

Stadt Stockach
Landkreis Konstanz
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans
„Ziegelwiese – Ziegeläcker“

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	2
2	PLANERISCHES KONZEPT	8
3	UMWELTBELANGE	10
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	15
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
6	FLÄCHENBILANZ.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelwiese – Ziegeläcker".....	3
Abbildung 2: Auszug aus den Anhörungsentwurf für die Fortschreibung des Regionalplans 2000.....	5
Abbildung 3: Auszug aus einer Übersichtskarte mit den rechtsgültigen Bebauungsplänen der Stadt Stockach.....	7
Abbildung 4: Planung Albert-Schweitzer-Quartett, Ansicht Ost.....	9
Abbildung 5: Biotope im Umfeld der Stadt Stockach.....	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	18
-------------------------------	----

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Der Hintergrund der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese - Ziegeläcker“ ist ein von der Baugenossenschaft Hegau im Jahr 2023 durchgeführter Realisierungswettbewerb. Im Rahmen des Wettbewerbs ging es um die Erstellung eines Entwurfs für eine Verdichtung der baulichen Strukturen auf den Flurstücken Nr. 710/11 und 714/10 an der Albert-Schweitzer-Straße in Stockach. Das Ziel ist, auf gleicher Fläche mehr Wohnraum zu schaffen.

Derzeit werden die Flächenpotenziale der Flurstücke durch die (ehemalige) Bebauung nur zu einem geringen Teil ausgenutzt. Der Gewinnerentwurf aus dem Architekturwettbewerb überschreitet die bisher für das Areal gültigen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ aus dem Jahr 2004 getroffen wurden. Insbesondere was die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Grundflächenzahl betrifft. Entsprechend ist eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der betreffenden Flurstücke notwendig.

Um die Gleichbehandlung ähnlicher Grundstücke im Bebauungsplan zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan ebenfalls für die nördlich liegenden Flurstücke Nr. 714/6 und 714/7 geändert.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich im überplanten Innenbereich und die Grundstücke sind oder waren überwiegend bebaut. Die geplante Grundfläche im Plangebiet beträgt deutlich unter 20.000 m² (siehe Tabelle „Flächenbilanz“ in Kapitel 6). Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Betrachtung der Schutzgüter in Kapitel 3.2. Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG mit sich bringen würden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Danach kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ umfasst die Flurstücke Nr. 710/11, 714/10, 714/6 und Nr. 714/7 auf der Ostseite der Albert-Schweitzer-Straße im Nordosten der Stadt Stockach.

Von der 2. Änderung sind die vier Grundstücke Albert-Schweitzer-Straße 2 bis 8 betroffen. Die nördliche Grenze des Änderungsbereichs wird von der Sebastian-Kneipp Straße gebildet, im Osten und Südosten folgt die Grenze des Geltungsbereichs dem östlichen Rand der Flurstücke Nr. 710/11, 714/10, 714/6 und Nr. 714/7. Im Süden begrenzt die Behringstraße den Geltungsbereich.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelwiese – Ziegeläcker" (Quelle: LUBW, eigene Bearbeitung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Verkehrsflächen. Es handelt sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan.

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

Die Stadt Stockach liegt im Landkreis Konstanz einige Kilometer nördlich des Bodensees. In Stockach leben aktuell etwa 17.600 Menschen (Stand 31. Dezember 2024).

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Stadt Stockach, bereits recht nahe am Rand der geschlossenen städtischen Bebauung. Die umgebende Bebauungsstruktur ist sowohl durch Gebäude mit einem und zwei Vollgeschossen, als auch Gebäuden in dreistöckigem Geschosswohnungsbau geprägt. Etwas weiter in südöstliche Richtung finden sich Flächen, die für Gewerbe und Einzelhandel genutzt werden, während sich im Westen und Norden ausgedehnte Wohngebiete mit maximal zweigeschossigen Gebäuden erstrecken. Nördlich schließt sich ebenfalls eine Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern an.

1.5 Übergeordnete und bestehende Planung

1.5.1 Regionalplan und Anhörungsentwurf für die Fortschreibung

Der für Stockach gültige Regionalplan ist der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee aus dem Jahr 1998. Im Regionalplan ist der Bereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich übernommen.

In den Anhörungsentwürfen für die Fortschreibung des Regionalplans aus dem Jahr 2023 ergeben sich gegenüber dem gültigen Regionalplan nur geringe Veränderungen. Das Plangebiet und die umgebenden Siedlungsbereiche sind als Siedlungsfläche Bestand – Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich übernommen. In der Karte für die Fortschreibung ist nahe des Plangebiets ein Schwerpunkt des Siedlungsbereiches Wohnen verordnet worden. Die ein Stück südwestlich des Plangebiets liegenden innenstadtnahen Bereiche von Stockach wurden als Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Dies betrifft das Plangebiet jedoch nicht.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sowohl der bisher gültige Regionalplan 2000 als auch die Entwürfe für die geplante Fortschreibung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ nicht entgegenstehen.

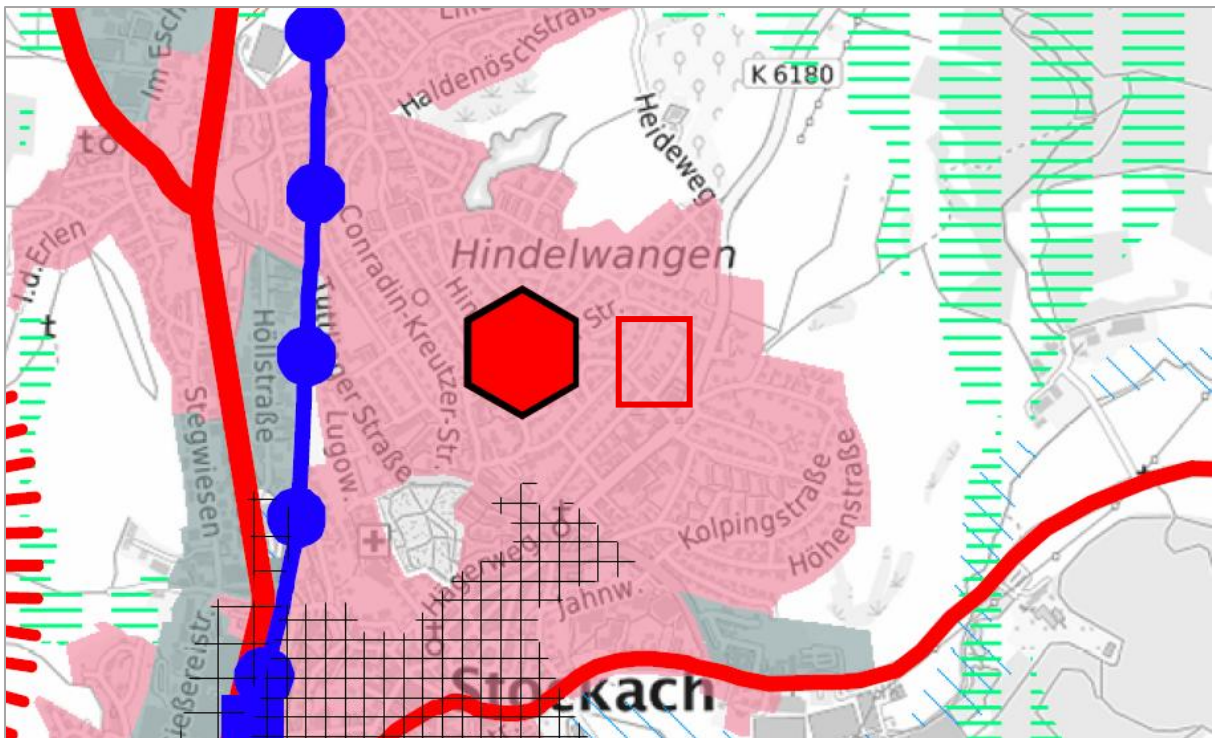


Abbildung 2: Auszug aus den Anhörungsentwurf für die Fortschreibung des Regionalplans 2000, rot hervorgehoben der Bereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, eigene Bearbeitung)

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der für die Stadt Stockach gültige FNP ist der Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Stockach. Dieser stammt aus dem Jahr 2001. Neben der Stadt Stockach umfasst der FNP noch eine Reihe weiterer Gemeinden im Umland. Im FNP ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ als Wohnbaufläche dargestellt. Auch für die angrenzenden Gebiete ist überwiegend diese Nutzung ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

1.5.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung bestehen bereits eine Reihe von rechtsgültigen Bebauungsplänen. Der ursprüngliche Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets ist der Bebauungsplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ aus dem Jahr 2004. Dieser umfasst neben den Flurstücken, die Teil der 2. Änderung sind, auch die angrenzenden Bereiche der Stadt Stockach. Der Bebauungsplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ hat das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung gelten die unter § 4 BauNVO aufgeführten Zulässigkeiten, lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Außerdem wurde für das gesamte Plangebiet die Offene

Bauweise festgesetzt. Im Bereich der geplanten 2. Änderung sind 3 Vollgeschosse zulässig. Für die betreffenden Flurstücke ist also bereits Geschosswohnungsbau vorgesehen. Konkrete Vorgaben zur Form der Dächer werden nicht gemacht, auch bei der Dachneigung ermöglicht der Plan eine große Flexibilität. Die Höhe der Gebäude ist im Urplan durch die zulässige Wandhöhe in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzt. Diese beträgt bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen 9,50 Meter über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Für den Bebauungsplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ existiert bereits eine 1. Änderung, diese stammt aus dem Jahr 2006. Sie wurde vorgenommen, um den Verlauf der Fernwasserleitung der Bodenseewasserversorgung als mit Leitungsrechten belegte Fläche zu kennzeichnen. Entlang der Leitung ist ein Schutzstreifen von insgesamt 6 Metern Breite einzuhalten, Die Fernwasserleitung führt nördlich am Bereich der geplanten 2. Änderung vorbei, sodass sie keinen Einfluss auf die weitere Planung hat.

In der direkten Nachbarschaft zu „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Zoznegger Straße“ und „Zoznegger Straße II“. Der Erstgenannte umfasst die südöstlich an „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ angrenzenden Flächen. Das Plangebiet hebt sich deutlich von den umgebenden Wohngebieten ab, ein Großteil der Fläche ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEe) nach § 8 BauNVO und Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dies dient vor allem der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Einzelhandel in den entsprechenden Teilbereichen. An der Grenze des Sondergebiets zu den nordwestlich liegenden Wohngebieten ist eine Lärmschutzwand festgesetzt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die GRZ ist hier auf 0,25 festgesetzt, zulässig sind bis zu 3 Vollgeschosse und es gilt die Offene Bauweise (o). Der nordöstlich von „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ gelegene Bebauungsplan „Zoznegger Straße II“ dagegen weist wiederum das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Hierbei erfolgt eine Unterscheidung zwischen WA1 und WA2, wobei in ersterem Gebiet 2 Vollgeschosse und im letzteren Gebiet 3 Vollgeschosse zulässig sind. Die GRZ ist überall bei 0,4 festgesetzt, es gilt ebenfalls die Offene Bauweise (o).

Westlich schließt sich an den Bebauungsplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stollenbreite-Goldäcker-Wettweier“ an. Von diesem Bebauungsplan ist vor allem die 2. Änderung aus dem Jahr 1976 relevant, da sie das gesamte Plangebiet betrifft und die zuvor im Urplan getroffenen Vorgaben ersetzt. Die

an den Geltungsbereich von „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ angrenzenden Gebiete sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO in der Fassung von 1968 ausgewiesen. Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 genannten Nutzungsarten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3, außer Tankstellen und Ställen für die Kleintierhaltung. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind jeweils bei 0,4 festgesetzt. Es ist die Offene Bauweise (o) vorgeschrieben, zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Die Höhe der Gebäude wird hier durch die Traufhöhe und die Dachneigung festgelegt, so sind beispielsweise in den an „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ angrenzenden Gebieten für die zweigeschossigen Gebäude Traufhöhen von 6,0 Metern festgesetzt, die Dachneigung muss zwischen 22° und 30° betragen.

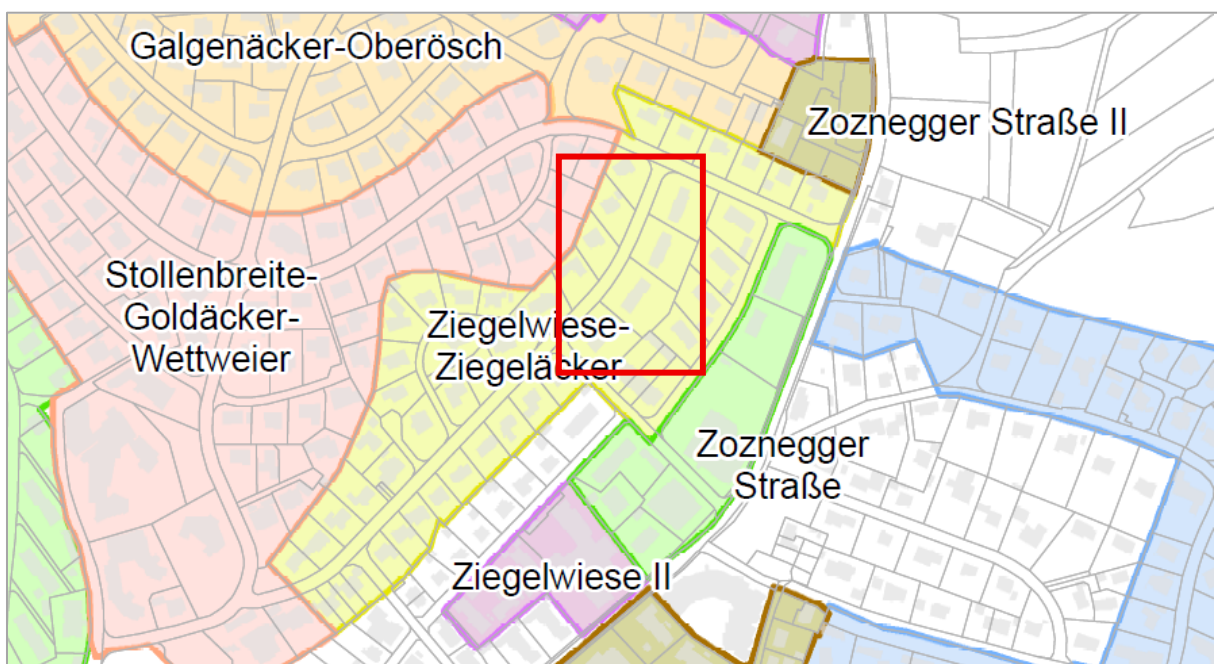


Abbildung 3: Auszug aus einer Übersichtskarte mit den rechtsgültigen Bebauungsplänen der Stadt Stockach, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Stadt Stockach, eigene Bearbeitung)

Fazit: Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ fügt sich in die städtebauliche Ordnung im bestehenden und den angrenzenden Bebauungsplänen ein.

2 PLANERISCHES KONZEPT

2.1 Südliches Plangebiet „Albert-Schweitzer-Quartett“

Die zur Änderung des Bebauungsplans führenden geplanten Bauvorhaben umfassen die derzeitigen Flurstücke Nr. 710/11 und Nr. 714/10 im Bereich der ehemaligen Gebäude mit den Hausnummern Albert-Schweitzer-Straße 2 und 4. Auf jedem der genannten Flurstücke befand sich je ein Gebäude mit drei Vollgeschossen. Die Ausnutzung der Flurstücke durch die Bebauung war aufgrund der baulichen Struktur eher gering.

Das planerische Konzept für das „Albert-Schweitzer-Quartett“, das als Sieger aus dem Architekturwettbewerb hervorging, sieht vor, die genannten Flurstücke zusammenzulegen und auf dem entstehenden Flurstück vier Gebäude in offener Bauweise mit Flachdächern zu errichten. Die Gebäude sind mit drei bis vier Vollgeschossen geplant, wobei eine Viergeschossigkeit in Richtung Straße und eine Dreigeschossigkeit in Richtung der bestehenden angrenzenden Bebauung vorgesehen ist. Aufgrund des Versatzes des Staffelgeschosses gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen wird pro Gebäude Platz für eine Nutzung als Dachterrasse frei. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt zur Straße 12,5 Meter, zur angrenzenden Bebauung 9,0 Meter. Die vier geplanten Gebäude weisen identische Maße auf, wobei jedes Gebäude eine Grundfläche von ca. 325,4 m² besitzt. Die Flachdächer der Gebäude sollen extensiv begrünt werden, zudem sind die Fassaden mit Holzverkleidungen auszuführen. Zur Albert-Schweitzer-Straße ist auch an den Fassaden eine teilweise Begrünung geplant. Auf den Dächern der Gebäude ist die Installation von PV-Anlagen vorgesehen. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an, sodass die Gebäude inklusive ihrer Zugänge jeweils einen Höhenversatz zueinander aufweisen. Des Weiteren sollen Mietergärten auf den Südseiten der Gebäude Nr. 2b, 4a und Nr. 4b entstehen. Außerdem sind überdachte Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen, die Flachdächer der Unterstände sollen ebenfalls begrünt werden. Flächen für Stellplätze werden auf der östlichen Seite der Gebäude angelegt, insgesamt wurden 45 Stellplätze eingeplant. Diese befinden sich unter dem Niveau der Gebäudezugänge von der Albert-Schweitzer-Straße und gehen in das Untergeschoss der geplanten Gebäude über und befinden sich auch im Freien. Die Zufahrt erfolgt nicht von der Albert-Schweitzer-Straße, sondern von der südlich gelegenen Behringstraße. In den Untergeschossen der Gebäude werden neben dem Zugang zu den Stellplätzen, auch Abstellplätze für die Müllentsorgung sowie Mieterkeller und Räume für das Abstellen von Kinderwägen geschaffen.



Abbildung 4: Planung Albert-Schweitzer-Quartett, Ansicht Ost. Quelle: Braun + Müller Architekten BDA, Baugenossenschaft Hegau EG

2.2 Nördliches Plangebiet

Für das nördliche Plangebiet (Flst. Nr. 714/6 und 714/7) liegt keine konkrete Planung vor. Trotzdem sollen die Grundstücke wegen ihrer ähnlichen Beschaffenheit und der baugleichen Gebäude zusammen mit den südlich angrenzenden Flurstücken überplant werden. Vorgesehen ist eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ, ähnlich der im südlichen Bereich, um zu gewährleisten, dass bei einer eventuellen Neuplanung genügend Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden können. Auch das Baufenster wird in Richtung der Albert-Schweitzer-Straße erweitert, um die Flexibilität auf dem Grundstück weiter zu erhöhen. Die zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen und der Wandhöhe von 9,5 Metern bleibt erhalten. Als unterer Bezugspunkt gilt dabei die Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Gebäude.

2.3 Erschließung

Die verkehrs- und kanaltechnische Erschließung erfolgt von den an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen. Nicht im Plan verzeichnet, aber dennoch von überregionaler Bedeutung ist die knapp nördlich am Plangebiet im Bereich der Sebastian-Kneipp-Straße verlaufende Fernwasserleitung der Bodenseewasserversorgung. Zu dieser Leitung ist bei baulichen Vorhaben ein Schutzstreifen von 6,0 Metern einzuhalten. Jedoch verläuft die Leitung ausreichend weit vom Plangebiet entfernt, sodass sie keinen Einfluss auf die geplanten baulichen Vorhaben hat.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgebiete

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer zu sichern. Pflanzen und Tiere sind als Individuen, Lebensgemeinschaften und Teile von Ökosystemen zu bewerten. Ihre Biotop- und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Es folgt ein kurzer Überblick über das Vorhandensein möglicher Schutzgebiete im Plangebiet.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ befindet sich innerhalb eines zusammenhängend bebauten und überplanten Bereichs in Stockach. Entsprechend finden sich weder innerhalb des Plangebiets noch im direkten Umfeld Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotop- und Lebensräume. Die am nächsten gelegenen Gebiete, die aus naturschutzfachlicher Sicht schützenswert sind, befinden sich in nordöstliche Richtung in knapp 200 Metern Entfernung. Bei diesen Biotopen handelt es sich um Offenlandbiotop nach der Offenlandbiotopkartierung. Hierzu gehört die Magerwiese „Oberer Schwärzbach“ mit einer Fläche von ca. 0,09 ha sowie ein Abschnitt mit Feldhecken mit einer Größe von 0,01 ha. Etwas weiter südlich befindet sich zudem das Biotop „Feuchfläche NO Stockach“ mit 0,4 ha Fläche.



Abbildung 5: Biotop- und Lebensräume im Umfeld der Stadt Stockach, rot hervorgehoben: das Plangebiet (Quelle: LUBW, eigene Bearbeitung)

Weitere Schutzgebiete, die Einfluss auf die Planung haben könnten, wie beispielsweise FFH-Gebiete, Nationalparks oder Naturschutzgebiete existieren im Umfeld des Plangebiets nicht.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind vor allem mögliche Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe von Bedeutung. Sollte es hier zu Überschreitungen von Grenzwerten kommen, sind entsprechende bauliche Anpassungen vorzunehmen. Das Plangebiet liegt jedoch recht weit entfernt von größeren Straßen- und Eisenbahnverkehrsachsen und des Weiteren auch nicht in der Nähe von lärmintensiven Gewerbeflächen, womit der Faktor Lärm keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat. Auch werden durch die Planung keine geräuschemittierenden Vorhaben generiert. Es hat also keine negativen Auswirkungen auf die bebaute Umgebung.

In Bezug auf die Luftqualität weist das Stadtgebiet von Stockach zwar gegenüber dem Umland erhöhte Werte von Stickstoffdioxid- (NO_2) und Feinstaubimmissionen (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$) auf, jedoch werden keine Grenzwerte überschritten. Die von der LUBW erhobenen Daten stammen aus dem Jahr 2016. In den Prognosen der LUBW wird für das Jahr 2025 für alle Luftschadstoffe ein weiterer Rückgang der Konzentrationen im Bereich der Stadt Stockach erwartet. Besondere bauliche Anpassungen oder sonstige Maßnahmen in Bezug auf Lärm- und Schadstoffmitigation sind somit nicht notwendig. Auch durch die Planung entstehen keine negativen Einflussfaktoren auf die Umwelt.

3.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, werden durch die Planung keine ausgewiesenen Schutzgebiete berührt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke mit Parkplätzen, Gartenland in Form einer Rasenfläche mit wenigen Büschen und Bäumen und eine ehemals bebaute Brachfläche.

Mögliche Auswirkungen auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet können derzeit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist die Fläche entsprechend artenschutzrechtlich zu untersuchen und möglicherweise sind bei Vorhandensein und ebenfalls vor Baubeginn CEF-Maßnahmen für betroffene Arten durchzuführen. Bäume und Gebäude sind vor Rodung oder Rückbau auf vorhandene Tierarten zu überprüfen. Bei Vorkommen entsprechender Arten sind mindestens die Rodungszeiträume zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan setzt zudem die Pflanzung

von einem Baum je angefangener 600 m² Grundstücksfläche und extensive Dachbegrünung fest, sodass es auch zukünftig zu einer Durchgrünung des Plangebiets kommen wird.

Bei Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung vor der Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet und bei Ergreifung eventuell erforderlicher Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Arten und die biologische Vielfalt zu erwarten.

3.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Böden sind aufgrund ihrer wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und Ökosysteme ebenfalls besonders schützenswert. Sie sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Konkret ist in Bezug auf das Schutzgut Boden vor allem die durch ein bauliches Vorhaben entstehende Versiegelung sowie die mögliche Gefährdung der Bodeneigenschaften und Funktionen durch Schadstoffbelastung, Bodenverdichtung und weitere Faktoren zu untersuchen. Durch das geplante Vorhaben wird die Dichte der Bebauung und damit auch die Versiegelung auf den betreffenden Flurstücken deutlich erhöht. Dies wird durch das Anlegen von Mietergärten, sowie die Begrünung der Dächer, Fassaden und Zwischenräume teilweise kompensiert.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13a BauGB) muss davon ausgegangen werden, dass die Verdichtung im Innenbereich höher gewichtet wird, als eine Neuversiegelung im Außenbereich und damit der Verlust der Bodenfunktion im Innenbereich in der Gesamtbetrachtung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führt.

Die Nachverdichtung im Innenbereich wirkt sich entsprechend positiv auf das Schutzgut Fläche aus. Dadurch, dass im Innenbereich verdichteter Wohnungsbau umgesetzt wird, wird der Flächenbedarf im Außenbereich für Wohnungsbau verringert.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist als abiotischer Landschaftsfaktor ein wichtiger Parameter im Naturhaushalt und die Grundlage für viele natürliche Prozesse. Neben dem Bundesnaturschutzgesetz regelt vor allem das Wasserhaushaltsgesetz den Schutz von Gewässern beziehungsweise des Wasserhaushalts im Allgemeinen. In direkter Umgebung des Plangebiets der 2. Änderung von „Ziegelwiese-Ziegeläcker“ befinden sich keine oberirdisch verlaufenden Gewässer und zudem auch keine Wasserschutzgebiete. Somit sind diesbezüglich

keine besonderen Vorkehrungen zu treffen. Durch die extensive Begrünung auf vielen Dachflächen sowie in den Zwischenräumen der Bebauung kann Regenwasser zeitweise gespeichert werden.

3.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Vergleichbar mit Wasser handelt es sich auch bei den Schutzgütern Klima und Luft um abiotische Landschaftsfaktoren, die wichtige Parameter für den Naturhaushalt darstellen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz besteht der Schutz von Luft und Klima vor allem in einem Erhalt von Flächen mit günstiger lufthygienischer und klimatischer Wirkung. Hierzu zählen Freiräume, Luftaustauschbahnen sowie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete. Im Plangebiet und der Umgebung herrscht aktuell eine eher lockere Bebauung vor, die sich auf den Luftaustausch positiv auswirkt. Durch die Verdichtung und Erhöhung der Gebäude im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße sollte es jedoch nicht zu größeren nachteiligen Effekten auf die Frischluftversorgung und Luftqualität in den umgebenden Quartieren geben. Zudem wirkt sich die geplante großflächige extensive Begrünung der Dächer, Zwischenräume und der Fassaden positiv auf die Luftqualität aus.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Laut dem Bundesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu erhalten, dass ihre Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sowie ihr Erholungswert auf Dauer gesichert sind. Generell gilt, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von schutzwürdigen Landschaftsflächen so gering wie möglich gehalten werden soll. Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich der Stadt Stockach befinden sich im Plangebiet und der Umgebung jedoch keine schutzwürdigen Elemente von Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann unter diesen Voraussetzungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Zudem ist die vorgesehene Bebauung im Bereich der Planänderung recht kompakt und der Flächenverbrauch damit nicht allzu gravierend. Aus ästhetischer Sicht ergeben sich vielmehr durch die geplante Gestaltung der Gebäude mit einer umfassenden Begrünung positive Impulse für das Quartier und die Umgebung.

3.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Sollten im Plangebiet während der Baumaßnahmen kulturell und archäologisch bedeutsame Funde gemacht werden, sind umgehend das Amt für Baurecht und

Denkmalschutz des Landratsamtes Konstanz sowie das Landesamt für Denkmalpflege des Landes Baden-Württemberg zu benachrichtigen.

Das Schutzgut Kultur umfasst neben dem besonderen Status von kulturell bedeutsamen Artefakten auch den Erhalt und die Pflege historisch bedeutsamer Kulturlandschaften. Da sich das Plangebiet im bebauten Innenbereich der Stadt Stockach in einem ausdehnten Gebiet mit primär Wohnbebauung befindet, sind keine Beeinträchtigung von Kulturlandschaften zu erwarten.

3.2.8 Fazit

Generell werden durch das geplante Vorhaben keine signifikanten Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter erwartet. Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe sind durch die Planung nicht zu erwarten, zudem stellt auch das Vorhaben selbst keine mögliche Quelle von schädlichen Emissionen dar. Die Versiegelung von Boden nimmt zu, wobei die vorgesehene extensive Begrünung von Dächern, Zwischenräumen und das Anlegen von Gärten sowie eine Fassadenbegrünung die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Natur und Landschaft abmildert. Positiv hervorzuheben ist die Flächensparnis im Außenbereich, die sich durch die Nachverdichtung im Innenbereich ergibt. Durch die Gestaltung können sich zudem positive Impulse für die umgebenden Quartiere ergeben.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Urplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ und gelten gleichermaßen für WA 1 und WA 2. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Generell zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise zugelassen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen. Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Letztere sind vor dem Hintergrund des Konzepts für das Albert-Schweitzer-Quartett und in Anbetracht der Bebauung in der Umgebung unpassend. Zudem lässt die angestrebte verdichtete Wohnbebauung auf dem Areal die Realisierung dieser Nutzungsarten nicht zu. Zudem generieren diese Nutzungsarten zusätzlichen Verkehr, der das Gebiet negativ beeinflussen würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse (Z) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In WA 1 wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Dies entspricht dem Anteil der von den Gebäuden überbauten Flächen an der Gesamtfläche des neu entstehenden Flurstücks. Die Erhöhung des gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerts von 0,4 auf 0,45 dient der Realisierung des verdichteten Wohnungsbaus, der entstehen soll. Um das planerische Konzept inklusive der Stellplätze und Zuwegungen realisieren zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 möglich. Die Erhöhung ist notwendig, um unterm anderem die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück selber unterbringen zu können.

In WA 2 ist eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 zulässig. Sollten die Grundstücke in WA 2 ebenfalls mit einer dichteren Bebauung überplant werden, so können erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ebenfalls auf denselben Grundstücken realisiert und der öffentliche Raum freigehalten werden.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

In WA 1 wird die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von der Oberkante des Fertigfußbodens aus in Meter über Normalnull (m ü. NN) gemessen. Der obere Bezugspunkt befindet sich bei Flachdächern an der Oberkante Attika oder bei geneigten Dächern an der Oberkante des Dachfirsts.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in WA 1 differenziert festgesetzt. Entlang der Albert-Schweitzer-Straße ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12,5 m zulässig, während zur Bestandsbebauung entlang der Robert-Koch-Straße eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m zulässig ist. Städtebaulich wird so eine Höhenabstufung zum niedrigeren Bestand umgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird differenziert entsprechend dem Geländeverlauf festgesetzt.

In WA 2 gilt als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe die Schnittkante zwischen Wand und Oberkante Dachhaut. Diese Festsetzung wird aus dem Urplan übernommen. Die Wandhöhe wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Urplan bei einer Dreigeschossigkeit mit 9,5 m angegeben. Diese Höhe wird nun in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe der Bestandsgebäude.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

In WA 1 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls differenziert festgesetzt. Entlang der Albert-Schweitzer-Straße sind vier Vollgeschosse zulässig und zur Bestandsbebauung entlang der Robert-Koch-Straße sind drei Vollgeschosse zulässig. Städtebaulich wird so eine Abstufung zum niedrigeren Bestand umgesetzt. Das entstehende Staffelgeschoss kann dabei aber als Vollgeschoss (über 75% der Grundfläche) ausgebildet werden.

In WA 2 bleiben wie im Urplan vorgesehen drei Vollgeschosse zulässig. Ein Dachgeschoss kann bei Einhaltung der zulässigen Wandhöhe realisiert werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ wird die Offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit dürfen die geplanten Gebäude eine maximale Länge von 50 Metern aufweisen und die Grenzabstände müssen eingehalten werden.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen /

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Diese schließen an die im Urplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ festgesetzten Baugrenzen an. Die Abstände zur Behringstraße und zur Sebastian-Kneipp-Straße belaufen sich weiterhin auf etwa 5,0 m. Zum Straßengrundstück der Albert-Schweitzer-Straße werden die Abstände der Baugrenzen deutlich verringert. In WA 1 beträgt dieser 1,0 m und in WA 2 infolge der Anpassung 2,0 m. Die Abstandsflächen sind entsprechend der festgesetzten offenen Bauweise weiterhin einzuhalten.

Außerhalb der Baugrenzen sind lediglich Zufahrten zulässig. Hochbauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Regenwasserretention sind verschiedene Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen (ab einer Größe von 4 m²) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei eine Dicke von mindestens 10 cm aufweisen.

Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechte, in Stockach heimischer und landschaftstypischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt sind somit zehn Bäume im Plangebiet unterzubringen. Bestehende Bäume können auf die Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden. Die Anpflanzungen in WA 2 werden erforderlich, wenn eine Neuplanung eines Vorhabens für die Grundstücke vorliegt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften sind nahezu vollständig aus dem Urplan „Ziegelwiese – Ziegeläcker“ übernommen. Es wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen, die aktuelle Erkenntnisse aus dem Artenschutz umsetzen (siehe Nr. 5.2).

5.1 Dachneigung, Dachgestaltung

Wie im Urplan wird die Dachneigung flexibel zwischen 0° und 38° festgesetzt. Um ein einheitliches Bild zu wahren, werden Vorgaben für die Ausführung von Dachgauben und Dacheinschnitten gemacht. Ergänzt wird, dass die Dacheingrünung nun auch in den textlichen Festsetzungen vorgegeben ist.

5.2 Einfriedungen/Stützmauern

Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind weiterhin so zu gestalten, wie in den Örtlichen Bauvorschriften des Urplans vorgesehen. Verändert wurde die Vorschrift zu Sockeln unterhalb von Zäunen. Diese werden nicht mehr gefordert, da sie ein Hindernis für Kleintiere darstellen.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, sind weiterhin neu anzulegende Stellplätze und ihre Zufahrten und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Drainsteine, o.ä.) auszuführen.

6 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	5.716,57	100
Davon WA 1	2.988,64	52
Davon WA 2	2.727,93	48
Gesamt	5.716,57	100

Tabelle 1: Flächenbilanz