

Stadt Stockach

---

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet „Himmelreich IV“**  
**Gemarkung und Stadtteil Hindelwangen**



Entwurf Stand  
07.02.2024

Änderung zum Vorentwurf 10.07.2023  
sind im Text in blau gekennzeichnet

**Auftraggeber:** Stadt Stockach  
Adenauerstraße 4  
78333 Stockach

**Projektbearbeiter:** Planstatt Senner  
  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Benedikt Müller, Geografie

Breitlestraße 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0,  
Fax. 07551 / 9199-29  
e-mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Proj. Nr. 5578

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG.....	6
1.3 ZIELE DER BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG .....	7
1.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	8
1.5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
1.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
1.7 FLÄCHENBILANZ .....	13

## 1. Begründung

### 1.1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt nördlich des Stockacher Stadtteils Hindelwangen im Landkreis Konstanz. Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet im Naturraum „Hegau“ und der Großlandschaft des Voralpiner Hügelland- und Moorland. Insgesamt ist das Plangebiet 4,6 ha groß und besteht aus Ackerland.

Südlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet „Himmelreich III“ an. Westlich und östlich des Plangebiets liegen die Bundesstraßen B 14 und B 313, östlich zusätzlich noch eine Bahnstrecke für Güterverkehr und die Stockacher Aach. Die Stockacher Aach und die genannten Verkehrswege verlaufen alle von Nord nach Süd. Nördlich schließt weiteres Ackerland an das Plangebiet an.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die notwendige Erweiterung des südlich anschließenden Gewerbegebiets "Himmelreich III".

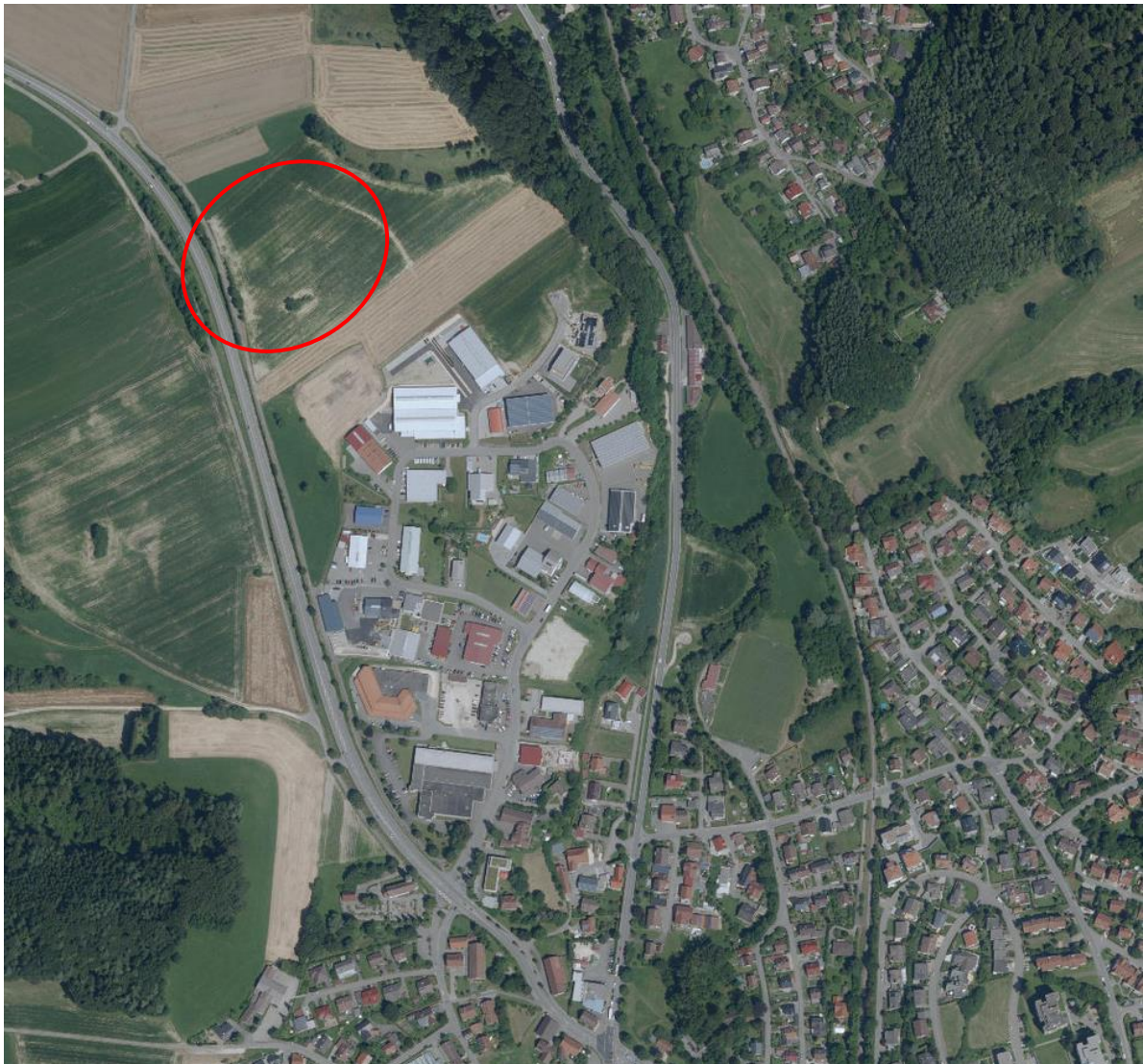


Abb.: Lage Plangebiet (rot), (Kartengrundlage: LUBW 2019)



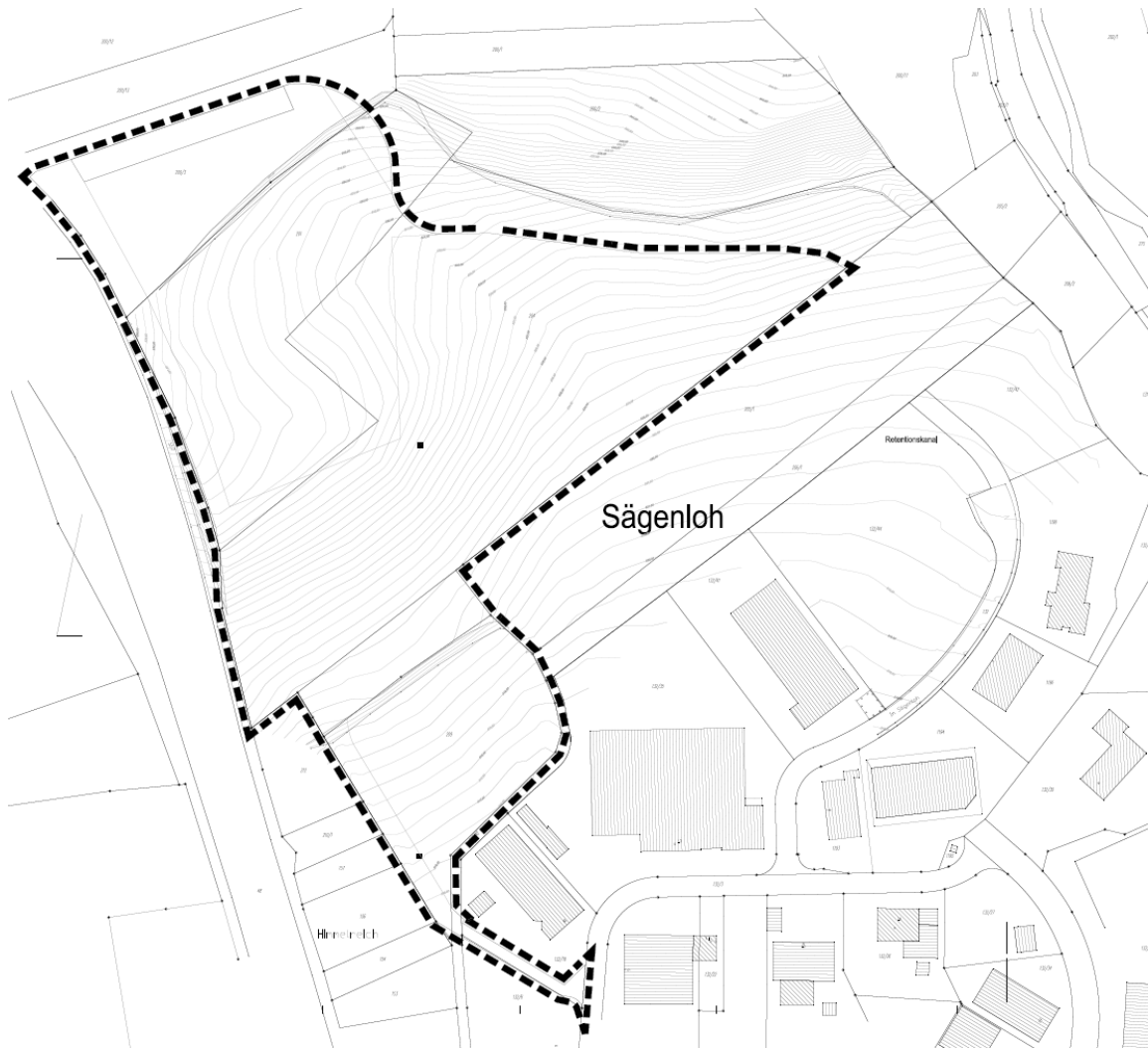


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 4,2 ha (schwarze Linie)

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Himmelreich IV“ hat eine Flächengröße von 4,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 200/3, 201, 204, 205/1, 209 und 132/18 teilweise. Dieser überschneidet sich im Übergangsbereich mit dem bestehenden B-Plan „Himmelreich III“ um den Anschluss an das bestehende Gewerbe zu schaffen.

#### ANLASS DER BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG

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

Aufgrund des Erweiterungsbedarfs und der konkreten Anfragen von Betrieben und dem Ziel diesen Betrieben eine Fläche zur Verfügung zu stellen soll ein Bebauungs-

plan zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Himmelreich IV“ erstellt werden. Das Plangebiet wird über das bestehende Gewerbegebiet von Süden her erschlossen.

## 1.2 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

### Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. In der aktuellen Fassung des rechtskräftigen Regionalplans 2000 (rechtswirksam seit 10.04.1998) ist auf der Fläche ein regionaler Grünzug verzeichnet, sowie im östlichen Teil ein Ausschlussgebiet für oberflächennahen Rohstoffabbau.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurde ein Zielabweichungsverfahren für den regionalen Grünzug durchgeführt. Durch das Regierungspräsidium wurde mit Schreiben vom 15.08.2022 eine Abweichung vom Planziel 3.1.1 bezüglich des regionalen Grünzuges des Regionalplanes Hochrhein – Bodensee zugelassen. Somit steht dieser einer weiteren Planung nicht mehr entgegen.

Westlich und östlich des Plangebiets verlaufen Straßen für überregionalen Verkehr der Kategorie II (B 14 und B 313), östlich zusätzlich noch eine Bahnstrecke für Güterverkehr.

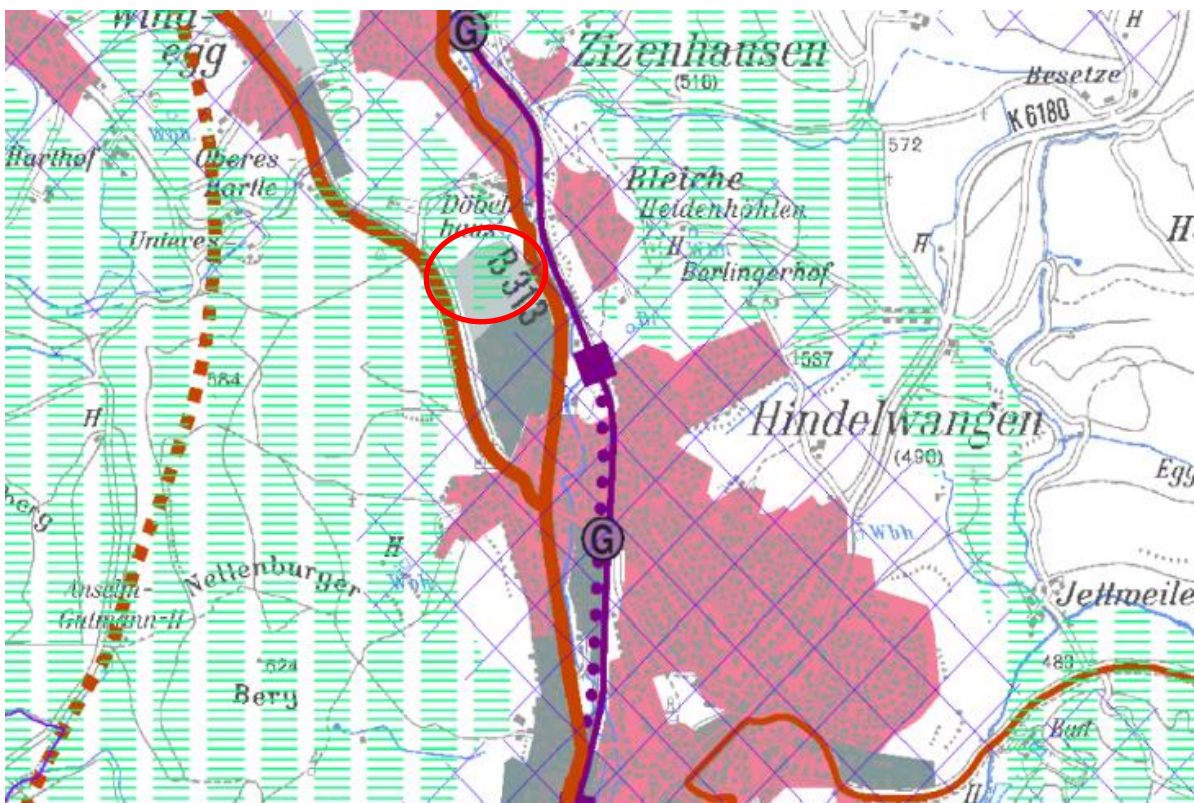


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 mit ungefährender Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (Stand: Juni 2023)

## Flächennutzungsplan

(Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stockach aus dem Jahr 2001)

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stockach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser trat am 22.09.2001 in Kraft.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 20.03.2023 durch das Landratsamt Konstanz und bekanntgemacht am 31.03.2023, wurde die bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche auf eine geplante Gewerbefläche geändert. Somit ist die Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

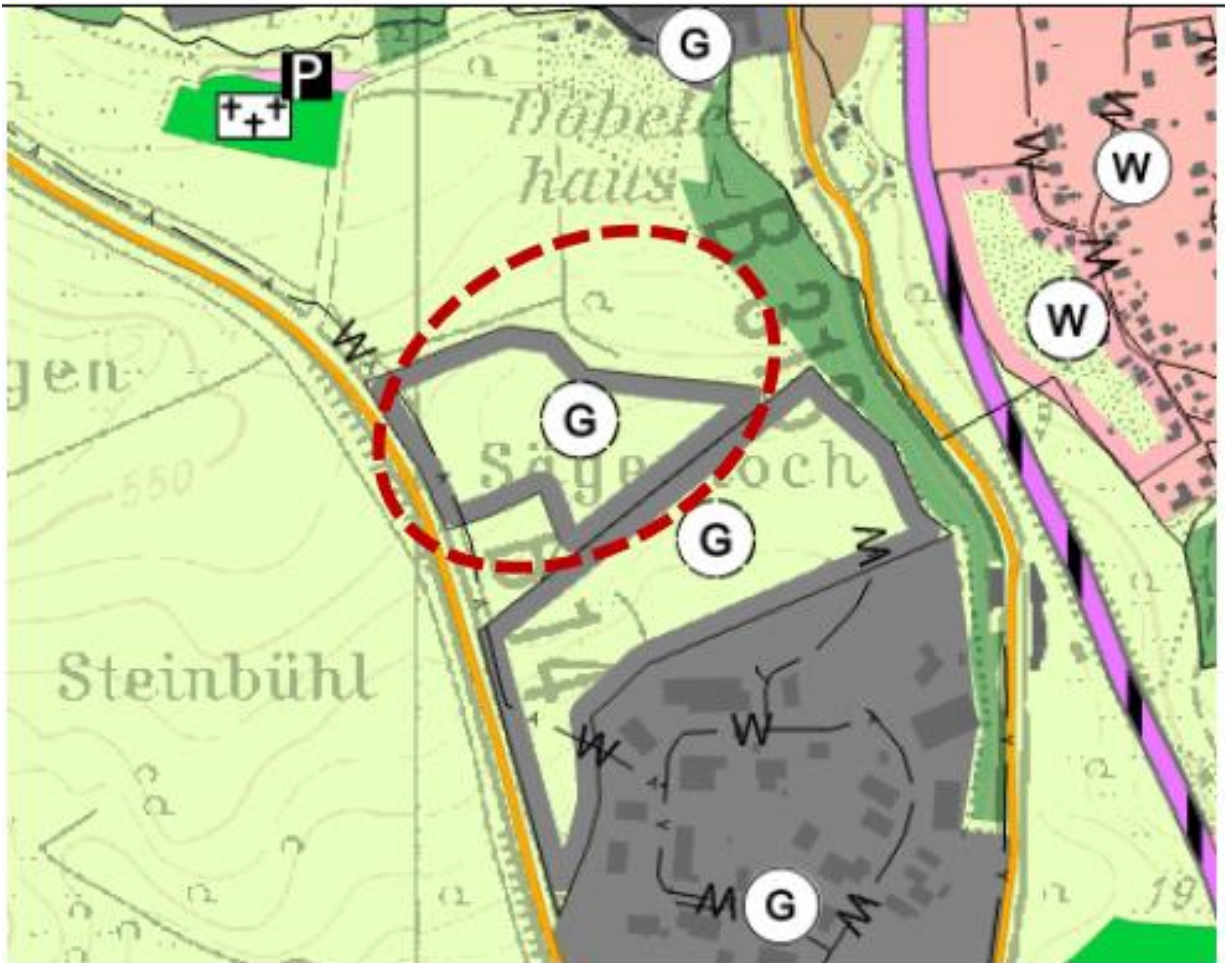


Abb.: Auszug 11. Änderung Flächennutzungsplan

### **1.3 ZIELE DER BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG**

Das Gewerbegebiet „Himmelreich IV“ erweitert das Flächenangebot für Gewerbebetriebe im Anschluss an das bereits weitgehend angesiedelte Gewerbegebiet „Himmelreich III“.

Es soll ein Bebauungsplan zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Himmelreich III“ erstellt werden. Das Plangebiet wird über das bestehende Gewerbegebiet von Süden her erschlossen.



## **1.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Das Bebauungsplanverfahren wird als klassisches zweistufiges Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sind erforderlich und dieser Planung beigelegt.

## **1.5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung, ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden für die Art der baulichen Nutzungen Festsetzungen zu Ausnahmen und Einschränkungen getroffen. Auf der Fläche sollen Tankstellen und Sportanlagen, [Analgen zur Erzeugung von Strom und Wärme in Form von Freiflächenphotovoltaik Anlagen die einen großen Flächenanspruch haben](#), sowie zentralrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um hier ein Gewerbegebiet für Betriebe zu entwickeln [und den notwendigen Bedarf an neuen Gewerbeflächen zu schaffen](#).

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung, wird durch die GRZ auf 0,8 festgesetzt um eine maximale Nutzung der Gerbeflächen zu ermöglichen.

[Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens, wurde als Anforderung festgelegt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes flächensparende Festsetzungen geprüft und aufgenommen werden sollten. Um den Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren gerecht zu werden und mit dem Schutzgut Boden möglichst schonend umzugehen und dennoch eine größt mögliche Nutzungsdichte zu erreichen, werden für das G2 eine Gebäudehöhe von 14,00 m, sowie maximal IV Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese festsetzung, gewährleistet die Entwicklung eines Gewerbegebietes auch in die Höhe und nicht weiter in die Fläche. Die für das G2 festgesetzte Gebäudehöhe von 14,00 m entspricht auch einer weiteren Vorgabe aus dem Zielabweichungsverfahrens das geplante Gebiet landschaftsbildverträglich einzubinden, in dem die höchsten Gebäudehöhen von 14,00 m nur in den unteren Hangbereichen zulässig sind. Für das G1 im oberen Hangbereich, wird aufgrund der Lage am Hochpunkt des Gewerbegebietes das Maß der baulichen Nutzung auf eine Gebäudehöhe von 10,00 m sowie nur III Vollgeschossen begrenzt, um hier den landschaftsbildverträglichen Übergang von den oberen Hangbereichen zu den unteren Hangebreichen im G2 mit höheren Gebäuden zu gewährleisten und dennoch auch im G1 ein Maß der baulichen Nutzung zu erreichen, dass eine in der Höhe und Dichte optimale Aussnutzung der gewerblichen Flächen im G1 zulässt.](#)

Die Gebäudehöhe bemisst sich bezogen auf die EFH. Für die Ermittlung der EFH wurde als Bezugspunkt die jeweils als Haupteinschließung dienende Straße festgesetzt, um eine klare Regelung und Höhenentwicklung im Bebauungsplan zu erreichen.



## **Bauweise**

Um auch Betrieben mit großem Raumanspruch die Möglichkeit für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet zu bieten, wird die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr wie 50 m festgesetzt.

## **Überbaubaren Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische Anlagen. Um die Flächenversiegelung, trotz hoher Nutzungsdichte möglichst gering zu halten, ist die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

## **Verkehrsflächen**

Für die Erschließung und fußläufige Durchwegung des Gewerbegebietes sind Verkehrsflächen, sowie Gehwege festgesetzt.

## **Regenwasserbeseitigung**

Aufgrund der Topographie und der teilweise steilen Hanglage, sind Flächen für den Rückhalt und der Behandlung von Regenwasser im Bebauungsplan festgesetzt.

## **Leitungsrechte**

Gemäß Planzeichnung sind zwei Leitungsrechte festgesetzt. Im Bereich der südlichen Zufahrt, liegt eine Leitung des Zweckverbands Bodensee Wasserversorgung und es muss hier deshalb ein Leitungsrecht zur Wartung festgesetzt werden.

Über das G1 im Norden und den südlichen Teilbereich des G2 verläuft im Bestand eine 20 KV – Leitung der Netze BW. Diese wird im Zuge der Umsetzung und Erschließung des Gewerbegebietes in die Straße verlegt. Hierfür ist ein Leitungsrecht entlang der Erschließungsstraße nach Norden zugunsten des Netzbetreibers der 20 KV – Leitung festgesetzt.

## **Grünflächen**

Zur besseren Habitat- und Vernetzungsfunktion für Tiere sind alle im Bebauungsplan festgeschriebenen Grünflächen naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

## **Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung, kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in [Form von Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept des Umweltberichts festgesetzt.](#)

Neben der Funktion für den Ausgleich des Eingriffs in die entsprechend des Umweltberichts dargestellten Schutzgüter, dienen die Maßnahmen auch der Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild. Besonders Maßnahme A3 an der nördlichen Grenze des Plangebietes, bildet am Hochpunkt des Geländes mit der Ausbildung einer strukturreichen Hecke eine Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes und besonders des G1 nach Norden. Dies entspricht auch den Maßgaben einer landschaftsbildverträglichen Einbindung des Gebietes im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens.

Ebenfalls dienen die Maßnahmen der Stärkung und dem Erhalt der Verbundsstrukturen des Biotopverbundes.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erreichen, sind die zu erhaltenden Bäume, sowie die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Des Weiteren soll durch die Festsetzung von Dachbegrünung zusätzliche Retentionsraum für Regenwasser, sowie ein verbessertes Klima in Gewerbegebiet erreicht werden.

### **Externer Ausgleich**

Gemäß des Umweltberichts und der Eingriffs Ausgleichsbilanz ist ein Defizit von 182.411 Ökopunkte auszugleichen.

Die Stadt Stockach verfügt über ein Ökokonto. Der für das Vorhaben auszugleichende Eingriff im Umfang von 182.411 Ökopunkten, wird dem Maßnahmenkomplex 435.02.011 innerhalb der Einzelmaßnahme mit dem Aktenzeichen 435.02.011.10 im Umfang von 21.753 Ökopunkten in der Gemeinde Salem Gemarkung Neufrach auf dem Flurstück 1147 zugeordnet und umgesetzt, sowie innerhalb der Einzelmaßnahme mit dem Aktenzeichen 435.02.011.26 im Umfang von 160.658 Ökopunkten in der Gemeinde Oberteuringen Gemarkung Oberteuringen auf dem Flurstück 906 zugeordnet und umgesetzt. Eine Beschreibung der Maßnahmen kann dem Umweltbericht, sowie dem Kompensationsverzeichnis des Landkreis Bodensekreis entnommen werden.





## **1.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt, dem Bauherrn für sein Bauvorhaben dennoch eine entsprechende Flexibilität bei der Umsetzung seines Vorhabens gewährleistet.

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Regelung der Dachformen, Dachneigung und Fassadengestaltung, dienen der einheitliche Gestaltung des Gewerbegebietes bei einer entsprechenden Flexibilität der Gestaltung für die Bauherren.

### **Einfriedungen**

Um eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen zu erreichen, sowie diese für Kleintier durchlässig zu gestalten, müssen Einfriedungen einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen, oder bei Mauern müssen alle 10 m Durchlässe (20 cm x 10 cm) umgesetzt werden.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, sind unbebaute Flächen, Stellplätze, Wege, sowie Aufenthaltsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

### **Freileitungen**

Oberirdische Freileitungen sind aufgrund der Gestaltung des Gebietes nicht zulässig.

### **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und über belebte Bodenschichten zu versickern (flächig oder in Mulden) oder als Brauchwasser zu nutzen.

### **Werbeanlagen**

Um eine klare Regelung und ein einheitliches Erscheinungsbild im Gewerbegebiet zu erreichen, sind entsprechende Vorgaben zu den Werbeanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

## 1.7 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
Gewerbegebiet	26.991	62,7 %
Straßenverkehrsfläche	3.856	8,9 %
Gehweg	858	2,0 %
Grünfläche	2.263	5,3 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.068	21,1 %
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>43.063</b>	<b>100 %</b>