

Gemeinde Frickingen

Umweltbericht zum Bebauungsplan `Ortsmitte – 1. Änderung`

mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
und Maßnahmenkonzept zur Grünordnung



Anlage: Bericht zur Vorabklärung artenschutzrechtlicher Belange
(Fledermäuse) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan
„Ortsmitte“ auf das Fledermausvorkommen in der Kirche
in Frickingen.
(Fiedler & Sproll, Radolfzell, 17.06.2025 / überarb. 11.01.2026)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt gem. Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a + 4 c BauGB

1.0	Einleitung	4
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.1.1	Ziele der Planung	4
1.1.2	Festsetzungen	5
1.1.3	Standort, Art und Umfang der Planung	6
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	6
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	8
1.2.1	Fachgesetze	8
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	9
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	9
1.2.2.2	Regionalplan	11
1.2.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	11
1.2.2.4	Schutzgebiete / Schutzkategorien	12
1.2.2.5	Landesweiter Biotopverbund	13
2.0	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben	14
2.1	Fläche	15
2.2	Landschaft	16
2.3	Boden	18
2.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	21
2.4.1	Biotope, Nutzungen	21
2.4.2	Artenschutz	24
2.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	29
2.5	Klima, Luft	29
2.5.1	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	30
2.6	Wasser	32
2.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	33
2.8	Kultur- und Sachgüter	33
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	34

2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	34
2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	34
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	34
2.13	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	35
2.14	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	35
3.0	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	35
3.1	Maßnahmenkonzept zur Grünordnung	35
3.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
3.1.2	örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW	36
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	37
4.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	38
5.0	Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	38
6.0	Zusätzliche Angaben	39
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	39
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	39
6.3	Zusammenfassung	39
6.4	Quellen	42

1.0 Einleitung

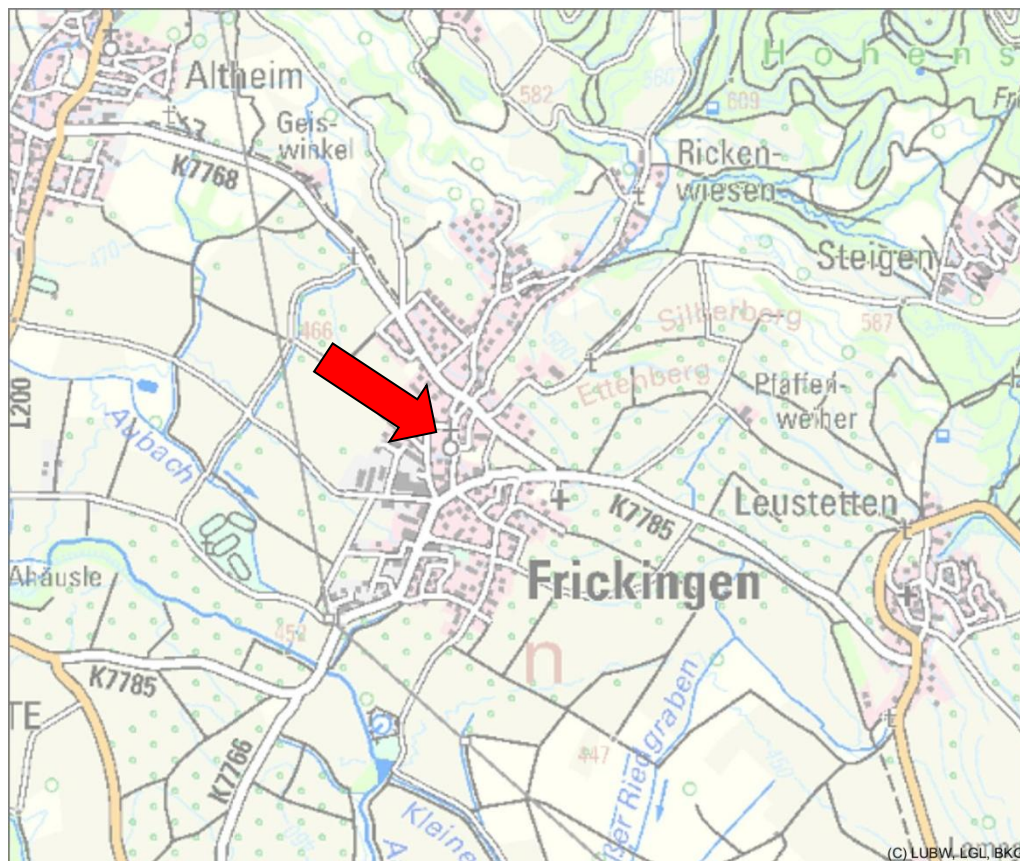
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Anlass der Planung Mit dem Bebauungsplan 'Ortmitte – 1. Änderung' in Frickingen soll der rechtskräftige Bebauungsplan 'Ortmitte' so geändert werden, dass eine Seniorenwohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus in der Ortmitte von Frickingen realisiert werden können.

Umweltprüfung Der Umweltbericht behandelt gem. § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, ermittelt die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung und erarbeitet Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation potentieller Eingriffe.

Städtebauliche Ziele Die Planung ermöglicht den Neubau zweier Gebäude mit Wohnungen und Gemeinschaftsräumen für eine Seniorenwohnanlage sowie den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Mit der Planung soll die Ortmitte von Frickingen belebt und gestärkt werden.



Topographische Karte, Quelle: LUBW

1.1.2 Festsetzungen

Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes soll ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Zusätzlich werden mehrere private Grünflächen ausgewiesen.

Folgende Festsetzungen werden für den Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' getroffen:

- GRZ = 0,5, GFZ = 1,0 bzw. 1,5, offene Bauweise, max. zwei bzw. drei Geschosse
- Gebäudehöhe = 9,50 bzw. 13,50 m,
- Stellplätze sind so anzulegen, dass nach maximal vier Stellplätzen ein Baumstandort mit offener, begrünter Baumscheibe angeordnet wird,
- Nebenanlagen sind bis max. 3 m Höhe zulässig,
- Festsetzung von Nebenanlagen als seitliche Lichtabschirmungen zum Schutz von Fledermäusen,
- Niederschlagswasser: Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentions- und Versickerungsflächen,
- Festsetzung privater Grünflächen als Gehölzpflanzungen, Heckenstruktur und Gehölzgruppen,
- Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- und Grünflächen,
- Ausweisung von Flächen für die Anlage von Abfall-Sammelstellen,
- Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung,
- Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag,
- Festsetzung zum Schutz von Fledermäusen und gebäude-sowie höhlenbrütenden Vogelarten,
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.

Örtliche

Bauvorschriften

Zulässig sind begrünte Flachdächer (0 – 5°) und symmetrische Satteldächer (32 – 45°) mit durchlaufender Firstrichtung,

extensiv begrünte Flachdächer bei Carports und Nebenanlagen,

Solaranlagen auf Dächern sind nur als aufgelegte Anlagen zulässig,

Unzulässigkeit von glasierten Ziegeln oder Dachsteinen, Zulässigkeit von Dachbegrünungen, naturroten, braunrot engobierten, ziegelbraunen oder hellgrauen Materialien,

Dachaufbauten sind als Schleppgauben sowie giebelständige Gauben mit Satteldach zulässig,

Unzulässigkeit von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden oder glasierten Materialien, Lacken oder Ölfarben,

Laubengänge sind zu begrünen,

Anlage von nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen,

Unzulässigkeit von Maschendrahtzäunen und Hecken aus Nadelgehölzen als Einfriedungen,

wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen,

Unzulässigkeit von Niederspannungs-Freileitungen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen (Austraße und Kirchstraße).



Ausschnitt Rechtsplan, ohne Maßstab

1.1.3 Standort, Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral in Frickingen im Landkreis Bodenseekreis.

Naturraum

Frickingen liegt im Bodenseebecken (031), innerhalb des voralpinen Hügel- und Moorlandes.

Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird

- im Norden von der Austraße und dem Areal eines denkmalgeschützten ehem. Bauernhauses,
- im Westen von der Kirchstraße,

- im Süden von der Kirche St. Martin mit dem alten Dorffriedhof und dem Areal eines landwirtschaftlichen Betriebes,
- im Osten von der Austraße begrenzt.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 58/2 - gemeindeeigenes Grundstück mit Abrissgebäude (ehem. Feuerwehrhaus),
- Fl. St. Nr. 58/8 - Freifläche / Grünland mit einzelnen Obstgehölzen und Gebüsch.

Art der Planung

Bebauungsplan gem. § 8 BauGB.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans 'Ortsmitte'. Hier wurde Mischfläche (MI) gem. 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,25 und insgesamt sechs Baufenstern für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die angrenzenden Straßen (Austraße und Kirchstraße). Die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.



Luftbild, Quelle: LUBW

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).
- Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 3 und 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 (6) Nr. 7a bezeichnete Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz - BNatschG

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Artenschutz.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg -NatschG BW §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Artenschutz.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

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

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume,
sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Regenwassermanagement,
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen,

Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens,
- Altlastensanierung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

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

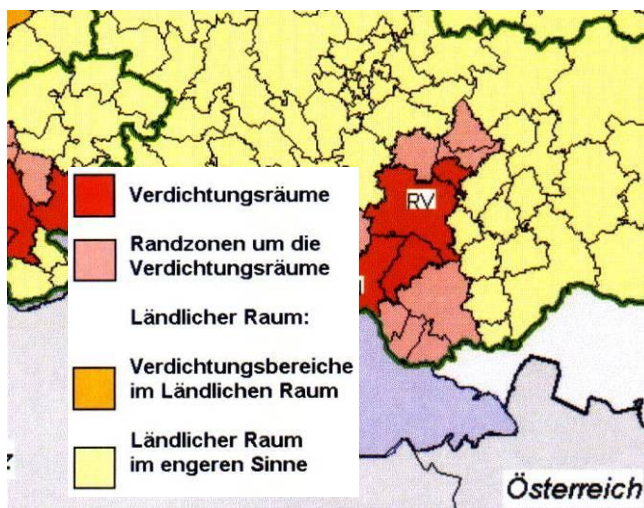
Grundsätze Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung,

insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind. Als Grundsätze sind hier für den ländlichen Raum u. a. 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, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“

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.“

2.4.3.1 „Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.“



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

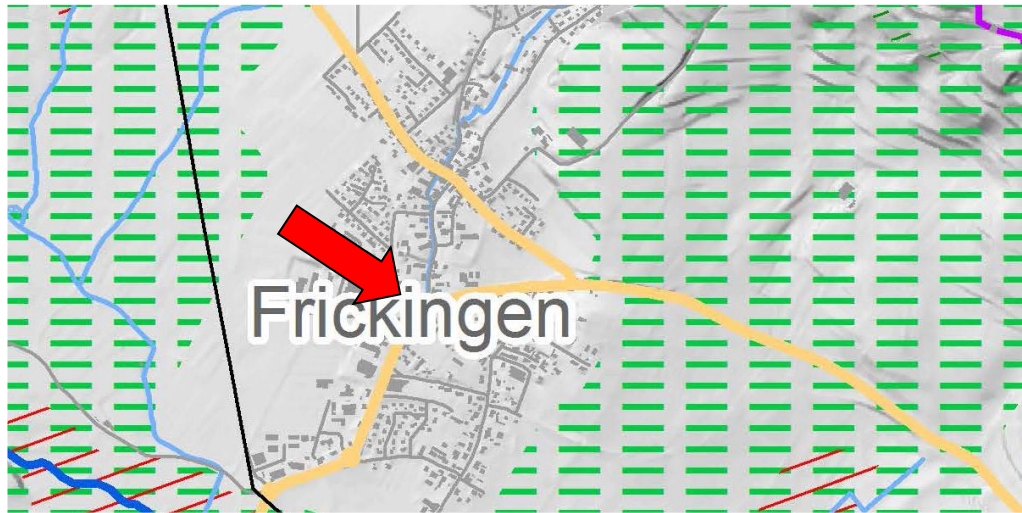
Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Sicherung von günstigen Wohnstandortbedingungen,
- Flächensparende, orts- und landschaftsgerechte Nutzung von Flächen.

1.2.2.2 Regionalplan

Ausweisungen

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

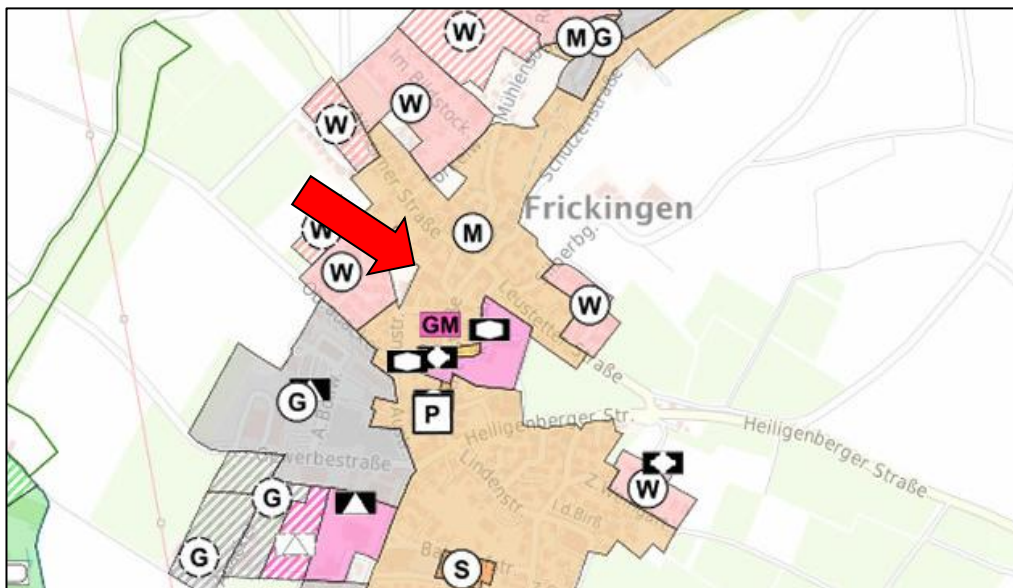


Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben

1.2.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Ausweisungen FNP

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem-Frickingen-Heiligenberg als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



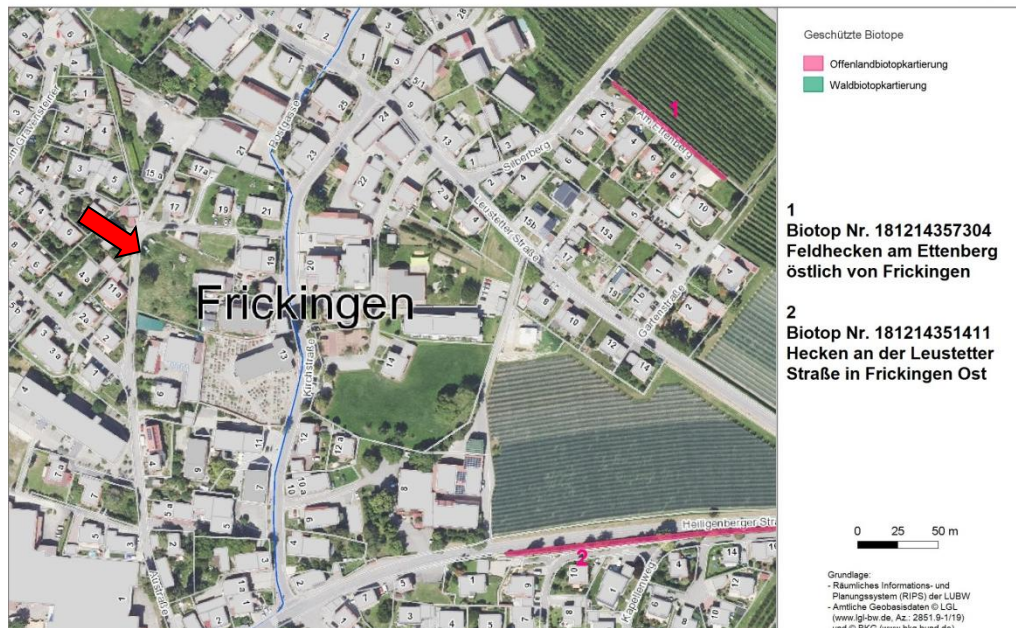
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg

1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete	Wasserschutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
ja	nein	nein	nein	nein	nein

Geschützte Biotope Innerhalb des Plangebietes bzw. seiner direkten Umgebung befinden sich keine geschützten Biotope. Zwei als geschützte Biotope kartierte Hecken befinden sich außerhalb der Ortslage von Frickingen in etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet. Negative Auswirkungen der Planung auf geschützte Biotope können damit ausgeschlossen werden.

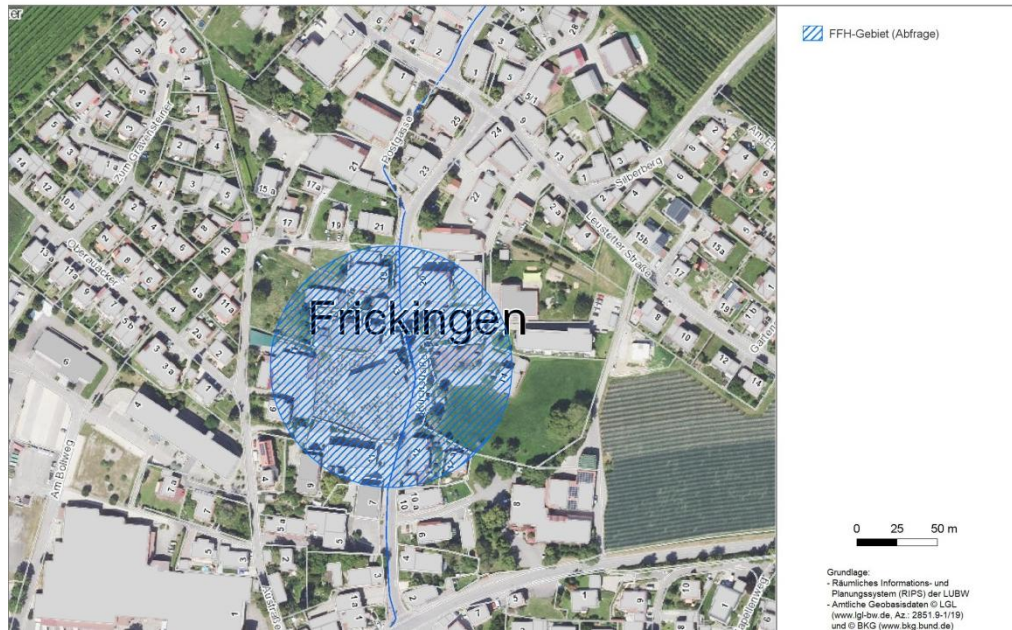
Digitale Topographische Karte



LUBW-Kartierung Biotope (ohne Maßstab)

FFH-Gebiet In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Kirche St. Martin, die Wochenstuben von Langohrfledermäusen und Großen Mausohren beherbergt. Die Kirche und ihr Umfeld sind daher als Teil des FFH-Gebiets Nr. 8221341- Bodensee Hinterland bei Überlingen kartiert. Aufgrund der potentiellen Betroffenheit des FFH-Gebiets durch die Planung wurden Untersuchungen zum Fledermausvorkommen und Flugstraßen der Fledermäuse durchgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Planung sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten (vgl. Kapitel 2.4.2 - Artenschutz).

Digitale Topographische Karte

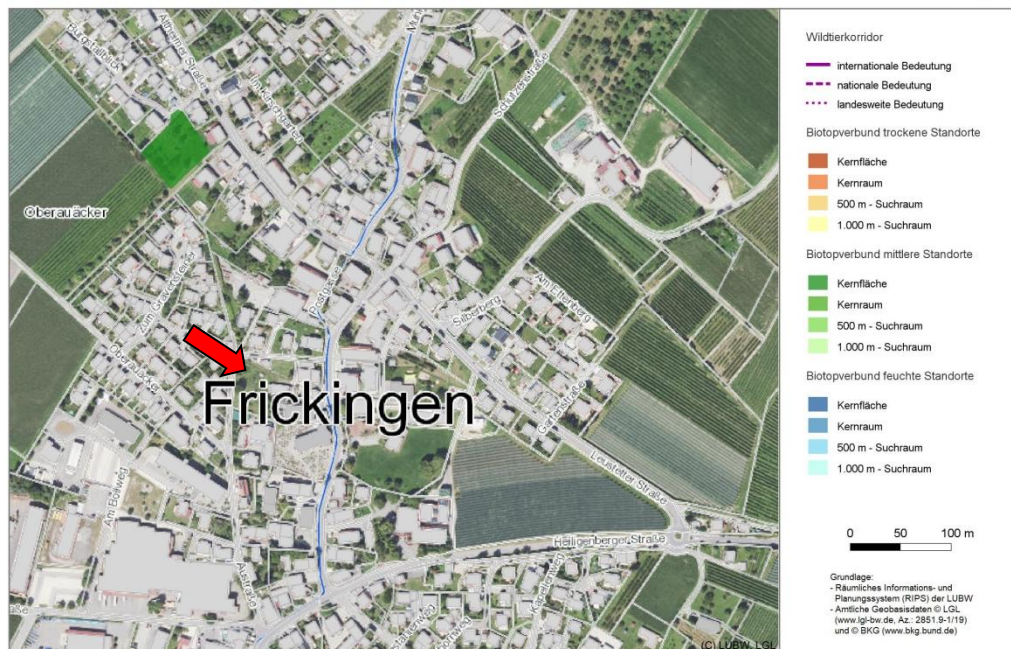


LUBW-Kartierung FFH-Gebiet (ohne Maßstab)

1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

Nach dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und seiner unmittelbaren Umgebung keine Vernetzungsstrukturen. Eine Kernfläche für mittlere Standorte befindet sich ca. 200 m nördlich des Plangebietes. Negative Auswirkungen der Planung auf diese Fläche sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan



Fachplan Biotopverbund (Quelle LUBW)

2.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Die erste Einschätzung des Plangebietes lässt folgende Wirkungen der Planung im Vergleich zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan 'Ortsmitte' erwarten, die in den folgenden Kapiteln näher erläutert sind:

Bau- und anlagebedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbes- serung	Wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung		-			
Versiegelung, Überbauung		-			
Reliefveränderung		-			
Entnahmestellen, Abgrabungen		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen		-			
Dambbauten, Überbrückung		-			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase		-			
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)		-			
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)		-			
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten)		-			
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten	+				
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		-			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)		-			
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung			-		
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen		-			
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen			-		
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau			-		

Betriebsbedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbes- serung	wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen		-			
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW		-			
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Vögeln			-		
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche		-			
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall		-			
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm		-			
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme (siehe auch 5.2.1)	+				
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ -strukturen		-			
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		-			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen		-			

2.1 Fläche

Nach § 1a (2) BauGB sind bei der Flächen-Inanspruchnahme folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung,

Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang.

Bestand Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans 'Ortsmitte'. Mit dem Bebauungsplan 'Ortsmitte' wurden in diesem Bereich zwei Mischbauflächen (MI) mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,25 ausgewiesen.

Planung Innerhalb des Plangebietes wird ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen. Es sind drei Baufenster sowie Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) enthalten. Zudem werden private Grünflächen ausgewiesen. Im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist von geringer Wirkungsintensität, da sich die Planung innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Fläche' tragen die im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:

Geltungsbereich das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Ortsmitte',

Grünflächen Ausweisung von privaten Grünflächen.

2.2 Landschaft

Empfindlichkeit Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Frickingen nördlich des Rathauses und der Kirche St. Martin. Es ist von bebauten Grundstücken und Straßenflächen umgeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Ortsmitte' weist innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet mit insgesamt sechs Baufenstern aus. Zulässig ist die zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Eingriff Innerhalb des Plangebietes sollen zwei Gebäude als Seniorenwohnanlage entstehen. Zudem soll das bestehende alte Feuerwehrhaus abgebrochen und an seiner Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Zulässig ist die zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise mit begrünten Flachdächern bzw. Satteldächern. Zudem sind private Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen.



Blick von Westen in das Plangebiet

Wirkungen

Mit der Planung entstehen zwei kräftige Baukörper in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdächern sowie ein Gebäude mit Satteldach und zwei Vollgeschossen innerhalb der Ortsmitte von Frickingen. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wird die geplante Bebauung etwas höher, orientiert sich aber dennoch am umgebenden Bestand und ordnet sich dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus an der Kirchstraße sowie den weiteren Bestandsgebäuden der Umgebung unter.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der ausgewiesenen Grünflächen sowie der Pflanzgebote für Bäume sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Siedlungs- und Landschaftsbild' tragen die im Bebauungsplan 'Ortsmitte - 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:

Bauhöhen

Festlegung maximaler Gebäudehöhen in Anlehnung an die angrenzende Bebauung,

Fassaden / Dächer

Unzulässigkeit von glänzenden oder glasierten Materialien, die zu Reflexionen führen können, begrünte Flachdächer,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume sowie Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes,

Begrünung

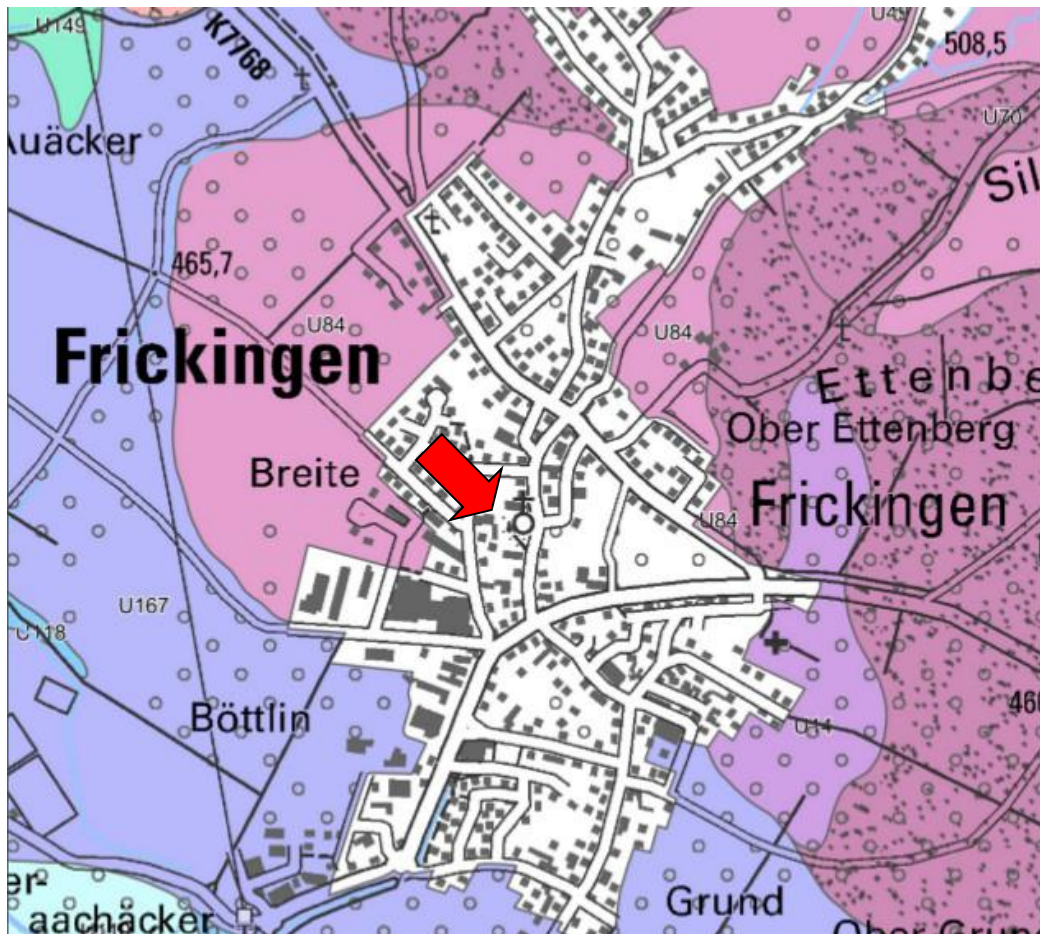
begrünte Laubengänge gem. Pflanzenliste.

2.3 Boden
Bestand

Böden

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend unbebaut, jedoch bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Ortsmitte' überplant.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortsmitte von Frickingen sind keine bodenkundlichen Einheiten kartiert. Die vorherrschenden Böden der umgebenden außerörtlichen Flächen sind als Parabraunerden, z. T. erodiert aus würmzeitlichen Schwemmsedimenten (U84) kartiert.



BK50: Bodenkundliche Einheiten

- Brauner Auenboden und Auenbraunerde, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund, aus Auensand und Auenlehm (A1)
- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm (A3)
- Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Beckenton (D5)
- Anmoorgley, Nassgley, Humus- und Moorgley aus Abschwemmassen, Auen- und Hochflutsediment sowie glazigenen Ablagerungen (G3)
- Gley aus pleistozänen Seesedimenten (G8)
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment (L8)
- Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus meist sandiger Gesteinsverwitterung, häufig aus Tertiärgesteinen (L9)
- Parabraunerde und Braunerde aus Schwemmsedimenten (L14)
- Parabraunerde und podsolige Bänderparabraunerde aus Beckensedimenten (L15)
- Pseudogley aus schluffig-tonigen Beckensedimenten (S8)
- Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus pleistozänen Seeablagerungen (Z6)

Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)



Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Filter und Puffer für Schadstoffe



Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Standort für naturnahe Vegetation

Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Bodenfunktionen

In den o. a. dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (gelb)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel - hoch (hellgrün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel - hoch (hellgrün)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

Tab. 2: Bodenbewertung im Bestand

Fläche m ²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wert-stufe (Gesamt- bewert- ung der Böden)	Biotop- wert- punkte	Bilanzwert (Punkte)
		Natürliche Boden- frucht- barkeit	Aus- gleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schad- stoffe			
140	Gehweg	0	0	0	0	0	0
1.688	Bebauung	0	0	0	0	0	0
2.167	U84*	2	3	3	2,67	10,67	23.122
3.995							23.122

* Daten der Bodenschätzung gem. LRA Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz

Planung

Inhalte

Das Plangebiet wird mit Wohnbebauung überbaut. Zudem werden Zufahrten und Stellplätze erforderlich. Verkehrsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Wirkungen

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5 festgesetzt. Sie führt innerhalb der Baugrundstücke zu großflächigen Überbauungen / Flächenbefestigungen. Hinzu kommen die erforderlichen Verkehrsflächen und Zufahrten.

In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Gleichzeitig bleiben aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) Bereiche für Freiflächen. Zudem sind im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt. In diesen Bereichen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten.

Vollständig versiegelte Flächen

Bebauung	<u>2.607 m²</u>
	2.607 m²

Grünflächen innerhalb des Plangebietes

Grünflächen WA	869 m ²
Priv. Grünflächen	<u>519 m²</u>
	1.388 m²

Gesamtfläche Untersuchungsbereich: 3.995 m²

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Tab. 3: Bodenbewertung nach dem Eingriff

Fläche m ²	Be- zeichnung	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Biotop- wert- punkte	Bilanzwert (Punkte)
		Natürliche Boden- fruchtbar- keit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
2.094	Völlig versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0
513	Begrünte Flach- dächer					1	513
1.388	U84*	2	3	3	2,67	10,67	14.810
3.995							14.810

* Daten der Bodenschätzung gem. LRA Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 8.312 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' tragen die im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:

Oberflächen- Befestigungen

Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen,

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

Bodenverwertungs- Konzept

mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben.

2.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

2.4.1 Biotope, Nutzungen

Bestand

Das Plangebiet wird im Bestand überwiegend als extensives Grünland genutzt und ist in Teilbereichen bebaut. Das Areal befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Ortsmitte'. Dieser weist Mischbauflächen mit insgesamt sechs Baufenstern und einer GRZ von 0,25 bzw. 0,4 sowie einen Fußweg zur Erschließung des Gebietes aus. Zudem sind Pflanzgebote für insgesamt sieben Laubbäume enthalten.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Ortsmitte' - Bestand

Tab. 4: Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Nr:	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.828	1.828
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz			
60.50	Kleine Grünfläche	4	2.167	8.668
45.10-45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen	8 x 76 x 7		4.256
Gesamt			3.995	14.752

Planung

Inhalte

Mit der Planung soll ein Urbanes Gebiet (MU) mit drei Baufenstern und einer GRZ von 0,5 ausgewiesen werden. Zudem sind Flächen für Nebenanlagen, private Grünflächen und Pflanzgebote für insgesamt 17 Bäume enthalten.

Wirkungen

Mit der festgesetzten GRZ von 0,5 innerhalb des Plangebietes vergrößert sich der Anteil überbauter und befestigter Flächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Ortsmitte'.

Gleichzeitig tragen die Festsetzung von Grünflächen, und Pflanzgeboten für Bäume zur Eingrünung des Plangebietes bei und schaffen neue Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten des Siedlungsraumes. Auch die Festsetzung zur Begrünung von Laubengängen dient dem Siedlungsbild sowie der Schaffung von Brut- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten.



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna – Planung

Tab. 5: Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Nr:	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	2.094	2.094
60.55	Begrünte Flachdächer	4	513	2.052
60.50	Kleine Grünfläche	4	870	3.480
41.12	Zierstrauchpflanzung (Grünflächen mit Zweckbestimmung zur Bepflanzung als Gehölzfläche)	6	518	3.108
45.10 – 45.30 a	Einzelbäume	6 x 56 x 17		5.712
Gesamt			3.995	16.446

* Biotopwert x Stammumfang (cm) nach 25 Jahren (16 + 40 cm) x Anzahl der Bäume

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna verursachen eine Aufwertung in Höhe von 1.694 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' tragen die im Bebauungsplan 'Ortmitte – 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

Begrünung

Laubengänge sind gem. Pflanzenliste zu begrünen,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume innerhalb des Plangebietes,

Freiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

2.4.2 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

Besonders geschützt sind

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 2 der

Bundesartenschutzverordnung

Streng geschützt sind

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 3 der

Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

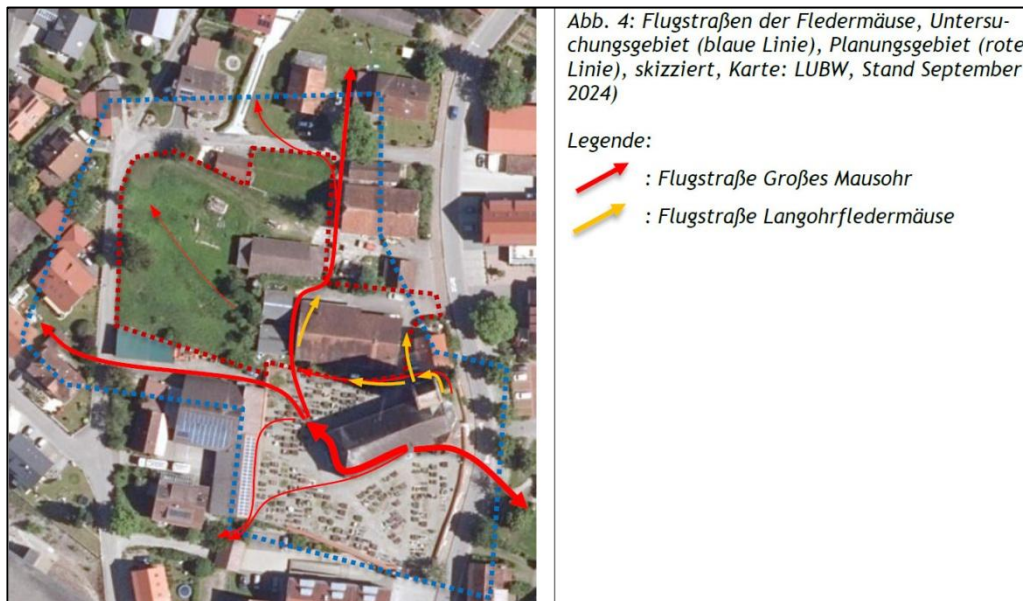
Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für

die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen baubedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Fledermäuse

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Kirche St. Martin mit ihren bekannten Wochenstubenquartieren von Großen Mausohren (*Myotis myotis*) und Langohrfledermäusen (*Plecotus spec.*) wurden die Flugstraßen der Fledermäuse durch das Büro Fiedler & Sproll, Radolfzell, untersucht. Der Ergebnisbericht liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

Demnach befinden sich insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes in Richtung Westen und in Richtung Norden Flugstraßen des Großen Mausohrs. Die Langohrfledermäuse nutzen ebenfalls die Dunkelkorridore entlang des Plangebietes, um nach Norden und Westen zu fliegen. Da das Plangebiet selbst im Vergleich zu älteren Luftbildern kaum mehr Bäume enthält, wurden beinahe keine die offene Wiese überfliegenden Fledermäuse beobachtet.



Ermittelte Flugstraßen der Fledermäuse von der Kirche St. Martin aus (Quelle: Artenschutzrechtliches Gutachten, Fiedler & Sproll vom 17.06.2025)

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation in der Kirche St. Martin Maßnahmen ergriffen werden müssen, die sowohl das Freiraumkonzept der künftigen Bebauung als auch die Lage und Gestaltung der Baukörper betrifft.

Im Einzelnen betrifft dies:

- Lichtemissionen aus den Gebäuden in Richtung der Flugstraßen der Fledermäuse müssen durch Sichtschutzwände, Rankgerüste oder Heckenpflanzungen minimiert werden.
- Im Bereich der Flugstraßen sollten keine Zufahrten / Straßen geplant werden. Ggf. muss mit baulichen und

gestalterischen Maßnahmen sichergestellt werden, dass Parkplatzbereiche nur im Schrittempo befahren werden können. Zudem sollen Maßnahmen ergriffen werden, um zu verhindern, dass Fledermäuse in diesen Bereichen zu niedrig fliegen.

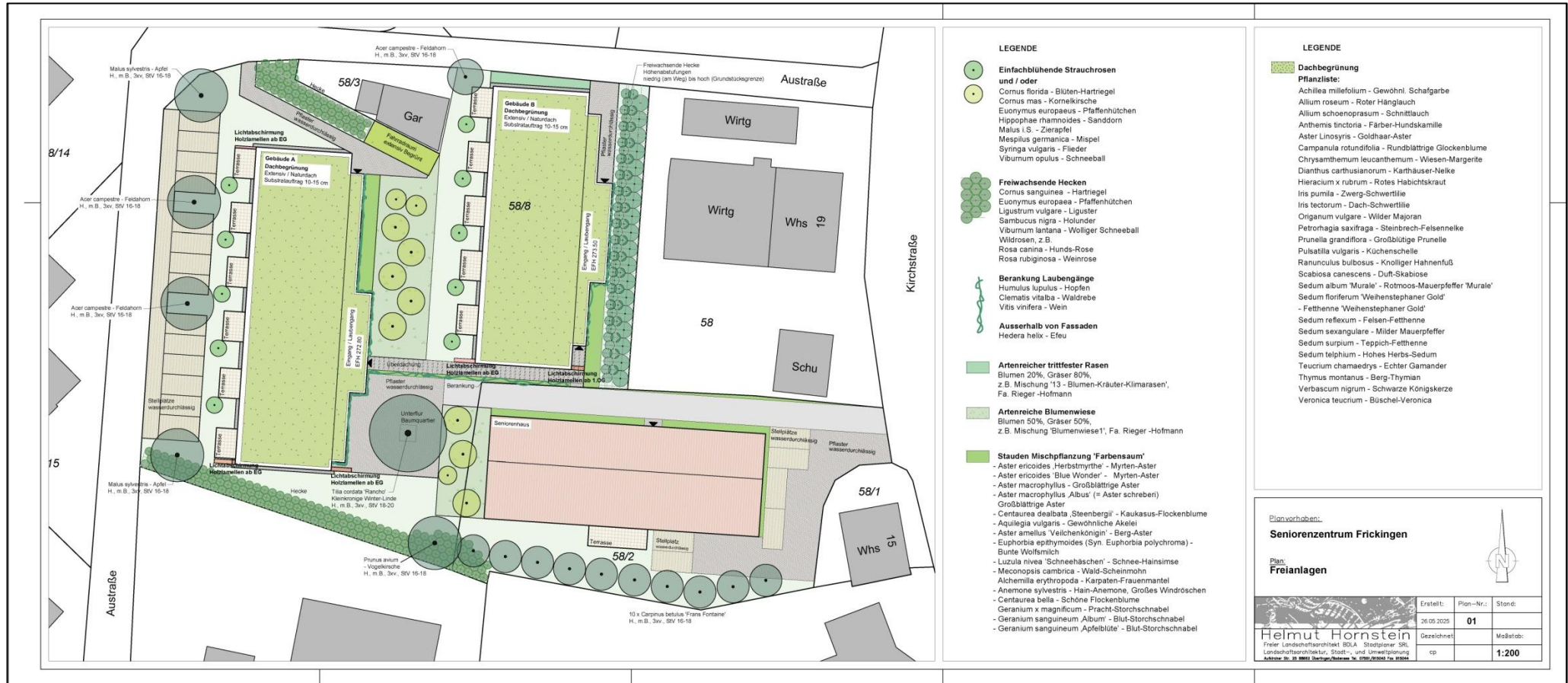
- Die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes muss während der Aktivität der Fledermäuse möglichst reduziert und über Bewegungsmelder gesteuert werden. Hierzu ist ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten.
- Mit Hilfe von Bepflanzung sollen innerhalb des Plangebietes dunkle Bereiche geschaffen werden, entlang derer der Flug der Fledermäuse möglich ist. Die Bepflanzung mit Bäumen, Büschen und Stauden sorgt zudem dafür, dass die Fledermäuse höher fliegen und so nicht von Katzen oder anderen Prädatoren erbeutet werden können. Bestehende randliche Grünstrukturen sollten erhalten werden.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der o.g. notwendigen Maßnahmen ein Freiraumkonzept erarbeitet, das die vorgesehene Bepflanzung sowie weitere Maßnahmen darstellt. Die Maßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Zur Verbesserung der Bedingungen für Fledermäuse sollen zudem die im artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Abschirmung der Beleuchtung, ggfls. Schaffung weiterer Grüninseln mit Bäumen) umgesetzt werden.

Weißstorch

Das Plangebiet enthält zudem einen künstlich angelegten Horst eines Weißstorches (*Ciconia ciconia*). Der Horst befindet sich augenscheinlich im Bereich der Grundstücksgrenze des Fl. St. Nr. 58/2. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Horst an dieser Stelle belassen oder geringfügig verschoben werden kann, wobei er während der Bauzeit aufgrund der zu erwartenden Störungen voraussichtlich versetzt werden muss.



- LEGENDE**
- **Einfachblühende Strauchrosen und / oder**
 - Cornus florida - Blüten-Hartriegel
 - Cornus mas - Roter Hänglauch
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 - Malus i.S. - Zierapfel
 - Mespilus germanica - Mispel
 - Syringa vulgaris - Flieder
 - Viburnum opulus - Schneeball
 - **Freiwachsende Hecken**
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Wildrosen, z.B.
 - Rosa canina - Hunds-Rose
 - Rosa rubiginosa - Weinrose
 - ~ **Berankung Laubgänge**
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Clematis vitalba - Waldrebe
 - Vitis vinifera - Wein
 - **Ausserhalb von Fassaden**
 - Hedera helix - Efeu
 - **Artenreicher trittfester Rasen**
 - Blumen 20%, Gräser 80%
 - z.B. Mischung '13 - Blumen-Kräuter-Klimarasen', Fa. Rieger - Hofmann
 - **Artenreiche Blumenwiese**
 - Blumen 50%, Gräser 50%
 - z.B. Mischung 'Blumenwiese1', Fa. Rieger - Hofmann
 - **Stauden Mischpflanzung 'Farbensaum'**
 - Aster ericoides 'Herbstmyrthe' - Myrten-Aster
 - Aster ericoides 'Blue Wonder' - Myrten-Aster
 - Aster macrophyllus - Großblättrige Aster
 - Aster macrophyllus 'Albus' (= Aster schreberi)
 - Großblättrige Aster
 - Centaurea dealbata 'Steenbergii' - Kaukasus-Flockenblume
 - Aquilegia vulgaris - Gewöhnliche Akelei
 - Aster amellus 'Veilchenkönigin' - Berg-Aster
 - Euphorbia epithymoides (Syn. Euphorbia polychroma) - Bunte Wolfsmilch
 - Luzula nivea 'Schneehäschen' - Schnee-Hainsimse
 - Meconopsis cambrica - Wald-Scheinmohn
 - Aichemilia erythropoda - Karpaten-Frauenmantel
 - Anemone sylvestris - Hain-Anemone, Großes Windröschen
 - Centaurea bella - Schöne Flockenblume
 - Geranium x magnificum - Pracht-Storchschnabel
 - Geranium sanguineum 'Album' - Blut-Storchschnabel
 - Geranium sanguineum 'Apfelblüte' - Blut-Storchschnabel

- LEGENDE**
- Dachbegrünung**
- Pflanzliste:**
- Achillea millefolium - Gewöhnl. Schafgarbe
 - Allium roseum - Roter Hänglauch
 - Allium schoenoprasum - Schnittlauch
 - Anthemis tinctoria - Färber-Hundskamille
 - Aster Linosyris - Goldhaar-Aster
 - Campanula rotundifolia - Rundblättrige Glockenblume
 - Chrysanthemum leucanthemum - Wiesen-Margerite
 - Dianthus carthusianorum - Karthäuser-Nelke
 - Hieracium x rubrum - Rotes Habichtskraut
 - Iris pumila - Zwerg-Schwertlilie
 - Iris tectorum - Dach-Schwertlilie
 - Origanum vulgare - Wilder Majoran
 - Petrorhagia saxifraga - Steinbrech-Felsennelke
 - Prunella grandiflora - Großblütige Prunelle
 - Pulsatilla vulgaris - Küchenschelle
 - Ranunculus bulbosus - Knolliger Hahnenfuß
 - Scabiosa canescens - Duft-Skabiose
 - Sedum album 'Murale' - Rotmoos-Mauerpfeffer 'Murale'
 - Sedum floriferum 'Weihenstephaner Gold' - Fetthenne 'Weihenstephaner Gold'
 - Sedum reflexum - Felsen-Fetthenne
 - Sedum sexangulare - Milder Mauerpfeffer
 - Sedum surpurum - Teppich-Fetthenne
 - Sedum telephium - Hohes Herbs-Sedum
 - Teucrium chamaedrys - Echter Gamander
 - Thymus montanus - Berg-Thymian
 - Verbascum nigrum - Schwarze Königskerze
 - Veronica teucrium - Buschel-Veronica

Planvorhaben:
Seniorenzentrum Frickingen

Plan:
Freianlagen

	Erstellt:	Plan-Nr.:	Stand:
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner SRL Landschaftsarchitektur, Stadt- und Umweltingenieur Autoren: Dr. Dr. Helmut Hornstein, Barbara, Dr. Ulrike, Volker, Prof. Dr. Ingrid	26.05.2025	01	
	Gezeichnet:		Maßstab:
	cp		1:200

Freiflächenkonzept mit Bepflanzung zum Erhalt von Dunkelkorridoren und Flugstraßen (Büro Hornstein 2025)

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:</p>
<i>Grünflächen</i>	<p>Ausweisung von privaten Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen zur Bepflanzung:</p> <ol style="list-style-type: none">1 - Standort für eine freiwachsende Hecke, höhenmäßig abgestuft2 - artenreiche Blumenwiese,3 - Standort für eine freiwachsende Hecke. <p>Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen bzw. als artenreicher und trittfester Rasen anzulegen und zu pflegen,</p>
<i>Pflanzgebote</i>	<p>Pflanzgebote für Bäume und Sträucher innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Grünflächen, u.a. ist zur Sicherung einer vorhandenen Leitstruktur für Fledermäuse entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs eine Baumreihe anzulegen,</p>
<i>Stellplätze</i>	<p>Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass nach maximal vier nebeneinander gelegenen Stellplätzen jeweils ein Baumstandort mit offener, begrünter Baumscheibe angeordnet wird,</p>
<i>Nebenanlagen</i>	<p>im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für Nebenanlagen als seitliche Lichtabschirmungen festgesetzt. Sie dienen dem Schutz von Fledermäusen und sind in allen Stockwerken jeweils bis auf die jeweilige Geschosshöhe anzubringen. Ihre Breite muss mindestens die Tiefe des dahinter gelegenen Balkones bzw. der Terrasse umfassen,</p>
<i>Abbrucharbeiten</i>	<p>Abbrucharbeiten dürfen erst ab dem 1. Oktober beginnen. Der Abriss muss bis zum 1. März soweit fortgeschritten sein, dass die Einnistung gebäudebrütender Arten nicht mehr erfolgen kann (mindestens Entfernung der Dächer).</p> <p>Vor dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind Dachstühle, Dachvorsprünge, Fassadenverschalungen und ungenutzte Kellerräume durch eine qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und –Wochenstuben sowie auf Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten zu untersuchen.</p> <p>Die Beseitigung von größeren Wochenstuben ist erst dann zulässig, wenn im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein geeignetes Ersatzquartier geschaffen und dessen Funktionieren nachgewiesen ist. Alle Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen,</p>

<i>Baumfällungen</i>	Vor Baumfällungen sind betroffene Gehölze auf Höhlen, Rindentaschen und fledermausrelevante bzw. höhlenbrüterrelevante Strukturen zu untersuchen. Falls Höhlen vorgefunden werden, ist eine Nachsuche nach überwinternden Fledermäusen mit einer Endoskop-Kamera erforderlich, gefundene Tiere sind zu bergen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben. Für vorhandene Überwinterungsquartiere sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Leere Höhlen sind vor der Fällung zu verschließen, um die Besiedelung zu verhindern,
<i>Einfriedungen</i>	Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen,
<i>Beleuchtung</i>	Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand unter sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und des Freiflächenkonzepts artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

2.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität

Biodiversität umfasst drei Ebenen: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist aufgrund der innerhalb des bestehenden Bebauungsplans 'Ortsmitte' geltenden Festsetzungen und Ausweisungen wenig Potential für Lebensräume auf. Durch den hohen Anteil befestigter / überbauter / versiegelter Flächen wird das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes noch weiter reduziert. Private Grünflächen, die gem. Pflanzenliste bepflanzt werden, sowie die Neupflanzung von Laubbäumen, die Begrünung von Laubengängen und die Anlage der nicht bebauten Flächen als Grünflächen können zur Biodiversität innerhalb des Plangebietes beitragen.

2.5 Klima, Luft

Bestand

Klima Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5°C, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei ca. 800 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Funktionen Die nicht bebauten und begrünten Flächen innerhalb des Plangebietes vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der

Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima, die jedoch durch die anschließenden bebauten und versiegelten Flächen reduziert ist.

Planung

Wirkungen

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Die geplanten privaten Grünflächen und die Pflanzgebote für Bäume können die negativen Folgen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft abmildern.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Klima / Luft' tragen die im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen,

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung für Flachdächer,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher,

Oberflächen- Befestigungen

Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' ist von geringer bis mittlerer Wirkungsintensität.

2.5.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter Anderem:

- **Hitze:** Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode
- **Trockenheit:** Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung
- **Starkregen:** Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folge nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ §1 Abs. 5 BauGB
Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

Im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

Pflanzgebote

Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Dachgestaltung

Zulässigkeit von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung zur Verringerung der Hitzeabstrahlung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Klimaanpassung:

Grünflächen

Durch die Anlage der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen sowie die Ausweisung privater Grünflächen im Bebauungsplan wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.

Beläge

Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung.

Dachform

Zulässigkeit von extensiv begrünten Flachdächern zur passiven Gebäudekühlung. Dies dient zudem der Rückhaltung von Regenwasser.

Begrünung

Die Begrünung von Laubengängen dient ebenfalls der Reduktion der Abstrahlungshitze sowie in geringem Ausmaß der der Kalt- und Frischluftproduktion.

Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, sowie glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima zu verringern.

Pflanzenliste Standortgerechte Auswahl der Pflanzen u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

2.6 Wasser

Bestand

Gewässer Innerhalb des Bebauungsplans 'Ortsmitte – 1. Änderung' befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Bereich der Kirchstraße verläuft der überwiegend verdolte Dorfbach. Negative Auswirkungen der Planung auf das Gewässer sind nicht zu erwarten.

Hochwasser Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

Planung

Wirkungen Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut 'Wasser' ist von geringer bis mittlerer Wirkungsintensität. Diese kann durch Minimierungsmaßnahmen abgemildert werden.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Wasser' tragen die im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:

Oberflächen-Befestigungen Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster),

Grünflächen Ausweisung privater Grünflächen,

Dachbegrünung Die Zulässigkeit von extensiv begrünten Flachdächern dient der Rückhaltung von Regenwasser,

Regenwasser Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in Retentions- und Versickerungsmulden.

2.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zentral in Frickingen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Ortsmitte'. Dieser weist Mischbauflächen mit insgesamt sechs Baufenstern und zweigeschossiger Bebauung aus.

Planung

Wirkungen

Mit der Planung entstehen ein Seniorenzentrum mit zwei Wohngebäuden sowie ein Wohn- und Geschäftshaus zentral im Ortskern von Frickingen. Damit schafft die Planung nicht nur dringend benötigten betreuten Wohnraum für Senioren sondern trägt zur Belebung und Stärkung der Ortsmitte von Frickingen bei.

Wegeverbindungen

Vorhandene Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Emissionen

Mit erhöhten Emissionen oberhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 ist nicht zu rechnen, da innerhalb des Plangebietes ein Urbanes Gebiet mit entsprechenden Nutzungen ausgewiesen wird.

Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Die Ortsmitte von Frickingen kann mit der Planung belebt werden.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' tragen die im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' festgesetzten Maßnahmen bei:

Grünflächen

Ausweisung von privaten Grünflächen zur Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes,

Nutzungsdichte

die ausgewiesene GRZ von 0,5 lässt eine angemessene Freiraumstruktur bei gleichzeitig guter Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder nennenswerte Sachgüter bekannt.

Planung

Mit der Planung können eine Seniorenwohnanlage mit zwei Gebäuden sowie ein Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte von Frickingen realisiert werden.

Die Planung verursacht keinen nennenswerten Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'.

2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Art und Menge an Emissionen werden im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' nicht geregelt. Es gelten die unter Pkt. 1.2.1 aufgeführten Fachgesetze und die einschlägigen technischen Bestimmungen. Aufgrund der örtlichen Lage, der umgebenden Nutzungen sowie der geplanten Nutzung sind negative Auswirkungen / Belästigungen für bestehende Wohngebiete nicht zu erwarten.

2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Schmutzwasser Innerhalb des Plangebietes ist die Verlegung eines ausreichend dimensionierten Kanal- und Leitungsnetzes notwendig.

Regenwasser Nicht verunreinigtes anfallendes Niederschlagwasser soll in Retentions- und Versickerungsmulden abgeleitet und versickert werden.

Müll Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert. Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anlage von Abfall-Sammelstellen ausgewiesen.

Energie Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Holz - ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die mögliche Andienung mit Silofahrzeugen gewährleistet.

2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.

2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden bebauten Flächen zu einer maßvollen Verdichtung in der Ortsmitte von Frickingen, die durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird reduziert.

Weitere Kumulationseffekte können durch zunehmende Verkehrsbewegungen entstehen.

2.13 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Neubebauung führt potentiell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß, der allerdings durch neue Techniken deutlich reduziert werden kann (Nutzung regenerativer Energien, Elektromobilität etc.).

Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in erhöhten Anforderungen an die Gebäudehüllen (Temperatur-, Sonnenschutz, Kühlung) sowie bei der Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume.

2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

3.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Maßnahmenkonzept zur Grünordnung

3.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauhöhen

(§§ 18, 20 BauNVO) Festlegung maximal zulässiger Bauhöhen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung.

Außenbeleuchtung

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Beleuchtungseinrichtungen gefährden potentiell die Insektenwelt. Daher müssen Leuchtmittel ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)).

Pflanzenliste

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste beizufügen. Dabei soll die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten angestrebt werden.

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Anlage von privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes mit entsprechender Bepflanzung. Die Flächen dienen der Gliederung und Gestaltung des Plangebietes und wirken gleichzeitig als Dunkelkorridore und Leitstrukturen für Fledermäuse.

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes.

Die Gehölze tragen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbildes bei. Gleichzeitig bilden sie neue Lebens-, Brut- und Nahrungsräume für Tiere. Aufgrund der vorgegebenen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes können Dunkelkorridore für Fledermäuse erhalten werden. Darüber hinaus sind Gehölze Filter für Staub und Schadstoffe, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und reduzieren die Abstrahlungshitze.

3.1.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW

Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes und um Blendwirkungen zu vermeiden, sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine für die Dacheindeckung unzulässig. Zulässig sind Dachbegrünungen sowie naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune oder hellgraue Materialien.

Fassadengestaltung /

Farbgestaltung

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig. Ebenso sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben unzulässig. Auch diese Bauvorschriften sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen.

Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für befestigte Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zufahrten und Lagerplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Nicht überbaute Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und zu gestalten.

Mit diesen Maßnahmen können zumindest Teile der Bodenfunktionen erhalten werden, ein Großteil des Niederschlagswassers versickert, die Aufheizung der Flächen wird deutlich reduziert.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind freiwachsende und geschnittene Hecken aus Laubgehölzen und einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis 1 m Höhe zulässig. Zudem sind Einfriedungen kleintierdurchlässig anzulegen.

Hiermit wird einerseits ein harmonisches und durchlässiges Siedlungsbild gewährleistet, andererseits können Hecken aus Laubgehölzen wichtige Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten innerhalb der Siedlungsräume darstellen. Wanderbewegungen von Kleintieren (z.B. Igel) werden ermöglicht.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Rechtsgrundlage

Gemäß § 1a (3) BauGB sind in Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Weiter heißt es in § 15 BNatSchG:

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Boden	
Kompensationsbedarf	= - 8.312 Biotopwertpunkte
Schutzgut Flora + Fauna	
Kompensationsbedarf	= + 1.694 Biotopwertpunkte

Kompensationsbedarf	- 6.618 Biotopwertpunkte
----------------------------	---------------------------------

Ausgleich

Das durch die Planung entstehende Biotopwertdefizit soll durch die Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 203 auf der Gemarkung Altheim ausgeglichen werden. Die Maßnahme soll auch zum Ausgleich des im Rahmen des 2. Abschnitts des Neubaus des Radwegs von Altheim nach Lippertsreute / Abschnitt Bruckfelden - Lippertsreute anfallenden Biotopwertdefizits hinzugezogen werden und befindet sich derzeit in Planung.



Ausgleichsfläche Fl. St. Nr. 203, Gemarkung Altheim

4.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Mit der Planung soll ein Seniorenzentrum in Ergänzung zu einer bereits bestehenden Seniorenwohnanlage im Osten der Ortsmitte von Frickingen entstehen. Gleichzeitig plant die Gemeinde auf ihrem Grundstück Fl. St. Nr. 58/2 den Abbruch des ehemaligen Feuerwehrhauses und den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, das u. a. eine Sozialstation, eine Einrichtung zur Kurzzeitpflege und weitere medizinische, therapeutische und Dienstleistungseinrichtungen enthalten soll.

Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Dorfgemeinschaftshaus u. a.) eignet sich das Areal in besonderer Weise für die vorgesehenen Nutzungen, weil es älteren Menschen ermöglicht, direkt im Ort zu wohnen und am täglichen Leben teilzuhaben. Die Planung stellt insgesamt einen wertvollen Beitrag zur Belebung und Stärkung des Ortskerns dar.

5.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Potentielle Auswirkungen ergeben sich insbesondere bei Havarien durch Schadstoffaustritte in die Luft oder das Grundwasser. Baubedingt können diese durch eine geordnete Bauabwicklung sowie betriebs- und anlagebedingt durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsstandards (technischer Umweltschutz) vermieden werden. Schadstoffeinträge in Gewässer sind aufgrund des Abstands zum nächsten Oberflächengewässer nicht zu erwarten.

6.0 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen waren neben örtlichen Erhebungen die vorliegenden Unterlagen des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus wurden Kartierungen der LUBW und des Geoportal Baden-Württemberg herangezogen. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Minimierung der Eingriffe wurden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Frickingen entwickelt. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Frickingen überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten planungsrechtlichen, landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere sind nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren zu überprüfen:

die Umsetzung der Maßnahmen zur Minimierung der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren,

die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes und Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,

die Umsetzung und Entwicklung der Pflanzgebote, die im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden,

die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme.

6.3 Zusammenfassung

Bebauungsplan

Die Gemeinde Frickingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Ortsmitte – 1. Änderung' beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) in der Ortsmitte von Frickingen.

Die Planung dient der Realisierung eines Seniorenzentrums in der Ortsmitte von Frickingen sowie dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, in dem u.a. eine Sozialstation sowie weitere medizinische und therapeutische Einrichtungen untergebracht werden sollen.

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen

	<p>Bebauungsplans 'Ortsmitte', der ein Mischgebiet mit insgesamt sechs Baufenstern ausweist.</p>
<i>Inhalte</i>	<p>Vorgesehen ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO.</p> <p>In Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken werden maximale Bauhöhen von 9,50 bzw. 13,50 m sowie die zwei- und dreigeschossige Bebauung festgesetzt.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen (Austraße und Kirchstraße).</p> <p>Um negative Auswirkungen auf die Fledermauspopulation im Kirchturm der benachbarten Kirche St. Martin zu vermeiden sind im Bebauungsplan private Grünflächen und Pflanzgebote zum Erhalt von Dunkelkorridoren und Leitstrukturen von Fledermäusen enthalten.</p>
<i>Wirkungen</i>	<p>Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage und den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Ortsmitte' bereits vorbelastet. Im Bereich des Schutzgutes 'Flora / Fauna' ergeben sich durch die Ausweisung von Grünflächen sowie Pflanzgebote für Bäume Verbesserungen.</p> <p>Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' festgesetzt. Hierzu zählen die Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offener, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Zudem sind im Bebauungsplan private Grünflächen ausgewiesen. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter' entsteht nicht.</p>
<i>Geschützte Arten</i>	<p>Mit der Nähe des Plangebietes zur Kirche St. Martin mit ihren bekannten Wochenstubenquartieren von Großen Mausohren (<i>Myotis myotis</i>) und Langohrfledermäusen (<i>Plecotus spec.</i>) hat dieses eine gewisse Bedeutung für die Flugrouten der Fledermäuse.</p> <p>Gem. dem artenschutzrechtlichen Gutachten, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beiliegt, befinden sich insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes in Richtung Westen und in Richtung Norden Flugstraßen des Großen Mausohrs. Die Langohrfledermäuse nutzen ebenfalls die Dunkelkorridore entlang des Plangebietes, um nach Norden und Westen zu fliegen. Da das Plangebiet selbst im Vergleich zu älteren Luftbildern kaum mehr Bäume enthält, wurden beinahe</p>

keine die offene Wiese überfliegenden Fledermäuse beobachtet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation in der Kirche St. Martin müssen damit Maßnahmen ergriffen werden, die sowohl das Freiraumkonzept der künftigen Bebauung als auch die Lage und Gestaltung der Baukörper betrifft. Diese Maßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan 'Ortsmitte – 1. Änderung' enthalten und in einem Freiflächenkonzept dargestellt.

Biotopverbund

Nach dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' verlaufen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung keine Vernetzungsstrukturen.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

6.4 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Örtliche Begehungen und Bestandsaufnahmen