

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

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Frickingen konzentriert sich seit Jahren auf den am südwestlichen Ortsrand gelegenen Standort 'Böttlin', der sich durch eine vielfältige Struktur klein- und mittelständischer Betriebe auszeichnet. Mittlerweile sind alle verfügbaren Baugrundstücke belegt. Es liegen konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche mehrere Betriebe vor.

Für das vorliegende Plangebiet lässt die direkte Nachbarschaft zu schützenswerten Nutzungen wie des Kindergartens, der Grundschule und der Camphill-Fachschule nur Betriebe zu, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wird daher ein entsprechend eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

Die sich an das eingeschränkte Gewerbegebiet im Osten anschließenden Flächen für den Gemeinbedarf dienen den gemeindeeigenen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Graf-Burchard-Halle) als Erweiterungsmöglichkeit, die aufgrund der sich verändernden pädagogischen Anforderungen (Ganztagesbetreuung u.a.) für die beiden erstgenannten Einrichtungen erforderlich sind.

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 11.08.2017 bis zum 11.09.2017 statt. Am 12.12.2017 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage fand vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 statt. Am 20.03.2018 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 demnach insbesondere für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora / Fauna zu erwarten. Das rechnerische Biotopwertdefizit beträgt 139.619 Biotopwertpunkte.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Extensivierung der beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 173 und 174, Gemarkung Altheim und deren Entwicklung zu einer artenreichen Fettwiese sowie die Anlage eines ca. 8 m breiter, bachbegleitenden Gehölzsaum entlang des Grabens `In der Tiefe´ auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1927. Dem Gehölzsaum wird eine Fettwiese als Puffer zur angrenzenden Ackernutzung vorgelagert.

Bewertung der Eingriffs - Schwerpunkte

Landschaftsbild:

Das bislang landwirtschaftlich als Intensiv-Obstanlage genutzte Plangebiet wird zum Bestandteil des Gewerbegebietes `Böttlin´ und des Areals der Gemeindeeinrichtungen. Der Eingriff bewirkt die Verstärkung der Überprägung der Landschaft. Aufgrund der Vorbelastungen durch die umgebende Bebauung kann von einer insgesamt mittleren Empfindlichkeit ausgegangen werden.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Festlegung von maximaler Wand- und Firsthöhen ,
- Ausweisung privater Grünflächen entlang der westlichen und der südlichen Abgrenzung des Plangebietes,
- Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grünflächen.
- 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:

Durch die geplante Überbauung und die Anlage von Verkehrs-, Lager- und Abstellflächen verliert der Boden seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

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 privater 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.

Flora / Fauna:

Die Planung ist mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet und damit dem kompletten Verlust der landwirtschaftlicher Kulturflächen verbunden. Entlang der westlichen und südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume ausgewiesen.

Die überbauten / versiegelten Flächen gehen als potentielle Brut- und Nahrungshabitate verloren.

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

- Ausweisung privater Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grünflächen, weitere Pflanzgebote für Bäume in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen.

Geschützte Arten:

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Intensiv-Obstanlage genutzt und weist mit Ausnahme der Obst-Niederstämme, eines abgängigen Obstgehölzes und des Aufwuchses auf der brachgefallenen Ackerfläche keine weiteren Biotopstrukturen auf.

Das abgängige Obstgehölz enthält Ast- und Stammhöhlen, die mit Mulm gefüllt sind. Sie stellen möglicherweise Lebensstätten für holzbewohnende Käferlarven dar.

Zur Minimierung potentieller Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bei:

- Ausweisung privater Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen,
- Einhaltung der Ausschlusszeiten gem. NatSchG für die Freimachung des Baufeldes.
- Sicherung des Stammes des abgängigen Obstgehölzes.

Unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Punkte sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten

Klima / Luft:

Aufgrund der Lage westlich der Ortslage und der vorherrschenden Hauptwindrichtung hat das Plangebiet grundsätzlich eine lokale Bedeutung für das Klima. Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung und erhöht die Wärmeabstrahlung.

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Böttlin, 4. Erweiterung'

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

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

Wasser:

Im Plangebiet finden sich weder oberirdische Gewässer noch Wasserschutzgebiete. Die großflächige Versiegelung / Überbauung des Plangebietes führt zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster),
- Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken und Anschluss der Notüberläufe an den Regenwasserkanal in der neuen Verbindungsstraße, Rückhaltung in einer Retentionsfläche außerhalb des Plangebietes und Einleitung in den Aubach.

Bevölkerung / Naherholung:

Naherholungsflächen sind von der Planung nur unwesentlich betroffen. Vorhandene Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung vorbelastet. Mit erhöhten Emissionen oberhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 ist auch aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) nicht zu rechnen. Die östlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf dient – ebenso wie das Bebauungsplangebiet 'Camphill-Fachschule – 1. Erweiterung' als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und schützenswerten Nutzungen in der Ortslage (Grundschule, Kindergarten).

Zur Minimierung des Eingriffs tragen bei:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe),
- Ausweisung von privaten Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger sind zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens Stellungnahmen eingegangen.

Das Landratsamt Bodenseekreis bat um die korrekte Darstellung der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung. Die Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung wurde dahingehend korrigiert, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist und dass die erforderlichen Notüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen sind.

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung sollten die Flächen für die zu erstellenden Versickerungsmulden auf den jeweiligen Grundstücken mittels Planzeichen festgesetzt und von einer Überbauung freigehalten werden. Die Anregung des Landratsamtes, im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung die Flächen für die zu erstellenden Versickerungsmulden auf den jeweiligen Grundstücken mittels Planzeichen festzusetzen, wurde nicht berücksichtigt, weil dies nach Ansicht der Gemeinde Sache der Grundstückseigentümer ist und die textliche Festsetzung hierfür ausreicht.

Mit Blick auf die bisherige Nutzung des Plangebietes als Intensiv-Obstanlage, wurde vom Landratsamt angeregt, eine Bodenuntersuchung auf Altlasten durchzuführen. Diese wurde beauftragt, eventuell erforderliche Regelungen zur Verwendung bzw. Deponierung der anfallenden Aushubmaterialien erfolgen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Außerdem wurde um die Prüfung und ggfs. Korrektur der Bilanzierung für das Schutzgut Boden gebeten. Dies ist erfolgt.

Zu den Belangen der Landwirtschaft wurde auf die Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden hingewiesen. Das Extensivieren von Ackerland oder das Pflanzen einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme sei unter diesem Gesichtspunkt kritisch zu sehen. Die Gemeinde stellte hierzu fest, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich u. a. auch der Ankauf von Biotopwertpunkten beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) vorgesehen sei.

Das Landratsamt wies außerdem auf die Abstandsregelung von 20 m zwischen Intensiv-Obstanlagen und Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden hin. Regelungen zur Einhaltung dieses Abstandes sollen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Anregung, feuerbrandanfällige Pflanzenarten aus der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste zu streichen, wurde mit der Überarbeitung der Liste berücksichtigt.

Die Telekom bat um die weitere Beteiligung am Verfahren und an der Erschließungsplanung. Dies wurde zugesichert.

Das Stadtwerk am See stellte fest, dass es im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich werden könne, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu stellen. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält einen entsprechenden Hinweis.

Vom Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erfolgten Hinweise zu den vertretenen Sachgebieten, die jedoch, mit Ausnahme eines in den Textteil übernommenen Hinweises zu Geotechnik keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes hatten.

Das Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege – empfahl, im Falle einer konkretisierten Planung im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des LAD durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen seien dabei möglich. Angesichts der Tatsache, dass im Plangebiet und seinem Umfeld keinerlei archäologischen Bodenfunde bekannt sind, werden diese Baggerschürfe im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten von der Gemeinde Frickingen jedoch nicht für erforderlich gehalten. Die gewünschte Übernahme eines Hinweises zur archäologischen Denkmalpflege in den Textteil des Bebauungsplanes wurde berücksichtigt.

Der BUND Markdorf, regte eine Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag an. Angesichts der festgesetzten Bauhöhen (maximale Wandhöhe = 8 m, maximale Firsthöhe = 11 m) wird dies jedoch nicht für erforderlich gehalten. Berücksichtigt wurde dagegen die Empfehlung, in die örtlichen Bauvorschriften den Hinweis aufzunehmen, dass Einfriedungen durchlässig für Kleintiere zu errichten sind.

Im Rahmen der Offenlage bat das Landratsamt nochmals um die Konkretisierung bzw. Korrektur der planungsrechtlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung. Hierzu stellt die Gemeinde fest, dass Die planungsrechtliche Festsetzung exakt der Erschließungsplanung entspricht. Die zugehörigen Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend ergänzt. Außerdem wurde vom Landratsamt nochmals der erforderliche Spritzmittelabstand angesprochen. Die Gemeinde sichert zu, dass für die Flächen, bei denen er nicht eingehalten werden kann, eine entsprechende Regelung im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen wird.

Das Landratsamt regte an, für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen einen unteren Bezugspunkt zu definieren und für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe einen eindeutigen Messpunkt festzulegen. Die planungs-rechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Die Anregung, den Stamm des abgängigen Obstgehölzes zu sichern und an einem sonnigen Standort möglichst vertikal aufzustellen, wird bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Es wurde zudem nochmals auf die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Frickingen konzentriert sich jedoch in erster Linie auf den

Standort `Böttlin`. Damit wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in anderen Bereichen der Gemarkung vermieden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege - machte darauf aufmerksam, dass der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem LAD abzustimmen sei. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden habe mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Sollten sich dabei Funde und Kulturschichten zeigen, müssten die weiteren Bauarbeiten bis zum Abschluss der Dokumentation und Bergung (bis zu mehreren Wochen) unterbrochen werden. Der im Textteil des Bebauungsplanes enthaltene Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege wurde entsprechend ergänzt.

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange gab es keine Stellungnahmen, die auf die Inhalte des Bebauungsplanes Einfluss gehabt hätten.

Planungsalternativen

Das Gewann `Böttlin` ist das zentrale Gewerbegebiet der Gemeinde Frickingen, das in mehreren Abschnitten bedarfsorientiert entwickelt wurde und mittlerweile Standort für zahlreiche klein- und mittelständische Betriebe ist. Die Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle hätte einen zusätzlichen Erschließungsaufwand und erhebliche Eingriffe in die Ortsrandlagen der Gemeinde zur Folge. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ist daher die weitere Entwicklung des Standortes `Böttlin` sinnvoll.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden Gewerbeflächen für die Ansiedlung und Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe und Flächen für den Gemeinbedarf zugunsten der Gemeindeeinrichtungen Kindergarten, Schule und Graf-Burchard-Halle ausgewiesen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Festsetzungen im Bebauungsplan, z. Pflanzgebote für Bäume, minimiert werden. Für das verbleibende Ausgleichsdefizit stehen externe Ausgleichsflächen 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 20.03.2018 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.