

## 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2010

### Planung mit Begründung und Umweltbericht



Stand 19.10.2022

**Auftraggeber:**  
Stockach

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt

mit den Gemeinden:



**Stadt Stockach**

Adenauerstr. 4  
78333 Stockach



**Gemeinde Bodman-Ludwigshafen**

Hafenstraße 5  
78351 Bodman-Ludwigshafen



**Rathaus Eigeltingen**

Krumme Str. 1  
78253 Eigeltingen



**Gemeinde Hohenfels**

Hauptstr. 30  
78355 Hohenfels



**Gemeinde Mühligen**

Im Göhren 2  
78357 Mühligen



**Gemeinde Orsingen-Nenzingen**

Stockacher Str. 2  
78359 Nenzingen

**Projektbearbeiter:**

Planstatt Senner GmbH  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt SRL

Benedikt Müller, M.Sc. Geografie  
Paulina Schmid, M.Sc. Umweltwissenschaften

Breitlestraße 21  
88 662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0  
Fax. 07551 / 9199-29  
e-mail: info@planstatt-senner.de

Proj. Nr. 5106

Stockach, den

.....

Herr Bürgermeister Stolz

Verbandsvorsitzender  
Verwaltungsgemeinschaft

Überlingen, den

Johann Senner

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Verfahrensvermerke</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>2. Begründung</b> .....  | <b>5</b>  |
| 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                                | 5         |
| 2.2 Rechtsgrundlage .....   | 5         |
| Inhalte der Planung .....   | 6         |
| 2.3 Darstellung des kurzfristigen Gewerbeflächenbedarfs .....               | 6         |
| 2.4 Alternativenprüfung .....   | 8         |
| 2.5 Darstellung des Gewerbeflächenpotenzials .....                          | 12        |
| <b>3. Städtebauliche Begründung der Neuaufnahmen – Stadt Stockach</b> ..... | <b>16</b> |
| 3.1 S_1 Neuaufnahme Gewerbefläche „Erweiterung Himmelreich IV“ .....        | 16        |
| 3.2 S_2 Herausnahme Gewerbefläche „Heiligenbrunn“ .....                     | 19        |
| <b>4. Umweltbericht</b> .....   | <b>21</b> |
| 4.1 Einführung .....  | 21        |
| 4.2 Flächenaufnahmen .....  | 22        |
| 4.2.1 S_1 Gewerbebaufläche „Erweiterung Himmelreich IV“ .....               | 31        |
| 4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                            | 38        |
| 4.4 Ziele des Umweltschutzes .....  | 39        |
| 4.5 Vermeidung-, Minimierungs und Kompensationsmaßnahmen .....              | 43        |
| <b>5. Literatur – und Quellenverzeichnis</b> .....                          | <b>45</b> |

## 1. Verfahrensvermerke

| Verfahrensschritte   |                                 | Datum                      |
|--|---------------------------------|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch die VVG Stockach   | § 2 (1) BauGB                   | 10.05.2021                 |
| Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange             | § 3 (1) BauGB,<br>§ 4 (1) BauGB | 10.05.2021                 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit                 | § 3 (1) BauGB<br>§ 2 (1) BauGB  | 25.06.2021                 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)                      | § 3 (1) BauGB,<br>§ 4 (1) BauGB | 01.07.2021 –<br>06.08.2021 |
| Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 3 (2) BauGB,<br>§ 4 (2) BauGB | 31.05.2022                 |
| Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit   | § 3 (2) BauGB                   | 01.07.2022                 |
| Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange                              | § 3 (2) BauGB,<br>§ 4 (2) BauGB | 18.07.2022 –<br>31.08.2022 |
| Beschluss durch die VVG Stockach   |                                 | 23.11.2022                 |
| Genehmigung durch das Landratsamt Konstanz   | § 6 (1-4) BauGB                 |                            |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Genehmigung   | § 6 (5) BauGB                   |                            |

## **2. Begründung**

### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2010 wurde in den 1990-iger Jahren aufgestellt und 2001 genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert.

Fast alle der ausgewiesenen Gewerbeflächen wurden zwischenzeitlich realisiert und bebaut. Der gemeinsame Ausschuss hat daher am 26.11.2019 beschlossen den Flächennutzungsplan als Teilsektorale Fortschreibung für Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen fortzuschreiben. Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung wurde von den Planungs- bzw. Genehmigungsbehörden darauf hingewiesen, dass die meisten der vorgesehenen Gewerbeflächen in Bereichen vorgesehen sind, die im Regionalplan als Grünzug dargestellt sind. Die Ausweisung von Gewerbeflächen in diesen Zonen ist derzeit nur schwierig möglich. Der Regionalplan soll in den nächsten Jahren geändert werden. In diesem Rahmen sollen auch die Grünzüge neu definiert werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zunächst ruhen zu lassen. Dennoch ist es für die sich dynamisch entwickelnden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Stockach nötig weitere Gewerbeflächen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs auszuweisen. Dies erfolgt über Teiländerungen des Flächennutzungsplanes.

Für die Stadt Stockach, besteht durch Anfragen von ortsansässigen Betrieben wie im folgenden Kapitel noch genau dargestellt ein Bedarf von ca. 15,0 ha zur Erweiterung und Neuansiedlung. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, soll die neue Gewerbefläche „Himmelreich IV“ aufgenommen werden. Da die Fläche sich trotz der zuvor beschriebenen Problematik und auf Grund fehlender Alternativen in einem Regionalen Grünzug liegt, wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes kann erst nach positivem Bescheid des Zielabweichungsverfahrens genehmigt werden.

### **2.2 Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **Inhalte der Planung**

Folgender Änderungspunkt ist in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 enthalten:

### Stadt Stockach

**S\_1** Stadt Stockach Ortsteil Hindelwangen Neuaufnahme Gewerbefläche „Himmelreich IV“

**S\_2** Stadt Stockach Ortsteil Wahlwies Herausnahme Gewerbefläche „Heiligenbrunn“

### **2.3 Darstellung des kurzfristigen Gewerbeflächenbedarfs**

Bereits im Verfahren zur Teilsektoralen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, wurde der langfristige Bedarf für die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft dargestellt. Dieses Verfahren kann in absehbarer Zeit nicht abgeschlossen werden. Nicht nur in der Stadt Stockach besteht der Bedarf an Gewerbeflächen. Auch weitere Gemeinden wie Eigeltingen und Mühlingen haben kurzfristig Bedarf neue Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan auszuweisen. Wie im Kapitel zuvor dargestellt, besteht für die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft kein Potenzial mehr für die Entwicklung von Gewerbeflächen. In Mühlingen können noch vorhandene Potenziale aus den dargestellten Gründen nicht genutzt werden. Es besteht hier deshalb Handlungsbedarf zur Deckung des kurzfristigen Gewerbeflächenbedarfs. Da die Stadt Stockach als Mittelzentrum und die verkehrstechnisch gute Lage mit Anbindung nach Tuttlingen und die Autobahn A 98 eine wichtige Funktion als Gewerbeschwerpunkt für den Bodenseeraum wie auch für die Verwaltungsgemeinschaft hat, sollte gerade hier unter Berücksichtigung der Problematik auch in den weiteren Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft der kurzfristige Bedarf über neue Ausweisungen von Gewerbeflächen gesichert werden.

Nach Aussage des Bürgermeisters der Stadt Stockach haben sich in den letzten Jahren viele ansiedlungswillige Bewerber abgewendet, weil keine Planungs- und Umsetzungssicherheit für Gewerbeansiedlung bestand. Die Stadt Stockach konnte somit ihrer Aufgabe als Mittelzentrum und damit auch gewerbliches Zentrum nicht gerecht werden.

Mehrere bereits ansässige Unternehmen benötigen kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten zur Zukunftssicherung und haben hierfür aktuell Erweiterungsflächen angefragt. Eine Abwanderung dieser Betriebe mit damit verbundenen Arbeitsplatzverlusten muss verhindert werden. Ebenso sollen weitere Unternehmen mit besonderer Bedeutung für die Region die Möglichkeit für eine Ansiedlung erhalten.

Dabei sind Innovation, Zukunftsfähigkeit sowie eine intensive Nutzung der Fläche durch ressourcenschonende Flächenauslastung und hohe Arbeitsplatzdichte wichtige Kriterien für die Vergabe von Gewerbeflächen. In Summe wäre mit einem Zuwachs von etwa 200 neuen Arbeitsplätze zu rechnen.

In der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, soll deshalb in der Stadt Stockach im Ortsteil Hindelwangen eine neue Gewerbefläche ausgewiesen werde. Der kurzfristige Bedarf für die Gemeinden, ergibt sich wie folgt:

In der Stadt Stockach sind in den letzten Jahren viele ansiedlungswillige Bewerber abgesprungen, weil keine Planungs- und Umsetzungssicherheit für Gewerbeansiedlung bestand. Die Stadt Stockach kann somit ihrer Aufgabe als Mittelzentrum und damit auch gewerbliches Zentrum nicht gerecht werden.

Aktuell bestehen Anfragen von Unternehmen (siehe Auflistung), welche größtenteils in Stockach lange Jahre verwurzelt sind und deren jetzige Gewerbefläche nicht mehr ausreichend ist. Diese Unternehmen bieten Arbeitsplätze, eine Vergrößerung der Unternehmen garantiert bestehende und schafft im Regelfall zusätzliche Stellen. Gemäß der Aufstellung besteht durch die Unternehmen ein Bedarf von ca. 15,0 ha. Um diesen Bedarf zu decken, soll

die Fläche „Himmelreich IV“ mit ca. 3,0 ha Nettobaufläche im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden.

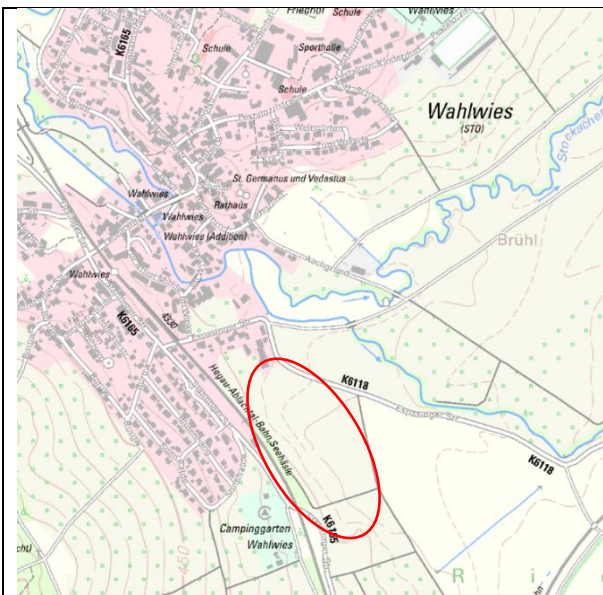
Aktuell liegen der Stadt Stockach 20 Anfragen nach verfügbaren Flächen zur Betriebserweiterung und Neuansiedlung vor. 13 der 20 Anfragen betreffen Betriebe, die bereits in Stockach ansässig sind und einen kurzfristigen bedarf von maximal ca. 7,6 ha angefragt haben. Weitere zwei Betriebe aus dem Verbandsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft, haben einen kurzfristigen Bedarf von ca. 2,0 ha angefragt. Die restlichen vier Betriebe, die außerhalb der Stadt Stockach und des Verbandsgebietes ansässig sind, haben einen kurzfristigen Bedarf von maximal ca. 5,4 ha bei der Stadt Stockach angefragt. Insgesamt, liegen somit Anfragen und ein kurzfristiger Bedarf von ca. 14,0 ha – 15,2 ha vor.

| Betriebsstandort                      | Anzahl der Anfrage | Branchen  | Kurzfristiger Bedarf in ha |
|---------------------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| Stadt Stockach                        | 13                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sport und Textilbranche</li> <li>- Ingenieurstechnik</li> <li>- Handwerk</li> <li>- Dienstleistungen</li> <li>- KFZ/Automobil</li> <li>- Bauwesen</li> <li>- IT</li> </ul> | 7,6                        |
| Verwaltungsgemeinschaft Stockach      | 2                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Medizintechnik</li> <li>- handwerk</li> </ul>  | 2,0                        |
| Außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft | 5                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel</li> <li>- Handwerk</li> <li>- Logistik</li> <li>- Rohstoffe</li> </ul>   | 5,4                        |
| Summe                                 |                    |   | 15,0                       |

## 2.4 Alternativenprüfung

Unter Betrachtung Raumordnerischer Belange ist festzustellen, dass die Stadt Stockach als Mittelzentrum und unter Berücksichtigung der Lage an einer zentralen Landesentwicklungsachse, sowie der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn kurz, mittel und langfristig für die wirtschaftliche Weiterentwicklung nicht nur der Stadt, sondern auch der Region von Bedeutung ist. Deswegen werden hier auch zukünftig ausreichend Gewerbeflächen benötigt. Zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs wurden mehrere Alternativen geprüft.

### 1. „Heiligenbrunn“ Wahlwies ca. 3,4 ha



Topographische Karte Maßstab 1:6500



Luftbild o.M.

Die Fläche „Heiligenbrunn“ Wahlwies ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Stockach mit ca. 3,4 ha als geplante Gewerbefläche enthalten. Folgende Punkte stehen einer Umsetzung der Fläche entgegen.

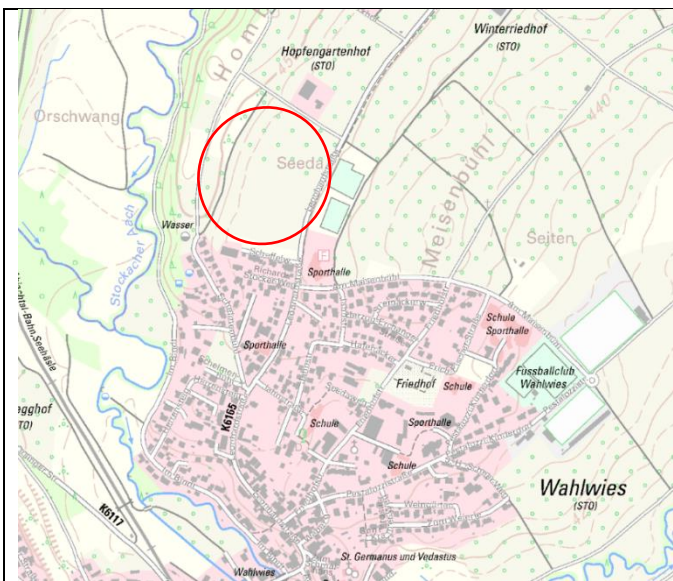
- Erforderliche Infrastruktur (Energie, Wasser Telekommunikation / Internet) muss neu geschaffen werden.
- Der Autobahnanschluss Stockach West kann nur über mehrere Kreisstraßen und die B313 erreicht werden.
- Aufgrund der Lage (Nähe zu Wohngebieten) werden immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich, die eine Umsetzung erschweren.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Landesentwicklungsachse allerdings mit Nähe zum Erholungsraum Bodensee.
- Städtebaulich bildet die Fläche eine Erweiterung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft.



- Die Bodenverhältnisse sind aufgrund von Feuchtigkeit bereichsweise ungünstig für eine gewerbliche Nutzung.
- Weitere Zersiedelung von Wahlwies

→ Das Vorhaben „Heiligenbrunn“ Wahlwies ist aufgrund der spezifischen örtlichen Situation und hohen Kosten für die Erschließung, schwierigen Anfahrtsverhältnisse und den Anforderungen an Untersuchungen als Gewerbegebiet nicht realisierbar. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.02.2022 soll durch FNP Änderung das geplante Gewerbegebiet „Heiligenbrunn“ entwidmet und mit einer Fläche von ca. 3,4 ha dem Grünzug zugeordnet werden.

## 2. „Seeda“ Wahlwies ca. 2,5 ha



Topographische Karte Maßstab 1:6500



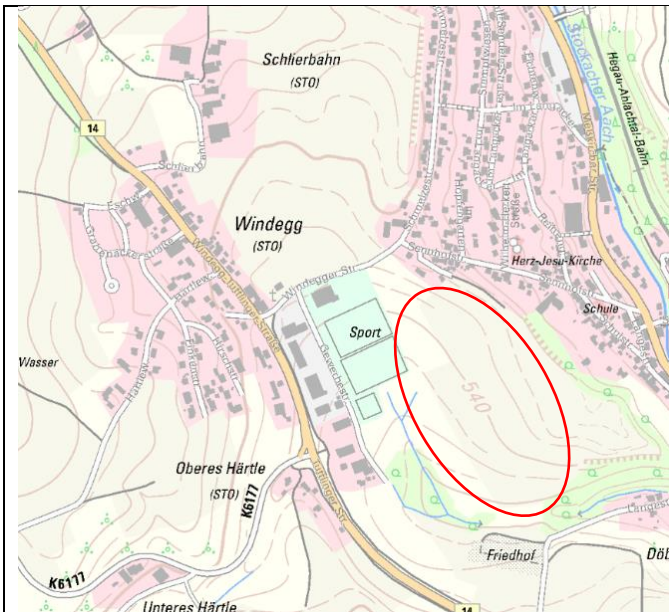
Luftbild o.M.

Die Fläche „Seeda“ Wahlwies mit ca. 2,5 ha, ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Stockach als geplante Gewerbefläche enthalten. Folgende Punkte stehen einer zeitnahen Umsetzung der Fläche entgegen.

- Bebauungsplanverfahren war in Aufstellung und wurde auf Wunsch des Gemeinderates eingestellt.
- Erschließung nur unter großem finanziellem und sonstigem Aufwand möglich
- Teure Erschließung führt zu hohen Grundstückspreisen, die sich gegenwärtig für Gewerbeflächen nicht vermarkten lassen
- Weitere Zersiedelung in Wahlwies

→ Das Vorhaben „Seeda“ Wahlwies ist aufgrund seiner standörtlichen Situation, die kostenintensive Erschließung und den damit verbundenen hohe Grundstückspreisen kurzfristig nicht realisierbar

### 3. „Sennösch“ OT Zizenhausen ca. 4,2 ha



Topographische Karte Maßstab 1:6500



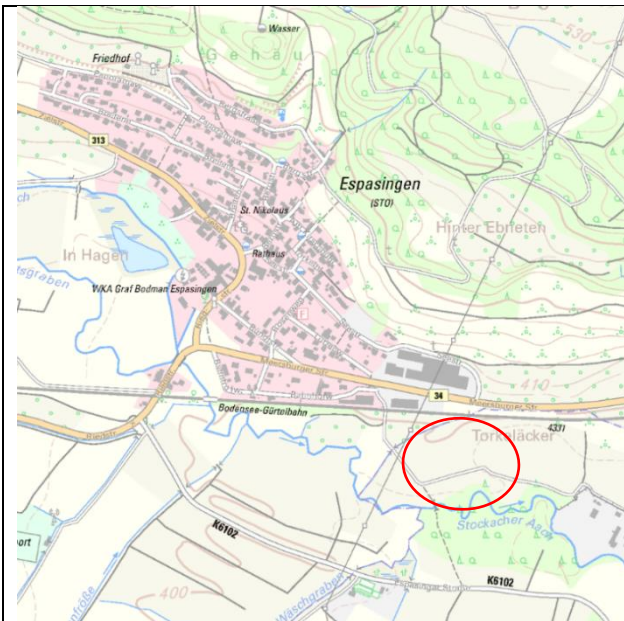
Luftbild o.M.

Die Fläche „Sennösch“ mit ca. 4,2 ha, ist Bestandteil des Vorentwurfs zur „Teilesektoralen Fortschreibung Gewerbe und Sonderbauflächen“ der Verwaltungsgemeinschaft Stockach. Im Rahmen des Verfahrens, sind zu dieser Fläche Stellungnahmen eingegangen, die hier eine Entwicklung und Umsetzung erschweren.

- Aufgrund der Nähe zu einem vorhandenen Gewerbegebiet ist der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Energie, Wasser, Telekommunikation/ Internet) möglich.
- Ein geplantes Gewerbegebiet ist städtebaulich schwierig in die umgebende Siedlungsstruktur einzufügen. Es kommt zu einer weiteren Zersiedelung von Zizenhausen.
- Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets gehören zur Vorrangflur 2 und sind damit von agrarstruktureller Bedeutung.
- Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einem regionalen Grünzug.
- Die Ausweisung der Gewerbefläche steht im Konflikt zu einer in Vorbereitung befindlichen Umgehungsstraße.

→ Das Vorhaben „Sennösch“ OT Zizenhausen ist aufgrund seiner Lage im Grünzug, der vom bestehenden Siedlungskörper losgelösten Lage und dem damit zu erwartenden Konfliktpotential kurzfristig nicht umsetzbar. Des Weiteren besteht hier ein Konflikt aufgrund der Planung der Ortsumfahrung B14. Es ist zu erwarten, dass mit abgeschlossener Regionalplanfortschreibung mit Neuabgrenzung des Regionalen Grünzugs hier möglicherweise nur eine langfristige Entwicklung stattfinden kann.

#### 4. „Torkeläcker“ Espasingen ca. 2,4 ha



Topographische Karte Maßstab 1:6500



Luftbild o.M.

Im Vorfeld zur „Teilsektoralen Fortschreibung Gewerbe und Sonderbauflächen“ wurde eine Siedlungsrandanalyse durchgeführt, die potenzielle Gewerbeflächen und deren Eignung untersucht. Eine der hier untersuchten Flächen war die Fläche „Torkeläcker“ mit ca. 2,4 ha in Espasingen. Diese Fläche wurde grundsätzlich als möglich angesehen. Aufgrund der Lage und Nähe zum Bodensee und der verkehrlichen Erschließung wurde sie jedoch, nicht in den Vorentwurf aufgenommen. Auch die weiteren Punkte sprechen gegen eine kurzfristige Umsetzung dieser Fläche.

- Erforderliche Infrastruktur (Energie, Wasser Telekommunikation/ Internet) muss neu geschaffen werden.
- Der Autobahnanschluss Stockach West kann nur über mehrere Kreisstraßen und über die beiden Bundesstraßen B34 und B313 erreicht werden.
- Die Fläche wird obstbaulich genutzt und liegt in der Nähe des zugehörigen Obsthofes. Aufgrund der agrarstrukturellen Bedeutung könnten sich die Erwerbsmöglichkeiten der Flächen schwierig gestalten.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Landesentwicklungsachse allerdings mit Nähe zum Erholungsraum Bodensee.

→ Das Vorhaben „Torkeläcker“ Espasingen ist aufgrund seiner agrarstrukturellen Bedeutung, seiner schwierigen Verkehrsanbindung, seiner Nähe zum Erholungsraum Bodensee und dem damit verbundenen Konfliktpotential nicht kurzfristig umsetzbar.

## **2.5 Darstellung des Gewerbeflächenpotenzials**

Eine weitere Möglichkeit für Gemeinden zur Deckung des kurzfristigen Gewerbebedarfs besteht darin, noch freie Flächenpotenziale in bereits bestehenden Gewerbegebieten zu nutzen. Die folgende Tabelle, stellt die nach Angaben der Stadt Stockach (Oktober 2021) noch mögliche freie Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Stockach dar und zeigt auf für welche Zwecke diese bereits verplant sind und somit ebenfalls nicht mehr für die Deckung des kurzfristigen Gewerbebedarfs zur Verfügung stehen.

In der folgenden Tabelle wird dargestellt, bei welchen Flächenpotenzialen, sich die Stadt Stockach bereits in konkreten Verhandlungen mit Unternehmen befindet und diese Flächen somit nicht mehr zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zur Verfügung stehen. Keines der Unternehmen, die in dieser Tabelle aufgeführt werden, ist als Unternehmen mit einer Anfrage für kurzfristigen Bedarf unter Kapitel 2.3 enthalten.

| <b>Gewerbegebiet Raithaslach, „Oberes Ried II“ (siehe Anhang I)</b>       |  |  |                                      |
|---|--|--|--------------------------------------|
|   | <b>Gewerbefläche<br/>gem. B Plan ca.</b> | <b>Unbebaubare Flächen</b>   | <b>Freie Gewerbe-<br/>fläche ca.</b> |
| FNP<br>Mit Flurstück Nr.258, Nr. 260/2<br>und 1116                        | 8.730 m <sup>2</sup>                     | <p>Flst. Nr.1116 (Plan Anhang I in blau markierte Fläche) ist nicht bebaubar, da hochwassergefährdet und kann deshalb nicht als Gewerbefläche genutzt werden. Des Weiteren befindet sich ein RW- Rückhalte- / Versickerungsbecken auf der Fläche. Entlang der Grenze Flst. Nrn. 260/2 und 1116 ist auf 1116 ein Erdwall (Hochwasserschutz) aufgeschüttet.</p> <p>Der Südliche Bereich, der im Plan grün dargestellten Fläche ist bereits an den angrenzenden Gewerbebetrieb zur Erweiterung vergeben. Die restlichen Teilflächen der Flurstücke 258 und 260/2 weisen einen feuchten und schlechten Baugrund auf.</p> | 3.547 m <sup>2</sup>                 |
| <b>„Blumhof“ (siehe Anhang II)</b>  |  |  |                                      |
| B Plan<br>Mit Flurstück Nr.3007, Nr. 3004/1,<br>Nr. 2595, 2596 und 1802/1 | 9.700 m <sup>2</sup>                     | <p>Die Flächen auf den Flurstücken Nr. 3007, 3004/1, 2595, 2596 und 1802/1 (Plan Anhang 2 rot markierten Flächen) sind durch einen bereits im Gewerbegebiet Blumhof ansässigen Betrieb fest reserviert bzw. an diesen teilweise verpachtet und sollen 2022 verkauft werden. Somit stehen diese Flächen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs nicht mehr zur Verfügung.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich zusätzlich ein Regenrückhaltebecken, was die Nutzung der Fläche zusätzlich begrenzt.</p>  | Keine freien Flächen                 |
| Steinbühl<br>Mit Flurstück Nr.2922,                                       | 16.500 m <sup>2</sup>                    | <p>Auch bzgl. der weiteren blauen Fläche (Schriftzug „Steinbühl“) steht die Stadt Stockach bereits in Verhandlungen mit Unternehmen. Bisher konnte jedoch mit keinem Unternehmen eine Einigung erzielt werden, da die Fläche an eine landwirtschaftliche Nutzung grenzt, auf der Pflanzenschutzmittel gespritzt und eingesetzt wird. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zur Autobahn bzw. B31-neu. Aufgrund der Dominanz des Verkehrslärms und</p>  |                                      |

|   |                       |  |                      |
|---|-----------------------|--|----------------------|
|   |                       | Verkehrsfrequenz wird der Bundesstraßenwall als erdrückend empfunden. Dies führte zur Ablehnung von bereits vier Unternehmen, die das Gebiet ansonsten sehr schätzen. Insgesamt ist die Fläche schwer zu vermarkten und kann nicht zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs herangezogen werden.  |                      |
| Lichtenberg<br>Mit Flurstück Nr.2497,   | 15.600 m <sup>2</sup> | Zu der blau markierten Fläche mit dem Schriftzug „Lichtenberg“ befindet die Stadt Stockach derzeit in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem Investor. Des Weiteren ist von den ca. 15.600 m <sup>2</sup> nur ca. 8000 m <sup>2</sup> der Fläche bebaubar.  |                      |
| <b>Industriegebiet „Hardt“ (siehe Anhang III)</b>                                       |                       |  |                      |
| Flurstück Nr. 991/22, Gemarkung<br>Wahlwies   | 11.091 m <sup>2</sup> | Die Fläche auf dem Flurstück mit der Nr. 991/22 mit ca. 11.000 m <sup>2</sup> wurde bereits durch die Stadt Stockach vergeben für die Erstellung von modularen Gewerbehallen, 2 Hallen mit insgesamt 44 Hallenmodulen, ermöglicht Ansiedlung von vielen Kleinbetrieben und Start-ups. Die Flächengrößen liegen bei maximal 250 m <sup>2</sup> pro mietbarer Einheit und bieten somit keinen Platz für die in Kapitel 2 aufgeführten Unternehmen und deren kurzfristigen Bedarf. Die Fläche steht somit nicht mehr zur Verfügung. | Keine freien Flächen |
| Die Grundstücke 3527/11 und<br>3527/12 der Gemarkung Wahlwies<br>ca. 5.400 und 1000 qm) | 6.400 m <sup>2</sup>  | Für städtische Belange vorbehalten: Verlagerung des Wertstoffhofes   |                      |
| Grundstück 2695/ 1 der Gemarkung<br>Nenzingen   | 1.600 m <sup>2</sup>  | Für städtische Belange vorbehalten: zusammenhängend mit oben genannten Grundstücken, 3521/11 und 322712 wird ebenso für die Verlagerung des Wertstoffhofes genutzt   |                      |
| Das Grundstück 991/11   | 17.977 m <sup>2</sup> | Optionsfläche, d.h. ist vertraglich schon vergeben an ansässiges Unternehmen; 2/3 bereits verkauft, restliches Drittel folgt. Der notarielle Kaufvertrag erfolgt 2022.   |                      |

|                                      |                      |   |  |
|--------------------------------------|----------------------|---|--|
|                                      |                      |   |  |
| <b>Himmelreich (siehe Anhang IV)</b> |                      |   |  |
| Flst.Nr. 132/45                      | 5.500 m <sup>2</sup> | vergeben durch GR an ansässiges Unternehmen, Verkauf wird derzeit abgewickelt   | vertraglich reserviert und späterer Verkauf von GR schon abgesegnet. |
| Flst.Nr. 205/5                       | 2.500 m <sup>2</sup> | Erweiterungsfläche für dort ansässiges Unternehmen, vertraglich reserviert, späterer Verkauf durch den Gemeinderat bereits beschlossen. |  |

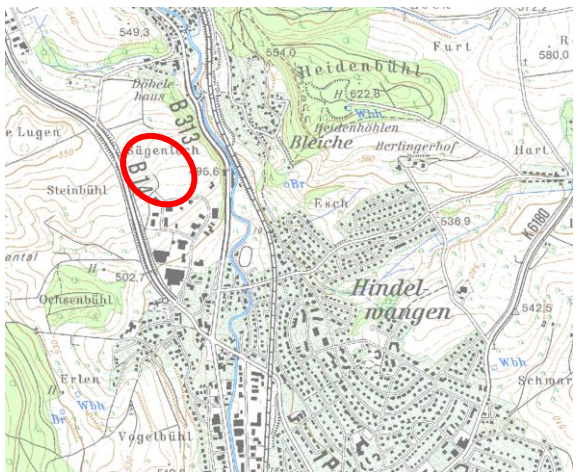

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass lediglich in Raithalsach noch geringfügig Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Diese sollen den in Raithalsach ansässigen Betrieben zur Erweiterung vorbehalten werden. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens, wurde neben dem in der Tabelle dargestellten Gewerbepotenzial in den bereits bestehenden Gewerbegebieten auch Alternativen geprüft. Auch hier sind keine Alternativflächen zur Verfügung.

Aufgrund fehlender Alternativen und nicht kurzfristig zur Verfügung stehender Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten in Stockach und den beschriebenen Teilorten, besteht dringender Bedarf zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Die dargestellte Fläche „Himmelreich“ stellt trotz der Lage in einem regionalen Grünzug die städtebaulich, verkehrstechnisch und artenschutzrechtlich beste Alternative dar.

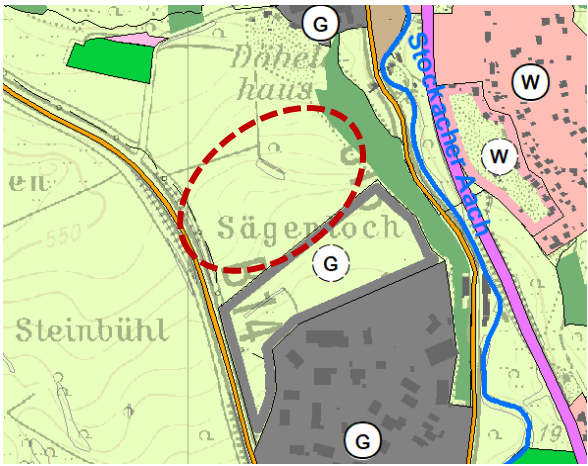

### 3. Städtebauliche Begründung der Neuaufnahmen – Stadt Stockach

#### 3.1 S\_1 Neuaufnahme Gewerbefläche „Erweiterung Himmelreich IV“

Auf Grundlage des dargestellten kurzfristigen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Stockach beabsichtigt die Stadt mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Gewerbefläche „Himmelreich IV“ auszuweisen. Grund für die Ausweisung, ist das Vorliegen von Anfragen Ortsansässiger Betriebe nach Flächen zur Erweiterung. In Abstimmung mit den Behörden im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens, wurde sich darauf geeinigt, dass die Stadt Stockach im Ortsteil Hindelwangen zunächst zur Deckung des Bedarfs eine Erweiterungsfläche von 3,0 ha ausweisen kann. Die geplante Gewerbefläche erweitert das vorhandene Gewerbegebiet Himmelreich um ca. 3,0 ha Die Liste der Betriebe mit den angefragten Flächengrößen ist dem Kapitel zuvor zu entnehmen.

| Gemeinde / Ortsteil  | Bezeichnung                   | Typ  | ca.    |
|--|-------------------------------|--|--------|
| Stockach / Hindelwangen  | Erweiterung<br>Himmelreich IV | Gewerbebaufläche   | 3,0 ha |
| <b>1 - Allgemeiner Teil</b>  |                               |  |        |
|  <p>Ausschnitt Topografische Karte (ohne Maßstab)</p> |                               |  <p>Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche (o. M.)</p> |        |
| Naturraum  | Hegau                         |  |        |

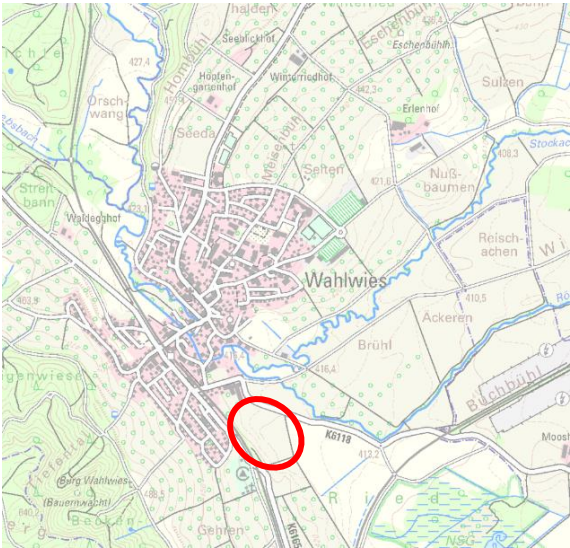



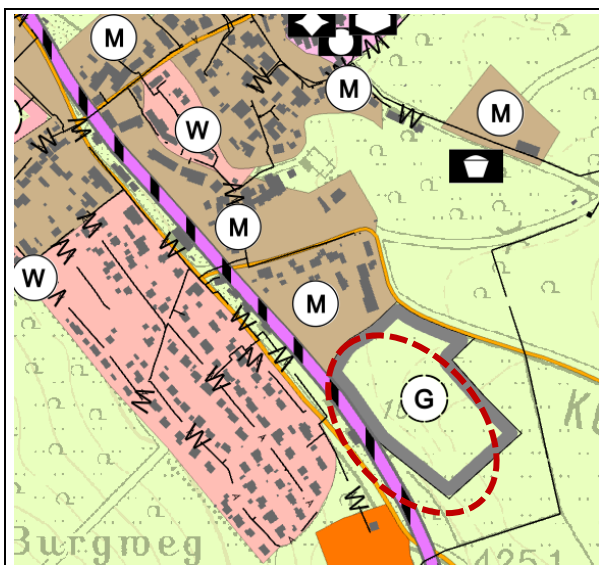
|  |  |  |
|--|--|--|
| Lage   | Das Vorhabengebiet liegt westlich des Stadtteils Bleiche und nördlich von Hindelwangen. Westlich des Vorhabengebiets verläuft die Tuttlinger Straße (B 14), östlich die Meßkircher Straße.   |  |
| Relief   | Südhang abfallend Richtung Hindelwangen  |  |
| Realnutzung  | Intensive landwirtschaftliche Nutzung  |  |
| <b>2 - Bauleitplanung</b>  |  |  |
| <b>2.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan</b>                                  |  |  |
| <b>Rechtswirksamer FNP 2010 inkl. 6 Änderung</b><br>Ausgewiesen als landwirtschaftliche Fläche | <b>FNP 2035 – Ziel und Zweck der Planung</b><br>Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche  |  |
|              |   |  |
| Ausschnitt FNP 2010 VVG Stockach, o. M.  | Ausschnitt FNP 2010 VVG Stockach, o. M. (Entwurf)  |  |
| <b>2.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan</b>   |  |  |
| Im südlichen Teilbereich BPL G „Himmelreich II“ und „Himmelreich III“(in Aufstellung)          |  |  |
| <b>3 - Übergeordnete Ziele und Planungen</b>   |  |  |
| Regionalplan 1996  | ASG Rohstoffabbau östlicher Bereich, VRG Regionaler Grünzug  |  |
| Schutzgebiete  | --   |  |
| FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete   | Das Waldbiotop Nr. 281203353711 „Buchen-Altholz S Döbelehaus“ schließt östlich an das Vorhabengebiet an. Es unterliegt das Waldbiotop § 19 BNatSchG, da es nach der Biotopbeschreibung dem LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald der FFH-Richtlinie zugeordnet werden kann. Die angrenzenden Waldflurstücke werden im Umweltbericht des Bebauungsplans bezüglich § 19 BNatSchG (Buchenwaldbestände) überprüft. |  |
| Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)   | --   |  |
| Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG  | Das Offenlandbiotop Nr. 181193351245 „Straßengehölze an B 14 O Raithaslach I“ befindet sich an der westlichen Vorhabengebietsgrenze sowie das Biotop Nr. 181203350220 „Feldgehölz SW Zizenhausen“ an der östlichen Vorhabengebietsgrenze. Weitere Biotope befinden sich in der näheren Umgebung.   |  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>4 - Städtebauliche Bewertung</b> |  |
| Ziel und Zweck der Planung          | Ausweisung einer Gewerbefläche zur Sicherung des lokalen Gewerbebedarfs und Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Himmelreich in Hindelwangen  |
| Angrenzende Nutzung / Struktur      | Norden: landwirtschaftlicher asphaltierter Weg mit angrenzendem Acker und Grünland und Friedhof<br>Osten: Wald<br>Süden: Angrenzende Bebauung des bereits bestehenden Gewerbegebietes<br>Westen: B 14 nach Tuttlingen  |
| Erschließung / Infrastruktur        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung von Süden über die B 14 in Richtung Tuttlingen und die Straße „Im Eschle“ durch das bestehende Gewerbegebiet</li> <li>• Von Norden über die Langestraße und den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Weg</li> <li>• Umspannstation, Mittelspannungsfreileitung und Niederspannungskabel der Netze BW tangieren die Planfläche</li> </ul> |
| Städtebauliche Einbindung           | Direkter Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung, Erweiterung der Bebauung bis auf die Kuppenlage und in Richtung Winterspüren und Zizenhausen  |
| Konflikte                           | Regionaler Grünzug → Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens<br>Beachtung der Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 LBO: Ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung als öffentlicher Belang nach § 56 Abs. 3 LBO   |
| <b>Beurteilung Städtebau</b>        | Standort grundsätzlich aufgrund des Anschlusses an bestehendes Gewerbe und die bereits vorbereitete Erschließung für gewerbliche Erweiterung geeignet. Die steilere Hangneigung im nördlichen Bereich kann die Umsetzung allerdings erschweren.  |

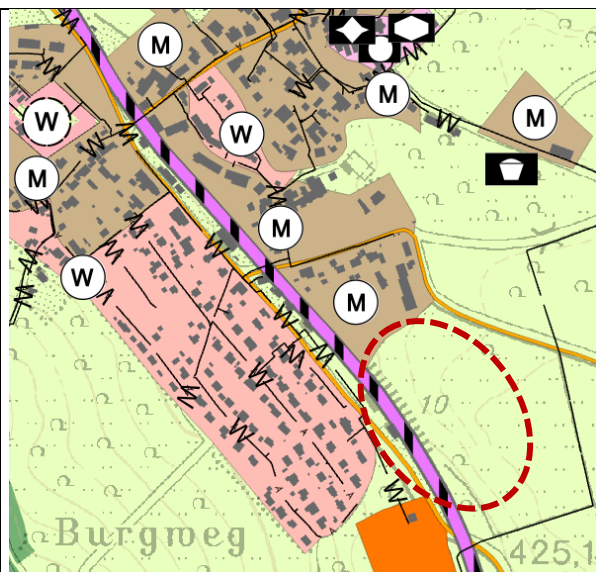
### 3.2 S\_2 Herausnahme Gewerbefläche „Heiligenbrunn“

In Abstimmung mit den Behörden und auf Grundlage eines durchgeführten Zielabweichungsverfahrens, wurde durch die Stadt Stockach angeboten, dass die Fläche Heiligenbrunn in Wahlwies mit einer Fläche von ca. 3,4 ha aus dem Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche zum Ausgleich des Grünzugs, der an der Stelle in Wahlwies entfällt, herausgenommen wird, um den Grünzug an dieser Stelle wieder herstellen zu können. Auf dieser Grundlage wird die Fläche Heiligenbrunn aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird, ist kein Steckbrief im Umweltbericht notwendig.

| Gemeinde / Ortsteil<br>Stockach / Wahlwies  | Bezeichnung<br>„Heiligenbrunn“   | Typ<br>Gewerbebaufläche | ca.<br>3,4 ha |
|---|--|-------------------------|---------------|
| <b>1 - Allgemeiner Teil</b>   |  |                         |               |
|  <p data-bbox="197 1346 769 1413">Ausschnitt Topografische Karte (ohne Maßstab)</p> |  <p data-bbox="788 1346 1394 1413">Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche (o. M.)</p> |                         |               |
| <b>2 - Bauleitplanung</b>   |  |                         |               |
| <p data-bbox="197 1473 788 1541"><b>Rechtswirksamer FNP 2010 inkl. 6 Änderung</b></p> <p data-bbox="197 1541 788 1574">Ausgewiesen als landwirtschaftliche Fläche</p> | <p data-bbox="804 1473 1394 1507"><b>FNP 2035 – Ziel und Zweck der Planung</b></p> <p data-bbox="804 1507 1394 1574">Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche</p>   |                         |               |



Ausschnitt FNP 2010 VVG Stockach, o. M.



Ausschnitt FNP 2010 VVG Stockach, o. M.  
(Entwurf)

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einführung**

Die notwendigen Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 des BauGB aufgeführt. Der Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (punktuelle Änderung Stadt Stockach) beinhaltet den Steckbrief der Flächenaufnahme sowie Punkte, die allgemein ihre Gültigkeit haben. Hierunter fallen die Ziele des Umweltschutzes, Kompensation sowie eine abschließende Beurteilung.

Der Umweltbericht besteht laut Anlage 1 des Baugesetzbuchs aus den nachfolgend aufgeführten Punkten:

#### **1. Einleitung mit folgenden Angaben:**

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angabe der**

- a) Bestandsaufnahme
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von den nachteiligen Auswirkungen
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### **3. zusätzlichen Angaben:**

- a) Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Für die betroffene Fläche wurde ein Steckbrief erarbeitet. Dieser stellt die landschaftsökologische Beurteilung / das Konfliktpotenzial der Planungen dar. Außerdem gibt er Hinweise zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von negativen Umweltauswirkungen, gibt eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, stellt mögliche Alternativen sowie Hinweise zum Monitoring im Sinne von Anlage 1 zu §2 BauGB sowie §40 UVPG dar.

## 4.2 Flächenaufnahmen

Die betrachtete Fläche wird in einem Steckbrief beschrieben und landschaftsökologisch bewertet.

### Wertungsrahmen Umweltbericht

Die Raumanalyse umfasst den Geltungsbereich des Gebiets und schließt die nähere Umgebung mit ein. Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und tabellarisch knapp abgehandelt. Diese Belange des Umweltschutzes werden im Folgenden als Schutzgüter, angelehnt an §2 UVPG, bezeichnet.

Für den Umweltbericht wurde der folgende Wertungsrahmen zur schutzgutbezogenen Ermittlung von Konfliktpotenzialen entsprechend des Wertungsrahmens aus dem Landschaftsplan verwendet. Vorbelastungen auf dem jeweiligen Plangebiet werden in die Betrachtung der Schutzgüter mit einbezogen und bewirken gegebenenfalls eine Abwertung bzw. Aufwertung der Bedeutung/Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter.

Tabelle 01: Wertungsrahmen Schutzgut Mensch, Wohnen / Wohnumfeld und landschaftsgebundene Erholung

| <b>Schutzgut: Mensch, Wohnen / Wohnumfeld und landschaftsgebundene Erholung</b>   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>  | <b>Kriterien</b>   | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholungswald</li> </ul>   | rechtlicher Status   | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsschutzgebiet</li> <li>• Wohnbauflächen</li> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Friedhöfe</li> <li>• Schulen, Kindergärten</li> <li>• Kureinrichtungen</li> <li>• Wander- und Radwanderwege</li> <li>• Aussichtspunkte</li> <li>• Seerandlagen</li> <li>• strukturreiche und / oder exponiert liegende Bereiche der seeferneren Teile des Verwaltungsraumes</li> </ul> | rechtlicher Status<br>hohe Wohnqualität<br>besondere Funktionserfüllung<br>hohe Erholungseignung | hoch                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischbauflächen</li> <li>• Kleingärten</li> </ul>  | mittlere Wohnqualität  | mittel                              |

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnumfeld</li> <li>sonstige Bereiche der seefernen Teile des Verwaltungsraumes</li> </ul> | besondere Funktionserfüllung<br>Landschaftsraum im Umkreis von 500 m von Wohnbauflächen<br>mittlere Erholungseignung |             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbeflächen</li> <li>strukturarme oder vorbelastete Landschaftsteile</li> </ul>         | geringe Wohnqualität<br>geringe Erholungseignung   | gering      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßen und Verkehrsflächen</li> </ul>   | Vorbelastung   | sehr gering |

\* gegenüber Flächeninanspruchnahme, Lärm- und Schadstoffimmissionen und Zerschneidung (Barriereeffekt)

Tabelle 02: Wertungsrahmen Schutzgut Boden

| <b>Schutzgut: Boden</b>  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>   | <b>Kriterien</b>  | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodendenkmale</li> <li>Geotope</li> <li>Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung</li> <li>Moorstandorte</li> </ul> | rechtlicher Status<br>sehr hoher Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen             | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Böden mit hoher Funktionsqualität</li> <li>Wald</li> </ul>  | hoher Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen<br>relativ ungestörte Bodenentwicklung | hoch                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Böden mit mittlerer Funktionsqualität</li> </ul>  | Mittlerer Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen                                    | mittel                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Böden mit geringer Funktionsqualität</li> <li>Wohn- / Mischbauflächen, Gemeinbedarfsflächen</li> </ul>            | Geringer Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen<br>Mittlerer Versiegelungsgrad      | gering                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>versiegelte Flächen (Straßen, Gebäude)</li> <li>Altlasten</li> </ul>  | fehlender Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen                                    | sehr gering                         |

|                  |                         |  |
|------------------|-------------------------|--|
| • Gewerbeflächen | hoher Versiegelungsgrad |  |
|------------------|-------------------------|--|

\* gegenüber Flächenverlust, Bodenauf- und -abtrag, Schadstoffimmissionen, Verdichtung, Erosion und Eingriffe in den Wasserhaushalt



Tabelle 03: Wertungsrahmen Schutzgut Grundwasser

| <b>Schutzgut: Grundwasser</b>   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>  | <b>Kriterien</b>   | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserschutzgebiete Zonen I und II</li> <li>Wasserschutzwald</li> </ul>  | rechtlicher Status   | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserschutzgebiet Zone III</li> <li>Grundwasservorkommen in den Kies- und Schotterablagerungen der Talauen und Terrassenflächen</li> <li>Grundwasservorkommen in den Sandschichten der Oberen Süßwassermolasse</li> </ul> | rechtlicher Status<br>Grundwasserdargebot hoch, geringer Flurabstand   | hoch                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasservorkommen in den Kiesrinnen der Grundmoräne ohne schützende Deckschichten</li> </ul>  | mittleres Grundwasserdargebot, Vorhandensein schützender Deckschichten | mittel                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasservorkommen in den Kiesrinnen der Grundmoräne mit schützenden Deckschichten (Bekentone, lehmig-tonige Schichten)</li> </ul>   |  |                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohn- / Mischbauflächen, Gemeinbedarfsflächen</li> </ul>   | mittlerer Versiegelungsgrad  | gering                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßen und Verkehrsflächen</li> <li>Gewerbeflächen</li> <li>Altlasten</li> </ul>  | keine bzw. sehr geringe Grundwasserneubildung                          | sehr gering                         |

\* gegenüber Verlust/Verringerung der Grundwasserneubildung, Deckschichtenminderung, Eingriffen in den Wasserhaushalt und Schadstoffeintrag

Tabelle 04: Wertungsrahmen Schutzgut Oberflächengewässer

| <b>Schutzgut: Oberflächengewässer</b>   |                             |                                     |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>  | <b>Kriterien</b>            | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flachwasserschutzzonen I und II des Bodensees</li> <li>• Überschwemmungsgebiete</li> </ul>     | rechtlicher Status          | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Stillgewässer</li> <li>• Natürliche und naturnahe Fließgewässerabschnitte</li> </ul> | hohe Funktionserfüllung     | hoch                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigte Stillgewässer</li> <li>• Beeinträchtigte Fließgewässerabschnitte</li> </ul>    | mittlere Funktionserfüllung | mittel                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• naturferne und naturfremde (verdolte) Fließgewässerabschnitte</li> </ul>                       | geringe Funktionserfüllung  | gering                              |
| -   | -                           | sehr gering                         |

\* gegenüber Verlegung / Verdolung / Ausbau, Minderung des Retentionsvermögens, Schad- und Nährstoffeintrag

Tabelle 05: Wertungsrahmen Schutzgut Klima

| <b>Schutzgut: Klima</b>  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>   | <b>Kriterien</b>  | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsschutzwald</li> </ul>   | rechtlicher Status  | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wald</li> <li>• Kalt- und Frischluftabfußbahnen (offene Kuppen- und Hangflächen)</li> <li>• Kaltluftentstehungsflächen (offene, landwirtschaftliche Flächen)</li> </ul> | Frischluftproduktion<br>Kaltluftentstehungsflächen und -leitbahnen mit hoher Funktionserfüllung | hoch                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauflächen</li> <li>• Senken und Tallagen</li> </ul>  | geringe klimatische Ausgleichsleistung, jedoch hohe   | mittel – hoch                       |

|  |   |             |
|--|---|-------------|
|  | Empfindlichkeit gegenüber Verschlechterung                                  |             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>sonstige nicht überbaute Flächen</li> </ul>                     | Kaltluftentstehungsflächen und -leitbahnen mit mittlerer Funktionserfüllung | mittel      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Mischbauflächen</li> </ul>                                      | mittlerer Versiegelungsgrad   | gering      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßen- und Verkehrsflächen</li> <li>Gewerbeflächen</li> </ul> | hoher Versiegelungsgrad   | sehr gering |

\* gegenüber Flächenentzug (Versiegelung, in Siedlungsgebieten: Nutzungsintensivierung), Staub- und Schadstoffeintrag, Störung des Kaltluftabflusses (Barriereeffekt)

Tabelle 06: Wertungsrahmen Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

| <b>Schutzgut: Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</b>  |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>  | <b>Kriterien</b>  | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturschutzgebiet</li> <li>Naturdenkmal</li> <li>Biotop nach § 33 NatSchG BW bzw. §30 BNatSchG</li> <li>§ 30a-Waldbiotop LWaldG</li> <li>FFH- und Vogelschutzgebiete</li> <li>Naturnahe Flachwasserzone des Bodensees (Schutzzone I und II)</li> </ul> | rechtlicher Status  | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsschutzgebiet</li> <li>Standortgerechte, naturnahe Wälder</li> <li>Größere Feldgehölze und Hecken mit standortgerechter Bestockung</li> <li>Alte Baumbestände (Baumgruppen, Einzelbäume)</li> <li>Streuobstbestände</li> </ul>               | rechtlicher Status<br>Lebensräume mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz | hoch                                |

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niedermoore</li> <li>• Quellfluren, Quellen</li> <li>• Nass- und Feuchtwiesen</li> <li>• Streuwiesen</li> <li>• Röhrichtbestände und Riede</li> <li>• Sümpfe</li> <li>• Magerrasen</li> <li>• Magerwiesen</li> <li>• Natürliche Gewässer und ihre Uferbereiche (Bäche, Flüsse, Weiher, Seen)</li> <li>• Tobel</li> <li>• Hohlwege, Steilhänge</li> </ul> |  |                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenwert / Funktionserfüllung</li> <li>• Sonstige Feldgehölze und Hecken</li> <li>• Sonstige Baumbestände (Baumgruppen, Einzelbäume)</li> <li>• Grünland (Fettwiese)</li> <li>• Extensiv genutzte Ackerflächen</li> <li>• Naturferne Waldbestände</li> <li>• Beeinträchtigte Gewässer und ihre Uferbereiche</li> </ul>                                  | <p>Lebensräume mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p>     | <p>mittel</p>      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• intensiv genutzte Ackerflächen</li> <li>• Obstkulturen</li> <li>• Rebflächen</li> <li>• stark ausgebaute und naturferne Gewässer und ihre Uferbereiche</li> <li>• Kleingärten und Grabeland</li> </ul>   | <p>Lebensräume mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p>      | <p>gering</p>      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungs- und Verkehrsflächen</li> </ul>  | <p>Lebensräume mit sehr geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> | <p>sehr gering</p> |

\* gegenüber Flächenentzug (Bebauung, Umnutzung), Lärm, Schad- und Nährstoffeintrag, Standortveränderung, Zerschneidung

Tabelle 07: Wertungsrahmen Schutzgut Landschaftsbild

| <b>Schutzgut: Landschaftsbild</b>   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>  | <b>Kriterien</b>                                       | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalgeschützte Objekte</li> <li>• Landschaftsschutzgebiete</li> </ul>   | rechtlicher Status                                     | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seerandlagen</li> <li>• Strukturreiche und / oder exponiert liegende Bereiche der seeferneren Teile des Verwaltungsraumes</li> </ul> | Flächen hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit         | hoch                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• sonstige Bereiche der seefernen Teile des Verwaltungsraumes</li> </ul>   | Flächen mittlerer Vielfalt, Eigenart und Schönheit     | mittel                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstige Siedlungsflächen</li> </ul>   | Flächen geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit      | gering                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßen und Verkehrsflächen</li> </ul>   | Flächen sehr geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit | sehr gering                         |

\* gegenüber Flächenentzug (Bebauung), Zerschneidung (Barriereeffekt)

Tabelle 08: Wertungsrahmen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

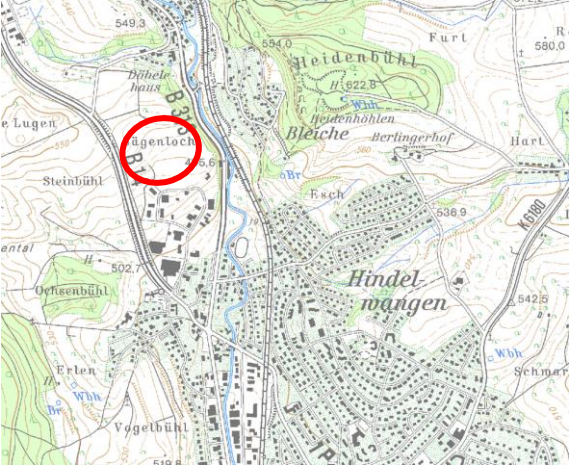

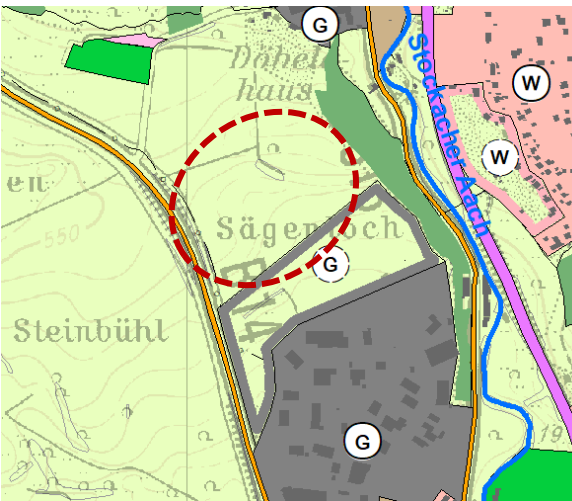
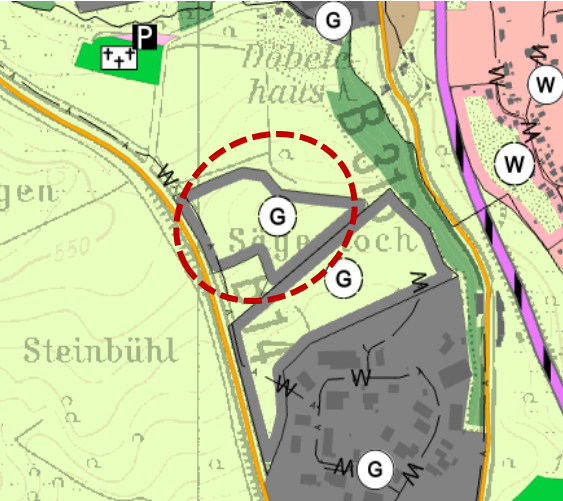
| <b>Schutzgut: Kultur- und Sachgüter</b>  |                                |                                     |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Bereich</b>   | <b>Kriterien</b>               | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit*</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturdenkmale, inkl. deren Erlebnisraum</li> </ul> | rechtlicher Status             | sehr hoch                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Streuobstflächen</li> </ul>                         | historische Landnutzungsformen | hoch                                |

\* gegenüber Flächeninanspruchnahme, sonstige Beeinträchtigungen

**Grobeinschätzung des Konfliktpotenzials einer Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung  
Landschaftsökologie - Aggregation der Schutzgüter**

| <b>Gesamtbeurteilung</b> | <b>Bewertung der Schutzgüter</b>   |
|--------------------------|--|
| sehr hoch                | mindestens ein Schutzgut sehr hoch empfindlich   |
| hoch                     | mindestens drei Schutzgüter hoch empfindlich   |
| mittel                   | mindestens ein Schutzgut hoch oder mindestens drei Schutzgüter mittel empfindlich      |
| gering                   | weniger als drei Schutzgüter mittel empfindlich  |
| sehr gering              | mindestens drei Schutzgüter sehr gering empfindlich, kein Schutzgut mittel empfindlich |

### 4.2.1 S\_1 Gewerbebaufläche „Erweiterung Himmelreich IV“

| Gemeinde / Ortsteil<br>Stockach / Hindelwangen                                      | Bezeichnung<br>Erweiterung „Himmelreich IV“  | Typ<br>Gewerbebaufläche   | Größe<br>ca. 3,0 ha |
|---|--|---|---------------------|
| <b>1 - Allgemeiner Teil</b>   |  |   |                     |
|    |    |   |                     |
| <p>Ausschnitt Topografische Karte (ohne Maßstab)</p>                                | <p>Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (o.M.)</p>                                |   |                     |
|  |  |   |                     |
| <p>Ausschnitt FNP 2010 VVG Stockach, o. M. – Landwirtschaftliche Fläche</p>         | <p>Ausschnitt FNP 2010 VVG Stockach, o. M. (Entwurf) – Geplante Gewerbefläche</p>    |   |                     |
| <p><b>Beschreibung des Plangebiets</b></p>  | <p>Naturraum<br/>Lage</p>  | <p>Hegau<br/>Das Plangebiet liegt westlich des Stadtteils Bleiche und nördlich von Hindelwangen. Westlich des Plangebiets verläuft die Tuttlinger Straße (B14), östlich die Meßkircher Straße (B313). Etwa 100 m nördlich liegt der Friedhof Windegg / Zizenhausen.</p> |                     |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | Relief   | Südhang abfallend Richtung Hindelwangen                             |
|   | Realnutzung  | Intensive landwirtschaftliche Nutzung                               |
| <b>2 - Übergeordnete Ziele und Planungen</b>      |  |   |
| Regionalplan                                      | ASG Rohstoffabbau östlicher Bereich, VRG Regionaler Grünzug. Ein Zielabweichungsverfahren bezüglich des Grünzuges wird parallel zur FNP Änderung eingereicht.  |   |
| Schutzgebiete                                     | --   |   |
| FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete                | Das Waldbiotop Nr. 281203353711 „Buchen-Alt-holz S Döbelehaus“ befindet sich nordöstlich des Vorhabengebiets. Das Waldbiotop unterliegt § 19 BNatSchG, da es nach der Biotopbeschreibung dem LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald der FFH-Richtlinie zugeordnet werden kann. Die angrenzenden Waldflurstücke werden im Umweltbericht des Bebauungsplans bezüglich § 19 BNatSchG (Buchenwaldbestände) überprüft. |   |
| Schutzgebiete nach dem Wasserhaltungsgesetz (WHG) | --   |   |
| Biotope nach § 30 BNatSchG                        | Das Offenlandbiotop Nr. 181193351245 „Straßengehölze an B14 O Raithaslach I“ befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze sowie das Biotop Nr. 181203350220 „Feldgehölz SW Zizenhausen“ direkt östlich des Plangebiets. Weitere Biotope befinden sich in der näheren Umgebung.  |   |
| Biotopverbund                                     | Keine Flächen des Biotopverbunds im Vorhabengebiet.  |   |
| <b>3 - Landschaftsökologische Bewertung</b>       |  |   |
| <b>Schutzgut</b>                                  | <b>Bewertungskriterien</b>   | <b>Wertigkeit / Konfliktpotential</b> Empfindlichkeit ggü. Bebauung |



|                     |  |               |
|---------------------|--|---------------|
| <p>Mensch</p>       | <p>Das Plangebiet ist von Ackerflächen geprägt, welche der Lebensmittelerzeugung dienen. Die umliegenden Bereiche sprechen hingegen für einen Gewerbestandort. Südlich des Plangebiets befindet sich bereits das Gewerbegebiet Himmelreich. Westlich wird das Plangebiet durch die Verkehrsstraßen B14 begrenzt, östlich verläuft die B313. Freizeitnutzung besteht durch einen Fahrradweg, welcher die westlich verlaufende Tuttlinger Straße (B14) begleitet. Weitere öffentliche Erschließungswege besitzt das Plangebiet nicht. Eine Erholungsnutzung besteht nicht. Etwa 100 m nordwestlich des Plangebiets liegt der Friedhof von Zizenhausen, welcher durch die Langestraße erschlossen ist.</p>  | <p>mittel</p> |
| <p>Boden/Fläche</p> | <p><u>Boden</u></p> <p>Das Plangebiet gliedert sich aus bodenkundlicher Sicht in zwei Bereiche. Im Norden befindet sich das Plangebiet innerhalb der bodenkundlichen Einheit Parabraunerde aus Geschiebemergel (U51). Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb von Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern und Sanden (U69).</p> <p>Die Standortfaktoren und bodenkundlichen Gegebenheiten besitzen eine hohe Eignung als Standort für Kulturpflanzen im Norden und eine mittlere Eignung im Süden. Die Bodenfruchtbarkeit ist mittel bis hoch. Durch eine Überbauung kommt es demnach zu einem Verlust fruchtbarer Ackerböden.</p> <p>Die Puffer- und Filterfähigkeit gegenüber Schadstoffen ist im Norden als hoch bis sehr hoch und im Süden als mittel-hoch zu bewerten. Der Wirtschaftsfunktionskarte ist für diesen Bereich die Vorrangflur 2 zu entnehmen. Die intensive Ackerwirtschaft lässt einen Mangel an Biodiversität erkennen und Vorbelastungen für den Bodenhaushalt vermuten.</p> | <p>hoch</p>   |

|  |   |        |
|--|---|--------|
|  | <p><u>Fläche</u></p> <p>Die ganze Fläche ist unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Großteil der Fläche wird ackerbaulich genutzt, ein kleinerer Teil in der Mitte des Gebiets wird als Wirtschaftswiese genutzt.</p>   |        |
| Wasser                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserschutzgebiete sind nicht tangiert</li> <li>- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden</li> </ul> <p>Die im Plangebiet vorherrschende hydrogeologische Einheit ist <i>Übrige Molasse</i> und wirkt als Grundwassergeringleiter (LGRB 2021).</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit ist im Norden gering bis mittel und im Süden mittel bis hoch, stellenweise gering (LGRB 2021).</p>  | gering |
| Klima / Luft                             | <p>Das Plangebiet fungiert aufgrund der vorhandenen unversiegelten Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet, dieses ist jedoch aufgrund der Nähe zur Siedlung und Infrastruktur klimatisch vorbelastet. Ein Kaltluftabfluss wird südlich des Plangebiets von der bestehenden Gewerbebebauung deutlich minimiert. Seine ursprüngliche Funktion der Frischluftversorgung für den Siedlungsbereich von Hindelwangen wurde durch die Erstanlage des Gewerbegebiets Himmelreich nahezu vollständig außer Kraft gesetzt. In der Umgebung der Siedlungsbereiche befinden sich allerdings weitere Freiflächen, die eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete erfüllen. Aufgrund der Flächengröße können Auswirkungen auf Luft und Klima allerdings nicht ausgeschlossen werden.</p> | mittel |
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Das Offenlandbiotop Nr. 181193351245 „Straßengehölze an B14 O Raithaslach I“ befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze sowie das Biotop Nr. 181203350220 „Feldgehölz SW Zizenhausen“ an der östlichen Grenze des Plangebiets.</p> <p><u>Habitatpotenzial</u></p>  | mittel |

|                              |  |        |
|------------------------------|--|--------|
|                              | <p>Die Nutzung des Plangebiets zum intensiven landwirtschaftlichen Anbau hat eine geringe Biodiversität zur Folge. Die Arten- und Biotopvielfalt innerhalb des Plangebiets ist gering, dies wurde durch einen Artenschutzexperten der Planstatt Senner an fünf Begehungen im Jahr 2019 festgestellt (25.03., 24.04., 07.05., 24.05. und 27.06.). Allerdings stellen die umliegenden Bereiche mit Streuobst und Feldgehölzen wertvollere Habitats dar, sodass die Freiflächen des Plangebiets als Nahrungshabitat der dort lebenden Fauna genutzt werden könnten. Aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung spielt die Fläche als Nahrungshabitat jedoch eher eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Um Verluste zu kompensieren und die Störwirkungen zu minimieren, werden im Umweltbericht des Bebauungsplans geeignete Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Insbesondere durch die Begrünung der nicht bebauten Flächen und durch den Erhalt und die Optimierung der östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Restrückzugshabitats (Offenlandbiotops) kann eine Verbesserung der biologischen Vielfalt erreicht werden.</p> |        |
| Landschaftsbild und Erholung | <p>Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Strukturarmut als landschaftlich wenig attraktiv zu bewerten. Vorbelastungen auf das Landschaftsbild bestehen durch die Stromtrasse, die westlich verlaufende B 14 sowie das südlich bestehende Gewerbegebiet. Das Relief steigt allerdings von Süd nach Nord stark an, weshalb das Plangebiet von der B 14 aus deutlich in Erscheinung tritt. Aufgrund der Flächengröße und der Einsehbarkeit sind nennenswerte Auswirkungen auf das Landschaftsbild je nach Gebäudehöhe nicht auszuschließen. Von Osten und Norden ist eine Einsehbarkeit hingegen aufgrund der</p>   | mittel |

|   |  |        |
|---|--|--------|
|   | <p>Feldhecken kaum gegeben. Ein Naherholungspotenzial besitzt das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen und einem fehlenden direkten Bezug zu Wohnbebauung nur begrenzt. Lediglich der westliche Fahrradweg, welcher über die Langestraße am Friedhof entlangführt, ist hier nennenswert.</p> <p>Aufgrund seiner Lage, seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung und den vorhandenen Vorbelastungen (Stromleitung, Straßen und südlich gelegenes Gewerbegebiet) ist für das Erscheinungsbild des Plangebiets ein Mangel an Eigenart, Vielfalt und Schönheit festzustellen.</p> |        |
| Kultur- und Sachgüter   | <p>Innerhalb des Plangebiets sind keine Boden- und Kulturdenkmale oder archäologischen Kulturdenkmale verzeichnet. Ackerböden prägen das Plangebiet. Eine Stromtrasse durchzieht das Plangebiet.</p>   | gering |
| Emissionen/Abfall   | <p>Bei Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets ist mit einem Anstieg der Emissionen durch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen sowie sonstigen Emissionen durch das Gewerbe zu rechnen. Anfallender Abfall ist getrennt zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.</p>  | mittel |
| Risiken   | <p>Es sind keine Risiken im Plangebiet bekannt.</p>  | gering |
| <b>Beurteilung Landschaftsökologie</b>  | <p>Aus landschaftsökologischer Sicht ist eine sensible Bebauung unter Beachtung des Arten- Biotop- und Naturschutzes, die sich an die Topografie anpasst, möglich.</p>   | mittel |
| <b>4 - Prognose, Kompensation, Alternativenprüfung, Hinweise zur Zusammenstellung, Monitoring</b> |  |        |
| Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung                 |  |        |
| Bei Nichtdurchführung   | <p>Kurz- und mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand, weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung.</p>  |        |
| Bei Durchführung  | <p><u>Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit: <b>mittel</b></u></p> <p>Eine genaue Betrachtung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt über die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und integriertem artenschutzrechtlichem Gutachten zum Bebauungsplan.</p>  |        |

|   |  |
|---|--|
| Hinweise zur Vermeidung/ Minimierung/ Kompensation                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung des Gebiets</li> <li>- Eingrünung der Plangebietsränder</li> <li>- Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen angrenzend an das Plangebiet durch Optimierung und Ergänzung der vorhandenen Biotopstrukturen auf mind. 0,5 ha.</li> <li>- Im Umweltbericht beschriebene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind umzusetzen bzw. einzuhalten und wenn notwendig in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.</li> </ul> |
| Alternativenprüfung   | <p>Ein Standort für Gewerbe in Stockach sollte in einem ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung sowie in vorbelasteten Gebieten bzgl. der Lärmbelastung (an Straßen oder bestehende Gewerbebebauung angeschlossen) umgesetzt werden. Der Standort des Plangebiets ergab sich aus einer Konfliktanalyse, in welcher Bereiche gesucht wurden, die die meisten Vorbelastungen und die wenigsten Konflikte mit Schutzgebieten aufwiesen.</p>  |
| Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | --   |
| Monitoring  | <p>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation bzw. CEF-Maßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens formuliert. Hier wird auch die Notwendigkeit für ein Monitoring geprüft und ihre Umsetzung festgelegt.</p>  |

### 4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### Gebiets- und Vorhabenbeschreibung / voraussichtliche Umweltauswirkungen

Die Bestandsanalyse des Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (punktuelle Änderung Stadt Stockach) zeigt, dass eine **mittlere Beeinträchtigung** für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu erwarten ist. Diese Gesamtbewertung wurde mittels des Wertungsrahmen des Umweltberichts (siehe Kapitel 4.2) bewertet. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die vorgesehene bauliche Entwicklung an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren. Dabei sollte sowohl den abiotischen, biotischen und ästhetischen Belangen wie auch den sozio-ökonomischen Bedingungen gleichermaßen Bedeutung beigemessen werden.

Die folgende Tabelle stellt die betrachtete Fläche mit ihren voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar:

Tabelle 9: Gesamtübersicht der Betroffenheit

|   | Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB                      |        |                |        |        |                                  |                             |                       |            |         |                            |
|---|---|--------|----------------|--------|--------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|---------|----------------------------|
|   | Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung) |        |                |        |        |                                  |                             |                       |            |         |                            |
| Name  | Größe (ha)  | Mensch | Boden / Fläche | Wasser | Klima  | Tiere + Pflanzen, biol. Vielfalt | Land-schaftsbild + Erholung | Kultur- und Sachgüter | Emissionen | Risiken | Gesamtwertung Landschafts- |
| Gewerbefläche „Himmelreich IV“ Stadt Stockach | etwa 3,0 ha   | mittel | hoch           | gering | mittel | mittel                           | mittel                      | gering                | mittel     | gering  | <b>mittel</b>              |

#### **4.4 Ziele des Umweltschutzes**

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Zielvorstellungen:

##### **Schutzgut Mensch**

Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist im Gründungsvertrag der EG (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften C 325/33, 24.12.2002, konsolidierte Fassung) als Ziel aufgelistet.

Beim Schutzgut Mensch sind Anforderungen im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), in der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführt.

Zielvorgabe für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen nach dem BImSchG ist:

*“Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“*

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit in den Planungsflächen ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung des Industrie- und Gewerbegebiets bzw. Sonderbauflächen:

- Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung, Geruch)
- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum

##### **Schutzgut Boden**

Zielvorgabe für den Bodenschutz ist:

*“Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“* (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG §1) ist:

*“Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

Umweltqualitätsziel für den Bodenschutz in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges Boden weitgehend zu erhalten, in belasteten Bereichen soweit möglich wiederherzustellen und die entstehenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Ziele bei Verwirklichung des Industrie- und Gewerbegebiets:

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Durch die Nutzung von bereits versiegelten Flächen können die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung zum eingeschränkten Flächenverbrauch verfolgt werden.
- Bei Auffüllung ist geogen geeignetes Material zu verwenden.
- Minimierung der für den Boden-Wasser-Haushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine weitgehende Retention / Versickerung Regenwasser im Plangebiet selbst.
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Wo möglich (z.B. Parkplätze) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Schadstoffeinträge jeglicher Art, z.B. durch unsachgemäßen Einsatz von Düngern und Pestiziden auf privaten Grünflächen u. ä. sind zu vermeiden.

### **Schutzgut Wasser**

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) ist:

*„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen [...] so zu schützen, dass 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter [...] auf Dauer gesichert sind.“* (§ 1 (1) BNatSchG)

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist:

*„Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern.“* (§ 12 WG)

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Sonderbauflächen (vgl. auch Schutzgut Boden)

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser.
- Weitestgehende Trennung des Niederschlagabflusses vom Schmutzwasser.
- Retention / Versickerung des Regenwasserabflusses.



- Verhältnismäßig naturnahe Behandlung des Regenwassers durch Schaffung von Retentionsbereichen.
- Harmonische Integration dieses oberflächigen Entwässerungssystems in die öffentliche, soweit erforderlich in die private Freiflächengestaltung.
- Anlage von Zisternen, Einsatz von Brauchwasser.
- Regenwasser als Gestaltungselement.
- Die Zugänglichkeit und Wartungsfreundlichkeit der Entwässerungseinrichtungen ist zu gewährleisten.

### **Schutzgut Klima**

Zielvorgabe für Klimaschutz und Lufthygiene nach dem BNatSchG ist:

*„Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu“ (§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG)*

Umweltqualitätsziel für das Klima in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele bei Verwirklichung des Industrie- und Gewerbegebiets:

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden.
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen bzw. Strukturen, z.B. durch Verwendung offenporiger Beläge, Fassadenbegrünung, Retention, Dachbegrünung u.ä.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz nach dem BNatSchG und dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG BW):

*„...wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG)*

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden.
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen, Dachbegrünung etc.
- Belassung von Grünflächen im Gebiet (z.B. als Nahrungshabitat für die Avifauna, sowohl aus den angrenzenden Gebieten als auch für ggf. im Plangebiet brütender Arten).

- Pflanzung von Bäumen und Gehölzen (z.B. als Bruthabitat für die Avifauna)
- Schaffung von Verbundlinien zwischen der umgebenden Landschaft (Erhalt des Biotopverbunds).
- Streng geschützte Arten sind gesondert zu berücksichtigen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Zielvorgabe nach dem BNatSchG und dem NatSchG BW ist:

*„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass [...] die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“* (BNatSchG §1 Abs. 1 Nr. 3)

*„...dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft...“* (§ 1 (4) BNatSchG)

Ziele bei Verwirklichung des Industrie- und Gewerbegebiets:

- Eingrünung der Gebiete gegenüber der freien Landschaft.
- Einbindung in die umgebende Landschaft.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Denkmalschutzgesetz und das Bundesimmissionsschutzgesetz relevant.

Zielvorgabe für die Kultur- und Sachgüter nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist:

*“Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“* (§ 1 BImSchG)

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter in den Planungsflächen ist es *“die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.“* (§ 1 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

Ziele bei Verwirklichung des Industrie- und Gewerbegebiets:

- Schutz der Kultur- und Sachgüter.
- ggf. Bergung von Kulturdenkmalen.

## 4.5 Vermeidung-, Minimierungs und Kompensationsmaßnahmen

§ 15 BNatSchG und § 1 BauGB:

*„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“*

Grundsätzlich sind bei der Umsetzung des Vorhabens die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter durchzuführen. In jedem Fall ist auf eine gute Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete zu achten.

Die Ermittlung der nötigen Kompensation erfolgt über die Eingriffs-Ausgleichsbilanz bzw. die Umweltprüfung auf der Ebene des Grünordnungs- und Bebauungsplans.

### Kompensationsflächen

Aufgrund von Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass eine vollständige Kompensation im Plangebiet wohl nicht möglich sein wird und Kompensationsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind. Geeignete Rechtsmittel hierfür sind öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Kommune und dem Landratsamt und die Grunddienstbarkeit.

Die genaue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Kompensationsflächen erfolgt auf der Ebene des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Für die Regelungen von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bieten sich die Rechtsmittel öffentlich-rechtlicher Vertrag und die Grunddienstbarkeit an.

Die mögliche Lage von Kompensationsflächen wird in folgenden Planwerken beschrieben und zum Teil festgelegt:

- Landschaftsplan der VVG Stockach mit Kompensationsflächenpool
- Ökokonten
- vorhandene Gewässerentwicklungspläne
- Entwicklungspläne für Natura 2000-Gebiete
- Weitere Vorschläge für geeignete Flächen: Modellprojekt „Biotopverbund Offenland Stadt Stockach“

## Monitoring

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans und des Erreichens des Kompensationsziels beziehen sich vorrangig auf die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter.

Überwachungsmaßnahmen, -zeitpunkte und Verantwortliche sind entsprechend der geltenden Gesetzeslage im Bebauungsplanverfahren detailliert festzulegen.

Nachfolgend ein Vorschlag, welche Punkte das Monitoring für die einzelnen Schutzgüter mindestens beinhalten sollte:

Tabelle 010: Monitoring Schutzgut Pflanzen und Tiere

| <b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>  |                     |  |  |
|--|---------------------|--|--|
|  | <b>Was? / Wann?</b> | <b>Wer?</b>  | <b>Wie?</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologische Baubegleitung</li> </ul>  |                     | Planungsbüro in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde | Abstimmung vor Ort zu Baubeginn des jeweiligen Bauabschnittes und vor Abschluss der Maßnahme mit anschließender kurzer schriftlicher und ggf. Bilddokumentation gegenüber der Fachbehörde (in Verbindung mit anderen Schutzgütern) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitung</li> <li>• Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</li> <li>• Kompensationsmaßnahmen</li> </ul> |                     | Planungsbüro in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwachung des Erreichens und des Fortbestandes des Kompensationsziels</li> </ul>                        | 1x pro Jahr         | Planungsbüro od. freier Kartierer                          | 1 x pro Jahr Kartierung + Protokollierung der Entwicklung  |

## 5. Literatur – und Quellenverzeichnis

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarte von Baden-Württemberg 1:350 000. -CD-ROM, Freiburg.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg. Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst. CD-ROM. Karlsruhe 2006. [ISBN 3-88251-310-1].

Planstatt Senner (2020):  
Flächennutzungsplan 2010 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Stockach

Planstatt Senner (2020):  
Landschaftsplan 2010. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Stockach

Regionalverband Hochrhein - Bodensee (1996):

Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Heft 31 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

### Internetquellen

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst (Zugriff 2021).

Landesamt FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Kartenviewer (Zugriff 2021).

### Gesetze

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG); Vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten); Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999; zuletzt geändert durch Art 7 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, 797, Glied.-Nr.: 2139-1), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)