

Gemeindeverwaltungsverband Salem 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in Frickingen

Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen „Saudstraße“, Alheim

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Begründung, Umweltbericht

Stand Januar 2017



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 12. 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 - BauNO)**
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**

- 2. Übergeordnete Rechtsverhältnisse**
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
 - 2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

- 3. Bestand / Nutzungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Schutzgebiete
 - 3.3 Denkmalschutz
 - 3.4 Altlasten

- 4. Planung**

- **Umweltbericht**

1. Planungserfordernis + Planungsziele

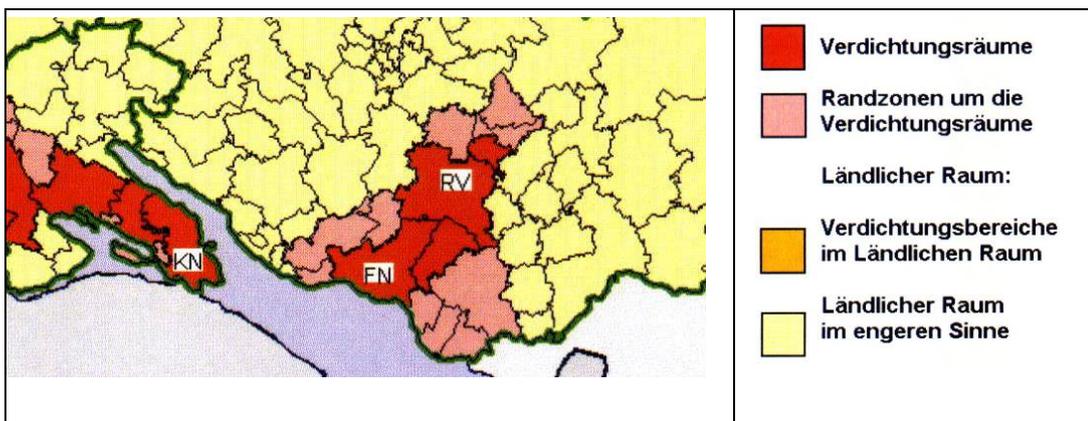
Die Gemeinde Frickingen verfolgt seit Jahren die Strategie, Gewerbeflächen schrittweise, entsprechend dem jeweiligen Bedarf auszuweisen. Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung ist das Gewann `Böttlin`. Mittlerweile ist das Gewerbegebiet fast vollständig bebaut. Hier hat sich eine vielfältige Struktur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

Konkret liegt der Gemeinde die Anfrage eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes vor, der sich gerne in Altheim ansiedeln möchte. An der am südwestlichen Ortsrand gelegenen Saudstraße sollen daher gemischte und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, um diese noch ein bis zwei weiteren Betrieben anbieten zu können.

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.“

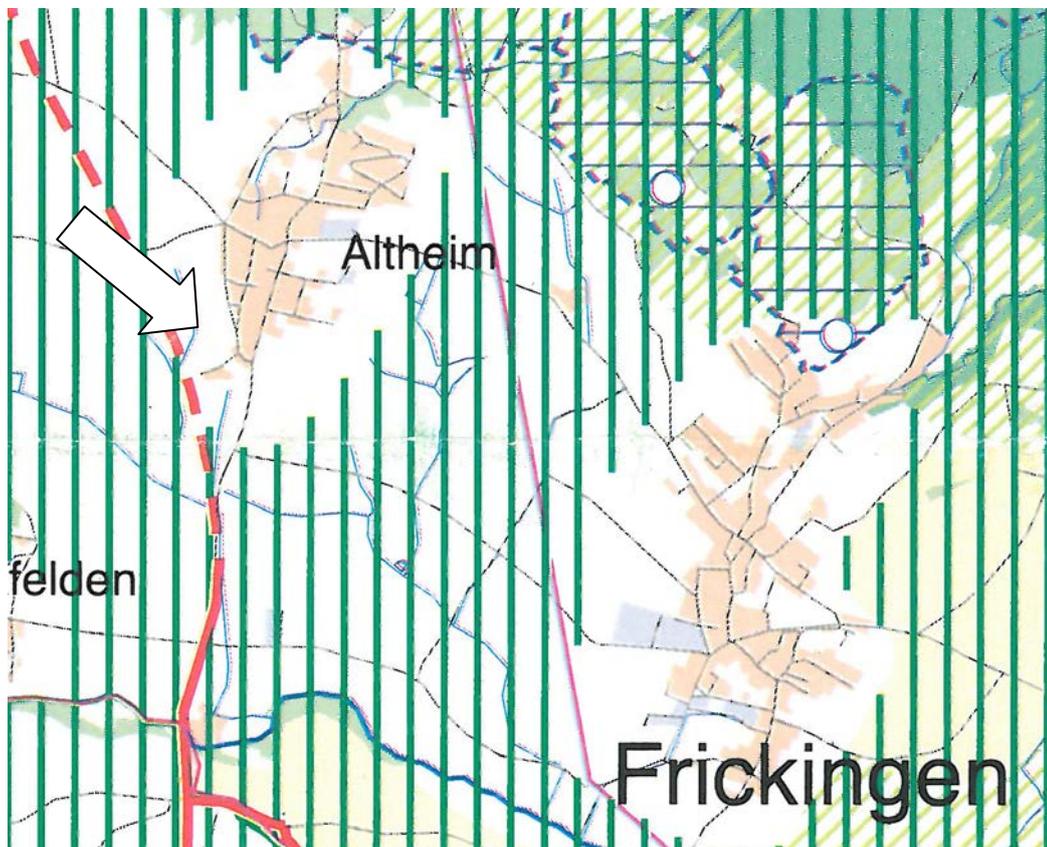
G (2.4.3.2) „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien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

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.

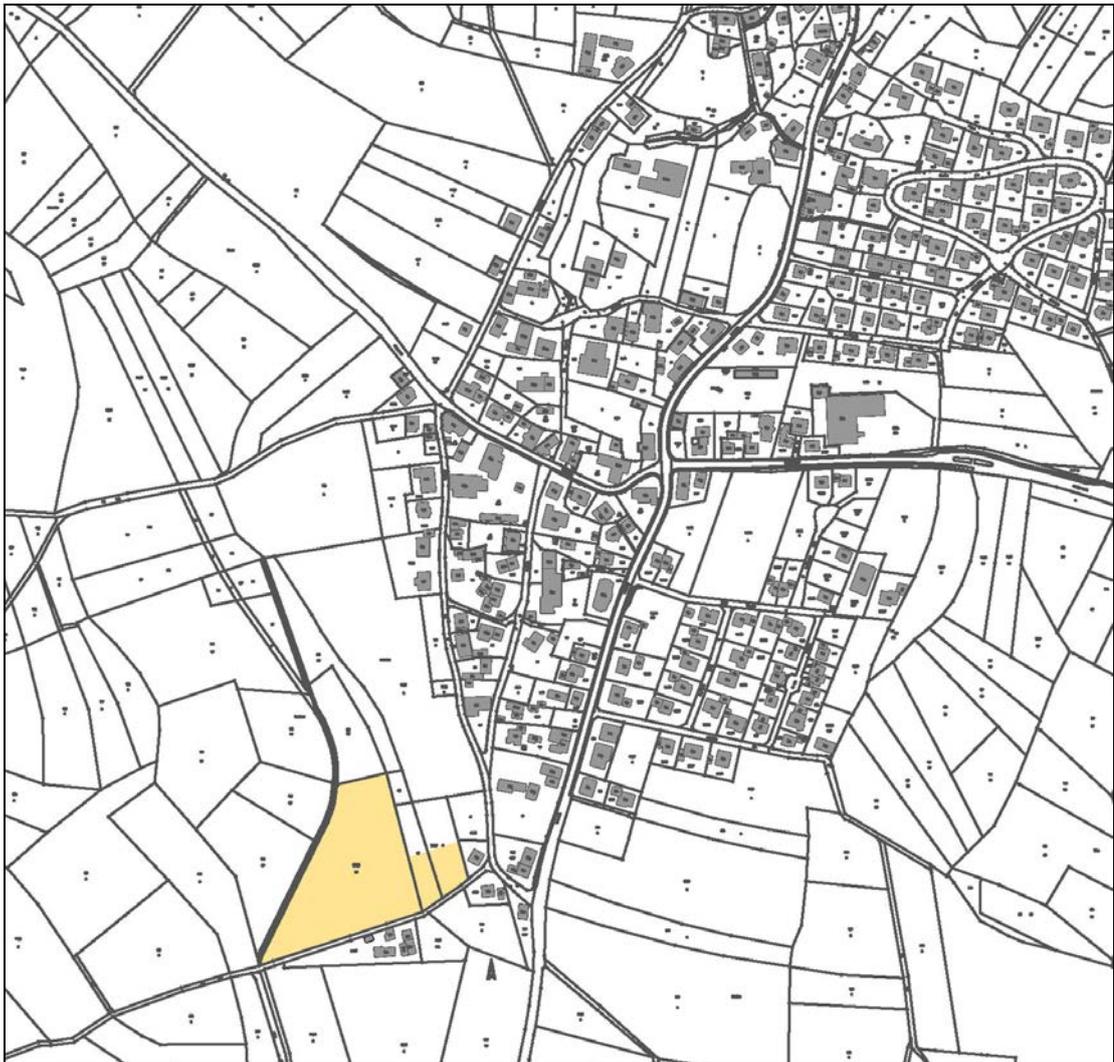


Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3. Bestand / Nutzungen

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Altheim der Gemeinde Frickingen. Er umfasst die Grundstücke Fl. St. Nr. 747 (Teilfläche) und Fl. St. Nr. 748 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha. Das Gelände fällt nach Westen hin leicht ab und liegt im Mittel auf ca. 470.00 m ü. NN.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt und grenzt im Süden an die Saudstraße und im Westen an den wasserführenden Sodgraben an.



Lageplan Altheim mit Änderungsbereich



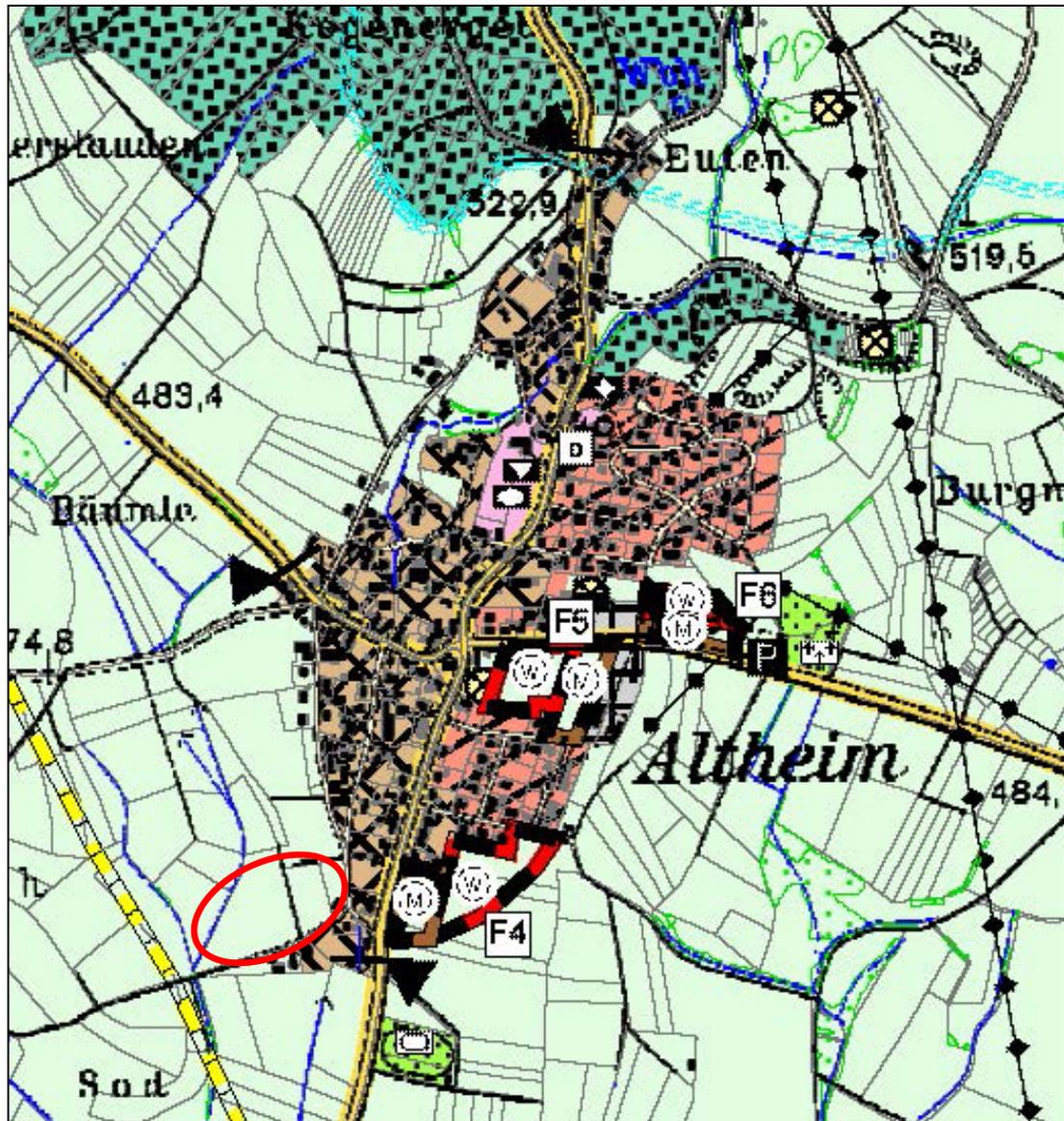
Luftbild



Blick von Westen auf den Änderungsbereich, links und im Vordergrund die Saudstraße

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem ist der Änderungsbereich derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich verläuft die Trasse der geplanten Ortsumfahrung. Im Süden und Osten grenzen gemischte Bauflächen an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem

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 Denkmalschutz

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler

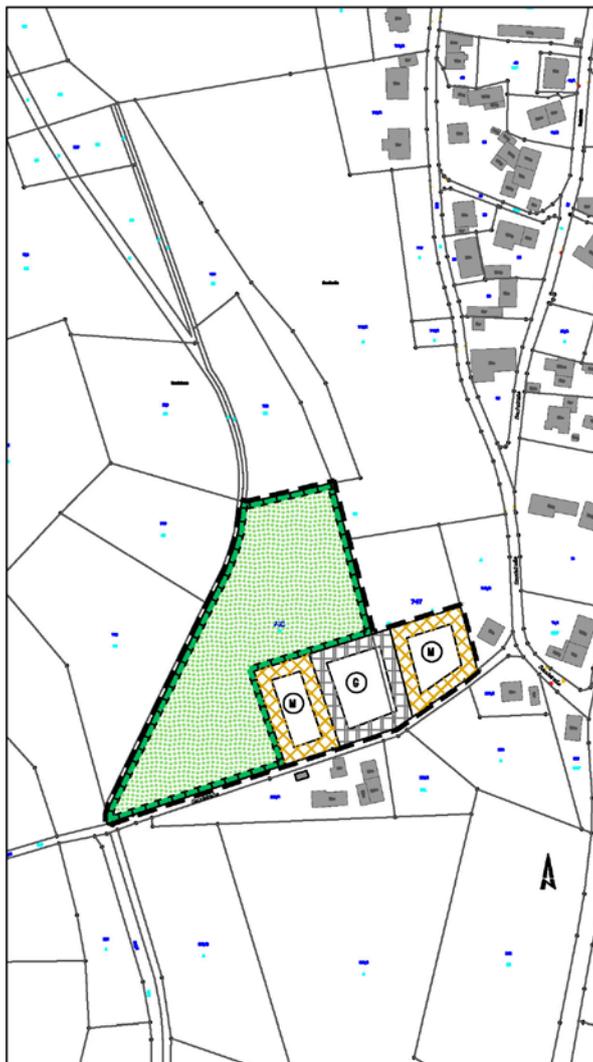
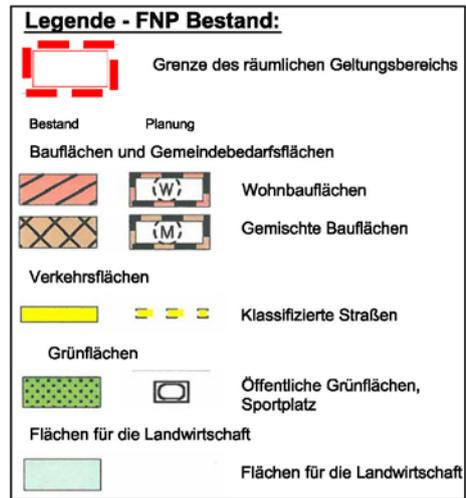
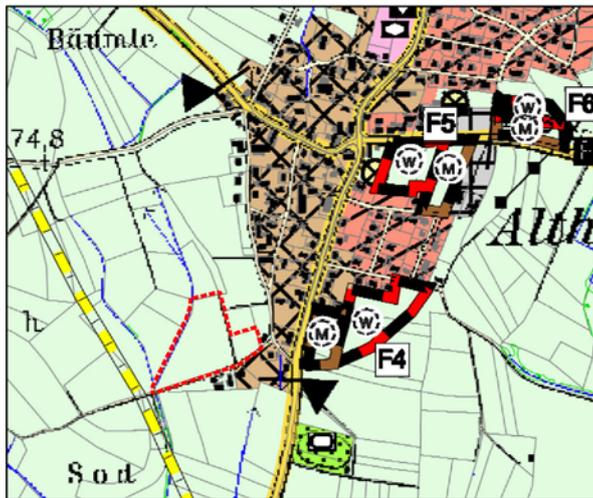
3.4 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Änderungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt. Aufgrund der eher extensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland ist nicht von schadstoffbelastetem Oberboden auszugehen.

4. Planung

Entlang der Saudstraße wird eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Daran schließt sich eine gewerbliche Baufläche an. Den Abschluss und Übergang in die freie Landschaft bildet wieder eine gemischte Baufläche (M). Die westlich und nördlich gelegenen Bereiche sind als `Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft´ dargestellt. Sie dienen der Ortsrandbegrünung, der Einhaltung des erforderlichen Gewässerabstands entlang des Sodgrabens und der Realisierung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Saudstraße.



Gemeinde Frickingen

12. Änderung des Flächennutzungsplanes in Frickingen

Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen "Saudstraße", Altheim

Bestand + geplante Änderungen

PLAN NR.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MASSTAB:
	YT	27. JAN. 2017	A4	-----

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG
 ALPKIRCHER STR. 25 88662 ÜBERLINGEN/BOGENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044

Flächennutzungsplan neu (ohne Maßstab)

Umweltbericht

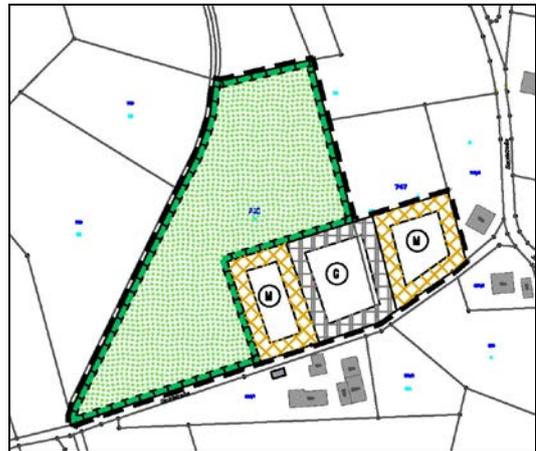
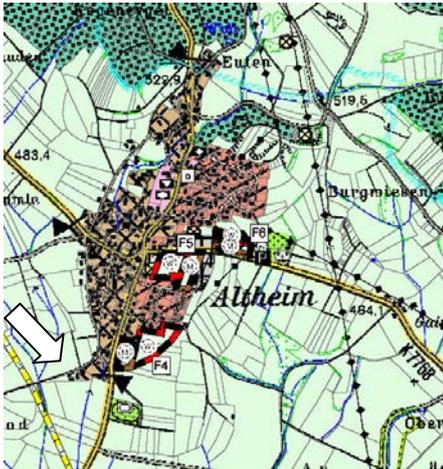
Inhalt

1. Einleitung
 - 1.1 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. Ausgewiesene Schutzgebiete
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild
 - 3.2 Boden
 - 3.3 Klima / Luft
 - 3.4 Wasser
 - 3.5 Flora / Fauna
 - 3.6 Bevölkerung / Naherholung
 - 3.7 Kultur- und Sachgüter
4. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
5. Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben
 - 5.1 Wechselwirkungen
6. Alternativenprüfung
7. Prüfungsverfahren
8. Zusammenfassung
9. Quellen

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Altheim der Gemeinde Frickingen / Bodenseekreis soll der Flächennutzungsplan um gemischte und gewerbliche Bauflächen ergänzt werden, um ortsansässigen Betrieben entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können.



Rechtsgültiger FNP- Ausschnitt Frickingen, Geplante FNP-Änderung
Gemeindeverwaltungsverband Salem

1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Bau GB §§ 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 den Änderungsbereich keine Ausweisungen getroffen. Die Ortslage von Altheim ist allseits von regionalen Grünzügen umgeben, in die durch die vorliegenden Planungen nicht eingegriffen wird (siehe hierzu Pkt. 2.2 der Begründung zur FNP-Änderung).

2. 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

Südwestlich und westlich des Änderungsbereichs liegt das geschützte Biotop Nr. 181214351379 – Uferbewuchs am Bach 'Öhmdwiesen' südlich Altheim. Es ist als 'naturnahe Auwälder' und als 'Röhrichtbestände und Riede' geschützt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

Bestand

Der landwirtschaftlich als Grünland genutzte Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Altheim und grenzt im Süden an die Saudstraße sowie im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen an.

Planung

Die Flächen entlang der Saudstraße werden als gewerbliche Bauflächen (G) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Damit wird die vorhandene, eher untergeordnete Bebauung entlang der Saudstraße verstärkt. Nördlich und westlich der Bauflächen werden Grünflächen / Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als **voraussichtlich gering - mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

- Ausweisung von Grünflächen / Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Anschluss an die Bauflächen,
- Begrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen,
- Stärkung / Weiterentwicklung der Grabenstruktur am westlichen Rand des Änderungsbereichs (Gewässerrandstreifen, Bepflanzung etc.).

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

- Begrenzung der Gebäudehöhe,
- Abgestaffelte Gebäudehöhen nach Westen in Richtung des Ortsrandes,
- Festlegung von Fassadenfarben und –materialien,
- Beschränkung von Werbeanlagen,
- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Lichteffekte.

3.2 Boden

Bestand

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Planung

Die Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen führt zu 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 Nutzung im Bereich der dargestellten Bauflächen 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 und gemischten Bauflächen,
- Ausweisung von Grünflächen im nördlichen Anschluss an die Bauflächen,
- 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.

3.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet in Frickingen gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

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 beeinträchtigen die Kaltluftbildung und erhöhen die Wärmeabstrahlung.

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

3.4 Wasser

Bestand

Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft der wasserführende Sodgraben.



Gewässernetz

Planung

Die Bebauung und Versiegelung führen 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:

- Ausweisung eines ausreichend dimensionierten Gewässerrandstreifens entlang des Sodgrabens,
- Stärkung der Grabenstruktur durch geeignete Maßnahmen (Bepflanzungen etc.),
- Herstellung der Parkplätze wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster),
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer.

3.5 Flora/Fauna

Bestand

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im östlichen Teil stehen einzelnen Laubbäume (Walnuß u. a.). Der wasserführende Sodgraben stellt die westliche Abgrenzung dar.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist der Änderungsbereich potentieller Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten

Planung

Die Darstellung gemischter und gewerblicher Bauflächen führt zum Verlust des Grünlandes entlang der Saudstraße und der wenigen Einzelbäume. Die nördlich angrenzenden Flächen werden durch ihre Darstellung als Flächen für Kompensationsmaßnahmen gestärkt.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Ausweisung von Ausgleichsflächen sind die 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:

- Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen im nördlichen Anschluss an die Bauflächen,
- Stärkung der Strukturen entlang des Sodgrabens,
- Pflanzgebote zur Begrünung der Bauflächen,
- 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.

3.6 Bevölkerung / Naherholung

Bestand

Das Plangebiet ist Teil des vielfältig strukturierten, landwirtschaftlich geprägten Ortsrandes von Altheim, der gleichzeitig ein attraktives Wohnumfeld darstellt. Die Saudstraße wird in westlicher Richtung zum Wirtschaftsweg und ist Teil des Wegenetzes am Ortsrand.

Planung

Durch die verstärkte Bebauung entlang der Saudstraße wird in diesem Bereich die Erlebniswirkung der Landschaft eingeschränkt. Wegebeziehungen werden nicht eingeschränkt bzw. unterbrochen.

Betriebsbedingte Belastungen durch das Gewerbegebiet der östlich und nordöstlich gelegenen Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

Die Bauflächen tragen zur Sicherung und Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe bei.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung / Naherholung sind als **voraussichtlich gering - mittel** zu bewerten.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Von der Planung sind keine Kulturgüter betroffen. Als Sachgüter sind die anstehenden landwirtschaftlichen Flächen / Böden zu bewerten.

Planung

Die Planung führt zum vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Flächen. Sie stellt aufgrund der bisherigen eher extensiven Nutzung und der geringen Größe des Änderungsbereichs keine wesentliche Einschränkung oder gar existenzielle Bedrohung eines landwirtschaftlichen Betriebes dar.

Aufgrund der geringen Größe der dargestellten Bauflächen ist der Eingriff in das Schutzgut Sachgüter als **voraussichtlich gering - mittel** zu bewerten.

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

Der Änderungsbereich kann 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. Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die vorliegende Planung ist mittelfristig weiter von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Gewerbeflächen könnten in Altheim 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 die Einschränkung der Erlebniswirkung der Landschaft, andererseits werden wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ausweisung von Gewerbeflächen ermöglicht.

6. Alternativenprüfung

Im Teilort Altheim stehen der Gemeinde Frickingen keine Gewerbeflächen zur Verfügung. Geeignete Flächen finden sich weder in der Ortslage noch am Ortsrand. Zur Ausweisung eines kleinen Gewerbe- und Mischgebietes in Altheim 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 Bodenseekreis und Ravensburg,
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort,
- Bewertung der Biotoptypen.

8. Zusammenfassung

Im Frickinger Teilort Altheim liegt die Anfrage eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes vor, der sich gerne ansiedeln möchte. Derzeit stehen in Altheim keine Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die überplanten Flächen werden eher extensiv als Grünland genutzt.

Schutzausweisungen oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Der Änderungsbereich kann an die vorhandene Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Sie erfolgt über die Saudstraße.

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

Die Planungen sind 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. Die nördlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen tragen wesentlich zur Minimierung des voraussichtlichen Eingriffs bei.

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

Neben der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sind in den jeweiligen Bebauungsplänen 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. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden im nördlichen Anschluss an die gewerblichen und gemischten Bauflächen dargestellt. Die entlang der westlichen Grenze gelegene Struktur des Sodgrabens ist durch geeignete Maßnahmen und die Ausweisung eines ausreichend dimensionierten Gewässerrandstreifens zu stärken und weiter zu entwickeln.

Naherholungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Betriebsbedingte Belastungen durch die geplanten Gewerbe- und Mischgebiete auf Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

Die voraussichtlichen Eingriffe in das Schutzgut Sachgüter sind aufgrund des Verlustes der landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgleichbar, jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht erheblich.

Auf der Gemarkung Altheim gibt es zu den geplanten Ausweisungen 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