

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde*.

**Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan "Saudstraße" sollen im Teilort Altheim Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Das Plangebiet gliedert sich in ein Gewerbe- und ein Mischgebiet. An die Bauflächen schließt sich eine ausgedehnte öffentliche Grünfläche an, die als Hochstamm-Streuobstwiese angelegt wird und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe dient. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Altheim und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5665 ha.

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem –Frickingen – Heiligenberg sind die von der Planung betroffenen Flächen als gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie als 'Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt. Die Planung entspricht somit dem Flächennutzungsplan und steht Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

**Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, als Entwurf gebilligt und dessen frühzeitige Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.08.2017, die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 07.08.2017 bis zum 11.09.2017 statt. Am 10.10.2017 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage fand vom 27.10.2017 bis zum 27.11.2017 statt. Am 06.03.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Klima + Luft, Wasser, Flora + Fauna, Bevölkerung / Naherholung sowie geschützte Arten ermittelt und bewertet. Eingriffe sind insbesondere für das Schutzgut 'Boden' durch die Neubebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen, sowie eingeschränkt für das Schutzgut 'Landschaftsbild' durch die Bebauung am Ortsrand zu erwarten sind. Das Schutzgut Flora / Fauna wird durch die Anlage einer ca. 1 ha großen Hochstamm-Streuobstwiese und eines Ufergehölzes am Sodgraben deutlich aufgewertet. Die Eingriffe in die Schutzgüter 'Klima / Luft' und 'Wasser' sind aufgrund der kleinen Bauflächen gering und können durch geeignete Maßnahmen, z.B. Pflanzgebote für Bäume und die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen reduziert werden. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen ist im Verhältnis zum Gesamtgebiet eher gering, weil auch die künftige Hochstamm-

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

Streuobstwiese eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt. Die Gesamtplanung führt zu einem Biotopwert-Überschuss in Höhe von 52.658 Biotopwertpunkten, der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich anderer Planvorhaben in Anspruch genommen wird.

**Bewertung der Eingriffs - Schwerpunkte**

**Landschaftsbild:**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Altheim, der durch eine vielfältige Struktur landwirtschaftlicher Nutzungen geprägt ist.

Die Fläche ist allseits gut einsehbar. Sie wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Landschaft hat aufgrund der umgebenden Strukturen (Gehölzbestände, Hochstamm-Streuobstwiese, Bachaue u.a.) eine hohe Erlebniswirkung und dient der Naherholung. Die Saudstraße stellt eine attraktive Verbindung in die Landschaft dar. Für das Landschaftsbild ist das eigentliche Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

Mit der Planung wird in die bisher unbebaute Ortsrandlage im Südwesten von Altheim eingegriffen.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Festlegung von maximaler Wand- und Firsthöhen ,
- Ausweisung einer ausgedehnten öffentlichen Grünfläche als Hochstamm-Streuobstwiese im Westen und Nordwesten des Plangebietes,
- Anlage eines Ufergehölzes entlang des Sodgrabens,
- Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Bauflächen,
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude, zulässiger Werbeanlagen, zur Begrenzung von Antennenanlagen, zum Verbot von Niederspannungs-Freileitungen und zur Gestaltung der Freiflächen.

**Boden:**

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird mit Betriebsgebäuden überbaut und mit Lager- und Abstellplätzen befestigt. Die westlich und nordwestlich gelegenen Flächen bleiben unbebaut und werden extensiviert.

Die künftige Bebauung führt im Zusammenhang mit den erforderlichen Zufahrten, Lager- und Stellplätzen zur Flächenversiegelung. In diesen Bereichen verliert der Boden seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen,
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen,
- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

**Klima / Luft:**

Die geplante Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtgeltungsbereich eher untergeordneten Bauflächen ist der zu erwartende Eingriff von eher geringer Wirkungsintensität.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Ausweisung öffentlicher Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

**Wasser:**

Die Versiegelung / Überbauung des Plangebietes führt potentiell zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund des geringen Anteils der Bauflächen im Verhältnis zum Gesamtgebiet handelt es sich um einen Eingriff von geringer Wirkungsintensität.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster),
- Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Einbeziehung des Sodgrabens,
- ökologische Aufwertung des wasserführenden Sodgrabens durch die Anlage eines Ufergehölzes.

**Flora / Fauna:**

Die Planung ist auf einem Teil des Plangebietes mit der Überbauung bzw. Versiegelung / von Flächen verbunden. Die nicht überbauten / befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Außerhalb der Bauflächen wird eine ca. 1 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche extensiviert und als Hochstamm-Streuobstwiese angelegt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Ausweisung öffentlicher Grünflächen als Hochstamm-Streuobstwiese,
- Pflanzgebote für Bäume auf den Baugrundstücken, Anlage eines Ufergehölzes am Sodgraben.

**Geschützte Arten:**

Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt und enthält neben den Grünlandflächen zwei Laubbäume.

Die beiden Laubbäume und das Grünland stellen grundsätzlich Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten dar. Das nähere Umfeld des Plangebietes weist mit teilweise dichten Gehölzbeständen im Norden und Süden sowie einer Hochstamm-Streuobstwiese im Süden wertvolle Strukturen auf. Sie sind von der vorliegenden Planung nicht berührt und werden mit der geplanten, ca. 1 ha großen Hochstamm-Streuobstwiese ergänzt.

Für Fledermäuse sind neben der westlich gelegenen Streuobstwiese die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes von Bedeutung.

Wanderungskorridore von Amphibien / Reptilien sind nicht bekannt. Potentiell ist der wasserführende Sodgraben mit seinen Uferbereichen von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu befürchten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

- Ausweisung einer ausgedehnten öffentlichen Grünfläche, Extensivierung und Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese,
- Pflanzgebote für Bäume, Anlage eines Ufergehölzes am Sodgraben,
- Erforderliche Rodearbeiten und das Freimachen des Baufeldes sind nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna zulässig.
- Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

**Bevölkerung / Naherholung:**

Der vielfältig strukturierte und durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Ortsrand von Altheim weist eine hohe Erlebniswirkung auf. Das Landschaftsbild ist reich gegliedert und erlebbar, es wird durch Lärm- oder Lichtquellen kaum beeinträchtigt. Die Saudstraße stellt eine attraktive Wegeverbindung in die freie Landschaft dar.

Auf einer Länge von ca. 100 m wird die Saudstraße bebaut und verliert damit ihren Charakter als untergeordnete Straße / Wirtschaftsweg. Die Erlebniswirkung der Landschaft wird in diesem Bereich beeinträchtigt, im weiteren Verlauf jedoch durch die Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese aufgewertet.

Das Plangebiet trägt zur Entwicklung und zum Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze bei.

Durch die Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen, die sich jedoch innerhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 bewegen.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen bei:

- Erhalt der bestehenden Wegebeziehung über die Saudstraße,
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese,
- Pflanzgebote für Bäume.

**Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Die anstehenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Sachgüter zu bewerten.

Die Planung verursacht auf einer Teilfläche den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die vorgesehene Hochstamm-Streuobstwiese stellt auch künftig eine – wenn auch eher extensive – landwirtschaftliche Nutzung dar

**Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

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

Stellungnahme seitens der Bürgerinnen und Bürger sind nicht eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landratsamt Bodenseekreis darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln seien. Die Gemeinde Frickingen stellt hierzu fest, dass das Verfahren zur 12. Änderung des FNP kurz vor dem Abschluss stehe.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

Zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vertrat das Landratsamt die Ansicht, die Anlage eines Uferweiden-Gebüsches am Sodgraben sei an Standorte gebunden, die bei Hochwasser stark mechanisch beansprucht werden. Diese Verhältnisse seien am Sodgraben nicht gegeben. Allerdings finden sich Uferweidengebüsche auch auf grund- oder stauwasserbeeinflussten Standorten. Dies ist entlang des Sodgrabens der Fall.

Weiterhin stellte das Landratsamt Bodenseekreis fest, dass die Entwicklung eines Streuobstbestandes angrenzend an das Plangebiet als lokale Kompensationsmaßnahme für dortige unmittelbare Eingriffe geeignet sei. Die Maßnahme könne aber nicht als externe Ausgleichsmaßnahme für andere Bauvorhaben herangezogen werden, da hierfür die Anforderungen aus der Ökokontoverordnung zu erfüllen seien. So sei beispielsweise eine Einbindung in ein naturschutzfachliches Konzept nicht ersichtlich. Die Gemeinde Frickingen vertritt dagegen die Ansicht, dass das naturschutzfachliche Konzept in der Entwicklung eines geschlossenen Hochstamm-Streuobstbestandes besteht, der potentiell einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt. Streuobstwiesen sind in der Bodenseeregion prägende Elemente der bäuerlichen Kulturlandschaft, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung jedoch gefährdet. Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich nicht um einen isolierten Standort, vielmehr werden bereits vorhandene Bestände eingebunden und vernetzt. Darüber hinaus ist die Fläche in der 12. Änderung des FNP als 'Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen und wird damit zu einer Poolfläche im Flächennutzungsplan.

Vom Landratsamt wurde darauf hingewiesen, dass die Anrechnung von 3 Ökopunkten/m<sup>2</sup> für eine Nutzungsextensivierung der vorhandenen Wiese in eine Streuobstwiese im Schutzgut Boden nur möglich sei, wenn durch eine naturschutzfachliche Expertise auf der Grundlage einer bodenkundlichen Bestandsaufnahme nachgewiesen werde, dass durch die Umnutzung von Wiese in Streuobstwiese tatsächlich auch ein Potential für die Entwicklung einer naturnahen, schützenswerten Vegetation geschaffen wird. Dies sei jedoch nicht ersichtlich, denn eine Streuobstwiese stelle keine schützenswerte natürliche, sondern allenfalls eine schützenswerte anthropogene Nutzung dar. Es fehle eine nachvollziehbare Prognose, welche schützenswerten Arten durch die Nutzungsextensivierung sich wieder einstellen sollen. Deshalb könne eine Anrechnung der 26.529 Ökopunkte nicht erfolgen. Dem hält die Gemeinde Frickingen entgegen, dass eine bodenkundliche Bestandsaufnahme vorliegt und im Umweltbericht enthalten ist. (Kartierung der Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Bergbau + Rohstoffe). Dabei wird die Funktion 'Standort für naturnahe Vegetation' als hoch – sehr hoch (Bewertungsstufe 3 – 4) bewertet. Gem. der LUBW-Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' können Maßnahmen der Nutzungsextensivierung sein: Reduzierung der Grünlandschnitte, extensive Beweidung, Reduzierung der Düngung. Diese Punkte werden mit der Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese bei gleichzeitiger Entwicklung einer artenreichen Fettwiese berücksichtigt.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

Zur geplanten Hochstamm-Streuobstwiese empfahl das Landratsamt, die Reihenabstände der Obsthochstämme in der öffentlichen Grünfläche auf mindestens 15 m zu erweitern. Dies wird bei der Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurde vom Landratsamt festgestellt, dass wegen des Wohnhauses Austraße 5 der südliche Teil des geplanten Gewerbegebietes nur durch Anlagen und Betriebsteile genutzt werden könne, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere Lärmemissionen in den Nachtstunden (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), z. B. das Bei- und Entladen von Lastkraftwagen im Freien, könnten zu erheblichen Belästigungen bei dem angrenzenden, nur von der Straße getrennten, Wohnhaus führen. Die Prüfung der Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass sich angrenzend an das Plangebiet Intensiv-Obstanlagen befinden. Daher sollten bei der Bepflanzung der Grundstücke keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit (Erreger: Bakterium *Erwinia amylovora*) gelten. Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten daher die besonders feuerbrand-anfälligen Quitten (*Cydonia oblonge*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne" ausgeschlossen werden. Die Pflanzenliste zum Bebauungsplan wurde entsprechend korrigiert und um einen Hinweis zur Feuerbrandgefahr ergänzt.

Das Polizeipräsidium äußerte keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, unter der Voraussetzung, wenn die Zu-/Ausfahrten der späteren Grundstücke ausreichende Sichtweiten bieten würden. Diese sind in der Planung berücksichtigt.

Das Regierungspräsidium Tübingen wies darauf hin, dass im Hinblick auf die Flächenbilanz des FNP die rd. 0,5 ha Bauflächen an einer anderen Stelle zu streichen seien. Dies ist im Rahmen der 12. FNP-Änderung am südlichen Ortsrand von Altheim erfolgt.

Die Gemeinde wurde vom Regierungspräsidium gebeten, mit der Verkehrsbehörde und der Polizei abzustimmen, ob durch die Neuausweisung des Misch- und Gewerbegebietes ein verkehrsgerechter Ausbau der bestehenden Einmündung der Saudstraße in die L 200 erforderlich werde. Diese Abstimmung wird zugesichert.

Das Stadtwerk am See bat um die Ausweisung eines Standortes für eine Trafostation. Dies ist im weiteren Verfahren erfolgt.

Vom Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – wurde um die Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik gebeten. Dies ist erfolgt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege – empfahl, im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Bebauung, Baggerschürfe vorzunehmen. Angesichts der Tatsache, dass im Plangebiet und seinem Umfeld keine archäologischen Bodenfunde bekannt sind, werden diese Baggerschürfe jedoch nicht für erforderlich gehalten.

Der vom Regierungspräsidium Stuttgart gewünschte Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

Der BUND Markdorf empfahl, zum Schutz vor Vogelschlag in die örtlichen Bauvorschriften einen Passus aufzunehmen, der die Größe der Glasflächen begrenze bzw. die Verwendung von vogelfreundlichem Glas vorschreibe. Angesichts der begrenzten Wandhöhe von 6,50 m werden Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag nicht für erforderlich gehalten. Die Anregung, in die örtlichen Bauvorschriften den Hinweis aufzunehmen, dass Einfriedungen durchlässig für Kleintiere zu errichten seien, wurde berücksichtigt. Vom BUND erfolgten zudem mehrere Hinweise zur Anlage und zur fachgerechten Pflege der geplanten Hochstamm-Streuobstwiese. Hierzu stellt die Gemeinde Frickingen fest, dass die Rahmenbedingungen für die erfolgreiche Entwicklung und den Erhalt von Hochstamm-Streuobstwiesen bekannt sind Sie wird zu gegebener Zeit entscheiden in welcher Form und unter welchen vertraglichen Voraussetzungen die Realisierung erfolgt. Mehrere vom BUND aufgeführten Maßnahmenvorschläge zur ökologischen Aufwertung des Sodgrabens werden in der weiteren Planung berücksichtigt, es erfolgt allerdings der Hinweis, dass die westlich angrenzenden Flächen nicht Eigentum der Gemeinde sind, so dass die vorgeschlagenen Maßnahmen nur innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Vom BUND wurde darum gebeten, zwei Walnussbäume am nördlichen Rand des Plangebietes mit Erhaltungsgeboten zu versehen. Die Bäume liegen allerdings innerhalb der Fläche, die für die Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese vorgesehen ist. Ein Erhaltungsgebot wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Im Rahmen der Offenlage stellte das Landratsamt Bodenseekreis fest, dass ein Antrag auf Genehmigung mit den hierzu erforderlichen Unterlagen bislang nicht dem Landratsamt vorgelegt wurde. Somit sei der Bebauungsplan "Saudstraße" aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mittlerweile wurde jedoch der Antrag auf Genehmigung der 12. Flächennutzungsplan-Änderung eingereicht, das Verfahren ist damit abgeschlossen und der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Außerdem sei gemäß Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014-52-EU im Städtebau und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in § 1 Abs. 6 Nr. 7a dem Schutzgut "Boden" das Schutzgut "Fläche" vorangestellt. Somit seien die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, zu prüfen. Dies sei im Umweltbericht noch nicht berücksichtigt. Im Kapitel `2.3.1 Boden´ des Umweltberichts sind jedoch die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen umfassend behandelt und in einer detaillierten Flächenbilanz dargestellt.

Es wurde nochmals auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, in der man davon ausgegangen sei, dass die dortige Grünfläche als Ausgleich für das Plangebiet dienen solle. Den Anforderungen an eine Ökokontomaßnahme genüge diese Fläche jedoch nicht. Zumindest sei auch aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf nicht erkennbar, auf welcher fachlichen Basis die Fläche diese Aufgaben übernehmen soll. Hierzu stellt die Gemeinde Frickingen fest, dass die Fläche in der 12. Änderung des FNP als `Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft´ ausgewiesen ist und



**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Saudstraße", Altheim**

damit zu einer Poolfläche im Flächennutzungsplan wird. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden hierzu keine Bedenken geäußert.

Zu den Belangen des Baurechts wies das Landratsamt darauf hin, dass zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen der untere Bezugspunkt fehle. Daher wurde als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen die Fertigfußbodenhöhe festgelegt. Die Anregung, einen Bezugspunkt zwischen Mitte Baufeld und angrenzender Straßenhöhe festzulegen, wurde berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen, die auf die Inhalte des Bebauungsplanes Einfluss gehabt hätten, sind nicht eingegangen.

**Planungsalternativen**

Der Gemeinde Frickingen stehen derzeit im Teilort Altheim keine gewerblichen oder gemischten Bauflächen zur Verfügung. Die Prüfung mehrere potentieller Alternativen zeigte, dass sich das vorliegende Plangebiet für die Ansiedlung kleinerer Betriebe eignet, weil mit der Saudstraße die Erschließung gesichert ist, das Orts- und Landschaftsbild nur unwesentlich beeinträchtigt wird und Eingriffe in die weiteren Schutzgüter mit der Anlage einer direkt an das Plangebiet angrenzenden Hochstamm-Streuobstwiese ausgeglichen werden können.

**Fazit**

Die vorliegende Planung trägt zur Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen stehen geeignete Flächen zur Verfügung. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen daher am 06.03.2018 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.