



Stadt Stockach  
Gemarkung Stockach  
Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan „In der Höll, 5. Änderung“

Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**INHALT**

<b>Anlass</b> .....	<b>3</b>
Ermittlung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB .....	3
<b>Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b> .....	<b>5</b>
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt .....	5
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst .....	5
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung .....	5
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme .....	6
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften .....	6
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b> .....	<b>6</b>
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen .....	6
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen .....	6
2.3 Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) .....	6
2.4 Den Umgang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen .....	7
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten .....	7
2.6 folgende Gebiete .....	7
2.6.1 Natura 2000-Gebiete .....	7
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 .....	7
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 .....	7
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete .....	7
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 .....	7
2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 .....	7
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind .....	7
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte .....	7
2.6.9 in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler .....	8
<b>Zusammenfassende Beurteilung</b> .....	<b>8</b>

## Anlass

Die Stadt Stockach plant die 5. Änderung des Bebauungsplanes „In der Höll“ auf der Gemarkung Stockach. Durch die Änderung soll der bestehende Bebauungsplan ersetzt und ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt werden, durch den eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

Es ist beabsichtigt, die 5. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die bebaubare Grundfläche wird aufgrund der Größe des Baugebietes mehr als 20000 m<sup>2</sup> und weniger als 70000 m<sup>2</sup> betragen.

Damit ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorzunehmen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zu berücksichtigen sind solche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

## **Ermittlung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB**

Größe Geltungsbereich gesamt: 75.498,53 m<sup>2</sup>

Geplante Grundflächenzahl: 0,8

Straßenfläche: 8840,60 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche: 4989,34 m<sup>2</sup>

Überbaute Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO:

GEE  $61668,59 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,80 = \mathbf{49334,87 \text{ m}^2}$

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet liegt bei 0,80. Der Bebauungsplan ermöglicht damit in Abhängigkeit von der Größe der jeweiligen Grundstücke eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 49334 m<sup>2</sup>.

Somit ist für das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen. Die Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit durch die Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

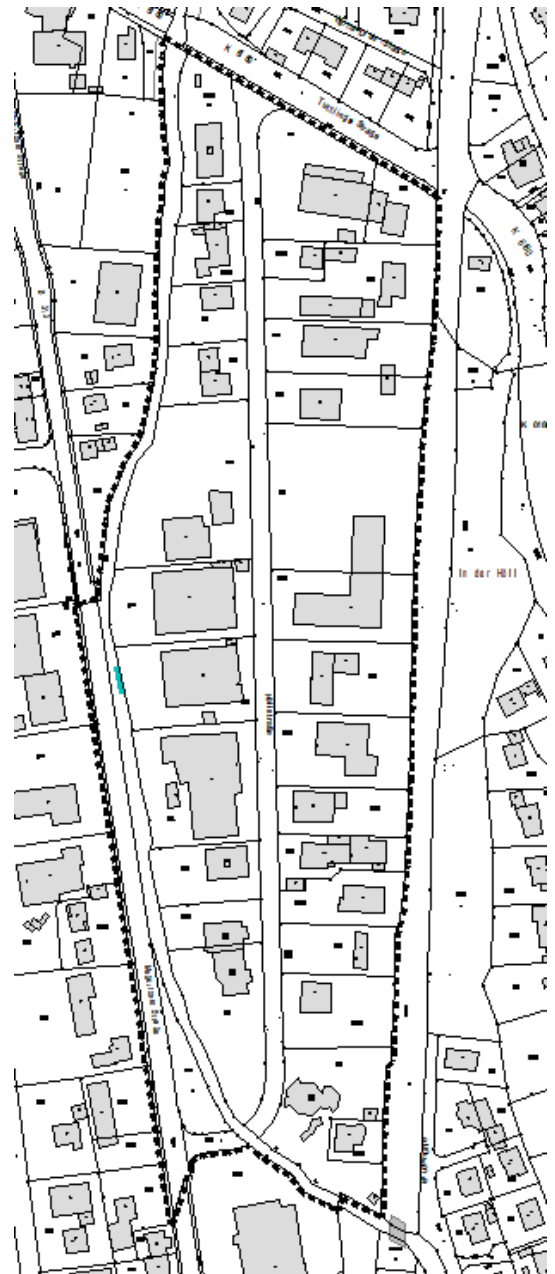
## Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Höll, 5. Änderung“ befindet sich östlich der B313 (Meßkircher Straße) und südlich der K6180 (Tuttlinger Straße) auf der Gemarkung Stockach.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist aus den nachfolgenden Übersichtsplänen ersichtlich.



Quelle: Drohnenaufnahme Pure Planning GmbH



Geobasisdaten der Stadt Stockach

## Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet (Bebauungsplan „In der Höll – rechtskräftig seit 17.04.1984) auf der Gemarkung Stockach.

Im Zuge der Nachverdichtung wurde die 5. Änderung angestrebt um ressourcenschonend weitere Gewerbefläche zu ermöglichen.

## Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

### 1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf

#### 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen unverändert fort. Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Ebenso wird keine Änderung der bestehenden Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes vorgenommen. Durch die Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht. Der Bebauungsplan wies bereits Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf, diese wurden leicht erhöht (von 0,70 auf 0,80). Die überbaubare Grundstücksfläche ist zusätzlich durch eingetragene Baugrenzen begrenzt. Nicht auf jedem Grundstück kann die GRZ voll ausgeschöpft werden, sie ist jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch werden eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

**Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich dadurch voraussichtlich nicht ergeben.**

#### 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Das Planungsziel entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht. Vielmehr sehen die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Baden-Württembergs und des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee vor, dass die Innenentwicklung gestärkt und vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden sollen.

**Somit sind auch in dieser Hinsicht keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

#### 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der innerstädtischen Lage, der vorhandenen Bebauung und einhergehender hohen Flächenversiegelung als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Klima, Luft, Wasser, Biotoptypen Flora/Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überformt und von nachrangiger Bedeutung.

Eine Zunahme der Lärmbelästigung ist durch die zukünftige Nutzung nicht zu erwarten. Es wird die „Abstandsliste ‘77“, in der die Betriebsformen und deren Abstände zur bestehenden Bebauung festgelegt sind, weiter angewandt.

**Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu befürchten.**



#### **1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Das Baugebiet ist bereits baulich genutzt und anthropogen überprägt. In Teilbereichen ist bereits aufgrund der bestehenden Nutzung ein relativ hoher Versiegelungsgrad gegeben. In anderen Teilbereichen dominiert jedoch eine sehr lockere Bebauung. Hier kann es durch eine intensivere bauliche Nutzung zu gewissen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (zusätzliche Versiegelung), Pflanzen und Tiere (Reduktion der Freiflächen) sowie Wasser (Reduktion der Versickerungsleistung) kommen. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen im Zusammenhang mit den festgesetzten Nutzungszahlen äußerst beschränkt sind. Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich vergrößern, sodass keine wesentliche Luftverschmutzung oder erheblich größere Lärmbelastungen zu erwarten sind. Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.

**Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich somit vermutlich nicht ergeben.**

#### **1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.

**Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.**

### **2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

#### **2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Bei Zu- und Neubauten kann es zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung durch Baustellenverkehr kommen. Dies wäre jedoch auch ohne Bebauungsplanänderung z.B. bei Abbruch und Neubebauung gegeben. Dauerhafte Neubelastungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß wesentlich hinausgehen, sind somit nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.

**Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht gegeben.**

#### **2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Ortsgebietes gelegenen, bereits weitgehend bebauten bzw. vorgeprägten Bereich handelt.

**Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.**

#### **2.3 Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)**

Ein besonderes Umweltrisiko wird nicht gesehen, da die bestehenden Nutzungen beibehalten werden und lediglich eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen wird. Die Lage des Änderungsgebietes beinhaltet auch keine besonderen Risiken. Für die menschliche Gesundheit werden durch die Änderung keine konkreten Gefahren gesehen.

**Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.**

## 2.4 Den Umgang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Baugebiet und werden als sehr gering eingestuft. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

**Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.**

## 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Änderungsgebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich in Zentrumsnähe. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Es erfolgt keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten.

**Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.**

## 2.6 folgende Gebiete

### 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetzes

- **keine Betroffenheit**

### 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst

- **keine Betroffenheit**

### 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst

- **keine Betroffenheit**

### 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

- **Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.**

### 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

- **keine Betroffenheit**

### 2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- **Überschwemmungsgebiet entlang der Aach ist bereits im Bebauungsplan „In der Höll“ festgehalten und wird unverändert übernommen**

### 2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- **keine Betroffenheit**

### 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

- **keine Betroffenheit**

**2.6.9 in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler**, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

- **Im Baugebiet selbst liegen keine Denkmäler.**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

- **Aufgrund der Lage und der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet ist hier davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.**

### Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung „In der Höll, 5. Änderung“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden.

**Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.** Damit kann das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** durchgeführt werden.

#### Aufgestellt:



PURE PLANNING GMBH  
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen  
Neckartal 154/1, D – 78628 Rottweil  
Tel. 0741 – 206 889 17-0  
www.pureplanning.de  
Fachbereich Bauleitplanung

#### Ausgefertigt:



Stadt Stockach  
Adenauerstraße 4  
78333 Stockach  
Vertreten durch Frau Bürgermeisterin Susen Katter

Stockach,.....

.....

Susen Katter  
(Bürgermeisterin)