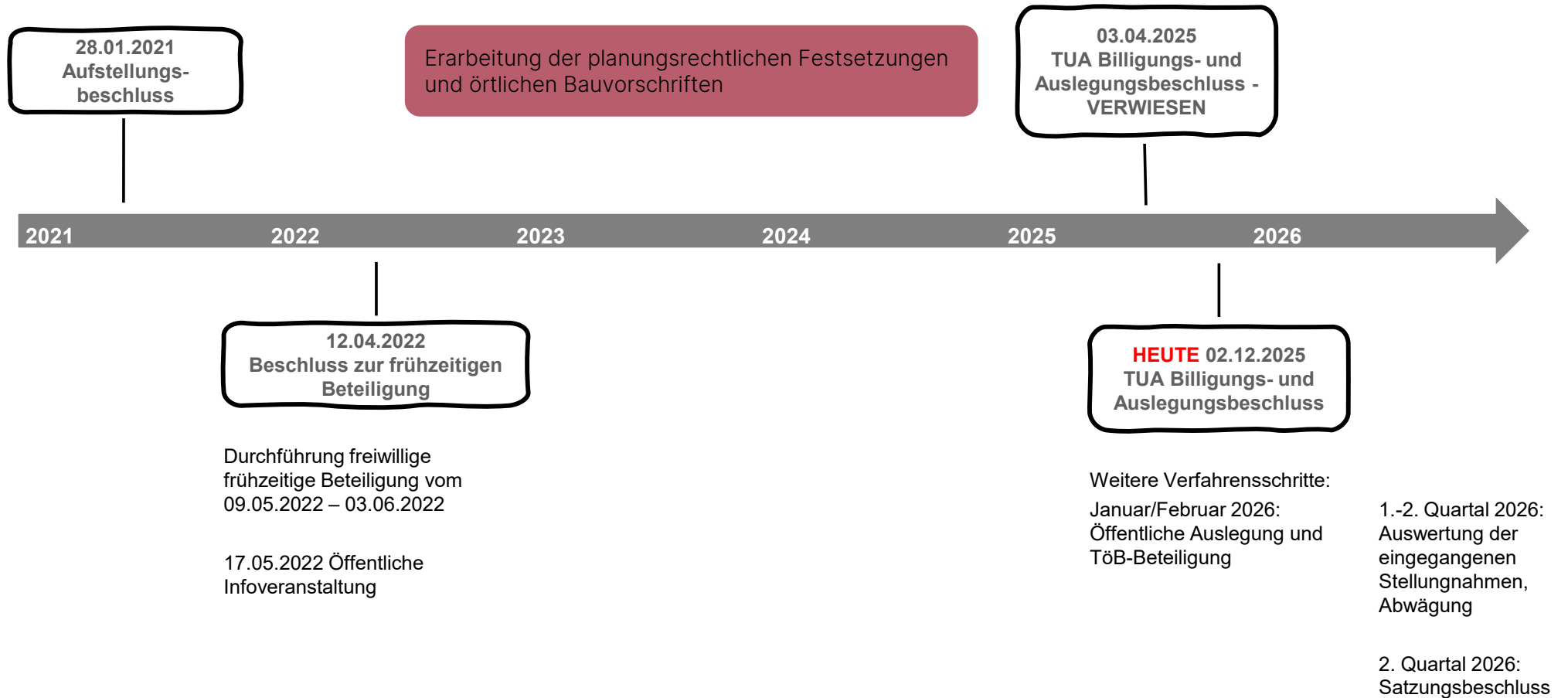
Bebauungsplan Ortsmitte Wollmatingen

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Technischer und Umweltausschuss

02. Dezember 2025

Rückblick, Sachstand und Ausblick



Beschlussauszug TUA 03.04.2025

Billigungs- und Auslegungsbeschluss – verwiesen

Festsetzung Besonderes Wohngebiet

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern, dass der Bereich um das Baufenster an der Litzelstetter Straße auf den Flurstücken Nr. 5085 und 5085/2 anstelle eines Allgemeinen Wohngebiets als Besonderes Wohngebiet festgesetzt wird.

Festsetzung Maß der baulichen Nutzung

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Teil des Geltungsbereichs, der östlich der Radolfzeller Straße und südlich der Litzelstetter Straße liegt, das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl festzusetzen. Die Zahl der Vollgeschosse soll auf zwei begrenzt werden, wobei Dachgeschosse außer Betracht bleiben.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Technischer und Umweltausschuss

02. Dezember 2025
