

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**‘Ortsmitte – 1. Änderung’**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

**Ziele der Planung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Frickinger Ortskern und umfasst den größten Teil des Geltungsbereichs des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes ‘Ortsmitte’, der eine gemischte Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorsieht. Mittlerweile konnte ein großer Teil des Areals (Fl. St. Nr. 58/8) von der seit 2012 bestehenden Genossenschaft Seniorenzentrum Frickingen eG erworben werden. Sie ist Eigentümerin einer im Osten der Ortsmitte gelegenen Seniorenwohnanlage und möchte im vorliegenden Plangebiet zwei weitere Wohnhäuser mit bis zu 28 Wohnungen und Gemeinschaftsräumen errichten. 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.

**Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat am 17.10.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.10.2023. Die Billigung der Planung und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgten ebenfalls am 17.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 26.10.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 statt.

Am 29.07.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen die Planung gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.11.2023. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB fand vom 05.12.2025 bis zum 09.01.2026 statt.

Am 27.01.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen die eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung behandelt und den Bebauungsplan ‘Ortsmitte – 1. Änderung’ und die örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet ‘Ortsmitte – 1. Änderung’, als Satzung beschlossen.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**Ortsmitte – 1. Änderung**

**Inhalte der Planung**

Die Planung umfasst die Bebauung mit insgesamt drei mehrgeschossigen Gebäuden, wovon zwei als Seniorenwohnanlage genutzt werden sollen. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO soll eine für die Ortsmitte typische Durchmischung der zulässigen Nutzungen erreicht werden, ohne dass, wie bei einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, eine annähernd hälftige Aufteilung zwischen der Wohnnutzung und anderen Nutzungen vorliegen muss. So sind in dem der Kirchstraße zugewandten Gebäude im Erdgeschoss ausschließlich Therapie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen zulässig, die das in der Straße vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen ergänzen. Auch in den beiden rückwärtigen Seniorenwohnhäusern sind in den Erdgeschossen Räume für kulturelle und soziale Zwecke als Begegnungs- und Veranstaltungsräume vorgesehen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Kirchstraße und über die Austraße, die das Plangebiet nach Norden und Westen abgrenzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unter den Obergrenzen (Orientierungswerte) gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete und lassen damit eine angemessene Freiraumstruktur zu. Trotzdem ermöglichen sie kräftige Baukörper, die in der Ortsmitte durchaus vertretbar und städtebaulich angemessen sind.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist so gewählt, dass sich die Neubebauung trotz ihrer kräftigen Kubatur dem denkmalgeschützten Bestand unterordnet. Sie lässt bei den Gebäuden mit Flachdach drei Vollgeschosse und bei geneigten Dächern zwei Vollgeschosse und ein weiteres Dachgeschoss zu, das jedoch städtebaulich nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Die festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen orientieren sich an den angrenzenden Straßenhöhen, um weitgehend barrierefrei Zugänge zu ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze werden für die Seniorenwohnanlage entlang der Austraße und für das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 58/2 angelegt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**‘Ortsmitte – 1. Änderung’**

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung zum Artenschutz, die dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist, wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, das einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität bietet, andererseits dem Schutz der im benachbarten Kirchturm lebenden, streng geschützten Fledermausart ‘großes Mausohr’ dient. Es enthält neben Hinweisen zur Flächengestaltung auch Pflanzgebote, die als Ersatz für wegfallende Gehölzbestände dienen und eine Leitlinie für die Fledermäuse darstellen.

Für die Neubebauung sind innerhalb des Bauquartiers und entlang der Verkehrsflächen Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Sie gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Eine entlang der Friedhofsmauer angeordnete Baumreihe, bestehend aus schmalkronigen Laubbäumen, dient als Leitstruktur für Fledermäuse. Diese werden durch freiwachsende Hecken ergänzt, die das Plangebiet queren.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt ist. Er enthält Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, die als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden.

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.

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 offenporiger, 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.

Mit der Nähe des Plangebietes zur Kirche St. Martin mit ihren bekannten Wochenstubenquartieren von Großen Mausohren (*Myotis myotis*) und Langohrfledermäusen (*Plecotus spec.*) hat dieses eine gewisse Bedeutung für die Flugrouten der Fledermäuse.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**‘Ortsmitte – 1. Änderung’**

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 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.

Das durch die Planung entstehende Biotopwertdefizit in Höhe von 6.618 Biotopwertpunkten wird durch die Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 203 auf der Gemarkung Altheim ausgeglichen. 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.

### **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 29.07.2025 und vom 27.01.2026. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

### **Planungsalternativen**

Für seniorenrechtliche Wohnungen besteht in Frickingen, wie auch in der gesamten Bodenseeregion, ein hoher Bedarf, weil sie älter gewordenen EinwohnerInnen ermöglichen, ihre oftmals zu groß gewordenen Häuser oder Wohnungen aufzugeben, ohne ihr gewohntes Lebensumfeld zu verlassen oder sogar aus der Heimatgemeinde wegziehen zu müssen.

Die Ortsmitte von Frickingen eignet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in besonderer Weise für das Seniorenwohnen. Der Ort weist mittlerweile eine kompakte Siedlungsstruktur auf, in der freie Bauflächen in ausreichender Größe praktisch nicht mehr zur Verfügung stehen. Das Plangebiet stellt daher die einzige Option dar und war im Rahmen eines aus dem Jahr 2008 stammenden Bebauungsplanes ohnehin für eine gemischte Nutzungsstruktur vorgesehen.

**Gemeinde Frickingen**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**‘Ortsmitte – 1. Änderung’**

**Fazit**

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von zwei seniorengerechten Wohnhäusern sowie eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen.

Die Planung führt zur Inanspruchnahme einer bisher weitgehend unbebauten Fläche, die jedoch im Rahmen eines älteren Bebauungsplanes für eine gemischte Bebauung vorgesehen ist. Das vorgesehene Projekt stärkt den Ortskern und ermöglicht älteren EinwohnerInnen der Gemeinde, auch bei eingeschränkter Mobilität, die unmittelbare Teilhabe am öffentlichen Leben.

Die durch die Planung zu erwartenden potenziellen Eingriffe in das Schutzgut ‘Boden’ und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich steht eine Fläche auf der Gemarkung des Teilortes Altheim zur Verfügung.

Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen daher am 27.01.2026 den Bebauungsplan ‘Ortsmitte – 1. Änderung’ als Satzung beschlossen.