

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 'Unterdorf', Leustetten

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

Der Gemeinde liegt der Bauwunsch eines seit Jahrzehnten in Frickingen ansässigen Betriebs vor, der sich mit der Vermarktung regional erzeugter landwirtschaftlicher Produkte beschäftigt und darüber hinaus für mehrere Fruchtsafthersteller als Obst-Sammelstelle fungiert. Das derzeit genutzte Betriebsareal stellt künftig ein Potential der Innenentwicklung dar.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Verkaufs- und Lagergebäudes für Fruchtsäfte und andere landwirtschaftlichen Produkten vorgesehen, die direkt vermarktet werden. Im Anschluss daran sollen Flächen für die Aufstellung von Obst-Sammelcontainern und die für die Anlieferung und die Abfuhr erforderlichen Zufahrten angelegt werden.

Das Plangebiet wird im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an der Landstraße zunächst als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser gestuften Festsetzung wird ein verträglicher Übergang zur gewerblichen Nutzung gewährleistet.

Im Rahmen des mittlerweile abgeschlossenen Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Darstellung des Plangebietes als gewerbliche und gemischte Bauflächen. Die Planung entspricht somit dem Flächennutzungsplan und steht Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat am 25.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, als Entwurf gebilligt und dessen frühzeitige Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.02.2017, die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 06.02.2017 bis zum 06.03.2017 statt. Am 18.07.2017 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage fand vom 11.08.2017 bis zum 11.09.2017 statt. Am 10.10.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 'Unterdorf', Leustetten

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 'Siedlungs- und Landschaftsbild' aufgrund der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen am Ortseingang von Leustetten, in das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind. Die Eingriffe in die Schutzgüter 'Klima / Luft', 'Wasser', sowie 'Mensch / Bevölkerung' sind nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter', der nicht ausgleichbar ist.

Bewertung der Eingriffe - Schwerpunkte

Landschaftsbild:

Mit der Planung wird die innerörtliche geschlossene Bebauung entlang der Landstraße nach Süden hin vervollständigt. Sie schränkt die Sichtbeziehungen in die freie Landschaft ein.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Festlegung von Bauhöhen in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur,
- Ausweisung öffentlicher Grünfläche entlang der Landstraße und im Süden des Plangebietes,
- Grünflächen, Erhaltungsgebot für einen stattlichen Birnbaum,
- geschnittene Hecken entlang der westlichen Grenze des Plangebietes als Abschirmung der Bebauung zu den angrenzenden Ackerflächen.
- 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:

Das Plangebiet wird mit bis zu zweigeschossigen Wohn- und Gewerbegebäuden überbaut und mit Lager- und Abstellplätzen befestigt. Für die Erschließung wird die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,7 führt innerhalb der Baugrundstücke zu großflächigen Überbauungen / Flächenbefestigungen. Hinzu kommen die erforderlichen Verkehrsflächen. 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 'Unterdorf', Leustetten

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 entlang der Landstraße und im Süden des Plangebietes,
- 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 zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Potentiell ist auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen.

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:

Der mit Halbschalen befestigte Trassenabschnitt des Bachlaufs nördlich der geplanten Zufahrt wird künftig verdolt. Von einer Öffnung / Renaturierung des Bachs zwischen der Landesstraße und dem geplanten Misch- und Gewerbegebiet sieht die Gemeinde aus Gründen des Hochwasserschutzes ab. Die offene Trasse südlich der Zufahrt bleibt erhalten.

Die mit der Bebauung und der Anlage von Verkehrsflächen verbundene Flächenversiegelung führt zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen folgende Maßnahmen bei:

- Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig (Schotterrassen, Rasenpflaster, Dränpflaster),
- Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Einleitung in den Leustetter Dorfbach.

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 'Unterdorf', Leustetten

Flora / Fauna:

Die Planung ist mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet und damit dem kompletten Verlust der landwirtschaftlicher Kulturflächen verbunden. Entlang der Landesstraße und im Süden des Geltungsbereichs sind öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und einem Erhaltungsgebot für den vorhandenen Birnbaum ausgewiesen. Die privaten Grünflächen entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes dienen der Anlage geschnittener Hecken als Abschirmung der Bebauung zu den angrenzenden Ackerflächen.

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

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

- Ausweisung öffentlichen Grünflächen entlang der Landesstraße und im Süden des Plangebietes, private Grünflächen entlang der westlichen Abgrenzung,
- Pflanzgebote für Bäume auf den öffentlichen Grünflächen und für geschnittene Hecken entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, weitere Pflanzgebote für Bäume in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen.

Geschützte Arten:

Als Brut- und Nahrungshabitat sind insbesondere die südlich gelegene Grünfläche, ein stattlicher Birnbaum und eingeschränkt die Ackerfläche im Zusammenhang mit weiteren angrenzenden Flächen von Bedeutung auf.

Dem gegenüber haben die südwestlich angrenzende, bewaldete Fläche und ein südlich gelegener Streuobstbestand eine hohe Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten. In diese Strukturen wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen, das Plangebiet einen ausreichenden Abstand ein, so dass wesentliche Störungen nicht zu erwarten sind.

Die Ackerflächen haben für Fledermäuse keine Bedeutung. Die südwestlich gelegene, bewaldete Fläche die ist ein potentielles Brut- und Nahrungshabitat und stellt darüber hinaus entlang der ehemaligen Bahntrasse eine Leitstruktur dar.

Für Amphibien ist das Plangebiet ohne Bedeutung, dort verlaufende Wanderungskorridore sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt mit einer kleinen, südlich gelegenen Teilfläche im landesweiten Biotopverbund innerhalb des 500-m-Suchraums für mittlere Standorte.

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 'Unterdorf', Leustetten

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

- Ausweisung öffentlicher Grünflächen entlang der Landesstraße 201 und im Süden des Plangebietes,
- Pflanzgebote für Bäume auf den öffentlichen Grünflächen und weitere Pflanzgebote in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen,
- Erhaltungsgebot für einen stattlichen Birnbaum im Süden des Plangebietes,
- Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen.

Bevölkerung / Naherholung:

Die bisher einseitige Bebauung entlang der Landesstraße 201 / Landstraße wird ergänzt. Damit verschiebt sich die Bebauung insgesamt nach Süden. Sichtbeziehungen in die freie Landschaft werden beeinträchtigt, eine vorhandene Wegebeziehung bleibt erhalten.

Vom Landratsamt Bodenseekreis / Umweltschutzamt Abt. Arbeits-Immissionsschutz wurde auf der Grundlage prognostizierter Verkehrsmengen eine überschlägige Lärmprognose erstellt. Sie kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung der Planung die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen bei:

- Erhalt der bestehenden Wegebeziehung,
- Ausweisung von Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume entlang der Landesstraße und im Süden des Plangebietes, Pflanzgebote für geschnittene Hecken entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs zur Abschirmung der Bebauung.

Kultur- und Sachgüter:

Die Planung verursacht den dauerhaften Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen. Aufgrund der geringen Größe ist jedoch die Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu befürchten.

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 'Unterdorf', Leustetten

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.

Vom Landratsamt Bodenseekreis wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei. Hierzu stellte die Gemeinde Frickingen fest, dass das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mittlerweile abgeschlossen und der Bebauungsplan damit aus dem FNP entwickelt sei.

Das Landratsamt regte zudem an, aufgrund der Lage des Plangebietes das Thema Einfriedungen in den Textteil mit aufzunehmen. Einfriedungen seien mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Außerdem sei der dargestellte Wirkraum bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild insbesondere im Bereich östlich des Plangebietes zu prüfen. Diese Anregungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes stellte das Landratsamt fest, dass Gewässer grundsätzlich nicht verdolt werden dürfen. Sollte eine Verdolung aus fachlicher und rechtlicher Sicht in einem Wasserrechtsverfahren trotzdem ermöglicht werden, sei immer eine Ausgleichsleistung an einem Gewässer notwendig. Dieser Ausgleich sei vorab einer eventuellen Verdolung umzusetzen. Die Gemeinde Frickingen wies darauf hin, dass der zu verdolende Bachabschnitt schon jetzt in einem Betongerinne verlaufe und ökologisch von geringer Bedeutung sei. Die Verdolung sei aufgrund der erforderlichen Einmündungsradien der Erschließungsstraße und aus Sicht des Hochwasserschutzes unvermeidlich. Eine geeignete Ausgleichsmaßnahme werde mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

Das Landratsamt Bodenseekreis regte an, im weiteren Verfahren auf die ausdrückliche Bezeichnung des Planwerkes als Gewerbegebiet (bzw. GE) zu verzichten, nachdem im Plangebiet nicht nur ein (teilweise eingeschränktes) Gewerbegebiet, sondern in seinem nördlichen Bereich auch ein Mischgebiet festgesetzt werden sollte. Das Verfahren wird daher Bebauungsplan 'Unterdorf', Leustetten, weitergeführt.

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz – BUND regte an, für das Plangebiet eine ameisenskundliche Begehung in das Verfahren aufzunehmen. Allerdings wurden innerhalb der Bauflächen bzw. der für die Anlage von Verkehrsflächen und Nebenanlagen vorgesehenen Flächen keine Lebensstätten festgestellt. Die Gemeinde Frickingen beabsichtigt daher, die Fläche im weiteren Verfahren nochmals zu überprüfen und ggfs. Schutz- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen festzulegen.

Das Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – bat um die Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes. Dies ist erfolgt.

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 'Unterdorf', Leustetten

Das Stadtwerk am See regte die Festsetzung eines Standortes für eine Trafostation im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes an. Der Rechtsplan wurde entsprechend ergänzt.

Vom Regierungspräsidium Tübingen wurde darauf hingewiesen, dass der Abstand zum südlich gelegenen Wald gemäß § 4 Abs. 3 LBO durch die Festlegung der Baufenster für die baulichen Anlagen eingehalten sei. Die Nebenflächen für Obstcontainer würden einen Abstand von höchstens 15 m zum Wald aufweisen. Der Standort der Container solle so gewählt werden, dass die Fahrzeuge, die das Obst bringen, einen möglichst großen Abstand zum Wald erhalten. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen der Offenlage stellte das Landratsamt fest, dass der vorgesehene Ausbau des Mühlbaches der Gestattung nach § 68 WHG bedürfe. Die Aufnahme des Ausbaus im Bebauungsplan als Festsetzung sei nur zulässig, wenn der Ausbau aus städtebaulichen Gründen erforderlich werde und wasserrechtlich abgeklärt sei, ob der Gewässer-ausbau gestattungsfähig ist. Die entsprechende wasserrechtliche Gestattung wird von der Gemeinde Frickingen zu gegebener Zeit beantragt.

Das Landratsamt wies zudem auf einen Widerspruch zwischen der Zahl der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume und der naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsbilanzierung hin. Zusätzlich ist jedoch zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäumen je 300 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen (Örtliche Bauvorschriften). Daraus ergeben sich die bilanzierten 14 Bäume.

Zum vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wies das Landratsamt darauf hin, dass die Entwicklung des Waldsaums im Bereich der ehemaligen Kiesgrube bei Altheim eine lokale Kompensationsmaßnahme für dortige unmittelbare Eingriffe sei und diese Maßnahme nicht als externe Ausgleichsmaßnahme für die Bauleitplanung herangezogen werden könne. Die Gemeinde Frickingen vertritt dagegen die Ansicht, dass die Übernahme überschüssiger Biotopwertpunkte zum Ausgleich externer Maßnahmen gängige Praxis sei und die Anlage eines Waldsaums im Bereich der ehem. Kiesgrube Altheim auf einer Anregung des LRA Bodenseekreis beruhe. Waldsäume stellen wertvolle Lebensräume mit einer potentiell hohen Artenvielfalt dar. Die Vorgaben der Ökokontoverordnung = Mindestaufwertung 10.000 Biotopwertpunkte, Mindestfläche 2.000 m², seien erfüllt.

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz – BUND stellte fest, dass sich der südliche Bereich des Plangebietes im Bereich eines 500m-Suchraums für mittlere Standorte der landesweiten Biotopverbund-planung Offenland befinde und regte eine eingehendere Behandlung dieser Thematik im Umweltbericht an.

Allerdings ist vom genannten 500-m-Suchraum des landesweiten Biotopverbundes nur eine kleine Teilfläche am südlichen Rand des Plangebietes betroffen. Beeinträchtigungen des Suchraumes durch die vorliegende Planung sind nicht erkennbar. Eine weitergehende inhaltliche Behandlung des Themas im Umweltbericht wird daher nicht für erforderlich gehalten, zumal hierzu seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Stellungnahme erfolgte.

Gemeinde Frickingen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan `Unterdorf', Leustetten

Die ebenfalls vom BUND angeregten Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag werden angesichts der begrenzten Bauhöhe von max. 8,50m Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag nicht für erforderlich gehalten.

Der BUND verwies auf einen vermeintlichen Widerspruch zwischen der Vorschrift des § 4 (3) LBO, von Wäldern mit Gebäuden einen Abstand von 30 m einzuhalten und der Aussage unter 4.0 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“, dass u.a. Garagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig seien. Garagen dienen jedoch nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Seitens der Forstbehörde wurden keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

Die nochmals vorgebrachte Anregung, eine ameisenkundliche Begehung durchzuführen, wurde nicht berücksichtigt, weil innerhalb der Bauflächen bzw. der für die Anlage von Verkehrsflächen und Nebenanlagen vorgesehenen Flächen bislang keine Lebensstätten festgestellt wurden.

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

Planungsalternativen

Die vorliegende Planung dient der Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes, der als Obstsammelstelle insbesondere für zahlreiche Nebenerwerbs-Landwirte von Bedeutung ist. Der derzeitige Standort am Torkelweg in Frickingen bietet keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten und ist praktisch allseits von Wohnbebauung umgeben. Die Verkehrsverhältnisse sind beengt. Andererseits stellt diese Fläche ein interessantes Potential der innerörtlichen Entwicklung dar, das mit der Aussiedlung des Betriebes nach Leustetten mittelfristig zur Verfügung stünde.

Der Betrieb ist für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte und als Obstsammelstelle auf einen verkehrsgünstig gelegenen Standort angewiesen. Das am Ortseingang von Leustetten gelegene Plangebiet ist hierfür in besonderer Weise geeignet.

Fazit

Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für das verbleibende Ausgleichsdefizit stehen externe Ausgleichsflächen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen daher am 10.10.2017 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.