

**Verwaltungsgemeinschaft  
Friedrichshafen-Immenstaad**

**Begründung**  
**Zusammenfassende Erklärung**  
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8  
„Langes Feld Teilbereich Ost“

Vorentwurf

Stand 16.04.2024

## Inhaltsübersicht

|   |          |
|---|----------|
| <b>Teil A Begründung</b> .....                          | <b>2</b> |
| <b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....              | <b>2</b> |
| <b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....                        | <b>2</b> |
| <b>3. Planungsrecht</b> .....                           | <b>2</b> |
| 3.1 Verfahren .....                                     | 2        |
| 3.2 Belange der Raumordnung .....                       | 2        |
| <b>4. Planinhalt</b> .....                              | <b>3</b> |
| 4.1 Anlass und Ziel der Planung.....                    | 3        |
| 4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan ..... | 4        |
| 4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan .....   | 4        |
| 4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen.....        | 4        |
| <b>5. Umweltbericht</b> .....                           | <b>4</b> |
| <b>Teil B Zusammenfassende Erklärung</b> .....          | <b>5</b> |

## Teil A Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8, geplante Wohnbaufläche „Langes Feld Teilbereich Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Jettenhausen. Im Osten ist sie begrenzt durch die Kreisstraße K 7739. Sie fügt sich an den bisher bestehenden Ortsrand von Jettenhausen an und hat eine Tiefe von ca. 60 m und eine Breite von ca. 410 m.

Folgende Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich (Flur Jettenhausen):  
Flst.Nr. teilweise im Geltungsbereich: 79/1; 79/3 und 79/9.

### 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### 3. Planungsrecht

#### 3.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225 „Langes Feld Teilbereich Ost“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im weiteren Verfahren ist für die 2,3 ha große Wohnbaufläche in einem anderen Bereich auf der Gemarkung Friedrichshafen eine Reduzierung einer geplanten Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan in gleicher Größe vorzunehmen.

#### 3.2 Belange der Raumordnung

Friedrichshafen ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als gemeinsames Oberzentrum mit Ravensburg und Weingarten ausgewiesen. Entsprechend ist die Stadt in der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben als Verdichtungsbereich innerhalb der Region festgelegt.

In der Regionalplanfortschreibung Bodensee-Oberschwaben, die am 25.06.2021 als Satzung beschlossen und zwischenzeitlich durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW BW) genehmigt wurde, ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte z.T. als Bestandsbebauung und nördliche dieses Bestandes als Vorranggebiet für den Wohnungsbau ausgewiesen. Dieses liegt im direkten Anschluss nordwestlich der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche „Langes Feld“. Diese Flächenkategorie des Regionalplans ist nur einmal auf der Gemarkung Friedrichshafen ausgewiesen. Sie hat eine Größe von ca. 16 ha und stellt somit die größte Wohnbauerweiterungsfläche für die Gemarkung Friedrichshafen dar.

Ein Regionaler Grünzug liegt nördlich dieses Vorranggebietes für den Wohnungsbau.

Die Darstellungen in der Regionalen Freiraumstruktur des Regionalplans sind somit durch die Überplanung mit dem angedachten Baugebiet nicht betroffen.

Die Flächenkategorie „Vorranggebiet für den Wohnungsbau“ des Regionalplans ist nur einmal auf der Gemarkung Friedrichshafen ausgewiesen. Sie hat eine Größe von ca. 16 ha und stellt somit die größte Wohnbauenerweiterungsfläche für die Gemarkung Friedrichshafen dar. Der FNP Änderungsbereich liegt genau in dieser Erweiterungsfläche.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Anlass und Ziel der Planung**

Friedrichshafen ist als Teilloberzentrum mit Gewerbe- und Industrieschwerpunkt und gleichzeitiger Lage am Bodensee nach wie vor Wachstumsregion und hat eine ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum. Umfangreiche Ansätze in der Innenentwicklung Friedrichshafens zur Nachverdichtung im Bestand reichen dennoch nicht aus, um die hohe Nachfrage an Wohnraum zu stillen, weshalb eine Entwicklung nach Außen am Ortsrand flankierend erfolgen muss.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt mit einer Entfernung von rund 2,8 km zur Kernstadt noch zentrumsnah gleichzeitig auch am nördlichen Stadtrand. Die Gesamtentwicklung „Langes Feld“ ist mit einer Größe von 9,7 ha im Flächennutzungsplan die größte Wohnbaufläche Friedrichshafens. Das Amt für Vermessung und Liegenschaften bemüht sich bereits seit Jahren entsprechende Grundstücke ins Eigentum der Stadt zu bekommen, da die Baulandpolitik der Stadt Friedrichshafen darauf ausgelegt ist, nur in den Bereichen verbindliche Bauleitplanung zu betreiben in denen ein Großteil des Eigentums durch die Stadt gesichert ist. Dies trifft auch auf die nun als Teilgebiet abgegrenzte Teilfläche des „Langen Felds Teilbereich Ost“ mit 2,3 ha (FNP Erweiterungsfläche) zu, für das sich die Stadt Friedrichshafen durch Kauf und Optionsverträge den Grund und Boden gesichert hat. Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen in seinen jüngsten Beschlüssen zur Stadtentwicklungsstrategie beschlossen, die Außenentwicklung deutlich einzuschränken und für das Zieljahr 2035 eine Flächenkreislaufwirtschaft einzuführen. D.h. die große Wohnbauentwicklungsfläche „Langes Feld“ mit den im FNP dargestellten 9,7 ha wurde vom Gemeinderat als Gesamtentwicklungsfläche in Frage gestellt.

Die Wohnbaufläche „Langes Feld“ schmiegt sich direkt an das Baugebiet „Gartenvorstadt Jettenhausen“ an, welches Ende der 1950er Jahre als Modellvorhaben des Bundes erstellt wurde. Die Haupteerschließungsstraßen der Gartenvorstadt sind der Hägleweg inklusive dessen Verlängerung die Pacellistraße und die Susostraße, die das Baugebiet an die Waggershauser Straße (K7740) und somit überörtlich anschließt.

Die weitere Erschließung des „Langen Felds“ von der Gartenvorstadt bietet sich z.T. durch vorhandene Straßen an, die entweder gewisse Anknüpfungspunkte an sich bieten oder aber am Rande der Gartenvorstadt als Sackgasse enden. Hierzu zählt der Alamannenweg und die Pacellistraße/Werthmannstraße die in Teilbereichen Anknüpfungspunkte für eine Weiterführung als Erschließungsstraße bieten. Auch die Gröberstraße, der Riefweg und der Langenfeldweg bieten gewisse Erschließungsansätze für eine Weiterentwicklung zu einem Straßennetz in Richtung „Langes Feld“.

Diese vorhandenen internen Straßen der Gartenvorstadt Jettenhausen sollten zwar für eine interne Verknüpfung und Verteilung genutzt werden, aufgrund der Größe der Gesamtentwicklung „Langes Feld“ ist es aber unausweichlich und mit dem Hintergrund einer weiteren zukünftigen Ausdehnung, die durch die Regionalplanung bereits vorgezeichnet ist, dass diese Siedlungsentwicklung an weitere überörtliche Straßen von außen angebunden werden muss, auch wenn durch die neuerlichen Überlegungen zur Stadtentwicklungsstrategie und der vermeintlichen Abkehr von der Entwicklung nach Außen weitgehend Abstand genommen werden soll.

Dieser überörtliche Anknüpfungspunkt könnte im Nordosten, an der K 7739 (Waldstraße) vor der eigentlichen Bebauung außerhalb der derzeitigen Ortsdurchfahrtsgrenze geschaffen werden. Hierzu hat die Stadt Friedrichshafen auch bereits Grundstücke erworben, weshalb auch der 1. Bauabschnitt des „Langen Felds“ hier erfolgen soll, um diesen wichtigen Anknüpfungspunkt planerisch zu sichern.

Dieser Bereich liegt bisher außerhalb des Flächennutzungsplans, d.h. der Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich angepasst bzw. erweitert werden, was im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan und durch ein Parallelverfahren (8. Änderung des FNP's) gleichzeitig eingeleitet werden soll.

Das Amt für Stadtplanung und Umwelt hatte ein Gesamtkonzept inklusive Erschließung für das „Lange Feld“ in Form eines Strukturkonzeptes erarbeitet, in dem eine Straßenhierarchie, die Platzierung von Gemeinbedarfsflächen, Grünstrukturen und eine mögliche Baustruktur angedeutet waren. Dieses Strukturkonzept hatte somit den im Regionalplan ausgewiesenen Wohnungsschwerpunkt partiell konkretisiert. Der Gemeinderat sieht diese Gesamtentwicklung in diesem Bereich vorerst nicht mehr, d.h. die rund 2,3 ha große FNP-Erweiterungsfläche soll auf weiteres hier eine Arrondierung am nördlichen Ortsrand von Jettenhausen darstellen.

D.h. der zunächst als 1. Bauabschnitt abgegrenzte, und durch optionierte Flächenankäufe gesicherte Bereich wird zumindest bis auf Weiteres eine eigenständige Entwicklung am Ortsrand darstellen, die aber aufgrund ihrer Größe ein städtebauliches Gewicht aufweist, welche zur Schaffung eines eigenständigen Quartiers im Übergang zur bestehenden Bebauung geeignet ist und das in Zukunft auch weiterentwickelt werden könnte.

#### **4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen Immenstaad ist der abgegrenzte Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

#### **4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der abgegrenzte Geltungsbereich wird als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

#### **4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen**

Der Bereich „Langes Feld“ ist als größte Wohnbaufläche in Friedrichshafen im FNP dargestellt. Auch die Fortschreibung des Regionalplans 2019 weist größere zusammenhängende Vorrangflächen für den Wohnungsbau in diesem Bereich aus, weshalb sich keine Alternativstandorte anbieten.

### **5. Umweltbericht**

Da das FNP-Änderungsverfahren im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 225 „Langes Feld 1. Bauabschnitt Ost“ erfolgen soll, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auch ein Umweltbericht erstellt.

Im weiteren Verfahren wird die Begründung entsprechend ergänzt. Für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde bereits ein vorbereitender Umweltbericht erarbeitet, der die wesentlichen umweltbezogenen Problemstellungen nennt.

## **Teil B Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des FNP Änderungsverfahrens ergänzt.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen  
SU-FN / Es