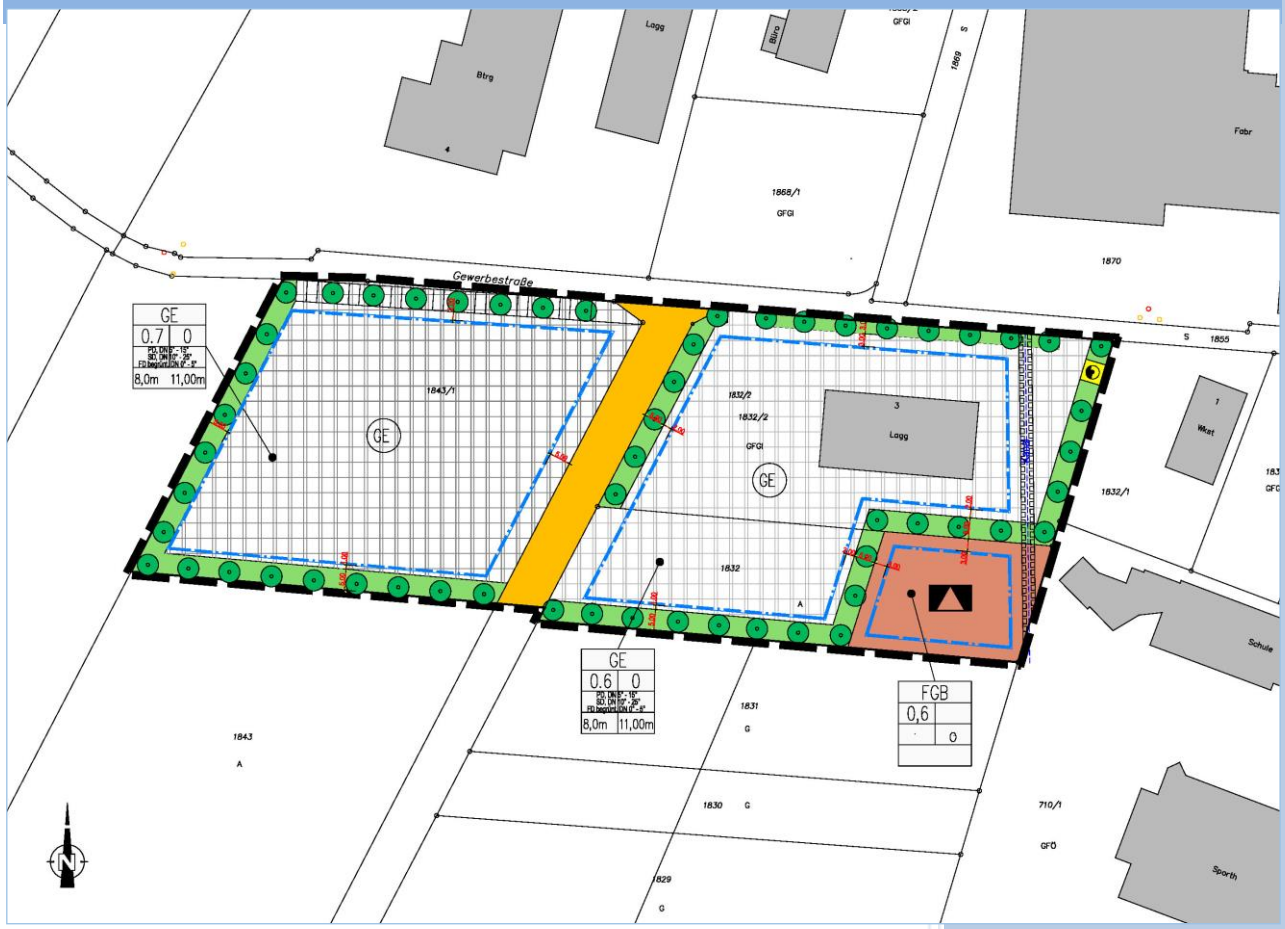
Gemeinde Frickingen

02. Juni 2020

Bebauungsplan
`Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung - 1. Änderung´
(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)



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

Satzung

der Gemeinde Frickingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung – 1. Änderung"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung -. 1. Änderung".

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat am 18.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung – 1. Änderung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

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 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den Bebauungsvorschriften vom ……

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom ……

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom ……
2. Lage- / Übersichtsplan vom ……

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Frickingen, den

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Frickingen, den

.....
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung´ (rechtskräftig seit dem 06.05.2015) mit folgender Änderung:

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

1.13.1 Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 80.540 Biotopwertpunkten (= Biotopwertdefizit) werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Umwandlung von Ackerflächen zum Biotoptyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 213 – Gemarkung Leustetten (5.039 m²) / Restguthaben aus dem Bebauungsplanverfahren "Camphill – Fachschule, 1. Erweiterung" = 37.411 Biotopwertpunkte,

Gestrichen:

~~- Umwandlung von Ackerflächen zum Biotoptyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 2182 – Gemarkung Frickingen, Gewann ´Au`(Teilfläche 4.792 m²)= 43.129 BWP Biotopwertpunkte.~~

Neu:

- Umwandlung von Ackerflächen zum Biotoptyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1927, Gemarkung Frickingen (Teilfläche 4.792 m²) = 43.129 Biotopwertpunkte.

Hinweise:

Es gelten die Hinweise des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung´ (rechtskräftig seit dem 06.05.2015).

Pflanzenliste:
Es gilt die Pflanzenliste des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung´ (rechtskräftig seit dem 06.05.2015).

Örtliche Bauvorschriften
Es gelten die örtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan `Gewerbegebiet Böttlin, 2. Erweiterung´ (rechtskräftig seit dem 06.05.2015).

Inhalt:

- **Begründung**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Planerfordernis + Planungsziele

3. Planung / Planänderungen
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,541 ha und entspricht dem Geltungsbreich des seit dem 06.05.2015 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin -2. Erweiterung´.

Lageplan (ohne Maßstab)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin - 2. Erweiterung´ war bisher u. a. die Extensivierung einer ca. 0,48 ha großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 2182auf der Gemarkung Frickingen, Gewann `Au´, und die Entwicklung zur Fettwiese vorgesehen. Damit sollten 43.129 Biotopwertpunkte generiert werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung.

Ziel der Maßnahme war es, die südlich gelegene `Weiherlandschaft am Aubach´ mit nördlich gelegenen Wiesenflächen zu verbinden und damit zur Stärkung der Gewässerfunktionen und zur Bereicherung des Landschaftsbildes beizutragen.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit konnte die Maßnahme bisher nicht umgesetzt werden. Mittlerweile zeigt sich, dass dies auch mittel- bis längerfristig nicht möglich sein wird. Die Gemeinde Frickingen möchte daher ein anderes, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenes Grundstück entsprechend entwickeln. Hierfür wird die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Böttlin -2. Erweiterung´ erforderlich.

3. Planung / Planänderung

Die einzige inhaltliche Änderung betrifft die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.13.1 – Kompensationsmaßnahmen. Alle weiteren Bestandteile des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zu ändernde planungsrechtliche Festsetzung legt fest, dass statt des Grundstücks Fl. St. Nr. 2182 das gemeindeeigene Grundstück Nr. 1927 für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen, extensiviert und zur artenreichen Fettwiese entwickelt wird.

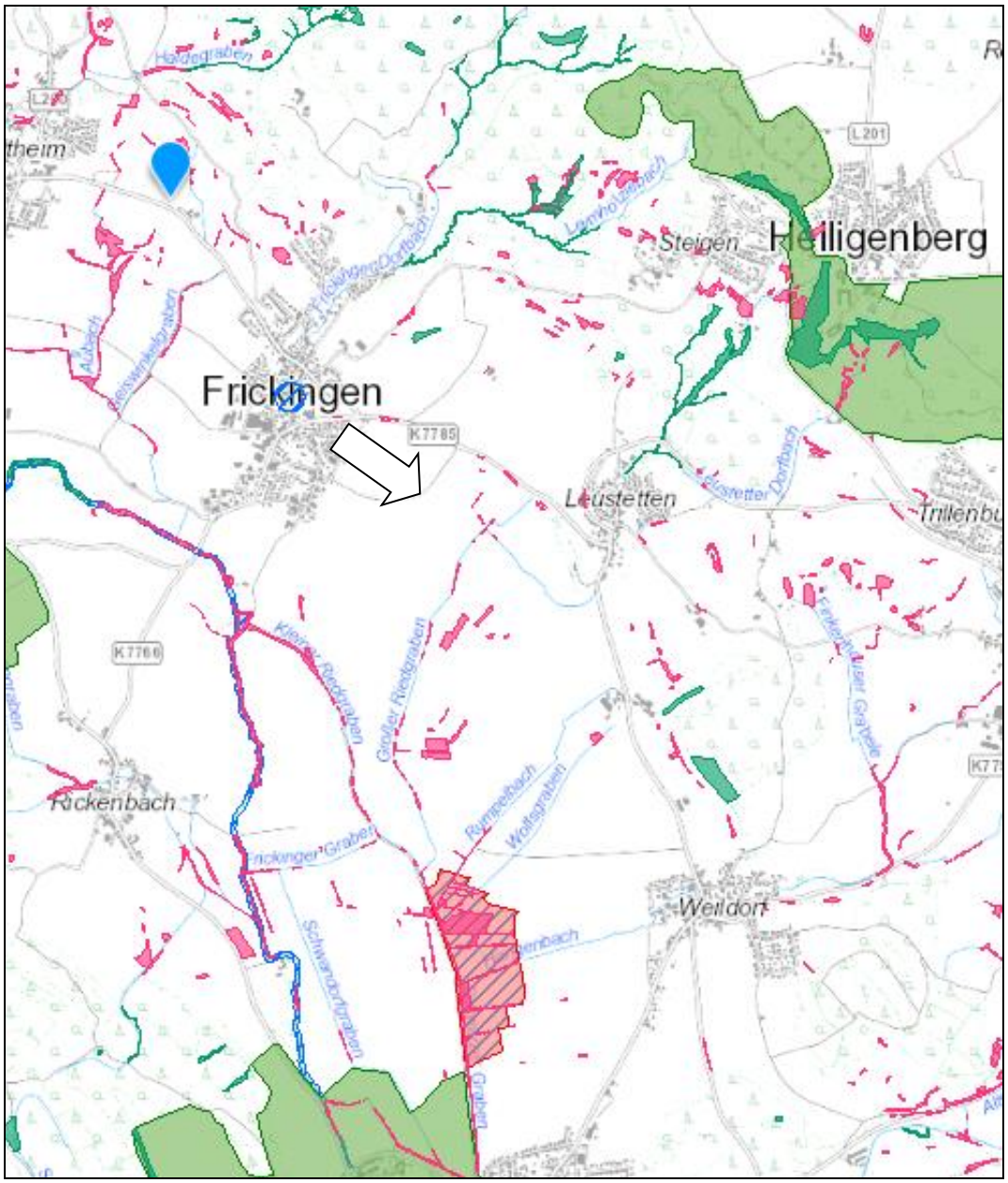
4. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht und die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung bezogen sich bisher u. a. auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 2182. Auf dem jetzt vorgesehenen Grundstück Fl. St. Nr. 1927 wird dasselbe Entwicklungsziel verfolgt, so dass die Bilanzierung rechnerisch unverändert bleibt.

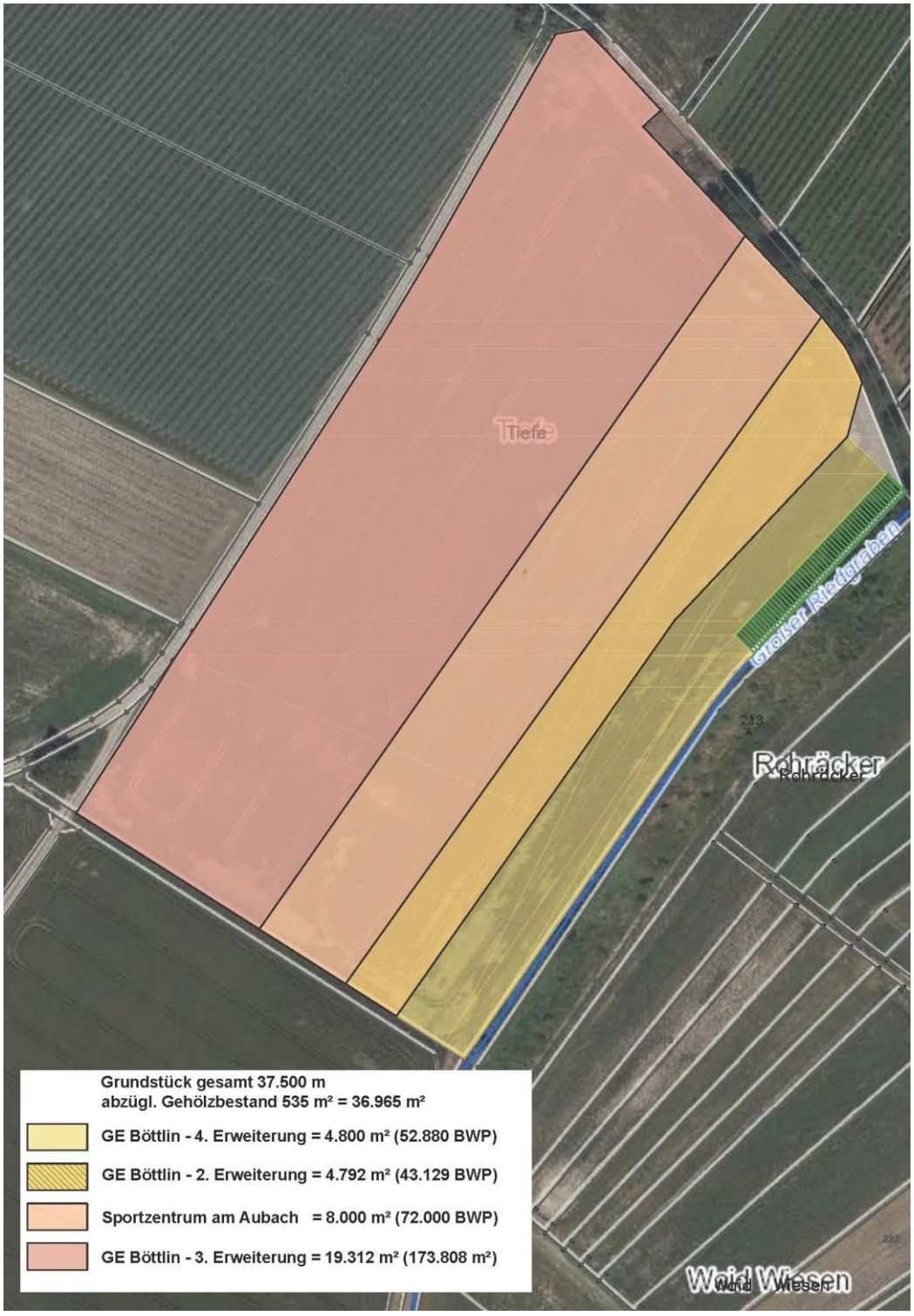
Das insgesamt ca. 37.500 m² große Grundstück dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für mehrere Bebauungsplan-Verfahren und grenzt im Osten an den großen Riedgraben an, der nach Süden in Richtung des Naturschutzgebietes `Schwarzer Graben´ verläuft. Der Riedgraben wird von mehreren Abschnitten des geschützten Biotops Nr. 181214351428: „Schilf und Eschensaum am Graben 'in der Tiefe' w Leustetten“ gesäumt. Diese Strukturen setzen sich im Süden mit dem Biotop Nr. 182214351448 „Schild am schwarzen Graben nördlich NSG“ fort. Sie bilden eine Vernetzungslinie zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Salem-Killenweiher“ im Süden bis über Leustetten hinaus zum Landschaftsschutzgebiet „Heiligenberg“. Innerhalb dieser Linie stellt die Ausgleichsfläche künftig nicht nur ein Trittsteinbiotop, sondern einen wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dar, der zudem das von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägten Landschaftsbild bereichert. Mit dem Erwerb und der Extensivierung weiterer Flächen entlang des großen Riedgrabens und des Leustetter Dorfbachs könnte so ein übergeordneter Vernetzungskorridor entwickelt werden, der eine Abfolge unterschiedlicher Habitatstrukturen beinhaltet. Ein derartiges Konzept ist allerdings von der Flächenverfügbarkeit abhängig und als eher mittel- bis langfristige Überlegung anzusehen.

Blick von Nordwesten auf das Grundstück Fl. St. Nr. 1927, im Hintergrund der Gehölzbestand am großen Riedgraben

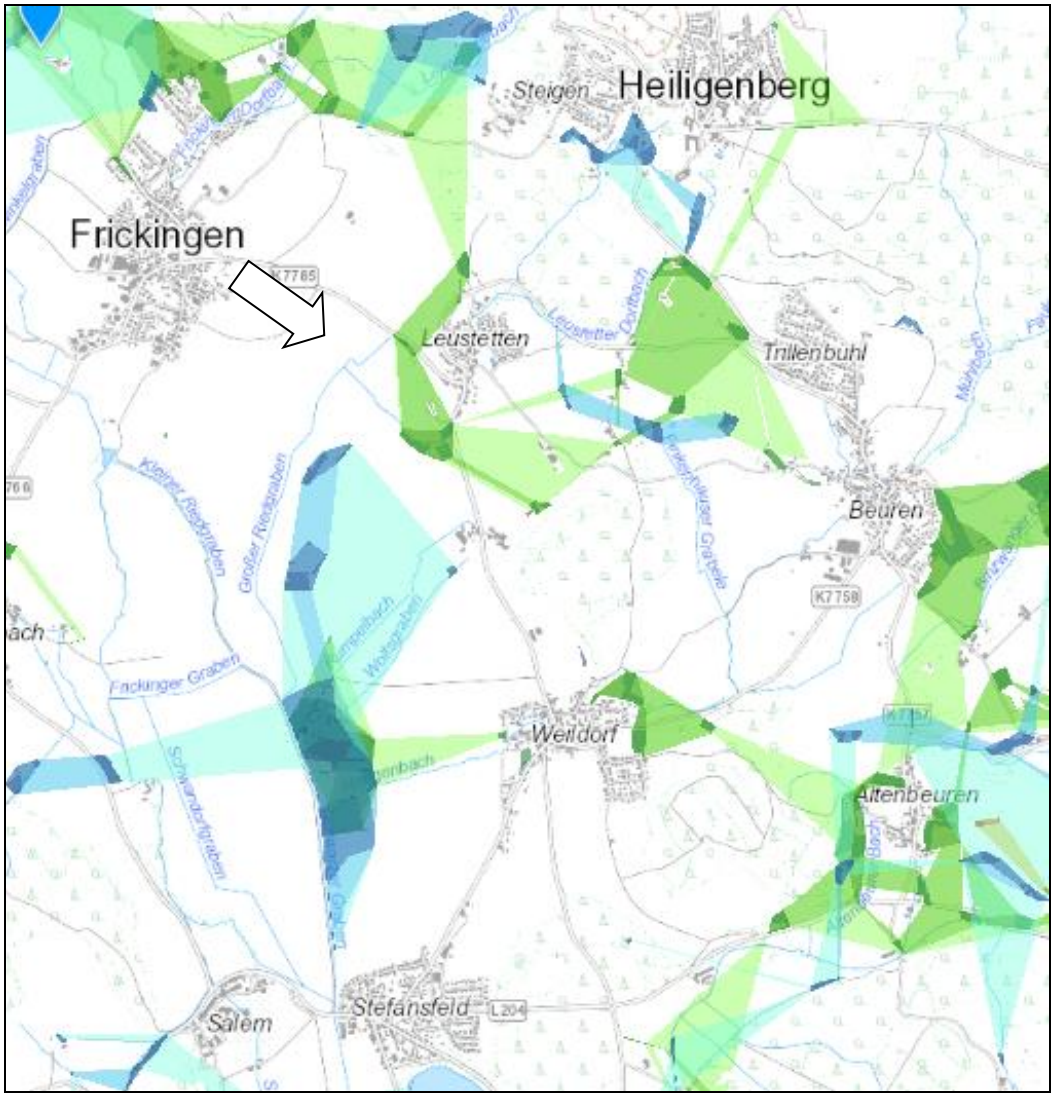
Lageplan Grundstück Fl. St. Nr. 1927 mit Auszug aus der LUBw-Biotopkartierung



Übersicht mit Lage der Ausgleichsfläche



Lageplan der Ausgleichsfläche mit den beanspruchten Teilflächen



Lage des Grundstücks Fl. St. Nr. 1927 im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ (grün = Such-, und Kernräume für mittlere Standorte, blau = Such- und Kernräume für feuchte Standorte)

Frickingen, den.....