



Gemeindeverwaltungsverband Salem 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in Frickingen

- **Gewerbliche Bauflächen im Gewann „Böttlin“, Frickingen**
- **Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten**

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Begründung, Umweltbericht

Stand 17. November 2016



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
durch den Gemeindeverwaltungsverband Salem am
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2(1) BauGB am
3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am
4. Öffentliche Bekanntmachung
der frühzeitigen Beteiligung am
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB vom
- bis
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom
- bis
7. Beschluss der Abwägung aus den Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Träger öffentlicher Belange am
8. Beschluss des Entwurfs und der Offenlage am
9. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3(2) BauGB am
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB vom
- bis
11. Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom
- bis
12. Feststellungsbeschluss
durch den Gemeindeverwaltungsverband Salem am
13. Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis am
14. Ortsübliche Bekanntmachung und Datum der Wirksamkeit
der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes am

Rechtsgrundlagen

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
(BGBl. I S. 1722),

- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.
132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I
1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber.
S. 698), zuletzt geändert durch geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Begründung

Inhalt

1. Planungserfordernis + Planungsziele

- 1.1 Gewerbliche Bauflächen im Gewinn „Böttlin“, Frickingen
- 1.2 Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten

2. Übergeordnete Rechtsverhältnisse

- 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- 2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

3. Bestand / Nutzungen

- 3.1 Gewerbliche Bauflächen im Gewinn „Böttlin“, Frickingen
 - 3.1.1 Flächennutzungsplan
 - 3.1.2 Schutzgebiete
 - 3.1.3 Denkmalschutz
 - 3.1.4 Altlasten
- 3.2 Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten
 - 3.2.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2.2 Schutzgebiete
 - 3.2.3 Denkmalschutz
 - 3.2.4 Altlasten

4. Planung

- 4.1 Gewerbliche Bauflächen im Gewinn „Böttlin“, Frickingen
- 4.1 Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten

Umweltbericht zum Änderungsbereich Gewerbliche Bauflächen im Gewinn „Böttlin“, Frickingen

1. Plangebiet

1. Planungserfordernis + Planungsziele

Die Gemeinde Frickingen verfolgt seit Jahren die Strategie, Gewerbeflächen schrittweise, entsprechend dem jeweiligen Bedarf auszuweisen. Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung ist das Gewann `Böttlin`. Mittlerweile ist das Gewerbegebiet fast vollständig bebaut, Hier hat sich eine vielfältige Struktur aus kleineren und mittleren Gewerbebetrieben entwickelt, u. a. ist der gemeindeeigene Bauhof dort angesiedelt. Auch künftig möchte die Gemeinde ansiedlungs- und erweiterungswilligen Betrieben Flächen zur Verfügung stellen können und auch im Teilort Leustetten ortsansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

1.1 Gewerbliche Bauflächen im Gewann „Böttlin“, Frickingen

Im Rahmen der 6. FNP- Änderung wurde im Jahr 2013 das westlich an das Gewerbegebiet `Böttlin` angrenzende Grundstück Fl. St. Nr. 1836 als geplante gewerbliche Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass diese Fläche längerfristig nicht verfügbar ist. Aufgrund mehrere Anfragen ortsansässiger Betriebe sucht die Gemeinde daher nach einer Alternative und möchte stattdessen das nördlich angrenzende Grundstück Fl. St. Nr. 1843 als gewerbliche Bauflächen entwickeln.

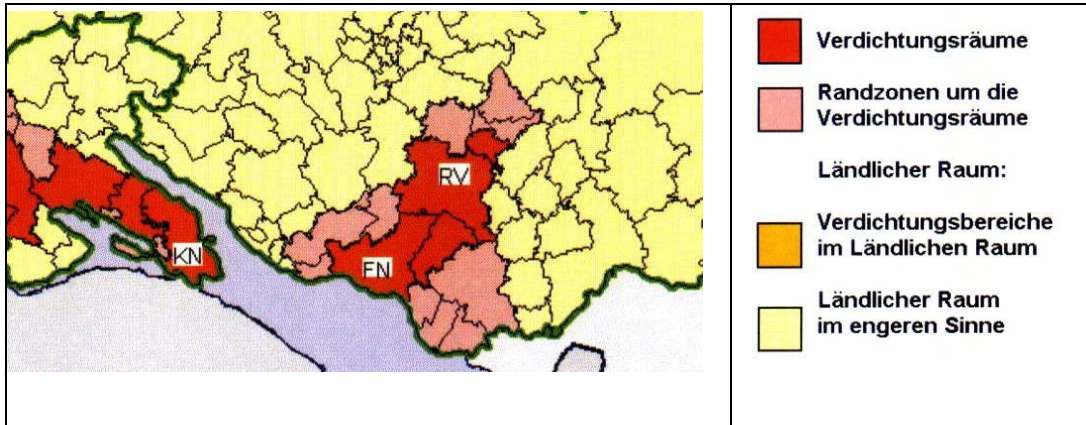
1.2 Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten

Der Änderungsbereich in Leustetten ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem als Mischbauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Hier liegt der konkrete Ansiedlungswunsch einer in Frickingen ansässigen Fruchtsaftkellerei vor, der am jetzigen Standort am Torkelweg keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Diese nah am Ortszentrum gelegene Fläche eignet sich jedoch für die Entwicklung von Wohnbauflächen und stellt ein attraktives Potential für die innerörtliche Nachverdichtung dar. Der Betrieb erfüllt die Merkmale eines Gewerbebetriebes, so dass ein Teilbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden soll. Dies hat Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen, so sollen zwischen den gewerblichen Bauflächen und der bestehenden Wohnbebauung sowie den geplanten Wohnbauflächen (W) gemischte Bauflächen angeordnet werden (M).

2. Übergeordnete Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Frickingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (ohne Maßstab)

Als Grundsätze sind für den ländlichen Raum festgelegt:

2.4.1 „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“

Für den Ländlichen Raum im engeren Sinne sind folgende Grundsätze formuliert:

G (2.4.3) „Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“

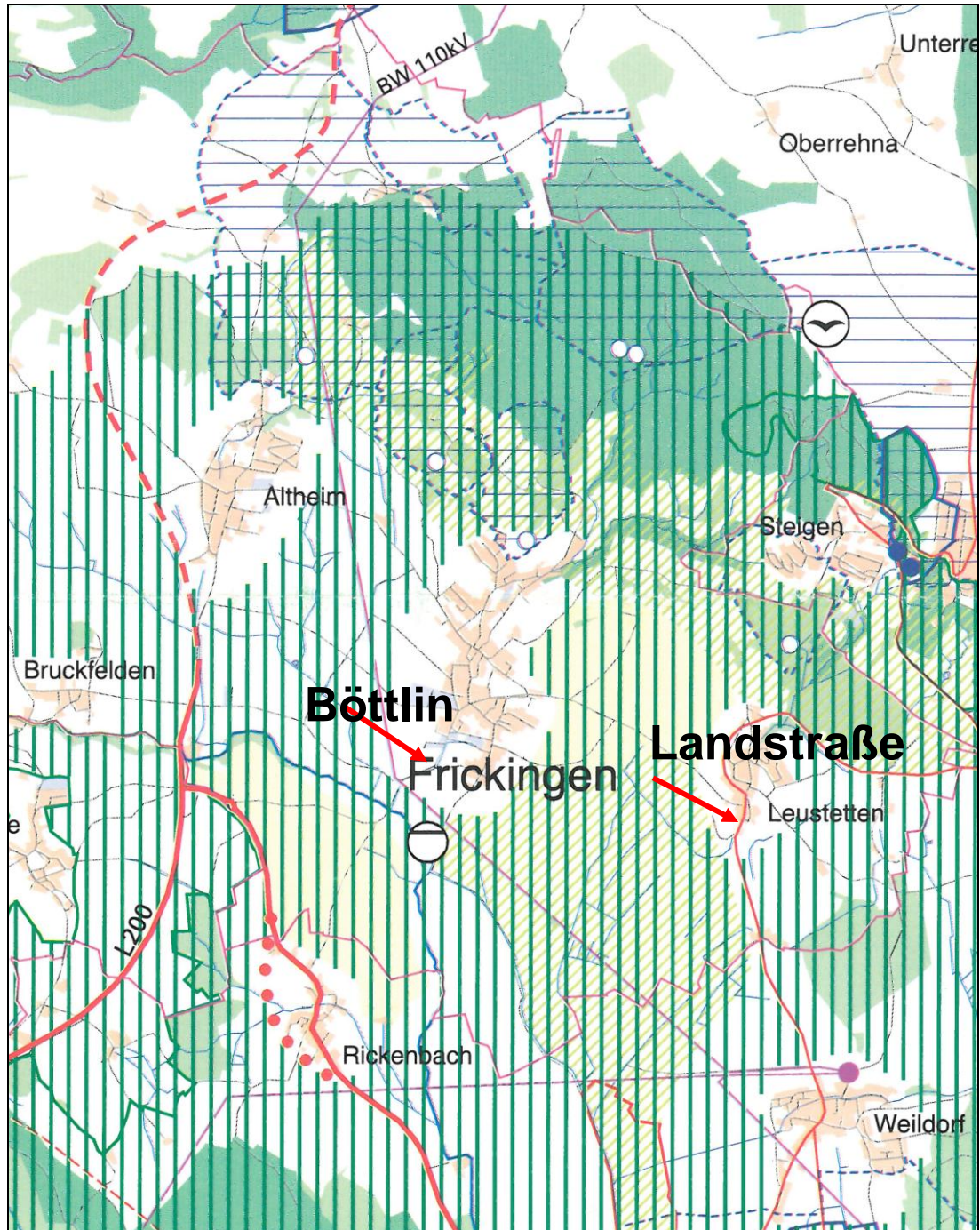
G (2.4.3.2) „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“

Somit entspricht die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Bereithaltung wohnortnaher Arbeitsplätze,
- Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots.

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.



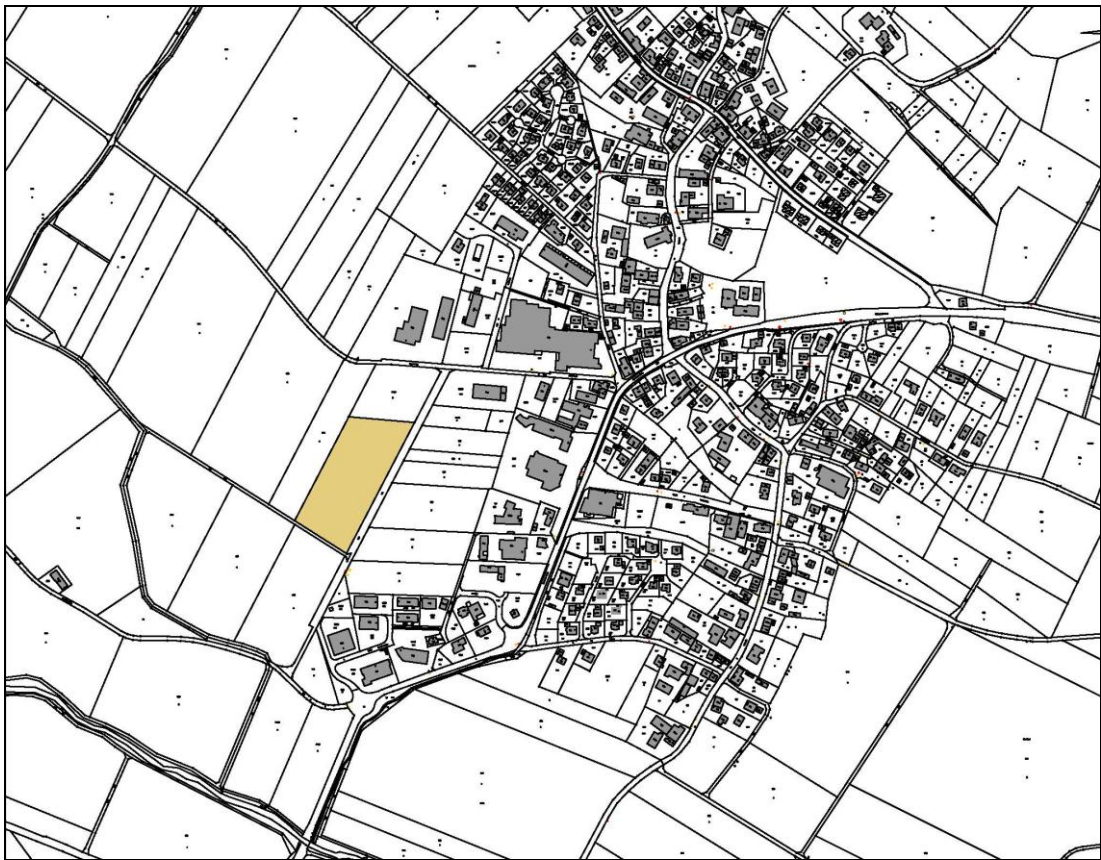
Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3. Bestand / Nutzungen

3.1 Gewerbliche Bauflächen im Gewann „Böttlin“, Frickingen

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Frickingen und grenzt im Osten und Süden an das vorhandene Gewerbegebiet „Böttlin II“ an. Er umfasst das Grundstück Fl. St. Nr. 1843 mit einer Fläche von ca. 1,4 ha. Das weitgehend ebene Gelände liegt im Mittel auf ca. 453.00 m ü. NN.

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche / Intensiv-Obstanlage genutzt. Sie wird im Osten von einer derzeit im Bau befindlichen Straße begrenzt, die künftig den südlichen Ortseingang mit dem Gewerbegebiet verbindet und der Entlastung des Ortskerns dienen soll.



Lageplan Frickingen mit Änderungsbereich



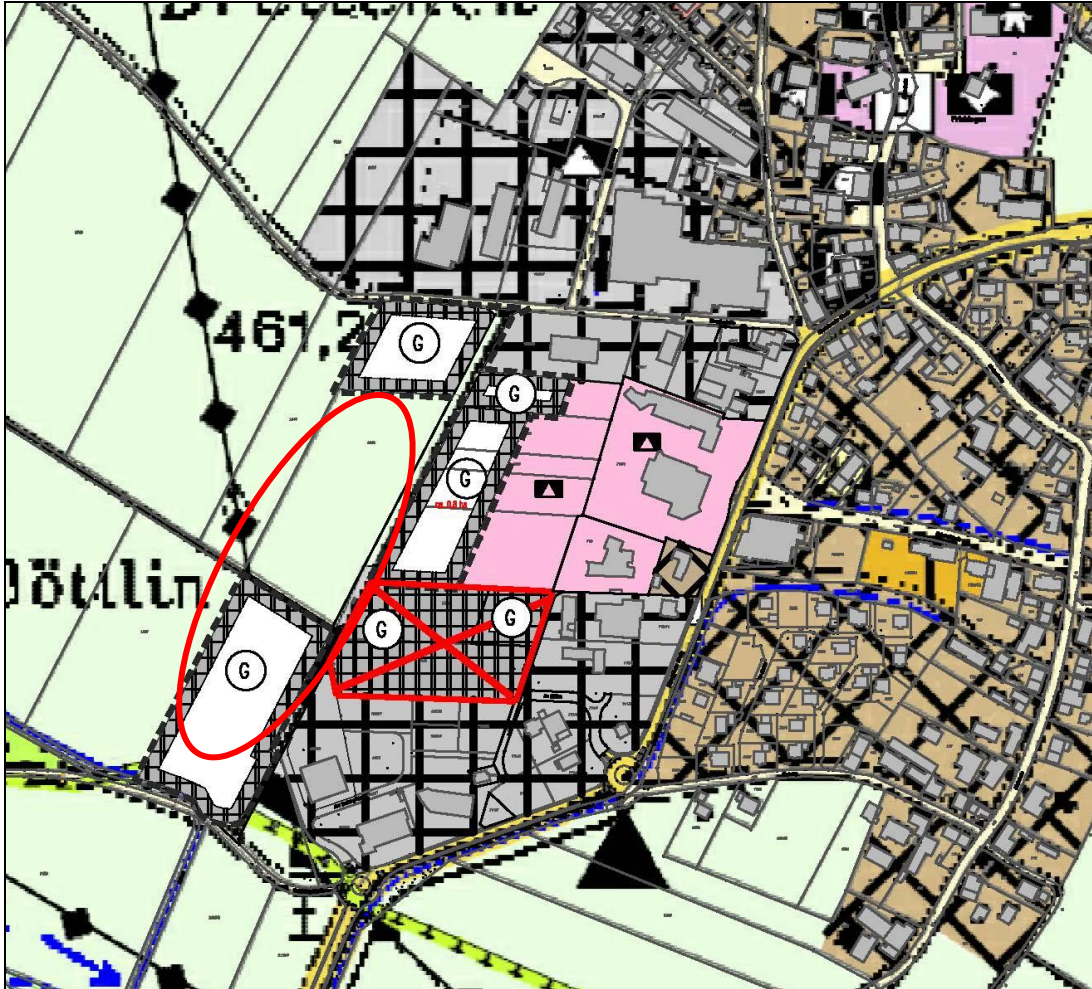
Luftbild



Blick auf den Änderungsbereich, in der Bildmitte die im Bau befindliche Straße zwischen südlichem Ortseingang und Gewerbegebiet, ganz rechts der Kirchturm der St.-Martins-Kirche

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südöstlich und nördlich angrenzend sind Gewerbeflächen dargestellt.



Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem (2013)

3.2.2 Schutzgebiete

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §30-Biotope.

3.2.3 Denkmalschutz

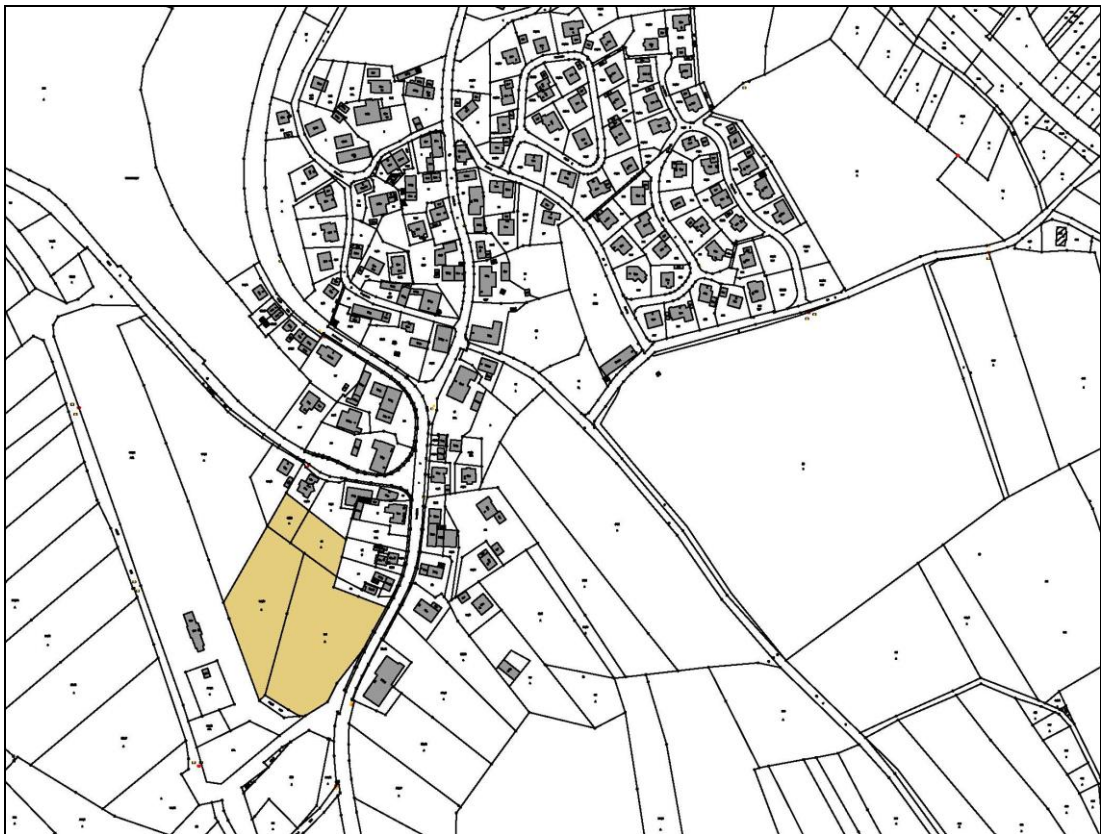
Innerhalb und in der direkten Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. In Sichtkontakt liegt der Kirchturm der St.-Martins-Kirche.

3.2.4 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Änderungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensiv-Obstanlage sind Belastungen des Oberbodens zu vermuten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. spätestens in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

3.2 Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand des Frickinger Teilortes Leustetten grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung und im Osten an die Landstraße / Ortsdurchfahrt an. Er umfasst die Grundstücke Fl. St. Nr. 42, 42/2, 174 und 199/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. Die weitgehend ebene Fläche liegt auf ca. 465 m ü. NN und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.



Lageplan Leustetten mit Änderungsbereich



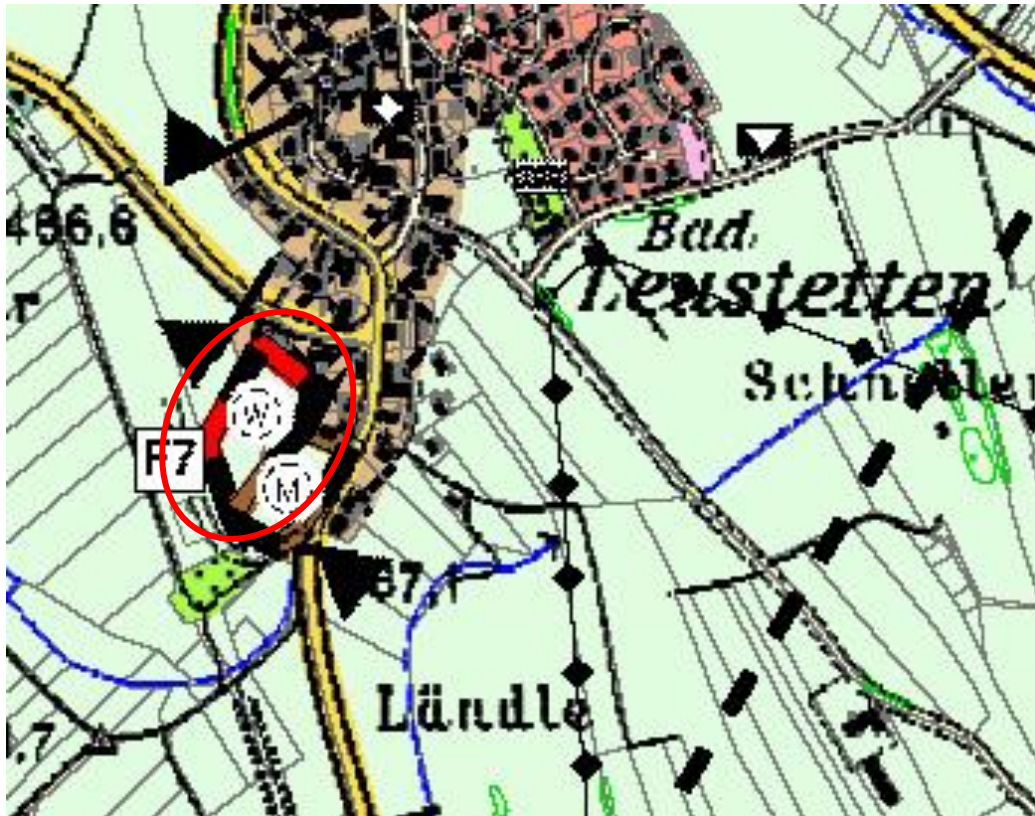
Luftbild



Blick von Süden auf den Änderungsbereich

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Im Norden grenzen gemischte Bauflächen an, südlich sind Flächen für die Landwirtschaft und eine öffentliche Grünfläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem (2013)

3.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §30-Biotope.

3.3.3 Denkmalschutz

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. In Sichtkontakt liegt der Kirchturm der St.-Martins-Kirche.

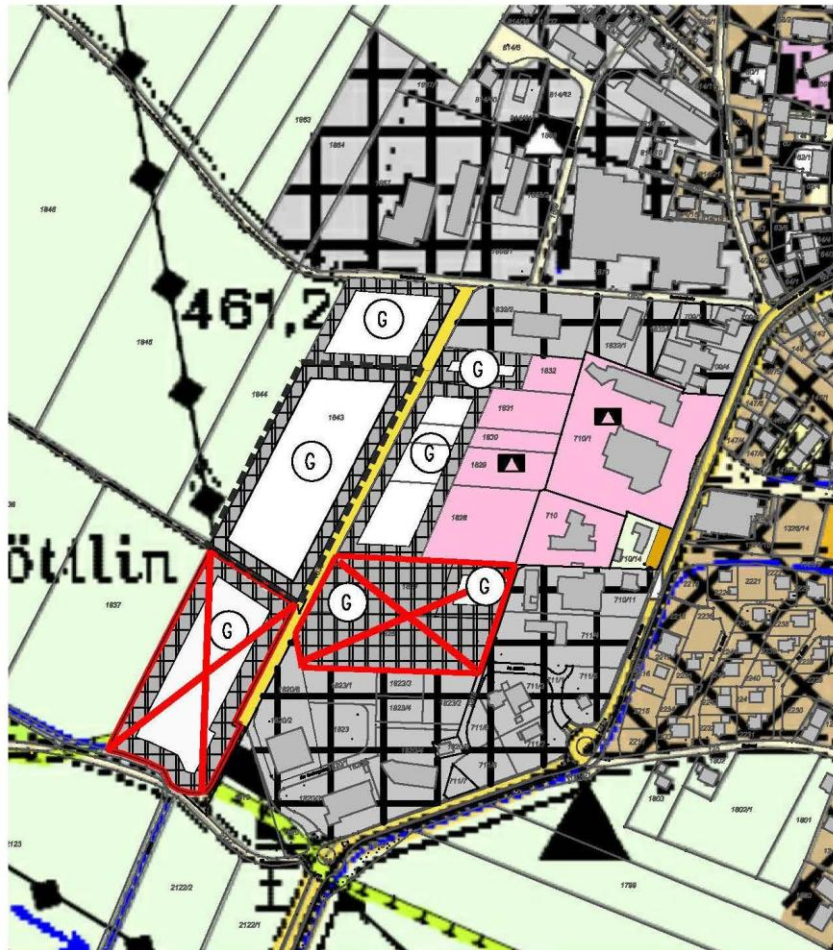
3.3.4 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Änderungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerflächen sind Belastungen des Oberbodens zu vermuten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. spätestens in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.


4. Planung


4.1 Gewerbliche Bauflächen im Gewann „Böttlin“, Frickingen

Die südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegene geplante gewerbliche Baufläche wird aufgrund fehlender Verfügbarkeit aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Stattdessen wird ein ähnlich großer Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Fläche ist ebenfalls direkt an der zur Zeit im Bau befindlichen Straße gelegen und schließt im Norden an bereits im FNP enthaltene geplante Bauflächen an.







Legende:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der geplanten Änderungen

 Herausnahme von gewerblichen Bauflächen

Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen:

 Bestand	 Planung	Gewerbliche Bauflächen
 Gemeinbedarfsfläche - Bestand		
 Straßenverkehrsflächen		

Gemeinde Frickingen

10. Änderung des Flächennutzungsplanes
 "Gewerbliche Bauflächen Böttlin"
 in Frickingen

- Bestand + geplante Änderungen

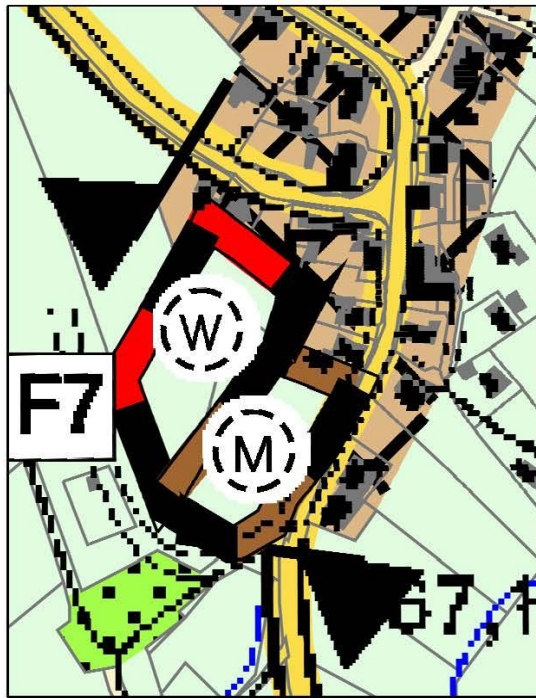
PLAN Nr.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MAßSTAB:
3	Mai 2016 YT	31.05.2016	A4	1 : 5.000

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG
 ALFKIRCHER STR. 25 68662 OBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044

Flächennutzungsplan neu (ohne Maßstab)

4.2 Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten

Der bisher als Misch- und Wohnbauflächen dargestellte Änderungsbereich wird im Westen weiterhin als Wohnbauflächen (W) dargestellt, zur Landstraße / Ortsdurchfahrt jedoch hin jedoch untergliedert in gewerbliche Bauflächen (G) entlang der Landstraße und Mischbauflächen zwischen den Gewerbeflächen, der vorhandenen Wohnbebauung und den geplanten Wohnbauflächen. Die Erschließung erfolgt über die Landstraße.

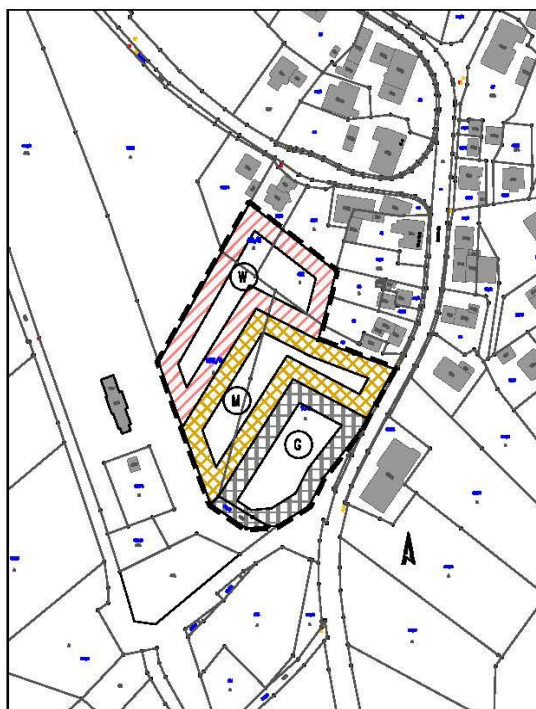


Legende - FNP Bestand:

Bestand	Planung	
Bauflächen und Gemeindebedarfsflächen		
		Wohnbauflächen
		Gemischte Bauflächen
Grünflächen		
		Öffentliche Grünflächen

Legende - FNP Planung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Gewerbliche Bauflächen - Planung ca. 3.650 m ²
	Mischbauflächen - Planung ca. 4.900 m ²
	Wohnbauflächen - Planung ca. 4.935 m ²



Flächennutzungsplan neu (ohne Maßstab)

Gemeinde Frickingen

10. Änderung des Flächennutzungsplanes in Frickingen

Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbaufläche "Landstraße", Leustetten

Bestand + geplante Änderungen

PLAN NR.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MAßSTAB:
	JUN 2016 YT	15.07.2016	A4	-----

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG
 ALPENDINGER STR. 25 88562 OBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07561/915043 FAX 915044

**Umweltbericht zum Änderungsbereich Gewerbliche Bauflächen im
Gewann „Böttlin“, Frickingen**

Inhalt

1. Inhalte und Ziele der Planung
 - 1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes
 - 1.2.1 Fachgesetze
 - 1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplanes
 - 1.2.3 Aussagen des Regionalplanes

2. Gewerbliche Bauflächen im Gewann „Böttlin“, Frickingen
 - 2.1 Ausgewiesene Schutzgebiete
 - 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.2.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild
 - 2.2.2 Boden
 - 2.2.3 Klima / Luft
 - 2.2.4 Wasser
 - 2.2.5 Flora / Fauna
 - 2.2.6 Bevölkerung / Naherholung
 - 2.2.7 Kultur- und Sachgüter

3. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

4. Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben
 - 4.1 Wechselwirkungen

5. Alternativenprüfung

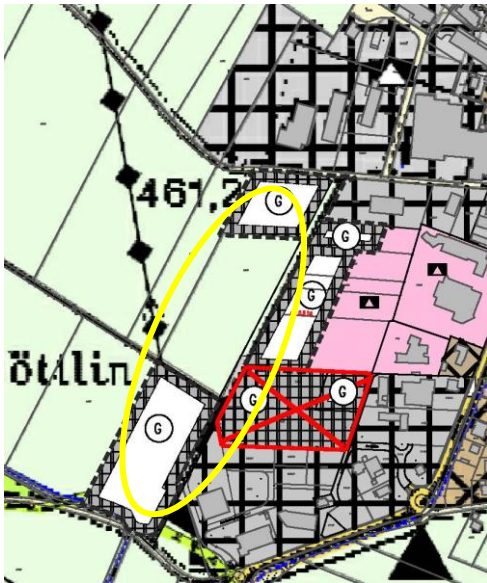
6. Prüfungsverfahren

7. Zusammenfassung

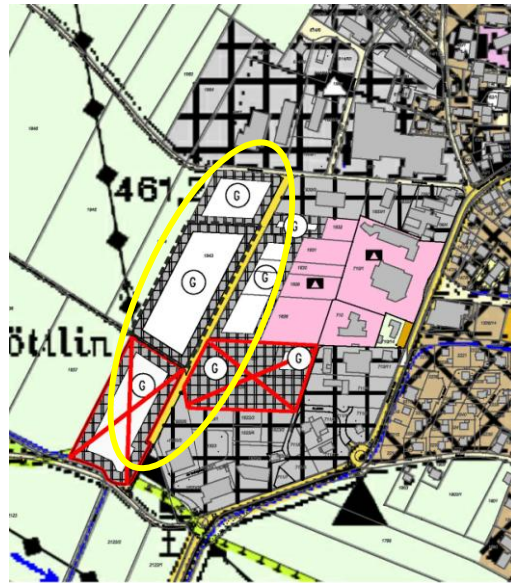
8. Quellen

1. Inhalte und Ziele der Planung

Aufgrund fehlender Verfügbarkeit soll eine auf der Gemarkung der Gemeinde Frickingen als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Nachdem mehrere Anfragen ortsansässiger Betriebe nach gewerblichen Baugrundstücken vorliegen, ist stattdessen die Darstellung einer ca. 1,4 ha großen Fläche als gewerbliche Baufläche geplant.



Rechtsgültiger FNP- Ausschnitt
Frickingen, Gemeindeverwaltungsverband
Salem (6. Änderung, 2013)



Geplante FNP-Änderung

1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

BNatSchG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

NatSchG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Artenschutz

UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume
sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

USchadG

1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Frickingen ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

Die vorliegenden Planungen entsprechen den Grundsätzen und den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes, die für den ländlichen Raum festgesetzt sind (siehe hierzu Pkt. 2.1 der Begründung zur FNP-Änderung).

1.2.3 Aussagen des Regionalplanes

Im Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben sind für die Änderungsbereiche keine Ausweisungen getroffen. Die Ortslage von Frickingen und ist allseits von regionalen Grünzügen umgeben, in die durch die vorliegenden Planung nicht eingegriffen wird (siehe hierzu Pkt. 2.2 der Begründung zur FNP-Änderung).

3. Gewerbliche Bauflächen im Gewann „Böttlin“, Frickingen

3.1 Ausgewiesene Schutzgebiete

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope ausgewiesen

Natura 2000	Natur-schutzgebiete	Landschafts-schutzgebiete	Wasser-schutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	nein	nein	nein	nein



Biotopkartierung LUBW

Die ca. 380 m entfernte Aue der Aach ist Bestandteil des FFH-Gebietes 'Bodensee Hinterland bei Überlingen', ebenso ein Bereich um den Kirchturm der Martinskirche in Frickingen, der eine Wochenstube des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) enthält.



FFH-Gebiet

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Frickingen und grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet im Gewann „Breitene“ an. Zwischen der Ortslage und dem Plangebiet liegen weitere geplante gewerbliche Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.

Nach Westen bilden Obstanlagen den Übergang in die freie Landschaft.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden landwirtschaftlich als Intensiv-Obstanlage genutzt. Am östlichen Rand verläuft eine derzeit im Bau befindliche Straße.

Das Umfeld ist im Norden und Süden von weitgehend bebauten Gewerbeflächen geprägt.

Planung

Die neu ausgewiesenen Flächen werden als geplante gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen und die Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet ist der Eingriff als **voraussichtlich gering - mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in das Landschafts-/Ortsbild tragen folgende Festsetzungen und Maßnahmen bei, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln:

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Festlegung von Fassadenfarben und –materialien
- Beschränkung von Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Lichteffekte.

3.2.2 Boden

Bestand

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Lediglich der von Süden nach Norden verlaufende Wirtschaftsweg ist befestigt / versiegelt.

Planung

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen führt zu großflächigen Überbauungen und damit zur Versiegelung bisher offener Flächen.

Damit verliert der Boden seine natürlichen Funktionen als:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes als **voraussichtlich hoch** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden tragen folgende Festsetzungen und Maßnahmen bei, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

- möglichst optimale Nutzung der gewerblichen Bauflächen,
- Ausweisung von Grünflächen,
- Erhalt der Topographie,
- Herstellung von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, soweit betrieblich möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster),
- Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Bauantrag,
- Lagerung von Oberboden und Aushub nur innerhalb des Plangebietes.

3.2.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet trägt derzeit durch seine nicht bebauten Flächen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion bei.

Aufgrund der Lage westlich der Ortslage und der vorherrschenden Hauptwindrichtung hat das Plangebiet eine lokale Bedeutung für das Klima.

Planung

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung und erhöht die Wärmeabstrahlung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes und der damit verbundenen Überbauung als **voraussichtlich mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Klima/Luft tragen folgende Festsetzungen und Maßnahmen bei, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

- Ausweisung von Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher,
- Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern,
- Offenfugige, bzw. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen.

3.2.4 Wasser

Bestand

Im Plangebiet finden sich weder oberirdischen Gewässer noch Wasserschutzgebiete. Der südöstlich verlaufende Frickinger Dorfbach fungiert als Vorfluter, wenn das anfallende Niederschlagswasser über entsprechende Retentions- und Reinigungseinrichtungen geleitet wurde. Für das bestehende Gewerbegebiet „Böttlin“ wurde im Süden des Plangebietes eine Retentionsmulde angelegt, die so ausreichend dimensioniert ist, dass auch Teile des Plangebietes angeschlossen werden können.



Gewässernetz

Planung

Die Bebauung und Versiegelung führt zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Es besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als **voraussichtlich mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser tragen folgende Festsetzungen und Maßnahmen bei, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

- Herstellung der Parkplätze wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer.

3.2.5 Flora/Fauna

Bestand

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Intensiv-Obstanlage genutzt. Die Vegetation beschränkt sich auf die angebauten Nutzpflanzen und randliche Grasflächen.

Aufgrund der Strukturarmut hat das Plangebiet nur eingeschränkt eine potentielle Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten. Bei einer ersten Referenzbegehung am 30.05.2016 wurden die Vogelarten Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Rabenkrähe und Feldsperling festgestellt. Für diese und andere Vogelarten ist jedoch insbesondere das Umfeld des Plangebietes, vor allem die südlich gelegene Au des Aubachs mit ihrem dichten Gehölzbestand und eine am südlichen Ortseingang gelegene Streuobstwiese Brut- und Nahrungshabitate von Interesse.

Planung

Die gewerbliche Bebauung führt zum vollständigen Verlust der Intensiv-Obstanlage. Es werden voraussichtlich kleinere, randliche Grünflächen / Restflächen entstehen.

Aufgrund der Strukturarmut im Plangebiet sind Auswirkungen auf das Schutzgut Flora / Fauna als **voraussichtlich gering – mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Flora/Fauna tragen folgende Festsetzungen und Maßnahmen bei, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

- Pflanzgebote zur Durchgrünung,
- Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer,
- Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen:
- notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht, LEDs und staubdichten Leuchten.
- Reduzierung der Beleuchtungszeiten und – intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich mögliche Mindestmaß,
- ein Beleuchtungskonzept für den Außenraum ist dem Bauantrag beizufügen.

3.2.6 Bevölkerung / Naherholung

Bestand

Das Plangebiet ist Teil des landwirtschaftlich geprägten Ortsrandes von Frickingen.

Naherholungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Planung

Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet wird die Erlebniswirkung der Landschaft nicht wesentlich verändert. Wegebeziehungen werden nicht eingeschränkt bzw. unterbrochen.

Betriebsbedingte Belastungen durch das Gewerbegebiet auf Wohngebiete sind nicht zu erwarten. Auf die Nähe der östlich gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen) muss bei der Ansiedlung von Betrieben Rücksicht genommen werden.

Die gewerblichen Bauflächen tragen zur Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze bei.

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung / Naherholung führen.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Von der Planung sind direkt keine Kulturgüter betroffen. Es besteht eine Blickbeziehung zur St.-Martins-Kirche. Als Sachgüter sind die anstehenden landwirtschaftlichen Flächen / Böden zu bewerten.

Planung

Die Planung führt zum vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Flächen.

Aufgrund des nicht ausgleichbaren Verlustes der landwirtschaftlichen Flächen ist der Eingriff in das Schutzgut Sachgüter als **voraussichtlich hoch** zu bewerten.

4. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Beide Änderungsbereiche können an die vorhandene Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Holz – ist durch die mögliche Ausrichtung der Baufenster und die Andienung gewährleistet.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

5.0 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die vorliegende Planung ist in beiden Bereichen mittelfristig weiter von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Gewerbeflächen könnten in Altheim und in Frickingen nicht zur Verfügung gestellt werden.

5.1 Wechselwirkungen

In der vorliegenden Planung entstehen durch die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen großflächige Versiegelungen, die sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Klima/Luft auswirken. Damit verbunden sind potentiell großvolumige Gebäudekörper, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Planung bedeutet also für den Menschen einerseits die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Teilort Altheim die Einschränkung der Erlebniswirkung der Landschaft, andererseits werden wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ausweisung von Gewerbeflächen ermöglicht.

6. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Frickingen selbst verfügt e außer den Flächen im Gewann „Breitenen“ und „Böttlin“ über keine weiteren Gewerbeflächen. Geeignete Flächen finden sich weder in der Ortslage noch am Ortsrand. Zur Ar Erweiterung des Gewerbegebietes „Böttlin“ gibt es daher keine Alternativen.

7. Prüfungsverfahren

Das Plangebiet wurde auf folgenden Grundlagen bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes,
- Aussagen des Regionalplans,
- Kartenmaterial der LUBW,
- Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31) (Umweltministerium Baden-Württemberg),
- Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium Baden-Württemberg),
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodensekreis und Ravensburg,
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort,
- Bewertung der Biotoptypen.

8. Zusammenfassung

In Frickingen ist das Gewerbegebiet „Böttlin“ in Frickingen nahezu vollständig bebaut. Es gibt keine Flächen an anderen Standorten. Eine im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche ist nicht verfügbar. Stattdessen soll der vorliegende Änderungsbereich in den FNP aufgenommen werden.

Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als Intensiv-Obstanlage genutzt.

Schutzausweisungen oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Sie erfolgt künftig über eine neue Straße, die derzeit zwischen dem südlich gelegenen Kreisverkehrsplatz und dem nördlichen Gewerbegebiet gebaut wird.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen entspricht den Zielsetzungen der Landesplanung für den Ländlichen Raum im Bezug auf die Schaffung und den Erhalt von wohnortnahen Arbeitsplätzen.

Die Planung ist mit Eingriffen insbesondere voraussichtlich in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Flora / Fauna und Sachgüter verbunden.

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch potentiell großvolumige Baukörper beeinträchtigt. Pflanzgebote für Gehölze sollen im Bebauungsplanverfahren als Minimierungsmaßnahme festgesetzt werden, ebenso Beschränkungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und bezüglich der Farben und Materialien zur Fassadengestaltung. Aufgrund der Randlage zur freien Landschaft sind auch Festsetzungen zur Größe und Beschaffenheit von Werbeanlagen und zur Beleuchtung zu treffen. bei.

Im Schutzgut Boden werden durch die Planung Flächen überbaut und befestigt / versiegelt.

Neben der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Festsetzungen zur Minimierung zu treffen. Diese Maßnahmen dienen auch dem Schutzgut Wasser.

Zum Schutzgut Flora / Fauna leisten Festsetzungen zur Pflanzung von Sträuchern einen Beitrag zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes.

Naherholungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Betriebsbedingte Belastungen durch das geplante Gewerbegebiet auf Wohngebiete sind nicht zu erwarten, die benachbarte Gemeinbedarfsfläche ist zu berücksichtigen.

Die voraussichtlichen Eingriffe in das Schutzgut Sachgüter sind aufgrund des Verlustes der landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgleichbar.

Auf der Gemarkung Frickingen gibt es zu der geplanten Ausweisung keine Alternativen.

9. Quellen

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002

Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Salem

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial

Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

Luftbilder google

Fotos Plangebiet Büro Hornstein

Örtliche Erhebungen