

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Bildstockäcker – 2. Änderung + Erweiterung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: F. + D. Gaugel, Im Bildstock 11, 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



Satzung

der Gemeinde Frickingen über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Bildstockäcker – 2. Änderung + Erweiterung"

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat amden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bildstockäcker – 2. Änderung + Erweiterung“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1

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 zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

- zulässigen Grundfläche (Gf)
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GF) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen (WHmax) und der maximalen Firsthöhen (FHmax).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH) = Fertig-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.4.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe der Gebäude:

- Whmax = 8,15 m.

1.2.4.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt:

- $F_{hmax} = 12,15$ m.

Die festgesetzte Höhe darf für technische Aufbauten (Kamine etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

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

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Meter über Normal Null (m ü. NN) durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

5.0 Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Carports sind auf den hierfür im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und Carports sind so anzulegen, dass nach maximal vier nebeneinander gelegenen Stellplätzen jeweils ein Baumstandort mit der Mindestgröße von 4 x 2 m mit offener, begrünter Baumscheibe angeordnet wird.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Nebenanlagen und Sichtschutzwände sind in dem der Erschließungsstraße zugewandten Vorgartenbereich nicht zulässig,
- Sichtschutzwände sind nur bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Bauliche Nebenanlagen müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 Regenwasserbewirtschaftung § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

9.0 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für die Anlage von Abfall-Sammelstellen ausgewiesen.

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

10.1 Bodenschutz

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

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren ist ein von der unteren Bodenschutzbehörde bestätigtes Bodenverwertungskonzept vorzulegen

10.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs) mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000 Kelvin. Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung seitlich und keine Abstrahlung nach oben aufweisen.

10.3. Schutz vor Vogelschlag

Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 1,5 m² sind zu untergliedern oder mit reflexionsarmem Glas auszustatten (Außenreflexionsgrad maximal 15%), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.

11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

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

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu richten.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten im Zuge des Bauvorhabens archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen.

Ansprechpartner ist Dr. Mathias Hensch, mathias.hensch@rps.bwl.de, Tel. 07071/757-2449.

Archäologische Befunde wie Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen oder verfüllte Erdkeller, Gräber etc. und/oder Funde aus Keramik, Metall, Knochen, Stein, organischen Materialien etc. können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit.

Sie sind deshalb bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

5. Randeinfassungen

Bei der Herstellung von Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

6. Schutz vor Vogelschlag

Es wird auf die Broschüre `Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht` der Vogelwarte Sempach verwiesen (www.vogelglas.vogelwarte.ch).

7. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrens-pflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Pleistozänen Schwemmsedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Sichtverhältnisse in Ein- und Ausfahrtsbereichen

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche in den Torkelweg müssen so angelegt werden, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet sind.

Pflanzenliste

Zu den einzuhaltenden Grenzabständen bei Baumpflanzungen wird auf die Bestimmungen des Nachbarrecht Bad.-Württ. verwiesen.

1. Mittel- und Kleinbäume in Grünflächen und auf Parkplätzen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus domestica	-	Speierling, Mehlbeere

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

Das Julius Kühn Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

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

Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (Cydonia oblonga) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreichischer Weinbirne“ ausgeschlossen werden.

2. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Wildrosen, r. B. Rosa canina		
Park- und Strauchrosen		

3. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

4. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Vitis vinifera	-	Wilde Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten**

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bildstockäcker – 2. Änderung + Erweiterung", Gemeinde Frickingen

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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), 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, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen
- 7.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bildstockäcker – 2. Änderung + Erweiterung“, Gemeinde Frickingen.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

Bei Carports und Nebenanlagen sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Solaranlagen sind auf Dächern nur als aufgelegte Anlagen (nicht aufgeständert) zulässig.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt:

- 30°.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune oder hellgraue Materialien zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Ungegliederte bzw. tür- oder fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 15 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

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.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist - unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen - weitgehend zu erhalten.

Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Stützmauern sind nur im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen, d. h. sie müssen zwischen der Gelände-Oberkante und der Zaun-Unterkante einen Mindestabstand von 15 cm aufweisen.

7.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 1,75 Stellplätze je Wohneinheit.

Ausgefertigt:

Frickingen, den

.....
J. Stukle, Bürgermeister

Begründung

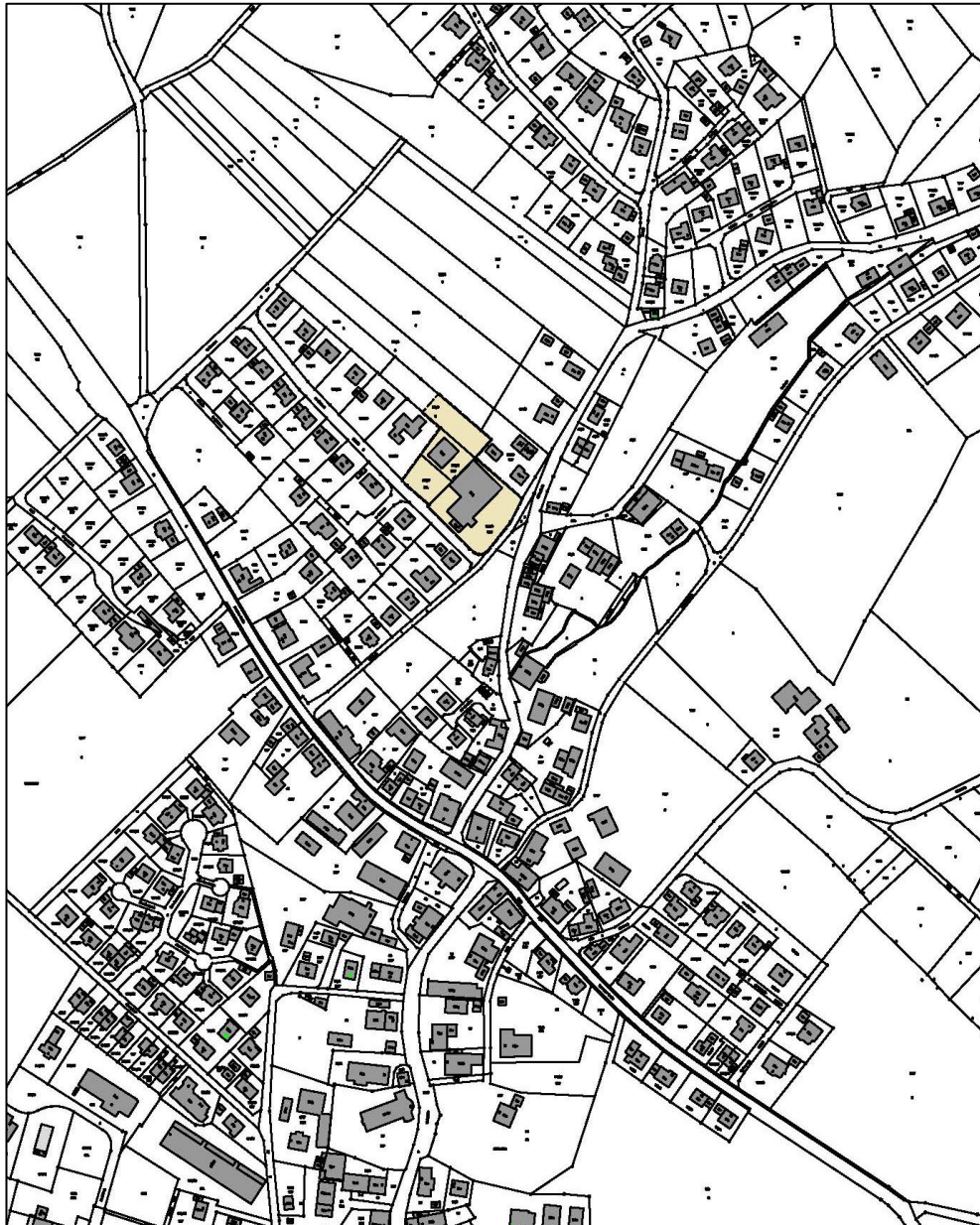
Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + 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 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 Entwässerungskonzept / Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Frickingen und umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha. Es wird begrenzt

- im Nordwesten von einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück,
- im Südwesten von der Straße 'Im Bildstock',
- im Südosten vom Torkelweg,
- im Nordosten von einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 960/4	-	stillgelegtes Betriebsgebäude,
Fl. St. Nr. 960/7	-	Hoffläche,
Fl. St. Nr. 960/8	-	stillgelegtes Betriebsgebäude,
Fl. St. Nr. 961/1 (Teil)	-	Wiese, Lager- und Abstellplatz.



Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt am Rand des Frickinger Ortskerns und umfasst das Areal eines seit Jahren stillgelegten Gewerbebetriebes (Mosterei, Brennerei, Obstverarbeitung). Es ist mittlerweile nahezu allseitig von Wohnbebauung umgeben, so dass die weitere gewerbliche Nutzung nicht sinnvoll erscheint, zumal der Gebäudebestand abgängig ist.

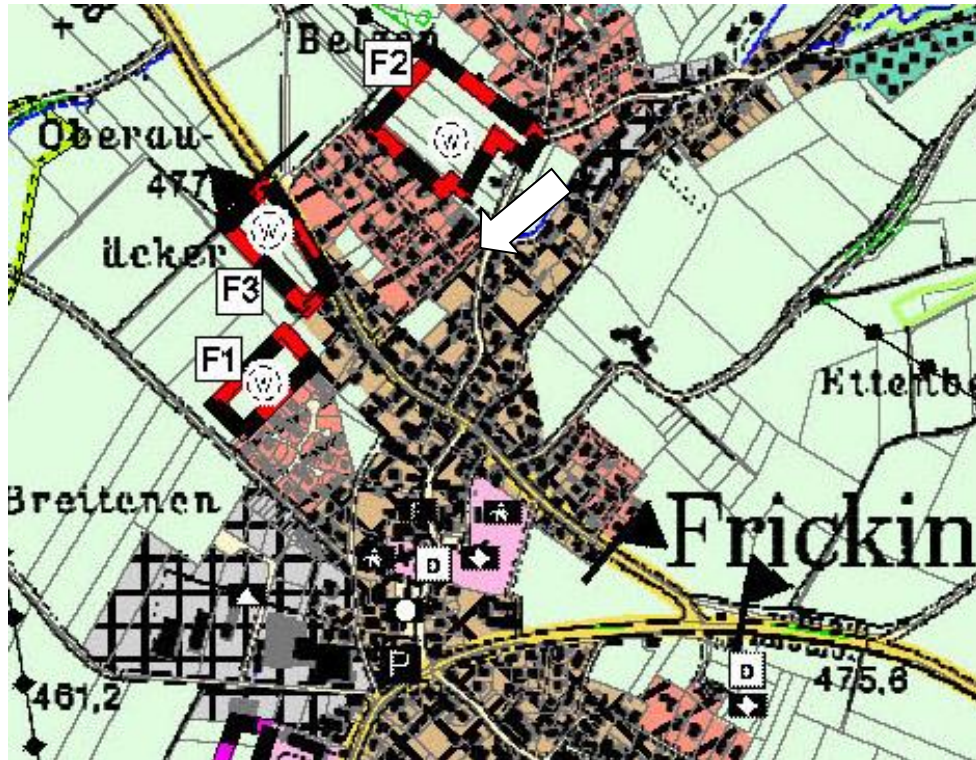
Die Vorhabenträger planen auf dem Gelände die Errichtung einer aus drei Gebäuden bestehenden Wohnanlage für den Geschosswohnungsbau. Für die Gemeinde Frickingen stellt dieses Projekt eine willkommene Ergänzung ihrer Entwicklungsplanung dar, zumal Bauflächen nach wie vor knapp sind und in den letzten Jahren, mit Ausnahme eines Vorhabens an der Kirchstraße, vorwiegend kleinere Wohnquartiere für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen wurden. In Frickingen werden jedoch auch zunehmend alters- oder familiengerechte Miet- und Eigentumswohnungen gesucht. Innerhalb der kleinteiligen Siedlungsstruktur gibt es jedoch nur wenige städtebaulich geeignete Standorte für den Geschosswohnungsbau.

Da die Gemeinde sich bei der Ausweisung von Bauflächen fast ausschließlich auf Potentiale der Innenentwicklung konzentriert, entspricht das Vorhaben den Grundsätzen ihrer Gemeindeentwicklungsplanung.

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Bildstockäcker' ist das Betriebsareal als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

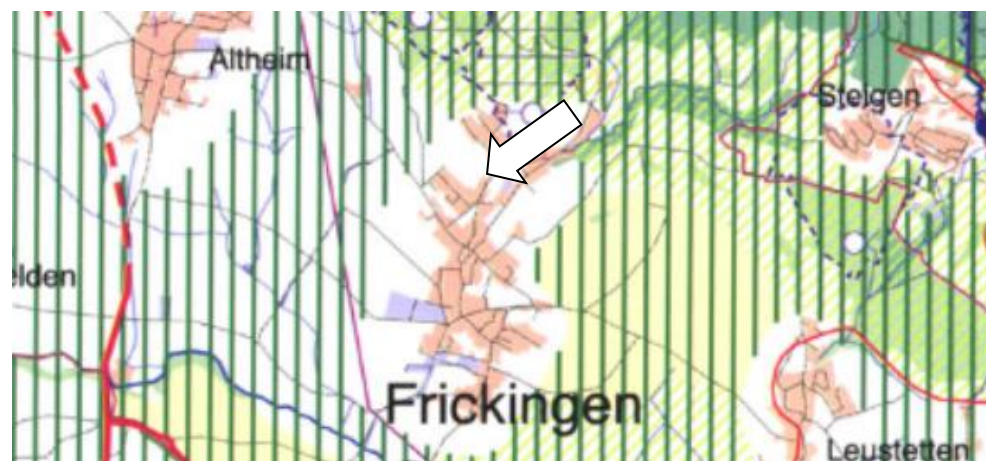


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg (ohne Maßstab)

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

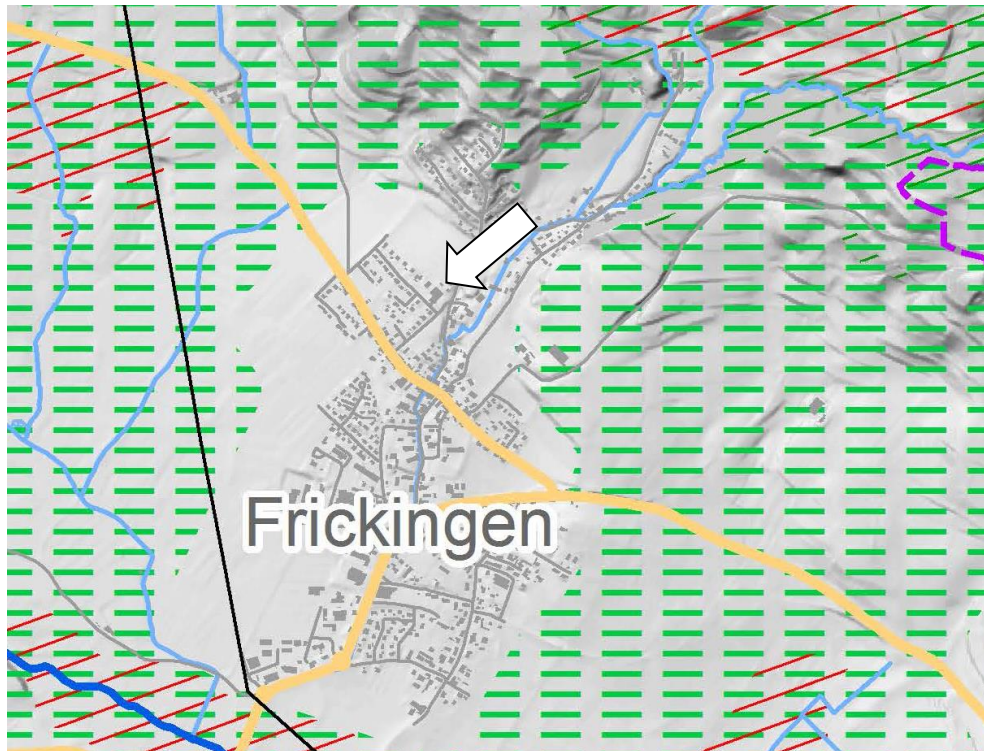
Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Frickingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

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



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Auch im Anhörungsentwurf zur zweiten Anhörung der kurz vor der Rechtskraft stehenden Regionalplan-Fortschreibung liegt das Plangebiet deutlich außerhalb des dargestellten regionalen Grünzuges.



Auszug aus dem Anhörungsentwurf zur zweiten Anhörung der Regionalplan-Fortschreibung

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Die Kriterien für ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13a treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, sie befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortslage und ist nahezu allseitig von bebauten Grundstücken umgeben. Ein Großteil der überplanten Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Bildstockäcker'.

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

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 0,44 ha. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 20.000 m².

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung sind weite Teile des Areals überbaut bzw. befestigt, so dass nur geringe negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Flora / Fauna durch die Anlage von Pkw-Stellplätzen auf einer Wiesenfläche.

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

4. Bestand / Nutzungen

Das Plangebiet ist mit zwei Betriebsgebäuden bebaut, die mittlerweile abgängig sind. Weitere Teilflächen sind als Zufahrten und Hof befestigt. Nordöstlich des eigentlichen Betriebsareals schließt sich eine Wiese an, deren vorderer Bereich bislang als Lager- und Abstellfläche genutzt wurde. Daran grenzen weitere Wiesenflächen und eine Intensiv-Obstanlage an.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohnhäusern.



Blick vom Torkelweg auf das Betriebsareal



Wiese, die teilweise als Lager- und Abstellfläche genutzt wurde

4.1 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich an der Mühlenstraße ein denkmalgeschütztes Wohnhaus, zu dem es jedoch keine direkte Sichtbeziehung gibt.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Das Vorhaben

Das Vorhaben besteht aus drei Wohnhäusern, die jeweils zwei Vollgeschosse und ein weiteres Dachgeschoss aufweisen. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit 30° Dachneigung und ohne Dachaufbauten versehen.



Ansicht vom Torkelweg



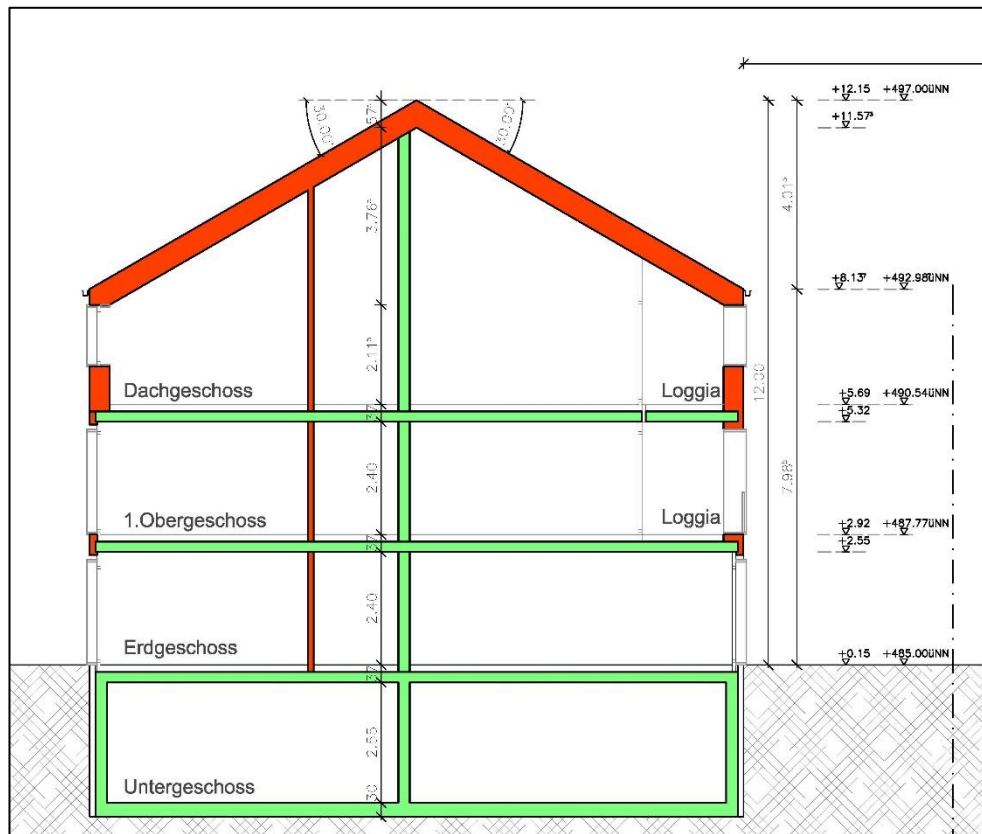
Lageplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Bildstockäcker – 2. Änderung + Erweiterung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: F. + D. Gaugel, Im Bildstock 11, 88699 Frickingen

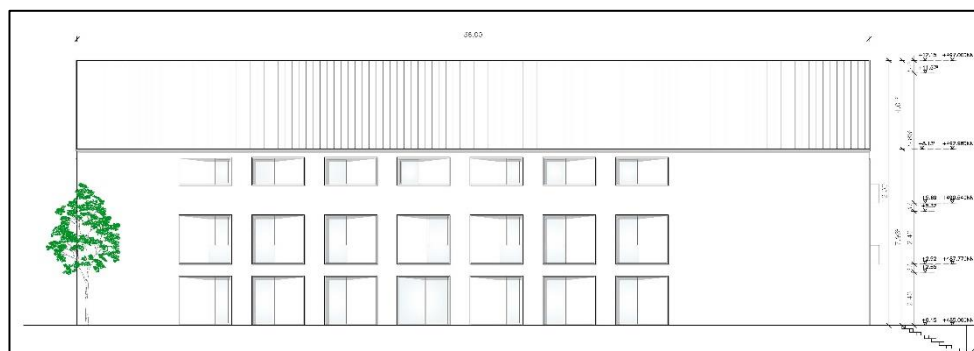
Stand 19. April 2022



Schnitt



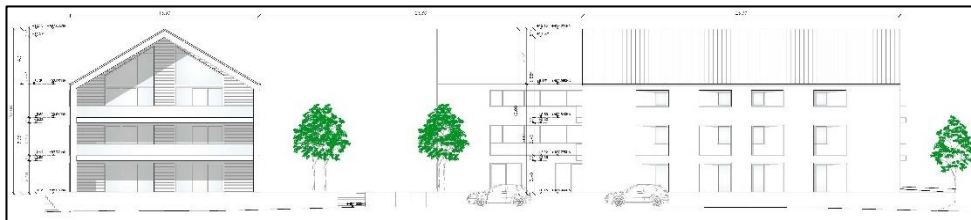
Erdgeschoss-Grundriss



Ansicht Nord-West

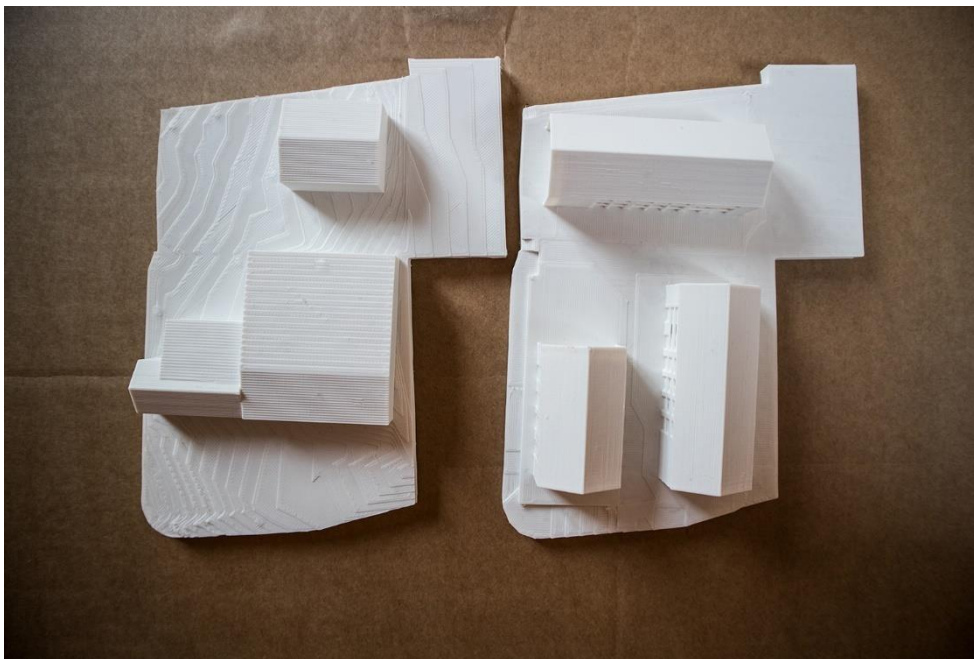


Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

Alle Pläne + Ansichten Architekturbüro Suppa, Konstanz



Modellfoto, links Bestand, rechts Planung



Modellfoto Planung, Ansicht von Norden



Modellfoto Planung

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der vorhandenen Struktur und der angestrebten Nutzung.

Grundsätzlich gilt, dass die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen und die vorhandene Erschließungssituation erfordern würden (z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Torkelweg, der in die Mühlenstraße einmündet. Die Anlage weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die notwendigen Stellplätze werden entlang des Torkelweg, an der Straße 'Im Bildstock' und auf einer im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Fläche angelegt. Diese wird über eine private Zufahrt erschlossen, die an den Torkelweg angebunden ist.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Zulässige Grundfläche (GF)

Sie ist für jedes Baufenster festgesetzt und entspricht exakt dem Vorhaben. möglich. Die Größe des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt ohne die nordöstlich gelegene Stellplatzfläche ca. 3.595 m². Damit ergibt sich rechnerisch eine GRZ von ca. 0,30, die damit deutlich unterhalb des zulässigen Höchstwertes gem. § 17 BauNVO von 0,40 liegt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe orientiert sich ebenfalls an der vorliegenden Planung. Sie lässt zwei Vollgeschosse und ein weiteres Dachgeschoss zu, das jedoch städtebaulich nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Baukörper weisen eine Länge von maximal ca. 36 m auf.

Carports, Stellplätze

Zugunsten vielfältig nutzbarer Freiräume soll das direkte Umfeld der neuen Wohnbebauung weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Stellplätze werden daher direkt an den beiden Straßen angeordnet und sind zusätzlich auf einer separaten Fläche außerhalb des Bauquartiers untergebracht. In diesem Bereich ist auch die Errichtung von Carports zulässig.

Die entlang des Torkelweges ausgewiesenen Stellplätze werden zugunsten ausreichender Rangierverhältnisse beim Ein- und Ausparken um 0,75 m von der Fahrbahn abgerückt.

Die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung enthält einen Passus, wonach Stellplätze mit Baumpflanzungen so zu gliedern sind, dass nach maximal vier Stellplätzen jeweils ein Baumstandort anzuordnen ist. Damit sollen sich diese Bereiche in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen, ohne dass die Fahrzeuge dominieren. Die Baumstandorte müssen offengehalten und begrünt werden, um die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m aufweisen und dürfen maximal 3 m hoch werden, weil das Siedlungs- und Straßenbild in erster Linie durch Bäume und bepflanzte Grünflächen, nicht durch bauliche Anlagen unterschiedlicher Größe und Gestaltung, geprägt werden soll.

Regenwasserbewirtschaftung

Siehe hierzu Pkt. 5.7.

Private Grünflächen

Gärten sind wesentlicher Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Sie bereichern nicht nur das Siedlungsbild, sondern tragen zur Aufenthaltsqualität bei und übernehmen wesentliche ökologische Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für den Klimaausgleich. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind daher als Garten- und Grünflächen anzulegen (siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften).

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bodenschutz

Für die Umsetzung der Planung sind Erdarbeiten unvermeidlich. Die planungsrechtliche Festsetzung zum Bodenschutz enthält daher Vorgaben zum Umgang mit den anfallenden Erdmassen und eine Pflicht zur Vorlage eines Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes, wobei der sinnvollen, ortsnahen Wiederverwertung der Vorrang einzuräumen ist, auch um Transportwege zu vermeiden und um knappe Deponiekapazitäten zu schonen.

Außenbeleuchtung

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden Außenbeleuchtungseinrichtungen häufig zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren sie sich aber an der Straßen- und Außenbeleuchtung, werden sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört. Besonders dort, wo es ansonsten kaum Lichtquellen gibt, können solche Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher die Pflicht zur Verwendung sog. Insektenfreundlicher Außenbeleuchtungseinrichtungen.

Schutz vor Vogelschlag

Die Planung sieht an den Gebäuden im Bereich der Balkone größere zusammenhängende Glasflächen vor. Diese stellen eine potentielle Gefahr für Vögel dar, weil sie als Barriere nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden. Daher müssen Glasflächen entweder untergliedert oder mit reflexionsarmen Gläsern ausgestattet werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu auch einen Hinweis auf die Börschüre `Vogelfreundlich Bauen mit Glas und Licht` der Vogelwarte Sempach.

Pflanzgebote für Bäume

Für die Neubebauung sind innerhalb des Bauquartiers und entlang der Verkehrsflächen Baugrundstücken 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.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Die Neubebauung übernimmt traditionelle Bauformen des ländlichen Raumes und weist deshalb neben längsgestreckten Grundrissen symmetrische Satteldächer und eine zurückhaltende Gestaltung der Fassaden auf. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Dachaufbauten nicht zulässig und mit den festgesetzten Wandhöhen auch nicht erforderlich.

Mit den zulässigen Materialfarben lassen sich zeitgenössische Architekturformen realisieren. Anthrazitfarbene Materialien sind zugunsten der Anpassung des Bauquartiers an den Klimawandel nicht zulässig, weil sie zur unnötigen Aufheizung des Gebietes führen würden.

Kunststoffe, Metalle und glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen. Unerwünschte Reflektionswirkungen sollen so vermieden werden.

Mit der Pflicht zur Begrünung größerer Fassaden bzw. Fassadenteile lassen sich negative Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima verringern.

Antennen, elektrische Freileitungen

Die willkürliche Ansammlung unterschiedlichster Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb sind je Gebäude maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

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

Gestaltung der Freiflächen

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unzulässig.

Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Stützmauern sind nur im direkten Anschluss an die Gebäude und bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Aufgrund der bestehenden Topographie und der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind weitergehend bauliche Maßnahmen in den Freianlagen nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse beim Ausfahren aus den Baugrundstücken in die Erschließungsstraße ist festgesetzt, dass beidseits der Zufahrten auf einer Länge von 3,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,00 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen maximal 0,60 m betragen darf.

Die Sichtverhältnisse sind insbesondere am Torkelweg von Bedeutung, weil die Verkehrsfläche einen geringen Ausbaquerschnitt aufweist.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen, um eine unerwünschte Barrierewirkung zu vermeiden.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Im Regelfall müssen in Frickingen für Wohnungen zwei Stellplätze nachgewiesen werden, weil die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Bauvorhaben sieht jedoch einen Anteil kleinerer Wohnungen vor, so dass die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1,75 je Wohneinheit vertretbar erscheint.

Das Abstellen von Fahrzeugen ist im Torkelweg und in der Straße `Im Bildstock` aufgrund des reduzierten Ausbauquerschnitts nicht möglich. Dies gilt auch für die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

5.7 Entwässerungskonzept / Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Der Bebauungsplan enthält eine planungsrechtliche Festsetzung zur Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen auf den privaten Baugrundstücken, wobei die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenschicht erfolgen muss.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt 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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 960/4, 960/7, 960/8 und eine Teilfläche des Fl. St. Nr. 961/1 am nordwestlichen Ortsrand von Frickingen. Es hat eine Gesamtgröße von 4.379 m². Die Grundstücke Fl. St. Nr. 960/4 und 960/8 sind im Bestand bereits überbaut. Hinzu kommen befestigte Zufahrten und Parkflächen. Das Grundstück Fl. St. Nr. 960/7 wird beinahe vollständig von einem befestigten Parkplatz eingenommen, das Fl. St. Nr. 961/1 wird teils als Lagerfläche, teils als Obstwiese genutzt. Die Planung ist lediglich im Bereich des Fl. St. 961/1 mit einer im Vergleich zum Bestand zusätzlichen Inanspruchnahme von etwa 790 m² Fläche verbunden, auf den übrigen Grundstücken werden bereits überwiegend befestigte Flächen umgestaltet und mit Wohnhäusern bebaut.

• Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Frickingen im Zusammenhang bebauter Grundstücke. Es ist mit zwei Gebäuden bebaut und überwiegend mit Verkehrs- und Parkflächen befestigt. Das Fl. St. Nr. 961/1 markiert mit der Nutzung als Obstwiese im Norden bereits den Übergang in die freie Landschaft. Von Norden her ist das Plangebiet relativ einsehbar und bildet hier den sichtbaren Ortsrand von Frickingen. Die Planung sieht drei kräftige zweigeschossige Baukörper vor, die von Grünflächen umgeben sind. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht zu erwarten. Die geplanten Baukörper entsprechen der Funktion des Grundstücks als definiertem Ortsrand. Das Siedlungsbild wird mit der Wohnbebauung neu geordnet und erfährt eine Aufwertung.

• Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. 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.

Die Flächen im Plangebiet sind im Bestand bereits teilweise bebaut und zu einem großen Teil versiegelt bzw. befestigt. Im Bereich kleinerer Grünflächen sowie auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 961/1 ist der Boden unversiegelt, jedoch teilweise aufgrund der Nutzung als Lager-/Abstellfläche verdichtet.

Aufgrund der Nutzung und Lage des Plangebietes liegen keine Werte aus der Bodenschätzung vor. Gemäß BK 50 sind die vorherrschenden Böden in der näheren Umgebung zum Teil erodierte Parabraunerden aus wurmzeitlichem Moranesediment.



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)
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemmmassen (G1)
- Gley über Niedermoor aus Auenlehm, teilweise aus holozänen Abschwemmmassen, über Torf (G5)
- Kolluvium, z. T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemmmassen über Fließerden (K1)
- Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Abschwemmmassen (K2)
- Parabraunerde und podsolige Banderparabraunerde aus Beckensedimenten (L15)
- Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terrassensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern (L5)
- Parabraunerde aus wurmzeitlichem Moranesediment (L8)
- Pararendzina aus Moranesediment, z. T. auf Rutschmassen (Z5)

Lageplan Bodenkartierung (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen:

Bodenfunktionen	z. T. erodierte Parabraunerden aus wurmzeitlichem Moranesediment
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	2,33

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

Allgemeines Wohngebiet = 3.585 m ² mit 3 Baufenstern	= 1.100 m ²
zulässige Überschreitung Nebenanlagen ca.	= 550 m ²
	= 1.600 m ²

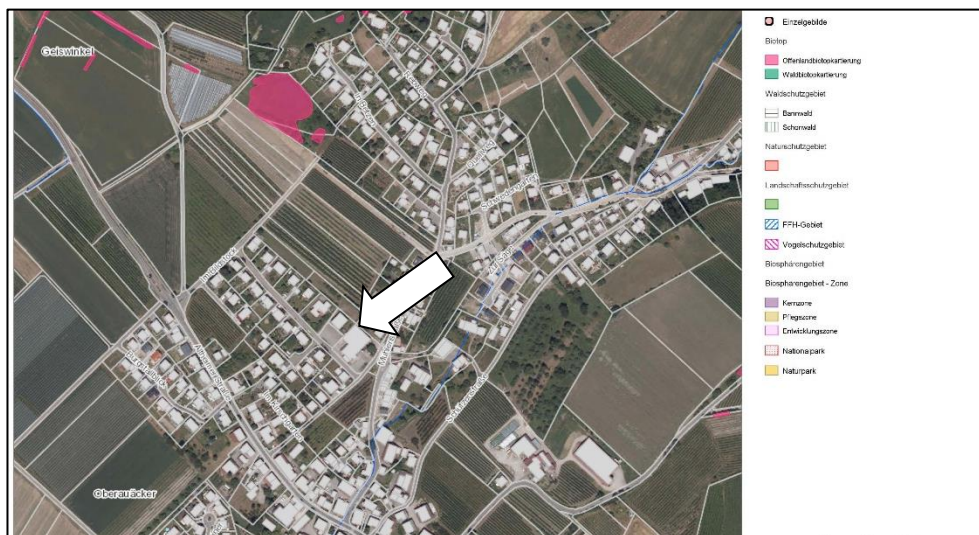
Mit der Planung bleibt ein Teil des Plangebiet unbebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen können Bodenfunktionen weiter wahrgenommen werden. Im Vergleich zum Bestand ergibt sich in diesen Bereichen eine Verbesserung.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope sind von der Planung nicht berührt.



LUBW-Biotopkartierung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 59 = St.-Martins-Kirche, das Teil des FFH-Gebietes Nr. 8221341 - `Bodensee-Hinterland bei Überlingen` ist, liegt mehr als 400 m außerhalb des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus befestigten Flächen und Gebäuden. Ökologisch mäßig bedeutsame Strukturelemente finden sich mit einigen kleineren Gehölzen, kleinen Grünflächen und der Wiesenfläche auf dem Grundstück Fl. St. 961/1. Diese Fläche wird im Bestand zu etwa zwei Dritteln als Lager-/ Abstellfläche genutzt, die Wiese ist in diesem Bereich stark beeinträchtigt. Am nordöstlichen Rand des Grundstücks Fl. St. 961/1 befindet sich eine große Thuja-Hecke.

Mit der Planung entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit zugehörigen Erschließungsflächen sowie Stellplätzen. Um die Gebäude herum entstehen kleine Grünflächen, die mit Baumpflanzungen zur Biodiversität des Plangebietes beitragen können. Für die nordöstlich geplanten Stellplätze muss pro 4 nebeneinanderliegenden Stellplätzen ein Baum mit offener begrünter Baumscheibe gepflanzt werden.

Tiere / Geschützte Arten

Aufgrund der Lage des Plangebietes, seiner Nutzung sowie dem weitgehenden Fehlen geeigneter Strukturen kommen die Flächen als Nahrungshabitat für Vogelarten des besiedelten Raumes infrage. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Freifläche, die einige kleinere Gehölze aufweist, hier wären theoretisch eingeschränkte Brutvogelvorkommen möglich.

Für Reptilien und Amphibien weist das Plangebiet keine geeigneten Strukturen auf.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen.

Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Vernetzungsstrukturen des Fachplans landesweiter Biotopverbund. Kern- und Suchräume für mittlere und feuchte Standorte befinden sich etwa 200 m nordwestlich bzw. nördlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung dieser Strukturen durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Biotopverbund inkl. Generalwildwegeplan



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

• Klima / Luft

Das Plangebiet ist bereits weitgehend überbaut bzw. befestigt und beeinträchtigt damit das Lokalklima am Ortsrand von Frickingen. Durch die bestehende Bebauung und Flächenversiegelung wird die Wärmeabstrahlung erhöht und die Luftfeuchtigkeit verringert. Dies trifft prinzipiell auch auf die geplante Bebauung zu, allerdings verringert sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand deutlich. Potentielle Eingriffe werden durch die Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen reduziert.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gem. §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne

„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“.

Dies schließt auch und im Besonderen die Berücksichtigung direkter und indirekter Folgen des Klimawandels (z.B. Hitze, Trockenheit, Starkregen) sowie die Verminderung der Effekte von Bebauung auf das Klima (z.B. durch die Vermeidung zusätzlicher Emissionen) mit ein.

In der vorliegenden Planung wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

- **Ausrichtung der Baufenster:** Die Baufenster weisen eine Südwest- bzw. Südostrichtung auf, um die Solarenergie möglichst optimal nutzen zu können. Gem. der Karte des gemittelten Solarpotentials auf Dachflächen der LUBW weist die Umgebung der geplanten Bebauung beinahe ausnahmslos eine gute Eignungsklasse zur Nutzung von Solarenergie auf.
- **Pflanzgebote für Bäume:** Innerhalb des Plangebietes sind Pflanzgebote für insgesamt 10 Bäume ausgewiesen. Zudem muss im Bereich der Stellplätze pro 4 Stellplätzen ein Baum gepflanzt werden. Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.
- **Energiegewinnungsanlagen:** Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Klimaanpassung:

- **Gestaltung der Gebäude:** Für die Fassaden sind Kunststoff- und Metallpaneele sowie glänzende oder glasierte Materialien und Farben unzulässig, um Reflexionen, Abstrahlungshitze und das Aufheizen von Bauteilen zu verringern. Zudem sind ungegliederte Fassadenteile zu begrünen. Dachflächen dürfen daher nicht mit glasierten oder metallischen Materialien eingedeckt werden.
- **Gestaltung der Freiflächen:** Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Durch die Anlage privater Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.
- **Niederschlagswasser:** Auf den Baugrundstücken sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser anzulegen. Dies verzögert den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser und fördert die Grundwasserneubildung.
- **Oberflächenbefestigung:** 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.

- **Pflanzenliste:** Standortgerechte Pflanzenauswahl u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

- **Wasser**

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Südwestlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Frickinger Dorfbach. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Aufgrund der im Bestand bereits befestigten und versiegelten Flächen sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen können mit den Festsetzungen zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept verringert werden.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die abgängigen Gebäude und Anlagen des stillgelegten Betriebes zu werten. Das Areal stellt im jetzigen Zustand eine Konversionsfläche dar. Es erfährt durch die Umnutzung eine deutliche Aufwertung.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben im Zuge der Planung erhalten. Es entstehen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.