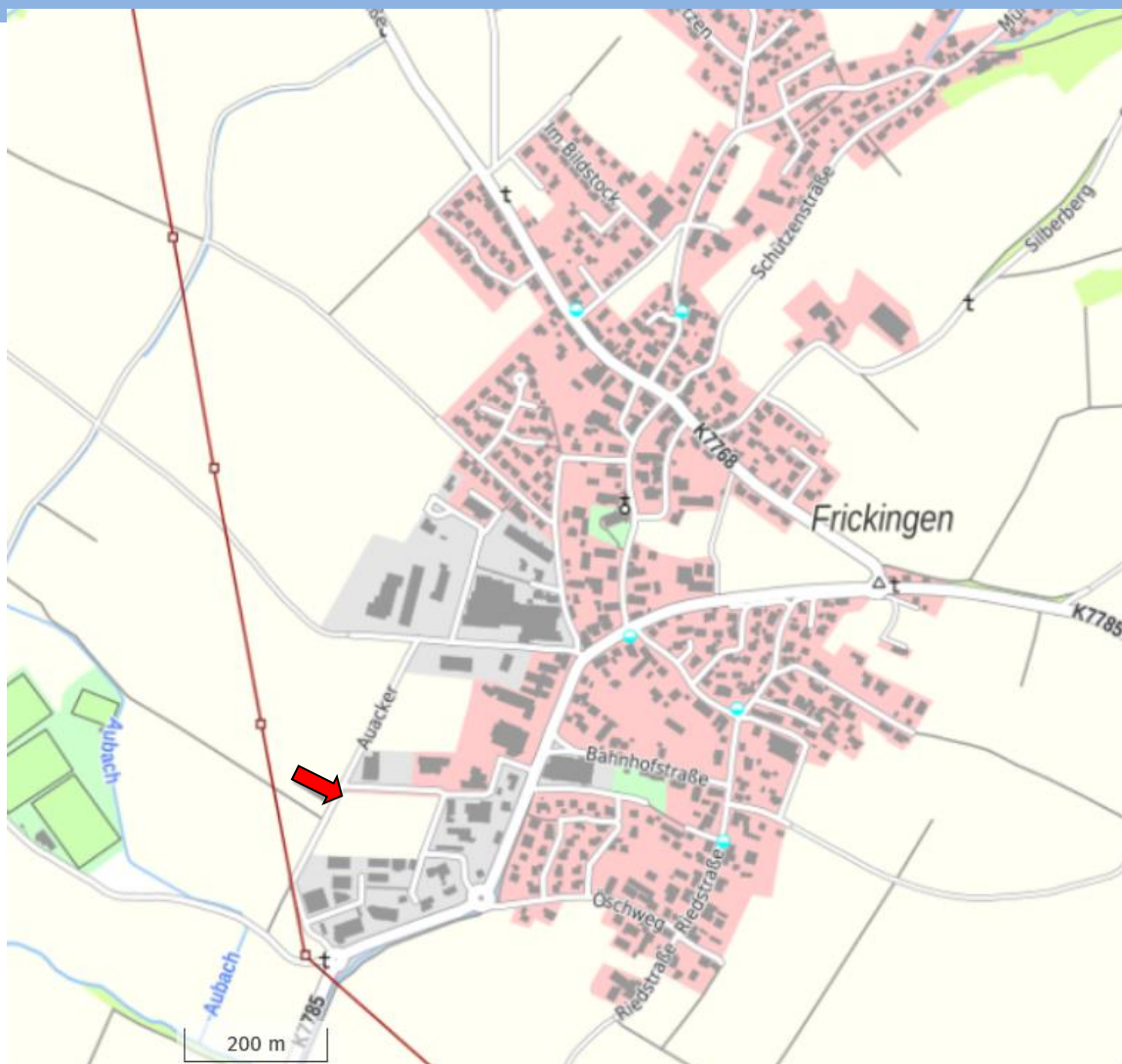


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Gewerbegebiet Böttlin, 5. Erweiterung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Daniel Fürst, Hauptstraße 48, 88699 Frickingen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –  
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung - Rechtsplan



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzung

der Gemeinde Frickingen über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### **`Gewerbegebiet Böttlin, 5. Erweiterung`.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Gewerbegebiet Böttlin, 5. Erweiterung` unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 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 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023,
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
M 1 : 500 vom .....
2. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom.....
3. den planungsrechtlichen Festsetzungen  
und örtlichen Bauvorschriften vom .....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Pflanzenliste vom .....

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Frickingen, den .....

.....  
J. Stukle, Bürgermeister

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

### 1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 (3) Bestandteil des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes. Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO),
- eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Ausnahmen Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nachstehend genannte Nutzung im Plangebiet nicht zulässig ist:

- Einzelhandelsbetriebe.

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Gesamt-Höchstgrenze von 0,90 überschritten werden.

**1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe (Wh) und der zulässigen Firsthöhe (Fh).

Festgesetzt sind:

- Wandhöhe = 7,50 m
- Firsthöhe = 9,00 m

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

**2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Baulänge mehr als 50 m betragen darf.

**2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind in Meter über NormalNull durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

**4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Baufensters und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

**5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

**5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Zweckbestimmungen:

- Pkw-Stellplätze
- Zufahrt.

**6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

**7.0 Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagwasser ist in Retentionsflächen einzuleiten, die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen sind.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Erforderliche Notüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen, der in der Erschließungsstraße verlegt ist.

Die exakte Dimensionierung sowie die bauliche Ausgestaltung der Retentionsflächen sind im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

**8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**8.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben. Wiederverwertbare Böden dürfen nicht auf Deponien verbracht werden.

**8.2 Außenbeleuchtung**

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

**9.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**9.1 Spritzmittelabstand**

Die Fassaden der entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs gelegenen Gebäude, bei denen der Abstand zu landwirtschaftlichen Intensivkulturen weniger als 20 m beträgt, dürfen keine Lüftungsöffnungen für Räume enthalten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn-, Aufenthaltsräume, Dauerarbeitsplätze).

**10.0 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Durch Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Bauzeiten sind Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vorzusehen (z. B. Schutzzäune). Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Ausgefertigt:

Frickingen, den .....

.....

J. Stukle, Bürgermeister

## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.



#### **4. Erdaushub / Bodenschutz**

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

#### **5. Freiflächen**

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

#### **6. Brandschutz**

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

#### **7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung**

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

#### **8. Landwirtschaft**

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für Pflanzungen entlang der Zufahrten und im Bereich von Stellplätzen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium + avium „Plena“	Vogelkirsche + gefülltblühende Vogelkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche

#### Obst-Hochstämme

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen.

Die Pflanzung der besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie der feuerbrandanfälligen Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne" ist nicht zulässig.

Das Julius-Kühn-Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für Feuerbrand-Wirtspflanzen erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

### 2. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

### 3. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlrichendes Geißblatt
Vitis vinifera ssp. Sylvestris	Wilde Weinrebe

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

## Örtliche Bauvorschriften

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin, 5. Erweiterung` ,**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden- in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Frickingen als Satzung beschlossen.

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Elektrische Freileitungen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin, 5. Erweiterung` , entspricht.

#### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 5° - 15°,
- begrünte Flachdächer. Dachneigung 0° - 5°.

##### **2.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien,
- extensive Dachbegrünungen.

Unzulässig sind:

- kupfer- und bleigedekte Dächer.

### 2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzende oder glasierte Materialien sowie glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben unzulässig.

### 3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

### 4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Erforderliche Einfriedungen sind kleintierdurchlässig, d. h. mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen dem Gelände und der Unterkante der Einfriedung, anzulegen.

### 5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

#### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Frickingen übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Frickingen, den .....

.....

J. Stukle, Bürgermeister

## **Begründung**

### **Inhalt:**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
  - 3.2 Verfahren gem. § 13a BauGB
4. Bestand / Nutzung
  - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
  - 4.2. Gewässer
  - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
  - 5.1 Das Vorhaben
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung
  - 5.3 Erschließung
  - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Frickingen / Bodenseekreis. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha und wird begrenzt:

- im Norden von einer privaten Anliegerstraße und den daran angrenzenden Bebauungsplangebiet `Gewerbegebiet Böttlin, 4. Erweiterung` und `Camphill-Fachschule, 1. Erweiterung`,
- im Westen von der Straße `Auacker` und dem daran angrenzenden Bebauungsplangebiet `Gewerbegebiet Böttlin, 3. Erweiterung`,
- im Süden von einer Intensiv-Obstanlage,
- im Osten von einem Wegegrundstück und dem Areal eines daran angrenzenden Gewerbebetriebes.



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die weitgehend ebene Fläche liegt im Mittel auf ca. 456,50 - 457,00 m ü. NN und umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 1827 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche / Acker,
- Fl. St. Nr. 1828/1 (Teil) - private Anliegerstraße / Zufahrt.



Luftbild

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

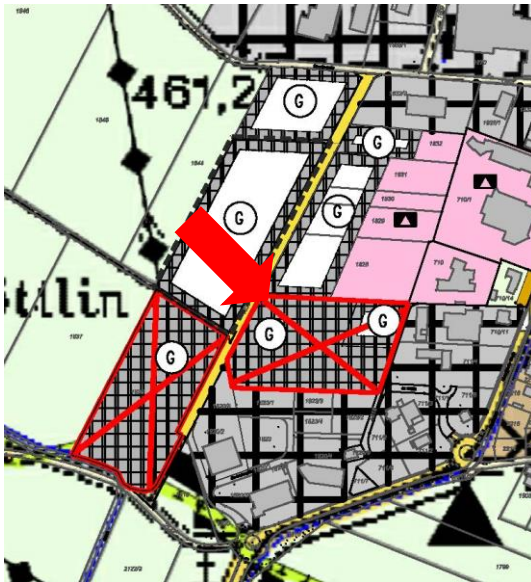
Beim Gewerbegebiet `Böttlin` handelt es sich um den zentralen Gewerbestandort der Gemeinde Frickingen, der in den letzten Jahrzehnten bedarfsorientiert und abschnittsweise entwickelt wurde und sich durch eine vielfältige Struktur klein- und mittelständischer Betriebe auszeichnet.

Mittlerweile sind praktisch alle verfügbaren Baugrundstücke belegt. Der Gemeinde liegt der Ansiedlungs- und Erweiterungswunsch einer seit Jahren im Teilort Altheim ansässigen Firma vor, die dort keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat und dringend entsprechende Flächen sucht. Es liegt eine konkrete Planung vor, so dass der vorliegende Bereich im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt werden soll.

Für das vorliegende Plangebiet lässt die unmittelbare Nachbarschaft zu schützenswerten Nutzungen wie des Kindergartens, der Grundschule und der Camphill-Fachschule im Osten des Geltungsbereichs nur Nutzungen zu, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier soll daher ein entsprechend eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden, während der westliche Teil als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt wird.

## 2. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg wurde der Geltungsbereich als gewerbliche Flächen aufgrund der damaligen Nichtverfügbarkeit aus den Darstellungen des FNP herausgenommen. Die erforderliche Berichtigung erfolgt bei der nächsten Gelegenheit.



Rechtsgültiger FNP- Ausschnitt  
Frickingen,  
Gemeindeverwaltungsverband Salem  
(10. Änderung, 2017)

### 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

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

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, 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.“*

**Ziele** Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Im Kapitel 3 – Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge wird für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

*3.1.9 „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken“.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge.



Auszug aus der mittlerweile genehmigten Fortschreibung des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

### 3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Die Kriterien für ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13a treffen auf die vorliegende Planung zu. Das Plangebiet mitten innerhalb des zentralen Gewerbebestands `Böttlin` und ist praktisch allseitig von bebauten Grundstücken umgeben.

Die Erschließung kann über das vorhandene Straßennetz erfolgen, die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrsflächen ca. 0,62 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,85 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust landwirtschaftlicher Kulturlächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

### 4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Er enthält am nördlichen Rand einen Teilabschnitt einer nach Osten führenden privaten Anliegerstraße.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Straße `Auacker` zwischen der südlich gelegenen Kreisstraße 7785 und der Gewerbestraße.



Blick von Westen auf das Plangebiet, im Vordergrund die Straße `Auacker`, links die private Anliegerstraße



Blick von Osten auf das Plangebiet

#### 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §32-Biotope.



Die LUBW- Kartierung zeigt keine Ausweisungen

## 4.2 Gewässer

Die kartierten Gewässer verlaufen deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.



Gewässerkartierung LUBW

## 4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Es gibt eine Sichtbeziehung zur der im Ortskern gelegenen St.-Martins-Kirche.

## 5. Planung / Planungsinhalte

### 5.1 Das Vorhaben

Die vorliegende Planung sieht einen aus zwei Bauteilen bestehenden Hallenkomplex vor, der durch einen Verbindungsbau (sog. Kalthalle) gegliedert ist. In der Halle 1 werden Montagetätigkeiten ausgeführt, während die Halle 2 nahezu ausschließlich Lagerflächen enthält. Die Hallen sind eingeschossig, an der westlichen Seite ist in Richtung der Straße ein zweigeschossiges Bauteil mit Büro- und Sozialräumen angeordnet.

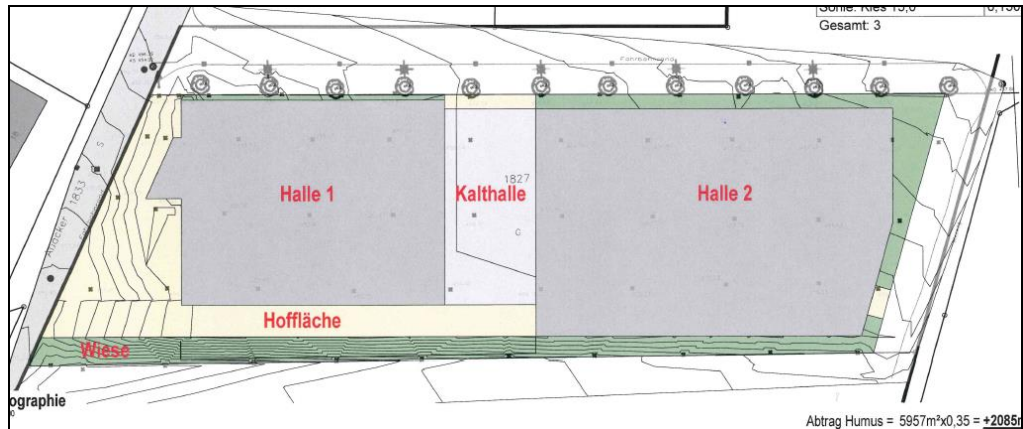
Die Ausführung erfolgt als Holzkonstruktion, die mit Stahl-Sandwich-Elementen verkleidet wird.

## Gemeinde Frickingen

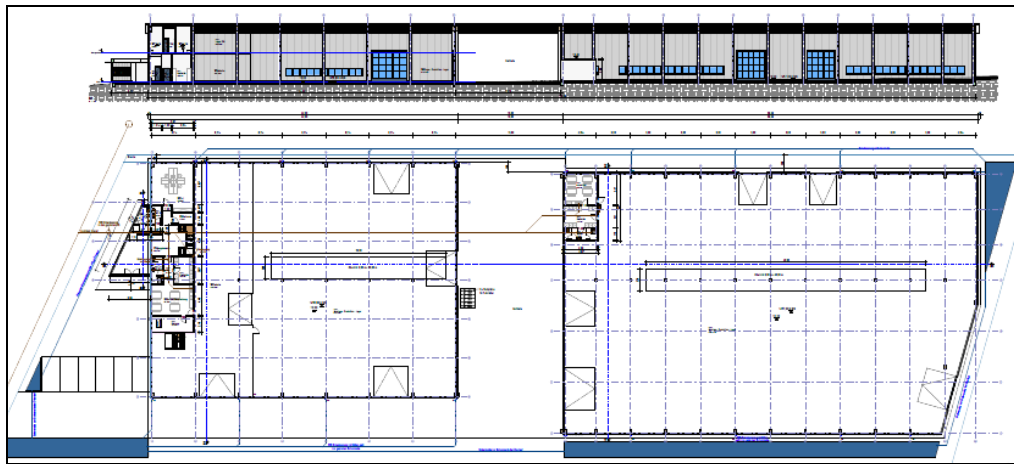
### – Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Gewerbegebiet Böttlin, 5. Erweiterung` (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Daniel Fürst, Hauptstraße 48, 88699 Frickingen

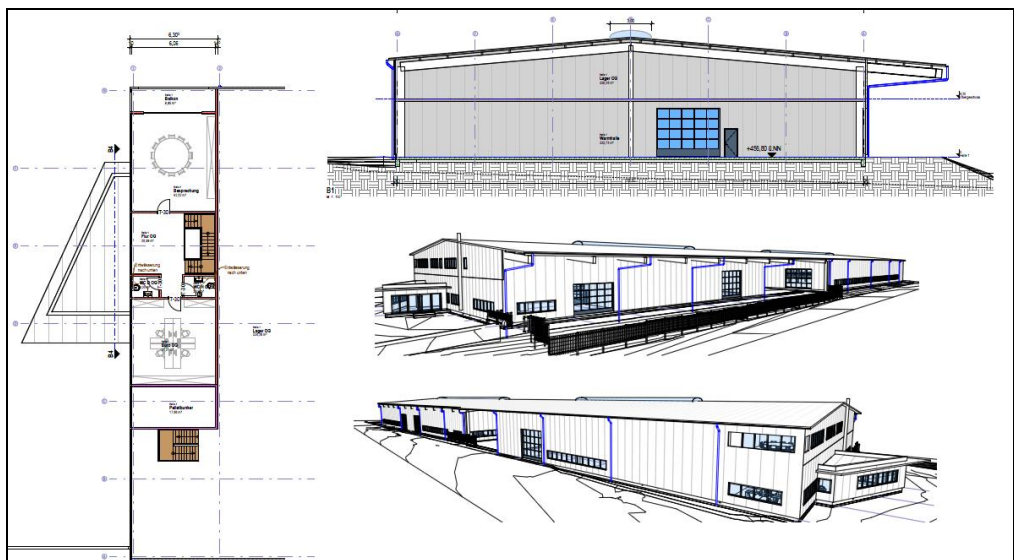
Stand 17. Oktober 2023



Lageplan

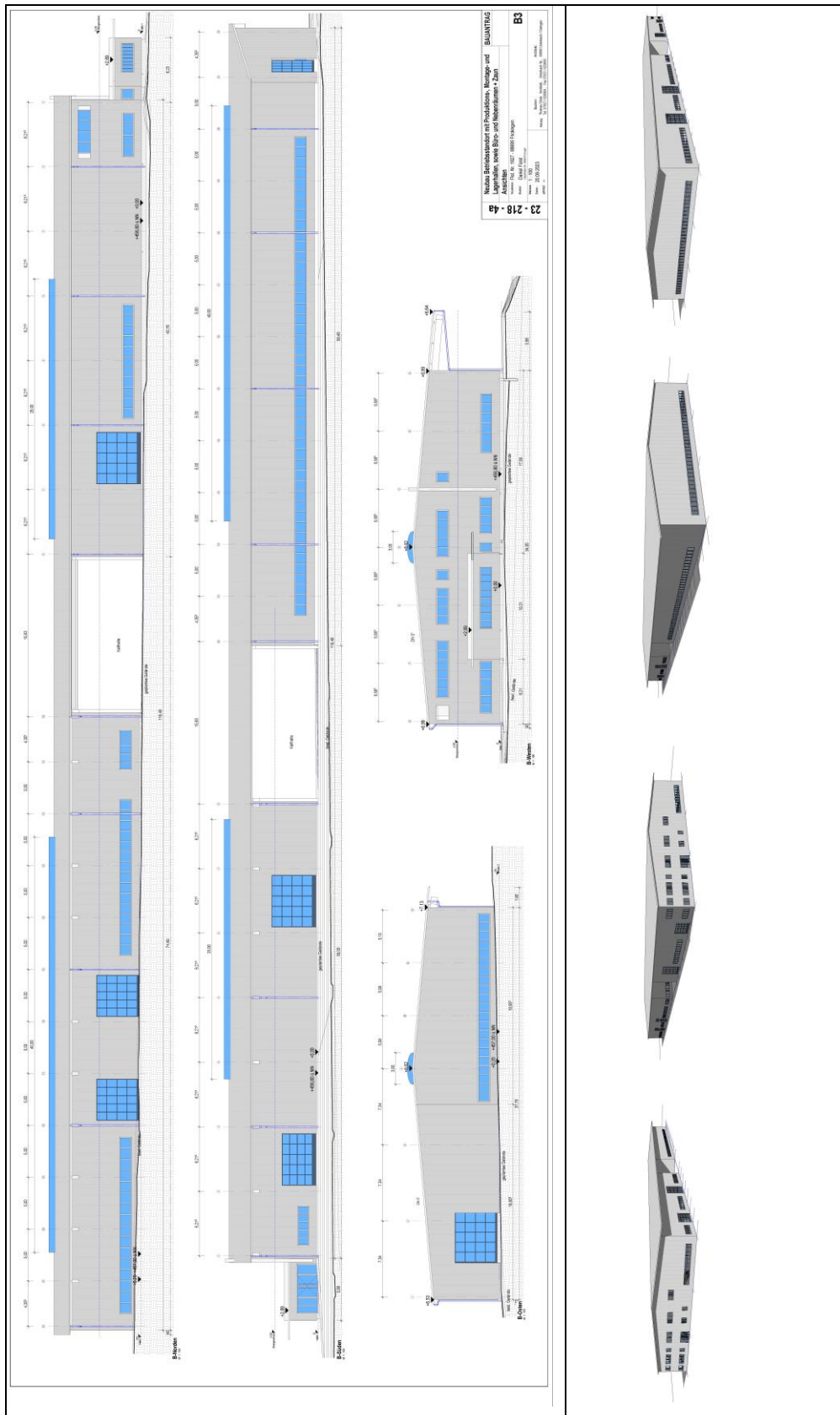


Grundriss EG und Ansicht



Grundriss OG und Visualisierung

**Alle Pläne: Dipl.-Ing. (FH) Th. Glück, Architekt., 88696 Owingen**



Ansichten / Visualisierung

**Alle Pläne: Dipl.-Ing. (FH) Th. Glück, Architekt., 88696 Owingen**

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Im westlichen, an die Straße `Auacker´ angrenzenden Teil des Plangebietes ist ein

- **GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB**

festgesetzt.

Eine ca. 0,27 ha große, direkt angrenzende Fläche wird als

- **GEe = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

ausgewiesen.

Mit Blick auf das Schutzbedürfnis der nahegelegenen öffentlichen bzw. sozialen Einrichtungen (Camphill-Fachschule, Grundschule, Kindergarten etc.) sind in diesem Bereich nur Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im gesamten Plangebiet sollen folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zulässig sein:

Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten,

Nr. 3. (Vergnügungsstätten), weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Frickingen nicht entsprechen.

Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, da die Ansiedlung derartiger Betriebe in peripherer Lage gegen das Agglomerationsverbot verstoßen und das Ortszentrum von Frickingen schwächen würde.

## 5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich an das Plangebiet angrenzende Verbindungsstraße `Auacker´, von der eine private Zufahrt / Anliegerstraße nach Osten abzweigt. Die Straße `Auacker´ ist über einen leistungsfähigen Kreisverkehrsplatz direkt an die Kreisstraße 7785 angebunden.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, -kabel und -kanäle sind in der Verbindungsstraße verlegt.

## 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Mit 0,80 entspricht die GRZ der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze (Orientierungswert) und lässt damit die bestmögliche Ausnutzung knapper Gewerbeflächen zu.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Wandhöhe ist mit 7,50 m, die maximale Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt. Diese Werte entsprechen der vorliegenden Planung des Vorhabens. Die Bebauung fügt sich damit in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

## **5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Bauweise**

Der Gesamt-Baukomplex weist eine Länge von bis zu ca. 123 m auf. Daher ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, das exakt die vorliegende Planung abbildet. Überschreitungen sind nicht zulässig.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Entlang der privaten Anliegerstraße werde Flächen für Stellplätze ausgewiesen, die im Bestand schon vorhanden sind. Weitere Stellplätze werden angrenzend an die Straße `Auacker` angeordnet.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die vorstehend beschriebenen Stellplätze und die Zufahrt von der privaten Anliegerstraße in das Gewerbeareal werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser**

Siehe hierzu Pkt. 5.7.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **Bodenschutz**

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten. Dabei ist ein Erdmassenausgleich bzw. die Wiederverwertung des anstehenden Bodens vor Ort anzustreben.

### **Außenbeleuchtung**

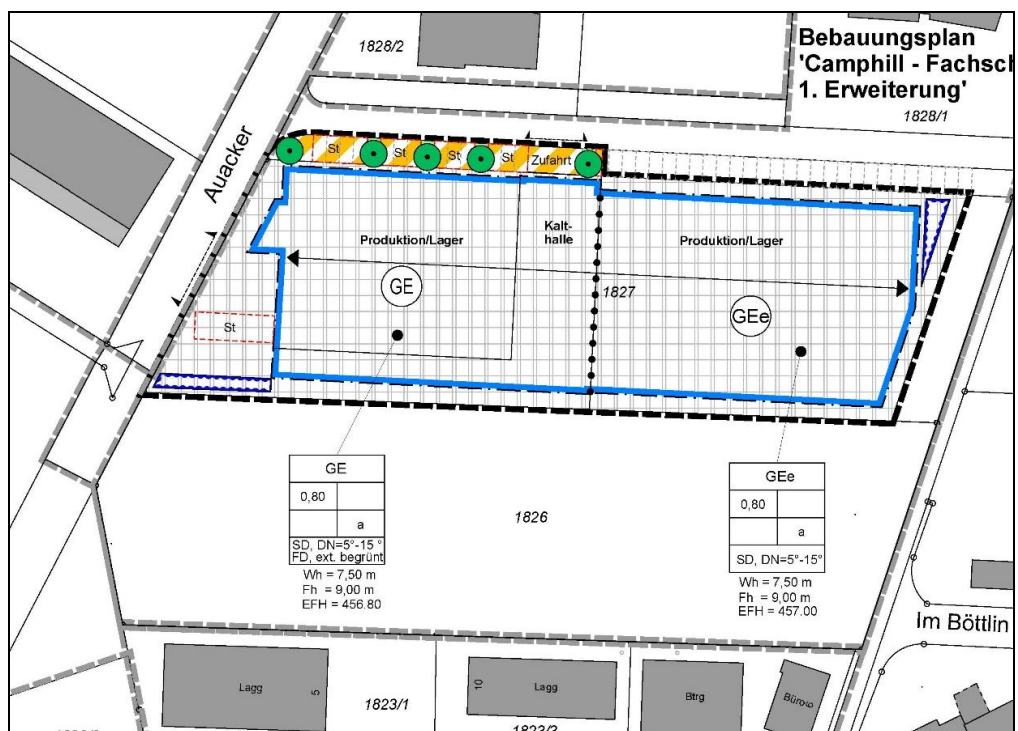
Außenleuchten werden für Insekten häufig zur tödlichen Falle. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher die Pflicht zur Verwendung sog. Insektenfreundlicher Außenbeleuchtungs-Einrichtungen.



## Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Spritzmittelabstand

Um die erforderlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Intensivanlagen zu gewährleisten (sog. Spritzmittelabstand) dürfen die Fassaden der entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs gelegenen Gebäude keine Lüftungsöffnungen für Räume enthalten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (Aufenthaltsräume, Dauerarbeitsplätze). Diese Festsetzung dient gleichzeitig dem Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Pflanzenschutz-Sprühgeräte, wobei sich deren Einsatz aufgrund der kleinteiligen Parzellierung des benachbarten landwirtschaftlichen Grundstückes auf eher kurze Zeiträume erstrecken dürfte.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden. Aufgrund der bereits vorliegenden Planung beschränken sie sich auf einige wesentlichen Punkte und betreffen insbesondere sie

### **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung und Dachaufbauten.

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes am Ortsrand den Haupt-Baukörpern deutlich unterordnen.

### **Antennen, elektrische Freileitungen**

Freileitungen beeinträchtigen potentiell das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

### **Gestaltung der Freiflächen**

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Erforderliche Einfriedungen sind kleintierdurchlässig herzustellen.

## 5.7 Regenwasserbewirtschaftung

In der Straße `Auacker` ist ein Regenwasserkanal verlegt, der nach Süden verläuft und in eine im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der Kreisstraße 7785 gelegene öffentliche Retentions- und Versickerungsfläche mündet. Die Notüberläufe der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Retentionsflächen sind an diesen Kanal anzuschließen.

## 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

### • Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt aufgrund der geringen Flächengröße nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

### • Fläche

Die Planung sieht die Erweiterung des zentralen Gewerbestandortes `Böttlin` der Gemeinde Frickingen vor. Für die neu hinzukommende Gewerbefläche werden ca. 0,585 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dient der bestmöglichen Ausnutzung knapper Gewerbeflächen.

### • Landschaftsbild

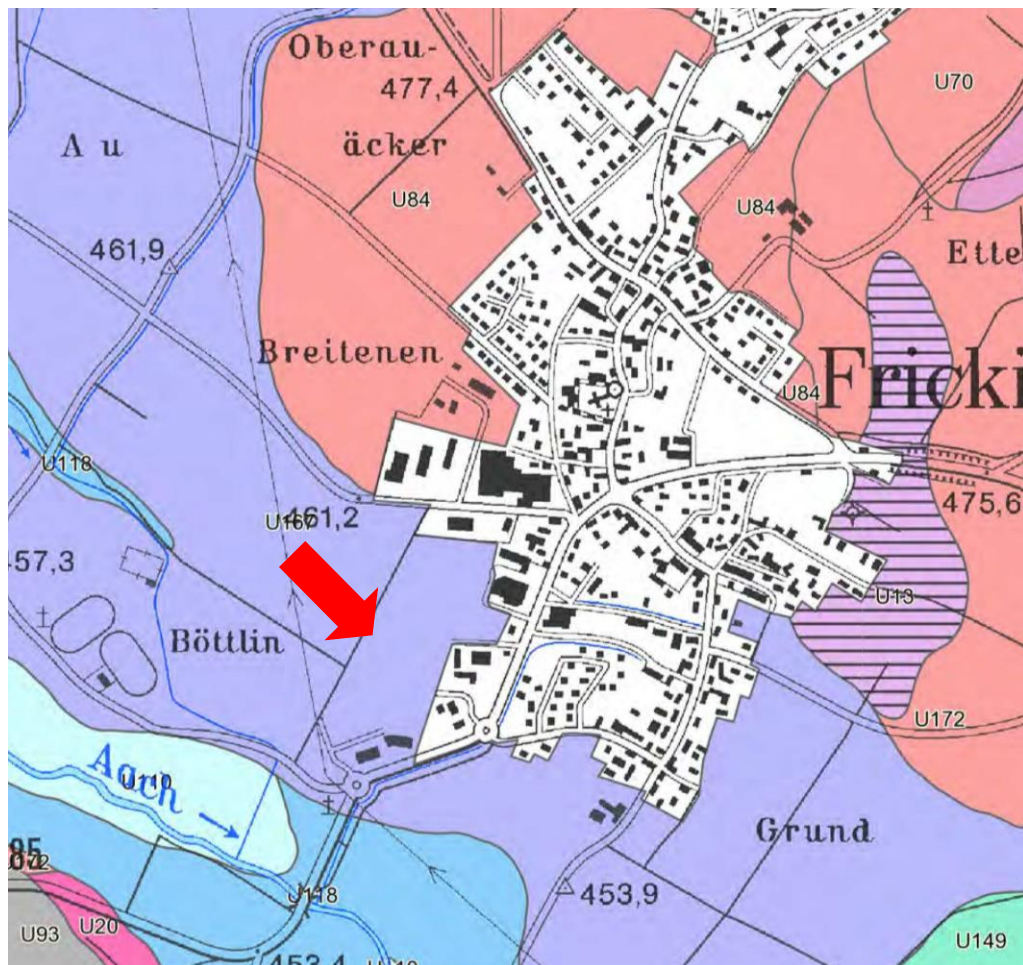
Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsstruktur des Gewerbegebietes `Böttlin` und wird nicht als Bestandteil der freien Landschaft wahrgenommen. Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Eine straßenbegleitende Baumreihe bleibt erhalten und gliedert das Siedlungsbild.

### • Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Im Plangebiet finden sich Rigosol-Gley, Braunerde-Gley und Gley aus spätglazialen bis holozänen Schwemmsedimenten. Die Gründigkeit ist tief, der anstehende Unterboden ist stellenweise schlecht durchwurzelbar.



Kartierung der Bodeneinheiten (Quelle LGRB)

Die Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktion	Bewertung
Standort für naturnahe Vegetation	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel (2.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3.0)
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>2,50</b>

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet (GE)

und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) = 5.854 m<sup>2</sup> GRZ 0,80 = 4.683 m<sup>2</sup>

zuzügl. zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO bis 0,90 = 586 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = 384 m<sup>2</sup>

= 5.653 m<sup>2</sup>.

Das ca. 6.151 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird damit größtenteils überbaut bzw. befestigt.

- **Flora / Fauna**

**Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen**

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird fast ausschließlich landwirtschaftlich Acker genutzt. Es enthält, mit Ausnahme der entlang der privaten Anliegerstraße gelegenen Baumreihe (Feldahorn – *Acer campestre*) und der als Magerrasen angelegten Stellplätze keine weiteren Vegetationsstrukturen.

Bäume und Magerrasen bleiben erhalten, aufgrund der nagestrebten dichten Überbauung des Plangebietes wird sich die Artenzusammensetzung auch künftig im Wesentlichen auf diese Elemente beschränken.



**Baumreihe entlang der privaten Anliegerstraße**

### **Tiere / Geschützte Arten**

Die im Geltungsbereich gelegenen Ackerfläche ist als eingeschränkt als Brut- und Nahrungshabitat für Insekten und bodenbrütende Vogelarten. Eine Begehung des Plangebietes Anfang August 2023 ergab keine Hinweise auf bodenbrütende Arten.

Für Amphibien und Reptilien sind die Flächen aufgrund fehlender Habitatstrukturen ohne Bedeutung, im Umfeld des Plangebietes verlaufende Wanderungskorridore sind nicht bekannt.

Die vorstehenden beschriebenen Vegetationselemente (Baumreihe und Magerrasen) bleiben erhalten.

### **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Such- und Kernräumen des landesweiten Biotopverbundes.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle LUBW)

### **• Klima / Luft**

Das Plangebiet hat nur eine sehr begrenzte siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion dient aufgrund seiner Lage innerhalb der Bebauung nicht dem Kaltluftabfluss.

Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Die Baukörper sind nach Süden ausgerichtet und lassen im Zusammenhang mit den festgesetzten geneigten Dächern die optimierte Solarenergiegewinnung zu.

Entlang der nördlich verlaufenden privaten Anliegerstraße ist eine Baumreihe angeordnet, für die Erhaltungsgebote festgesetzt sind. Diese Bäume tragen zur Luftverbesserung, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verringerung der Abstrahlungshitze bei.

- **Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

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

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu werten. Deren Verlust ist nicht ausgleichbar, die relativ kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Die Planung dient der Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes und damit auch dem Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze.

**Fazit**

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass aufgrund der Lage des Plangebietes, der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen Rahmenbedingungen durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Erhaltungsgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Frickingen, den.....