

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Erweiterung „Himmelreich III“ Stockach OT Hindelwangen

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

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 Anfrage eines Betriebes und dem Ziel diesem Betrieb eine Fläche zur Verfügung zu stellen soll ein Bebauungsplan zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Himmelreich III“ erstellt werden. Das Plangebiet wird über das bestehende Gewerbegebiet von Süden her erschlossen.

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Himmelreich III“ hat eine Flächengröße von 1,5 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 205/1 (teilw.) und 206/1. Dieser überschneidet sich im Übergangsbereich mit dem bestehenden B-Plan „Himmelreich III“ um den Anschluss an das bestehende Gewerbe zu schaffen. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 vom 22.09.2001 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Himmelreich zur Bereitstellung von Gewerbeflächen in der Stadt Stockach, Ortsteil Hindelwangen geschaffen.

2. Verfahrensablauf

1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	18.07.2018
2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung	24.05.2019
3	Frühzeitige Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 28.04.2015 gem. § 3 (1) BauGB	24.05.2019 21.06.2019
4	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	24.05.2019 21.06.2019
5	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	24.07.2019
6	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.08.2019
7	Förmliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 28.04.2015 gem. § 3 (2) BauGB	12.08.2019 26.09.2019
8	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	12.08.2019 26.09.2019
9	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	06.11.2019
10	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="29.11.2019"/>

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt.

Die Bestandsanalyse der Schutzgüter zeigt, dass durch die im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen Eingriffe entstehen, deren negative Umweltauswirkungen nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Aktuell wird das Plangebiet als Acker genutzt und weist eine geringe biologische Diversität auf. Die Auswirkungen der Umsetzung bedingen unterschiedlich starke Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter. Besonders das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und das Schutzgut Boden sind betroffen.

Die Böden besitzen aufgrund der hohen Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen eine mittlere bis hohe Wertigkeit. Durch die maximal mögliche Bebauung von etwa 1,1 ha wird deren Funktionsfähigkeit erheblich eingeschränkt oder gehen ganz verloren.

Ebenfalls gehen durch die Bebauung das geringwertige Acker-Biotop und potentielle Lebensräume verloren. Aufgrund der lehmigen Böden und der Neigung des Geländes, kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu. Klimatisch ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Die Kaltluftströme für die umliegenden Siedlungsbereiche werden durch die geringe Neuverbauung nicht negativ beeinflusst, weshalb die möglichen klimatischen Auswirkungen unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Der landschaftliche Wert (Landschaftsbild) des Plangebiets (Ackers) ist im Bestand bereits gering. Die aufgrund der Baukörper zu erwartenden geringen Beeinträchtigungen, werden durch die festgesetzte Begrünung so weit minimiert, dass keine nachhaltige Beeinträchtigung bestehen bleibt.

Zur Minimierung und Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Die wichtigsten Maßnahmen sind:

- Entlang des Waldes wird auf einem 15 m breiten Streifen ein mehrstufiger Waldrand entwickelt
- Begrünung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit artenreichen Blühmischungen
- Pflanzung von Baumreihen
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund, Boden und Wasser

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird anhand einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Trotz der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen verbleibt beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 133.992 Ökopunkten und beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ein Defizit von 10.859 Ökopunkten. Dieses Gesamtdefizit von 144.851 Ökopunkten wird durch sechs externe Kompensationsmaßnahmen (K1 – K6) ausgeglichen. Diese Maßnahmen sind bereits umgesetzt

und wurden im Ökokonto der Stadt Stockach geführt. Es wurden drei Ziegenbeweidungen bei Hoppetenzell und Raithaslach eingerichtet und drei Storchennester im Ortsteil Wahlwies errichtet, bzw. erneuert. Somit gilt der Eingriff durch das Vorhaben als vollständig ausgleichen. Es ist kein weiterer Ausgleich notwendig.

4. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung eingegangen.

4.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Themenfelder Stellungnahmen abgegeben:

Planungsrecht

- Anregung zur Aufnahme der Nutzungen „Geschäfts, - Büro und Verwaltungsgebäude“ (Abs. 2 Nr. 2).
 - Aufnahme der Nutzung im Bebauungsplan
- Hinweis, dass die Wandhöhe mit zunächst 8,50 m für ein Gewerbegebiet sehr knapp bemessen wurde
 - Erhöhung der gebäudehöhen von 8,50 auf 10,0 m
- Hinweis auf nicht definierte EFH.
 - Die EFH wird durch die Stadt für jedes Grundstück festgelegt um die betrieblichen Bedürfnisse zu beachten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens definiert
- Frage nach Wendepalte am Ende der Erschließungsstraße
 - Nachrichtliche Übernahme einer Weiterführung der Erschließung für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes und Verweis auf die Wendemöglichkeiten auf den Gewerbegrundstücken
- Anmerkung zum Verzicht auf die Geschossflächenzahl
 - Aufgrund der Festlegung der GRZ und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, wurde auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet
- Hinweis auf fehlende Festsetzung der Löschwasserbereitstellung
 - Angaben zur Löschwasserbereitstellung über eine Löschwasserezisterne, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens umgesetzt werden soll

Erschließung und Verkehr

- Hinweis auf Enden der Erschließungsstraße in einer Sackgasse und festlegen ausreichender Wendeflächen auf den Grundstücken
 - Hinweis auf die nachrichtliche Übernahme einer Erweiterungstrasse im Anschluss an die geplante Erschließung die eine Wendefläche für den Wendeverkehr hinfällig macht
- Hinweis auf freizuhaltende Sichtfelder im Bereich der Ein und Ausfahrten und die entsprechende Gestaltung der Einfriedungen
 - Aufnahme in den Hinweise, dass bei Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen im Bereich von Ausfahrten die Freihaltung der Sichtfenster sicherzustellen ist

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- Anmerkung zur rechtzeitigen Erstellung eines Entwässerungskonzeptes vor Baubeginn
 - Kenntnisnahme und Hinweis auf rechtzeitige Umsetzung vor Baubeginn
- Hinweis auf Abweichende Werte der Bodenklassifikation und damit verbunden eine Veränderung der Eingriffs/Ausgleichsbilanz und Benennung weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und Festsetzung im Bebauungsplan
 - Anpassung der Bewertung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht und Hinweis auf Ausgleich des hier höheren Defizites über das Ökokonto der Stadt

Oberirdische Gewässer

- Hinweis auf Hangneigung und wild abfließende Oberflächenwasser bei Starkregen sowie Festsetzungen von Schutzmaßnahmen
 - Hinweis auf Schutzmaßnahmen im Rahmen der Gesamtkonzeption der Erschließung sowie im Baugenehmigungsverfahren
- Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserbenutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleich

- Verweis auf noch zu benennende externe Ausgleichsmaßnahmen
 - Externe Ausgleichsmaßnahmen und Relevanzbegehungen zum Artenschutz wurden im Laufe des Verfahrens ergänzt und im Umweltbericht dargestellt
- Festsetzungen zum Insektenschutz sind zu treffen
- Als essentieller Bestandteil der genehmigten FFH-Vorprüfung ist zum Schutz des seeseitigen Schutzgürtels auf dem Rösslerweiher eine Bojenkette anzubringen

Versorgung

- Hinweis auf eine nötige Umspannstation zur Stromversorgung des Gebietes und einer hierfür benötigten Fläche im Plangebiet
 - Ausweisung einer 4x4 m großen Fläche für die Umspannstation im Planteil des Bebauungsplanes
- Hinweis auf 20 –kV Freileitung und Aufnahme von Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Darstellung der Freileitung nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt und durch die Baufenster genügend Abstand zur Freileitung besteht und somit keine Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen werden, da der Schutzstreifen von 7,5 m eingehalten wird.

Forst

- Hinweis auf Schäden an Bäumen durch das Eschentriebsterben und Entnahme der geschädigten Bäume im Vorfeld der Bauarbeiten sowie Durchführung einer Waldrandpflege
 - Aufnahme des Hinweises in den Umweltbericht

Kreisarchäologie

- Bitte zur Aktualisierung des Hinweises auf Bodenfunde und Übernahme einer neuen Formulierung
 - Übernahme der Formulierung für die Hinweise auf Bodenfunde

Landwirtschaft

- Hinweis auf Ausweisung der Fläche als Vorrangflur II für landwirtschaftliche Nutzung und Vermeidung weiteren Verlustes an landwirtschaftlichen Böden durch Ausgleichsmaßnahmen
 - Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen die keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen sondern Flächen im Siedlungsbereich und Waldflächen

Vermessung

- Anregung zur Übernahme der Flurstücksnummern im Planteil des Bebauungsplanes
 - Übernahme der Flurstücksnummern im Planteil

5. Alternativen - Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche dargestellt und soll die große Nachfrage der ortsansässigen Gewerbebetriebe kurz- bis mittelfristig decken. Eine Alternativenprüfung hat im Zuge des FNP bereits stattgefunden. Durch das angrenzende Gewerbegebiet Himmelreich und die gute Verkehrsanbindung ist der Standort für eine gewerbliche Nutzung bestens geeignet.

Überlingen, 14.11.2019



Johann Senner, Planstatt Senner