

**Fertigung:****Teil:** B**Blatt:** 1 - 2

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stockacher Stadtteils Hindelwangen zwischen den Bundesstraßen 14 und 313. Die zu überplanende Fläche ist überwiegend Grünland und wird landwirtschaftlich genutzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die notwendige Erweiterung des südlich anschließenden Gewerbegebiets „Himmelreich II“.

### 2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (rechtskräftig am 27.7.2001) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Gewerbegebiet „Himmelreich III“ erweitert das Flächenangebot für Gewerbebetriebe im Anschluss an das bereits weitgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Himmelreich II“ und bildet künftig den neuen Siedlungsrand.

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Tankstellen und Sportanlagen sind nicht zulässig, Wohnungen sind lediglich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber bzw. -leiter zulässig, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem hinsichtlich der Baumasse untergeordnet sind. Die festgesetzte bauliche Nutzung entspricht damit dem Bedarf des örtlichen Gewerbes. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Warensortimenten sind nicht zulässig, sodass eine Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadt nicht zu befürchten ist. Die angestrebte bauliche Dichte entspricht der im südlich anschließenden Gewerbegebiet „Himmelreich II“.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Planstraße „A“). Die Straße kann bei Bedarf zu einem Ring verlängert werden. Diese Erschließungsstraße ist südlich an die Himmelreichstraße angeschlossen, die das Gewerbegebiet „Himmelreich II“ ringförmig erschließt. Über diesen Ring ist das Plangebiet an die Bundesstraßen 14 und 313 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Himmelreich III“ liegt in einer nach Norden ansteigenden Senke zwischen den Bundesstraßen 14 im Westen und 313 im Osten; im Süden wird das Plangebiet von der Himmelreichstraße begrenzt, die mit der Straße „Im Eschle“ als ringförmig geführter Straßenzug das Gewerbegebiet „Himmelreich II“ erschließt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Himmelreich III“ umfasst auch eine Teilfläche des angrenzenden Bebauungsplans „Himmelreich II“ nördlich der Himmelreichstraße. Die Einbeziehung dieser bereits überplanten und teils bebauten Teilfläche ist erforderlich um den Anschluss des Erschließungstichs „Planstraße A“ an die Himmelreichstraße planerisch zu sichern, da der im Bebauungsplan „Himmelreich II“ ursprünglich festgesetzte Anschluss in Verlängerung der Straße „Im Eschle“ nicht hergestellt wird.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Teil D (Planteil) des Bebauungsplans.

**Fertigung:****Teil:** B**Blatt:** 2 - 2**5. Naturhaushalt und Landschaftsbild (Umweltbericht)**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Acker- und Grünlandflächen naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung. Im Süden des Plangebietes finden sich eine nach § 32 NatSchG BW geschützte Feldhecke und ein Gebüsch, die beide eine naturschutzfachlich hohe Bedeutung aufweisen und zum Erhalt festgesetzt werden.

Das Vorhaben hat auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaft erhebliche Auswirkungen. Zum überwiegenden Teil können diese durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Von besonderer Bedeutung ist die Eingrünung des Gewerbegebiets zum nördlichen Rand hin mit einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen sowie die Bepflanzung der Erschließungsstraße. Erhebliche Auswirkungen verbleiben bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Es ist absehbar, dass nach Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches keine erheblichen Auswirkungen verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ebenfalls nicht erfüllt. Die Kompensationsmaßnahmen werden nördlich von Raithaslach durchgeführt: es handelt sich dabei um Ersatzpflagemassnahmen zum Erhalt eines gem. § 32 NatSchG BW geschützten Heckenbiotops und die Wiederaufnahme der Grünlandnutzung der brachgefallenen Wiesenflächen zwischen den Heckenreihen. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

Zum vorliegenden Bebauungsplan „Himmelreich III“ wurde durch das Büro 365° freiraum + umwelt ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung erstellt (Anlage zum Bebauungsplan).

**6. Bebauung und Nutzung**

Mit der Überplanung des Plangebiets wird das Angebot an Grundstücken für Gewerbetriebe in Stockach bedarfsgerecht vergrößert. Vorgesehen ist eine max. 2-geschossige Bebauung in abweichender Bauweise; die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl bietet den künftigen Nutzern Flexibilität und stellt eine angemessene bauliche Dichte sicher.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstwert dient der Einfügung der Gebäude in das geneigte Gelände.

Mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und der unbebauten Grundstücksflächen und mit dem Maßnahmenkatalog des Grünordnungsplans wird den Belangen des Landschaftsbilds sowie des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen.

**7. Städtebauliche Kenndaten**

Geltungsbereich gesamt	33.852 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon		
Gewerbegebiet	31.692 m <sup>2</sup>	93,6 %
Verkehrsfläche	2.180 m <sup>2</sup>	6,4 %

Sipplingen, den 08.10.2009

Stockach, den 08.10.2009

BÜRO AM SEE **MEUB · SEITZ** DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN STADTPLANER SRL  
Rathausstraße 12 · 78354 Sipplingen/Bodensee

Planverfasser

Stolz  
Bürgermeister