

Stadt Stockach
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
‘Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung’, Gemarkung Hindelwangen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet ‘Himmelreich’ ist einer der zentralen Gewerbebestandorte der Stadt Stockach und mittlerweile weitgehend belegt. Nach wie vor gibt es in Stockach eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Die Stadt ist bestrebt, auch künftig örtlichen Betrieben entsprechende Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Die im Gewerbegebiet ‘Himmelreich’ ansässige Firma Meier Straßen- und Tiefbau benötigt dringend ein weiteres Betriebsgebäude und Lagerflächen, die auf dem derzeitigen Betriebsgelände nicht mehr angelegt werden können. Das Areal grenzt unmittelbar an das vorliegende Plangebiet an und soll die Weiterentwicklung des mittelständischen Familienbetriebes gewährleisten. Aus betriebsorganisatorischen Gründen muss die vorgesehene Erweiterung zwingend an die vorhandenen Betriebseinrichtungen anschließen. Andere, nicht an das Grundstück angebundene Gewerbeflächen sind daher nicht geeignet.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 29.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 19.05.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §3 (1) und § 4 (1) BauGB fand vom 27.05.2023 bis zum 26.06.2023 statt.

Am 26.07.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Stockach die Planung gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.08.2023. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB fand vom 14.08.2023 bis zum 14.09.2023 statt. Dem Regierungspräsidium Freiburg wurde eine Fristverlängerung bis zum 29.09.2023 gewährt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung erfolgte am 29.11.2023.

Am 29.11.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Stockach den Bebauungsplan ‘Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung’, Gemarkung Hindelwangen und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet ‘Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung’, Gemarkung Hindelwangen als Satzung beschlossen.

Inhalte der Planung

Das Plangebiets wird, entsprechend der angestrebten Nutzung, als GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der eingeschränkten Erschließung, die ausschließlich über das angrenzende Gewerbegrundstück möglich ist, sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dies gilt auch für die gem. § 8 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2. – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – und Nr. 3. – Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Diese sollen bevorzugt in der Innenstadt bzw. in innenstadtnahen Lagen angesiedelt werden, um die Stadtmitte zu stärken.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das vorhandene, an der Himmelreichstraße gelegene Betriebsgelände der Fa. Maier Tief- und Straßenbau. Zusätzliche Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximalen Wandhöhe. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan `Himmelreich II´ festgesetzten Werte sind gebietsverträglich und bleiben daher unverändert.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sind entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs Flächen für die Anlage von Ableitungs-, Retentions- und Versickerungsmulden festgesetzt, in die das Regenwasser einzuleiten ist. Im Osten des Plangebietes sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Anlage der vorstehend beschriebenen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und sollen ein gliederndes Element zwischen dem bestehenden Gewerbegrundstück und der geplanten Neubebauung darstellen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung enthalten sind. Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden´ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung und das Schutzgut `Flora / Fauna´ zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die im Osten angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie die westlich angrenzende Bundesstraße 14 vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan `Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung´ festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen sowie die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung´ ist nicht erheblich.

Stadt Stockach
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
‘Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung’, Gemarkung Hindelwangen

Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut ‘Kultur- / Sachgüter’, der nicht ausgleichbar ist.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes weist dieses eine stark reduzierte Habitatausstattung auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Nach dem Fachplan ‘Landesweiter Biotopverbund’ verlaufen innerhalb des Geltungsbereichs keine Vernetzungsstrukturen. Große Kern- und Suchräume für feuchte Standorte befinden sich östlich des Geltungsbereichs. Vernetzungsstrukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 38.900 Biotopwertpunkten, das insbesondere auf den Eingriff in das Schutzgut Boden durch die geplante Bebauung zurückzuführen ist. Darüber hinaus ergeben sich reduzierte Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna. Der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung von Ökopunkten aus der Maßnahme ‘Umwandlung von Ackerland in extensive Magerwiese), Gemarkung Oberteuringen (Bodenseekreis), AZ 435.02011.26 (Landratsamt Bodenseekreis).

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 26.07.2023 und vom 29.11.2023. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Planungsalternativen

Die Neuausweisung der dringend benötigten Gewerbeflächen an einem anderen Standort wäre aufgrund zusätzlich erforderlicher Verkehrsflächen mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch verbunden und würde das Siedlungs- und Landschaftsbild weit höher belasten als die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Zudem würde ein zweiter Betriebsstandort zu einem deutlich höheren organisatorischen Aufwand führen, der für den mittelständischen Betrieb betriebswirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Stadt Stockach
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
`Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung´, Gemarkung Hindelwangen

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet `Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung´, Gemarkung Hindelwangen geschaffen.

Die Planung führt zur Aufgabe einer kleineren landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dem stehen konkrete Ansiedelungs- bzw. Erweiterungspläne heimischer Betriebe gegenüber.

Die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stehen Ökopunkte aus einer externen Ausgleichsfläche e zur Verfügung. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Stadt Stockach daher am 29.11.2023 den Bebauungsplan `Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung´, Gemarkung Hindelwangen als Satzung beschlossen.