

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof
STADT STOCKACH GEMEINDE BODMAN-LUDWIGSHAFEN

Erweiterung des Bebauungsplans
„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BLUMHOF“

Auftraggeber:

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof
Stadt Stockach, Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

vertreten durch:
Stadtplanungsamt der Stadt Stockach
78333 Stockach Adenauerstr. 4

Auftragnehmer:

Stadtplanung Nocke

78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
Tel +49.7735.9386038
E-mail bettina.nocke@t-online.de

SATZUNG

über die Erweiterung des Bebauungsplans „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BLUMHOF“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof (Stadt Stockach und Gemeinde Bodman-Ludwigshafen) am 17.10.2019

- a) die Erweiterung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Erweiterung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof“

als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) – LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) – GemO.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

In der nördlichen Erweiterungsfläche umfasst der räumliche Geltungsbereich die Grundstücke Flst. Nr. 2922, 2922/2 und den Weg 2922/1 (jeweils ganz) sowie 2921/2 (Weg, teilweise).

In der südlichen Erweiterungsfläche umfasst der räumliche Geltungsbereich die Grundstücke Flst. Nr. 2497, 2496 und 2610 (jeweils ganz) sowie 40 (B31), 1803, 2602, 2604 und 2609 (jeweils teilweise).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

§ 2

Gegenstand der Erweiterung

Gegenstände der Erweiterung sind:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 10.03.2005/19.07.2005/05.05.2015 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 03.05.2005/19.07.2005 |
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 03.05.2005/22.09.2015 |

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanerweiterung

Die Bebauungsplanerweiterung besteht aus:

- | | |
|--|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil | vom 26.11.2018 |
| 2. den ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 26.11.2018 |
| 3. den ergänzten örtlichen Bauvorschriften | vom 09.05.2018 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------|
| 3. Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplans | vom 26.11.2018 |
| 4. Umweltbericht | vom 15.05.2019 |

HINWEIS: Im Übrigen gilt der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof“, in Kraft getreten am 23.09.2005 und dessen 1. Änderung, in Kraft getreten am 22.09.2015, fort.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

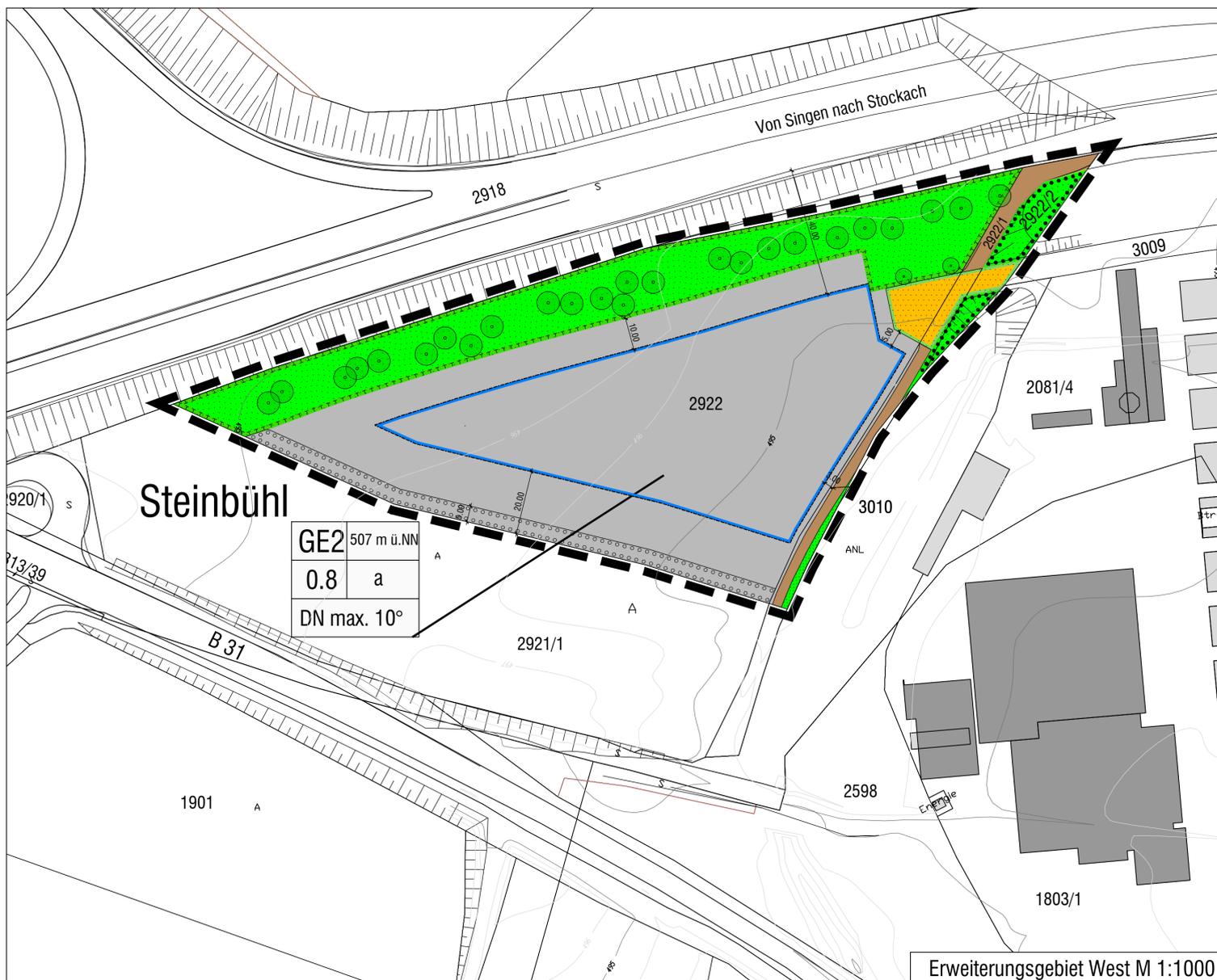
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stockach, den 18.10.2019

.....
Rainer Stolz
Zweckverbandsvorsitzender

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

16.11.2019



Erweiterungsgebiet West M 1:1000



Erweiterungsgebiet Süd M 1:1000

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe in Metern ü.NN
GE2	504 m ü.NN
0.8	a
DN max. 10°	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg landwirtschaftlicher Weg
- Sichtdreiecke

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- Verkehrsgrünfläche

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

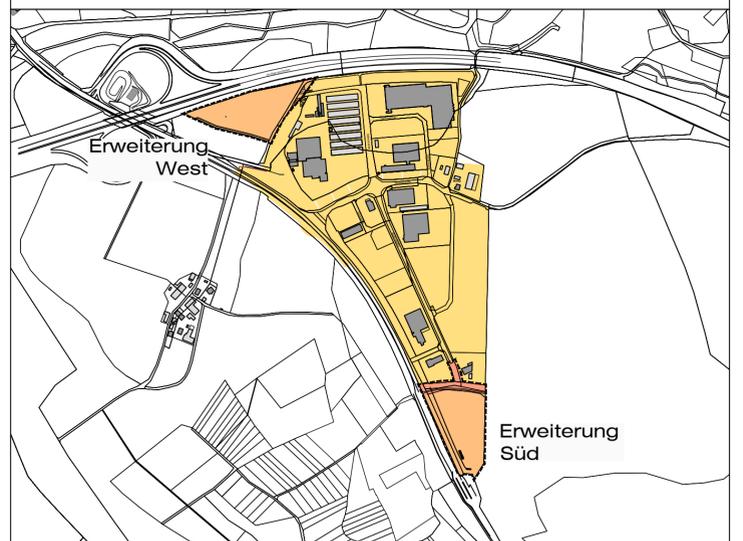
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz und zum Erhalt von Gehölsen und von angrenzenden Biotopen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölsen (Spritzschutzpflanzung)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Sammeln und Versickern von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof - Stadt Stockach - Gemeinde Bodman-Ludwigshafen vertreten durch: Stadtplanungsamt der Stadt Stockach, Adenauerstraße 4, 78333 Stockach

Erweiterung des Bebauungsplans "IKG Blumhof"

Plangrundlage	Planfertigung
ALKIS des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung	Konstanz, den 15.05.2019
Katasterplan vom Februar 2019	STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL 78343 Galgenhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.938.6038 E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 09.11.2015	öffentliche Bekanntmachung am 12.05.2017
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung	Beschluss am 24.04.2017	öffentliche Bekanntmachung am 12.05.2017
1. Öffentliche Auslegung	durchgeführt vom 13.05.2017 bis 16.06.2017	Veranstaltung am
	Beschluss am 28.11.2017	öffentliche Bekanntmachung am 26.01.02.2018
Nachanhörung	durchgeführt vom 12.02.2018 bis 16.03.2018	
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 25.01.2018	
	Beschluss am 09.05.2018	
2. Öffentliche Auslegung	Benachrichtigung Betroffener und Träger öffentlicher Belange am 24.05.2018	
	Frist bis 05.07.2018	
	Beschluss am 26.11.2018	öffentliche Bekanntmachung am 18.01.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen	durchgeführt vom 28.01.2019 bis 01.03.2019	
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 10.01.2019	
Beschluss über Bedenken und Anregungen am 17.10.2019		Satzungsbeschluss am 17.10.2019
Ausfertigung der Satzung Stockach, den 18.10.2019		

(Stolz, Verbandsvorsitzender) (Siegel) am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am _____

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Erweiterung des Bebauungsplans
„INTERKOMMUNALES GEWERBE GEBIET BLUMHOF“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die Erweiterungsgebiete wie folgt geändert bzw. ergänzt:

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 – 20 BauNVO

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: § 18 BauNVO
max. Gebäudehöhe (GH) als Höchstgrenze in Metern über NN gemäß Planeintrag.

7. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind grundsätzlich ausgeschlossen in den Biotopentwicklungsflächen, den sonstigen Grünflächen sowie in den zu begrünenden Teilen der Baugrundstücke. Sie sind auch unzulässig innerhalb der Anbauverbotszonen an der A 98, B31 alt und B31 neu.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen vom 03.05.2005 / 19.07.2005 gelten im Übrigen auch für die Erweiterungsgebiete.

Die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die Erweiterungsgebiete:

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT §9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Dachbegrünung bzw. Solarnutzung auf Flachdächern (M4)

Extensive Dachbegrünung und dauerhafte Unterhaltung der Dachfläche; Mindestaufbau Substratschicht: 8 cm.

Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung Nr. 10 „Dachbegrünung“ der Firma Syringa bzw. Mischungen Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sprossen“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

Auf eine Dachbegrünung kann nur dann verzichtet werden, wenn eine alternative, gleichwertige Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

9.2 Installation insektenschonender Außenbeleuchtung (M5)

Für die Beleuchtung des Außengeländes sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner oder gleich 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Dimmung des Beleuchtungsniveaus auf die Hälfte im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr.

9.3 Großzügige Dimensionierung des Durchlasses des Bühlhofgrabens (M8)

Der für den Bau der Erschließungsstraße zur Erweiterungsfläche West notwendige Durchlass für den Bühlhofgraben ist großzügig zu dimensionieren. Es ist ein möglichst großer Durchlassquerschnitt (mind. 1.000 mm lichte Weite, vorzugsweise als Rechteckdurchlass) zu wählen, der tief in die Gewässersohle eingebunden ist, so dass das natürliche Sohlsubstrat auch im Durchlassbauwerk vorhanden ist. Die Baumaßnahmen am Gewässer sollten von Juli bis Februar erfolgen und damit außerhalb der Fischlaichzeit.

Der LUBW-Leitfaden „Durchgängigkeit für Tiere in Fließgewässern. Teil 4 - Durchlässe, Verrohrungen“ (2008) ist zu beachten.

9.4 Anlage extensiver Wiesen und Ruderalflächen (K1)

Anlage von extensiven Wiesenflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, Retentionsmulden sowie in den Abstandsflächen zum Wald. Die Retentionsmulden sind 1x/Jahr, die übrigen Wiesenflächen 2x/Jahr zu mähen. Dabei sind ein Balkenmähergerät zu verwenden und der anfallende Grasschnitt abzufahren. Verzicht auf Mulchen der Flächen. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden (z.B. Saatgutmischungen Nr. 02 Fett-/Frischwiese / Nr. 06 Feuchtwiese der Rieger-Hofmann GmbH bzw. Syringa Mischungen Nr. 01 Feuchtwiese / Nr. 02 Fettwiese oder Saatgut gleicher Qualität aus der Region, alternativ: Mähgutübertragung).

9.5 Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Krautsaum und Mulde (K2)

Pflanzung heimischer standortgerechter Sträucher vor dem Waldrand im südlichen Plangebiet auf einer Breite von 10 m, Arten der Pflanzliste 2; Strauchqualität: Höhe 60-100 cm; davor Ansaat eines extensiven Wiesenstreifens bzw. Krautsaums mit autochthonem Saatgut. Der schmale Entwässerungsgraben für anfallendes Hangwasser ist landschaftsgerecht einzufügen.

Mahd mindestens 1x/Jahr.

Fläche: 1.800 m²

10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

10.1 Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen (M2)

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Baumreihen aus Bäumen einer Art entlang der Haupteerschließungsstraßen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt rd. 10 bis 15 m. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

Pflanzqualität: H 3xv mB. mind. StU 16-18

Zu verwendende Baumarten: siehe Pflanzliste 1 im Anhang

Anzahl: 2 Bäume (Erweiterung West), 8 Bäume (Erweiterung Süd)

10.2 Begrünung privater Pkw-Stellplätze (M7)

Pkw-Stellplätze sind pro angefangene fünf Stellplätze mit je einem heimischen Baum zu überstellen; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

Arten s. Pflanzliste 1 im Anhang;

Größe der Baumscheiben mind. 10 m².

Pflanzqualität: H mB StU 16-18.

10.3 Pflanzung von Baumgruppen (K3)

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Baumgruppen auf den öffentlichen Grünflächen. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen;

Arten s. Pflanzliste 1 im Anhang;

Pflanzqualität: H. mB StU 16-18;

Anzahl: rd. 47 Bäume (25 Bäume West, 22 Bäume Süd).

10.4 Anlage von Strauchgruppen (K4)

Pflanzung dichter Strauchgruppen aus 3 bis max. 5 m hohen standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der B31 alt in der südlichen Erweiterungsfläche

Arten s. Pflanzliste 2 im Anhang.

Fläche: rd. 300 m²

10.5 Bepflanzung eines Immissionsschutzstreifens zur Intensivobstanlage (M9)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Erweiterungsgebiet West ist aus Immissionsschutzgründen ein 5 m breiter Streifen mit einer dichten, hohen Heckenstruktur aus gebietsheimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Die Hecke ist mindestens 2-reihig anzulegen. Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für das Heckenband sind Sträucher und Bäume zu verwenden. Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja), nicht einheimischer oder nicht standortgerechter Gehölze ist nicht zulässig. Es sind Arten der Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden.

II. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

1. Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland, Flst. 2930 (Stockach) (K5)

Die Ackerfläche im östlichen Teil des städtischen Flurstücks 2930, Gemarkung Stockach ist in extensives Grünland umzuwandeln. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden (z.B. Saatgutmischung Nr. 02 Fett-/Frischwiese, Produktionsraum 8, Ansaatstärke 30 kg/ha der Rieger-Hofmann GmbH oder Saatgut gleicher Qualität aus der Region, alternativ: Mähgutübertragung). Mahd 2- 3x/Jahr mit Abfuhr des Mahdguts. In den ersten Jahren nach Ansaat sind zur Aushagerung und bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte notwendig. Keine Düngung mit Mineraldünger. Erhaltungsdüngung mit Festmist in zwei- bis dreijährigem Rhythmus in Anlehnung an die Empfehlungen zur Nutzung von FFH-Mähwiesen (LAZBW 2015; MLR 2016).

Zudem ist entlang des Feldweges eine Baumreihe aus rd. 11 standortgerechten einheimischen Laubbäumen zu pflanzen. Pflanzabstand mind. 15 m. Arten s. Pflanzliste 3 im Anhang; Pflanzqualität: H. mB StU 12-14. Mit der Maßnahme können nach ÖKVO überschlägig insgesamt 116.844 Ökopunkte erzielt werden. Hiervon werden der Erweiterung des Bebauungsplans "IKG Blumhof" 77.834 Ökopunkte zugeordnet.

Fläche: 12.440 m²

2. Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen im Großen Ried, Flst. 1526 (Bodman-Ludwigshafen) (K6)

Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu mageren Flachlandmähwiesen frischer bis feuchter Standorte bzw. Feucht-/Nasswiesen.

Die Flächen sind mit Ackerstatus bewertet, weisen jedoch aufgrund des Verzichts auf Umbruch in den letzten Jahren bereits Merkmale magerer, frischer bis mäßig feuchter Flachland-Mähwiesen (FFH Lebensraumtyp 5610) sowie von Feucht-/Nasswiesen auf. Die Maßnahme K6 ist Teil einer Gesamtmaßnahme (Gesamtfläche 46.210 m²) auf dem Flst. 1526, Lose 28, 46, 47, 48, 49 und 52, Gemarkung Bodman, Gewinn Großes Ried.

Die Maßnahme befindet sich in der Umsetzung.

Pflegekonzept für Flächen mit Entwicklungsziel „Magere Flachland-Mähwiesen frischer bis mäßig feuchter Standorte“ auf Los 28: I.d.R. Mahd 2x pro Jahr mit Abtransport des Schnittguts. Aufgrund der Wüchsigkeit und des starken Gräseranteils sollte in den ersten beiden Jahren der erste Schnitt relativ früh erfolgen, zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, d.h. ca. Ende Mai - Anfang Juni (abhängig vom Witterungsverlauf). Auf eine Düngung ist in den ersten 5 Jahren aufgrund der Wüchsigkeit der Flächen zu verzichten, danach sollte aufgrund der Bestandssituation überprüft werden, ob eine Düngung möglich bzw. sinnvoll ist.

Mit der Gesamtmaßnahme können nach ÖKVO überschlägig insgesamt 972.635 Ökopunkte erzielt werden (Bilanz faktorgruen, Stand 20.06.2017, Ökokontoantrag siehe Anhang III). Hiervon werden der Erweiterung des Bebauungsplans "IKG Blumhof" im Rahmen der Kompensationsmaßnahme K6 38.850 ÖP zugeordnet. Dies entspricht einer Fläche von 1.850 m² auf Los 28 des Flurstücks 1526. In die innerhalb des Flurstücks liegenden Teilflächen von nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotopen (Nr. 181203350501, 181203350637, 181203350647, 181203350650) sowie in die Entwicklungsfläche Schilfröhricht wird nicht eingegriffen.

Fläche: 1.850 m² (Anteil der Gemeinde Bodman-L. an der externen Kompensation zur Erweiterung des BP "IKG Blumhof")

III. HINWEISE

1. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (V1)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2. Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen und angrenzender geschützter Biotope (V2)

Die bestehenden Gehölzpflanzungen am Bühlhofgraben in der Erweiterungsfläche West, im Nordteil der Erweiterungsfläche Süd sowie folgende an die Erweiterungsfläche West angrenzenden, nach §30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope sind während der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren:

Nr. 81203350720 „Hecken an der Autobahn westlich Ausfahrt Stockach Ost“

Nr. 81203350719 „Hecken an der Autobahn bei MEGA“

Nr. 81203350113 „Feldgehölz SW Airach“

Durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist Vorsorge zu treffen. Die Gehölzbestände sind mit einem festen Zaun vor Baubeginn zu sichern. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

3. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (V3)

Die Rodung von Gehölzen im Zuge der Erschließungsarbeiten ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung vorab sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

4. Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (V4)

Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

5. Schutz des Oberbodens (M1)

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren von nicht für das Bauvorhaben beanspruchter Böden, z.B. der öffentlichen Grünflächen, mit schweren Baumaschinen ist zu verzichten. Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (siehe § 12 BBodSchV). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als 6 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' und DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' sind anzuwenden.

6. Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Die Kosten für eine archäologische Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren 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. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Stockach / Bodman-Ludwigshafen, den 26.11.2018

Anhang

PFLANZLISTEN**Pflanzliste 1**

Baumreihen entlang der B31 alt, der Erschließungsstraße West, zur Beschattung von Parkplätzen und für einzelne Baumgruppen (Maßnahmen M2, M7, K3);

Pflanzqualität: H 3xv mB.

StU 16-18

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
auch in Sorten, z.B. 'Cleveland', 'Allershausen'	
<i>Carpinus betulus</i> , auch in Sorten, z.B. 'Fastigiata'	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i> , auch i.S. 'Plena'	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> , auch i.S. 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i> Stieleiche (für Solitärgruppen)	
auch i.S. 'Fastigiata', 'Fastigiata Koster'	
<i>Quercus petraea</i> Traubeneiche (für Solitärgruppen)	Säuleneiche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde
<i>Ulmus-Hybride</i> 'Dodoens'	Ulme

Pflanzliste 2

Sichtschutzhecken entlang der B31 alt (Maßnahme K4); Waldrandvorbau (Maßnahme K2)

Pflanzqualität: einfache Strauchqualitäten Str. 60-100

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball*
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder*
* im Bereich feuchter Retentionsflächen	

Pflanzliste 3

K5: externe Kompensationsfläche, Baumreihe entlang Spazierweg, Flst. 2930,

Pflanzqualität: H mB. StU 12-14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i> i.S.	Garten-Apfel
<i>Pyrus communis</i> i.S.	Garten-Birne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur Erweiterung des Bebauungsplans
„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BLUMHOF“

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften vom 03.05.2005 werden für die Erweiterungsgebiete geändert und wie folgt neu gefasst:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.2 AUSSENGESTALTUNG

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

2. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszonen an der A 98, B31 alt und B31 neu unzulässig.

Werbeanlagen auf und an Dächern sind nur ausnahmsweise zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen.

Im Übrigen gelten die örtlichen Bauvorschriften vom 03.05.2005 und die geänderten örtlichen Bauvorschriften vom 22.09.2015 fort.

Stockach / Bodman-Ludwigshafen, den 09.05.2018

BEGRÜNDUNG

zur Erweiterung des Bebauungsplans
„IKG BLUMHOF“

1. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Das interkommunale Gewerbegebiet „Blumhof“ der Stadt Stockach und der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen, in Kraft getreten am 23.09.2005 und dessen 1. Änderung, in Kraft getreten am 22.09.2015, ist zwischenzeitlich nahezu aufgefüllt. Um die gewerbliche Ansiedlung beider Gemeinden zur Schaffung neuer und zum Erhalt bestehender Arbeitsplätze auch zukünftig sicherstellen zu können, soll das Gebiet Blumhof moderat erweitert werden. Die neu einbezogenen Erweiterungsflächen wurden bereits bei der ersten Planung mit berücksichtigt und die Erschließung bis an die Flächen heran gelegt.

Am 09.11.2015 hat der Zweckverband IKG Blumhof beschlossen, den Bebauungsplan „IKG Blumhof“ zu erweitern.

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Erweiterungsgebiet umfasst zwei Teilflächen:
- das Erweiterungsgebiet West mit einer Größe von ca. 1,80 ha
- und das Erweiterungsgebiet Süd mit einer Größe von ca. 2,11 ha.

Das dreieckige Erweiterungsgebiet West umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2922, 2922/2 und den Weg 2922/1 (jeweils ganz) sowie 2921/2 (Weg, teilweise). Es schließt unmittelbar westlich an das bestehende Gewerbegebiet und südlich an die auf der Böschung verlaufende Autobahn an. Im Südwesten wird die Fläche von Grundstück Flst. Nr. 2921/1 begrenzt.

Die ebenfalls dreieckige Erweiterungsfläche Süd wird im Osten vom Wald und im Westen von der B31 begrenzt. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2497, 2496 und 2610 (jeweils ganz) sowie 40 (B31), 1803, 2602, 2604 und 2609 (jeweils teilweise).

Die exakten Grenzen der Erweiterungsgebiete sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 STRASSEN

Ziel der ersten Planung war und ist es, die Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Dieses Prinzip wird auch auf das Erweiterungsgebiet angewandt. Der vorhandene Anschluss im Westen wird in das Gebiet hinein verlängert und mit einem Wendehammer beendet.

Der südliche Teil kann an einen Gewerbebetrieb vergeben werden. Dafür ist nur die Heranführung der Straße bis an die gewerbliche Baufläche erforderlich. Sofern mehrere kleinere Grundstücke gebildet werden sollten, soll die dafür erforderliche Erschließung über private Zufahrten geregelt werden.

Ergänzende Wege

Parallel zur Autobahn A 98 verläuft im bestehenden Gewerbegebiet unterhalb der Autobahnböschung ein Weg, der innerhalb des Planungsgebiets als Fuß- und Radweg und als landwirtschaftlicher Weg geführt wird. Der Weg wird in seinem Verlauf beibehalten, der kurz nach Eintritt in das Erweiterungsgebiet nach Süden verläuft.

Wegen der Zufahrt zum südlichen Gebiet wird der südliche Randstreifen (bisheriges Gewerbegebiet) mit seinem landwirtschaftlichen Weg in das Erweiterungsgebiet Süd aufgenommen (Überlagerungsbereich). Der Weg wird beidseits der die Allee abschließenden Wendehammers fortgeführt und ermöglicht auch weiterhin den kurzen Weg zwischen der B31 und dem Wald.

3.2 ENTWÄSSERUNG

Planung und Begründung: Güthler Ingenieurteam, Waldshut-Tiengen

3.2.1 Vorhandenes Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und über das Kanalnetz der Stadt Stockach zur Kläranlage des Abwasserverbands Stockacher Aach geleitet.

Das Regenwasser aus den Grundstücksflächen wird in Retentionsmulden eingeleitet, und dort versickert. Sollte mehr Regenwasser eingeleitet werden, als versickert werden kann, wird dieses oberflächlich abgeleitet und in den Bühlhofgraben, bzw. den Mühlbach eingeleitet.

Das Regenwasser aus den Straßenflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in zwei Retentionsfilterbecken mit vorgeschaltetem Stauraumkanal als Schmutzfangzelle behandelt.

Der Inhalt der beiden Stauraumkanäle wird der Kläranlage zugeführt. Der Drainageabfluss und der Überlauf aus den Retentionsfilterbecken wird in den Bühlhofgraben abgeleitet.

Der aus der Berechnung nach Merkblatt M 153 hervorgehende zulässige maximale Abfluss in den Bühlhofgraben beträgt $Q_d = 740 \text{ l/s}$. Der zulässige maximale Abfluss in den Mühlbach beträgt $Q_d = 57,0 \text{ l/s}$.

Um die zulässigen Abflüsse in den Bühlhofgraben und den Mühlbach nicht zu überschreiten, werden alle ankommenden Regenwasserabflüsse in Regenrückhaltebecken, bzw. Rückhalte mulden zurückgehalten und gleichmäßig an den Bühlhofgraben bzw. Mühlbach abgegeben.

3.2.2. Regenwasserableitung und –behandlung der Erweiterungsgebiete

Die Entwässerung stützt sich auf das im vorhandenen Gewerbegebiet praktizierte Entwässerungssystem, in dem zwischen verschmutztem Regenwasser aus Straßen und Hofflächen und sauberem Regenwasser aus Dachflächen unterschieden wird.

Zwangsläufig lässt sich aufgrund der Topographie dieses Konzept nicht in allen Flächenbereichen durchgängig praktizieren. Dennoch hat die bisherige Lösung gezeigt, dass sie den heutigen Anforderungen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung entspricht.

Dementsprechend wird sauberes Regenwasser möglichst in Retentionsmuldenspeicherkaskaden abgeleitet und an das vorhandene System angeschlossen, dessen Leistungsfähigkeit bezogen auf die Erweiterung nachgewiesen werden muss. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen Rückhaltebecken und Muldenspeicherkaskaden mit einem Drosselabfluss von ca. 740 l/s in Kombination mit dem vorhandenen Bachlauf am Ende des Systems den Anforderungen gerecht sein müssen.

Das verschmutzte Regenwasser wird an die jeweils vorhandenen Anschlusspunkte des Regenwasserkanalnetzes und den damit verbundenen Schmutzfangzellen anschließend in die Bodenfilterbecken eingeleitet.

3.2.3 Schmutzwasserableitung und -behandlung der Erweiterungsgebiete

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus den jeweils erschlossenen Gewerbegrundstücken erfolgt über Anschlusschächte an die jeweils vorhandenen Schmutzwasserkanäle. Die Weiterleitung erfolgt an das Mischsystem der Ortskanalisation der Stadt Stockach.

Für vorgesehene Erweiterungsgebiete bestehen somit die Anschlussmöglichkeiten.

3.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für die Erweiterungsgebiete ist sowohl von der Versorgungsmenge als auch vom Versorgungsdruck her sichergestellt.

Zusätzlich zur Versorgung der Bevölkerung bzw. der Betriebe wird die Löschwasserversorgung durch den vorhandenen Löschteich sichergestellt.

4. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Im Bereich der Bebauungsplan-Erweiterungen soll die gewerbliche Bebauung im Bereich Blumhof abgerundet werden. Die einbezogenen Flächen liegen wie der Bestand innerhalb der Fläche, die durch Autobahn, Bundesstraße und Wald begrenzt wird.

Im Erweiterungsgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert.

Es wird entsprechend den angrenzenden Bereichen eine maximale Gebäudehöhe von 12 m vorgeschlagen, das entspricht ca. 4 Bürogeschossen. Da die Straßen im Eingangsbereich zu den Erweiterungsgebieten direkt enden und deshalb ein Bezug zu den Straßenhöhen wie im Ausgangsbauungsplan nur bedingt möglich ist, werden die Höhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Mit der zugelassenen Mehrgeschossigkeit wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung getragen.

Die Erschließung ermöglicht vorrangig die Bildung größerer Grundstücke. Sofern kleinere Grundstücke oder Grundstücke in zweiter Reihe entstehen sollten, sind diese über private Zufahrten zu erschließen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Erweiterungsgebiete gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften im Grundsatz fort. Auf die dortigen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Der Erweiterungsbereich West grenzt unmittelbar an eine Intensivobstanlage an. Wegen der bei einer sachgerechten und bestimmungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zwangsläufigen Abdrift auf Nachbargrundstücke ist auf den Schutz von Personen in der Umgebung der Obstanlagen zu achten. Es müssen Abstände zum Schutz von Personen eingehalten werden.

Im Rahmen einer Nachanhörung wurden erhebliche Bedenken gegenüber der Festsetzung vorgetragen, dass – solange die Obstanlage betrieben wird – in einem Abstand von 20 m zu den vorhandenen Obstbäumen Gebäude bzw. Gebäudeteile und sonstige gewerbliche Nutzungen, die einen regelmäßigen Aufenthalt von Personen erfordern, unzulässig sind. Die Festsetzung wird deshalb ersetzt: neu wird die überbaubare Grundstücksfläche um 15 m zurückgenommen, so dass ein 20 m breiter Immissionschutzstreifen freigehalten wird. Nach der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass durch diesen Abstand der durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln entstehende Konflikt gelöst wird. Zusätzlich soll eine Schutzpflanzung vorgesehen werden; hierfür wird ein 5 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze der Obstplantage als Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen aufgenommen.

Aufgrund der Erfahrungen in der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gestrichen bzw. modifiziert, um flexibler auf die Bedürfnisse der Betriebe reagieren zu können: die bisher festgesetzten Mindesthöhen und die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen. Nebenanlagen sind künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ausgeschlossen bleiben sie in Biotopentwicklungsflächen und sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie in den zu begrünenden Teilen der Baugrundstücke.

Bei den örtlichen Bauvorschriften wird auf den Helligkeitsbezugswert verzichtet und werden die Vorschriften zu Werbeanlagen den Gegebenheiten angepasst.

Ergänzt werden nur Festsetzungen im Zusammenhang mit der Grünordnung des Gebiets und den erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Diese werden im Einzelnen im beigefügten Umweltbericht vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, erläutert. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil werden im Folgenden nur die für die Erweiterungsgebiete wesentlichen Teile der Begründung kurz aufgeführt:

Das ganze Erweiterungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Ausgeschlossen werden

- zentrenrelevanter Einzelhandel, um die Ortskerne von Stockach und Bodman-Ludwigshafen nicht zu schwächen (Liste der zentrenrelevanten Sortimente siehe Anlage 1 zu den Bauvorschriften)
- Vergnügungsstätten zur Qualitätssicherung des Gewerbebestandes
- Tankstellen
- selbständige Lagerflächen und Lagerhäuser, die dem Ziel der Verdichtung und der Schaffung von Arbeitsplätzen zuwider laufen würden.

Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sind nur ausnahmsweise und im Regelfall nur eine je Betrieb zugelassen. Bei Betrieben

mit Grundstückgrößen von mehr als 3 ha ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung zulässig.

Die Wohnungen sind zwingend in die Gewerbebebauung zu integrieren, d.h. freistehende Wohngebäude können nicht erstellt werden. Die zulässigen Wohnflächen werden begrenzt. Mit diesen Festsetzungen sollen mögliche Konflikte zwischen einer Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen minimiert werden, insbesondere auch für den Fall, dass Betriebe mit Dreischichtbetrieb angesiedelt werden.

6. WALD

Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an Wald. Mit der Bebauung ist der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten.

Die vorhandene Anbindung südlich des bestehenden Gewerbegebiets wird beibehalten, somit ist die Erschließung des Waldes sichergestellt.

7. REALISIERUNG

Die Bebauungsplan-Erweiterung „IKG BLUMHOF“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Erschließung, die Enteignung sowie die Festlegung des Vorkaufsrechts für den Zweckverband bilden, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Konstanz, den 26.11.2018

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de