



Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 546
„Reinachweg - Süd“

Entwurf

28.11.2024, ergänzt 11.02.2025 (Beschluss Gemeinderat 03.02.2025 zu Anzahl Wohneinheiten und Regelung Stellplätze)

Inhaltsübersicht

Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrecht	3
3.1 Früherer Rechtsstand.....	3
3.2 Verfahrenswahl.....	4
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Belange der Raumordnung	4
4. Bestandsaufnahme	4
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	4
4.2 Topographie und Bodenqualität	5
4.3 Altlasten.....	7
5. Planinhalt	8
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	8
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept	8
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	9
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.5 Weitere Festsetzungen.....	12
5.6 Erschließung und Verkehr	14
5.6.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	14
5.6.2 Innere verkehrliche Erschließung	14
5.6.3 ÖPNV-Anbindung	15
5.6.4 Ruhender Verkehr	15
5.6.5 Fuß- und Radwegeerschließung	15
5.6.6 Technische Erschließung und Infrastruktur	15
5.7 Örtliche Bauvorschriften	16
5.7.1 Dächer / Dachaufbauten / Solaranlagen.....	16
5.7.2 Staffelgeschosse	17
5.7.3 Fassaden.....	17
5.7.4 Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden	17
5.7.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen.....	17
5.7.6 Werbeanlagen	18
5.7.7 Stellplätze	18
6. Umwelt und Artenschutz	19
7. Bodenordnung	20
8. Kosten	20
Anlagen	20

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 546 „Reinachweg Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 14.600 m².

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Ailingen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Straße „Reinachweg“.

Im Süden grenzen die Gebäude der Straße „Wolfenesch“ mit der Hausnummer 10, 12/1, 14/2, 16/2 und 18/2 an.

Im Osten grenzen u.a. die Gebäude Reinachweg 3 sowie Hauptstraße 53/2 an.

Im Westen grenzt u.a. das Gebäude Reinachweg 33 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 409, 437/14 und 437/15 sowie Teilflächen der Flurstücke 435/2 (Reinachweg), 437/3 (Straße „Wolfenesch“) und Teilflächen des Flurstücks 438/1, alle Gemarkung Ailingen, Flur Ailingen.

Der Geltungsbereich wurde demnach so abgegrenzt, um u.a. die zukünftigen Bauflächen sowie die erforderlichen Erschließungen planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet umfasst zudem das bereits bebaute Grundstück mit der Flst. Nr. 409.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Für den Bereich bestehen bisher keine Bebauungspläne. Das Plangebiet wird aber von allen Seiten bereits von Bebauung umgeben, so dass es grundsätzlich dem Innenbereich zuzurechnen ist. Aufgrund der Größe der Fläche ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 546 „Reinachweg - Süd“ beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches nach diesem Bebauungsplan.

Das Plangebiet umfasst zudem das bereits u.a. mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück mit der Flst. Nr. 409, welches sich bisher im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet. Im Unterschied zum bisher unbeplanten Innenbereich sind bei relevanten Vorhaben oder Änderungen zukünftig die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes inkl. der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (u.a. Maß der baulichen Nutzung, Baufenster) ergibt sich zukünftig für das bebaute Grundstück u.a. die Möglichkeit, ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen zu errichten. Das bestehende Gebäude besitzt Bestandsschutz.

3.2 Verfahrenswahl

Das Vorhaben stellt aufgrund seiner Lage und Größe eigentlich eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar. Daher wäre auch das vereinfachte Verfahren in Betracht gekommen. Das Plangebiet verfügt über Erschließungsansätze (Reinachweg und Wolfenesch) und ist weitestgehend von Bestandsbebauung umgeben.

Nachdem im vorbereitenden Umweltbericht (VUB) allerdings ein Vorkommen artenschutzrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden konnte und entsprechende tiefergehende Untersuchungen empfohlen wurden, wurde hier von der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB abgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im Normalverfahren.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teil hat bereits die Darstellung als bestehende Wohnbaufläche. Somit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Belange der Raumordnung

Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Die unbebauten Grundstücke werden als ein- bis zweischürige Grünlandflächen in einer Siedlungslücke im Innenbereich genutzt. Auf Teilflächen war eine Pferdekoppel angelegt. Auf Flurstück 409 ist ein Wohngebäude mit Nebenanlage vorhanden. Am östlichen Rand streift der (verrohrte) Tobelbach den Planungsbereich. Die Verdolung bleibt erhalten.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Baugebiet befindet sich im Nordwesten von Ailingen an einem leicht nach Osten geneigten Hang. Das Gelände ist annähernd eben und fällt von Nordwesten nach Südosten von 449 m ü NN auf 447 m ü NN ab. Zwischen der Straße Reinachweg und den Plangebiet gibt es einen Höhenversprung. Das bisher unbebaute Gelände in diesem Bereich liegt teils höher als die Straße.

Gemäß Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegen als bodenkundliche Einheit erodierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus Geschiebemergel vor. Es handelt sich um tiefgründige fruchtbare Böden, die im Umfeld für Intensivobstanbau genutzt werden.

Im Heft 23 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) werden Lehm Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit sowie mit hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Schadstofffilter ausgewiesen (Bodenschätzungsdaten: L1a2).

Zur Baugrundbeurteilung und Altlastenuntersuchung wurde ein Gutachten durch das Büro Zim INGEO (30.12.2020) aus Friedrichshafen erstellt.

U.a. kam das Gutachten zu folgenden Ergebnissen, die u.a. bei der Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie deren Ausführung zu beachten sind:

Geologisch ist der Untergrund im Baufeld gemäß der GK25 Blatt 8322 Friedrichshafen aus Grundmoräne aufgebaut.

Gemäß Schreiben des Landratsamts Bodenseekreis zur Erdaufschlussanzeige vom 02.11.2020 liegt das Baufeld außerhalb von Trink- und Heilwasserschutzgebieten.

Zum Zeitpunkt der Erkundungen (November 2020) wurde nur in RKS 3 im zentralen Baufeld Wasser bei 2,6 m u. GOK (444,0 mNN) festgestellt. Beim angetroffenen Wasser handelt es sich um lokales Schicht- bzw. Hangwasservorkommen.

Darüber hinaus muss mit weiteren Schichtwasservorkommen und saisonaler, oberflächennaher Staunässe gerechnet werden.

Bei Starkregen werden im Kreuzungsbereich der Straßen Wolfenesch und Reinachweg aus den Böschungen Wasseraustritte beobachtet.

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist im Eingriffsbereich der geplanten Baumaßnahme nicht vorhanden. Innerhalb der Moräne sind aber generell Schicht- und Hangwasserführungen möglich. Das Wasser bewegt sich dabei diffus entlang eingelagerter grobkörnigerer Zwischenlagen im Untergrund. Beim Anschnitt solcher Zwischenlagen kann der Wasserandrang unterschiedlich stark sein, je nach hydraulischem Anschluss, Ausdehnung der Zwischenlage und Witterungsverhältnissen.

Der Geschiebelehm mit einem kf-Wert von $5,1 \times 10^{-7}$ m/s ist als sehr gering durchlässig zu charakterisieren. Eine Versickerung gestaltet sich auf den Bauflächen somit sehr schwierig.

Das Bauwerk ist auf Grund der Bauwerksstruktur und -lasten in die Geotechnische Kategorie GK2 einzustufen. Diese Kategorie umfasst Baumaßnahmen mit einem mittleren Schwierigkeitsgrad. Bauwerke der Geotechnischen Kategorie GK2 erfordern eine ingenieurmäßige Bearbeitung und rechnerische Nachweise der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit.

Das Bauvorhaben befindet sich in der Erdbebenzone 2 bzw. Untergrundklasse S (Gebiet tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01, Erdbebenzonenkarte. Der Baugrund ist in die Baugrundklasse C einzustufen.

Vorsorgewerte gemäß BBodSchV:

Der Oberboden hält die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV ein.

Prüfwerte gemäß BBodSchV - Wirkungspfad Boden-Mensch:

Im Oberboden liegen keine Überschreitungen der Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen gemäß BBodSchV vor. Es besteht somit kein Verdacht, dass von dem untersuchten Oberboden eine Gefahr für den Menschen durch direkten Kontakt mit Bodenmaterial ausgeht.

Grenzwerte für Rekultivierungsschicht gemäß DepV:

Die Grenzwerte gemäß Anforderungen an die Rekultivierungsschicht (DepV) werden unterschritten.

Eine Verwertung des Oberbodens als Rekultivierungsschicht einer Deponie ist somit möglich.

Der Oberboden ist somit frei verwertbar. Mögliche Verwertungswege für Oberboden sind das Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Dabei sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Gemäß §1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 und §202 des Baugesetzbuches (BauGB, Fassung 23.09.2004) ist der Oberboden (Mutterboden) in seiner Funktion und Eignung vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bis zum Wiedereinbau ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen. Das Haufwerk ist so zu gestalten, dass die Oberflächen eine Neigung von mindestens 4 % aufweisen, damit das Niederschlagswasser abfließen kann. Ideal ist eine steile Trapezform.

Gegebenenfalls sind Entwässerungsgräben anzulegen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot sollte entsprechend DIN 19731 maximal 2 Meter betragen, um eine Verdichtung zu vermeiden. Das Haufwerk sollte generell nicht befahren werden.

Die Auffüllung auf dem Grundstück südöstlich der Straße Wolfenesch wird auf Basis der durchgeführten Untersuchungen vorläufig als Z0-Material gemäß VwV eingestuft. Zwecks der finalen Einstufung muss das Material nach dem Ausbau auf Haufwerk bereitgestellt und beprobt werden.

Die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung für einzelne Gebäude war nicht Gegenstand dieser Untersuchungen. Hierfür stellen die ausgeführten Bohrungen keine ausreichende Datengrundlage dar.

Für die konkreten Bauvorhaben werden deshalb weitere Baugrund-Aufschlüsse notwendig, um eine belastbare Baugrundbeurteilung an den einzelnen Gebäudestandorten vornehmen zu können.

Sollten unvorhersehbare, stark von den im Bericht beschriebenen Verhältnisse abweichende geologische und/oder hydrogeologische Verhältnisse vorgefunden werden, ist mit dem Gutachter Rücksprache zu halten. Die Kanalbauarbeiten sind durch einen Baugrundgutachter zu betreuen.

Sollte im Zuge der Arbeiten bisher unbekanntes Material mit auffälliger organoleptischer Charakteristik angetroffen werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ein altlast erfahrener Geowissenschaftler ist hinzuzuziehen.

Die Verwertung ist mit den zuständigen Fachbehörden im Voraus abzustimmen.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Aus dem vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Gebiet liegen bisher keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor, allerdings sind diese im überplanten Gebiet auch nicht auszuschließen.

Das Areal liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zu eingetragenen archäologischen Kulturdenkmälern, welche nach § 2 DSchG geschützt sind.

4.5 Hochwasser / Starkregen

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten ist im Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet dargestellt.

4.7 Verkehr und Immissionen

Der bestehende Reinachweg verläuft in Norden des Plangebietes. In Richtung Westen führt er dann über den Siedlungsrand außerorts u.a. zu verschiedenen Weilern (u.a. Reinach). Es existiert nur geringer Durchgangsverkehr, weshalb kein hohes Verkehrsaufkommen und damit auch keine verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten sind.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Reinachweg - Süd“ beabsichtigt die Stadt Friedrichshafen, in der Ortschaft Ailingen die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu ermöglichen, das der Schaffung von Wohnraum dient.

Sofort verfügbare Wohnbauflächen sind im Stadtgebiet knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden.

Das Gebiet "Reinachweg Süd" in Ailingen wurde priorisiert, da es sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die bereits über Erschließungsansätze (Reinachweg und Wolfenesch) verfügt und weitestgehend von Bestandsbebauung umgeben ist.

Es wurden Planungsalternativen geprüft. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass sich das Plangebiet dahingehend eignet, da Teilflächen im Eigentum der Stadt sind und diese Bauflächenpotenziale daher zügig aktiviert werden könnten. Ebenso eignet es sich in besonderer Weise, um eine Innenentwicklung umzusetzen und eine im Flächennutzungsplan vorhandene Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Alternativenprüfung wurde bereits im Zuge der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan (FNP-Fortschreibungsverfahren) durchgeführt.

Die Planvarianten innerhalb des Gebietes wurden mittels eines abteilungsinternen städtebaulichen Wettbewerbs geprüft. Zudem wurden Änderungsvorschläge der politischen Gremien im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses berücksichtigt, wodurch der Planentwurf modifiziert wurde. U.a. wurde der Spielplatz von der Straße „Wolfenesch“ etwas zentraler in das Neubauquartier gerückt. Ebenso wurde ein höherer Anteil an Geschosswohnungsbau ermöglicht.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Baustruktur orientiert sich an aktuellen Bedürfnissen flächensparender Bebauung. Es ist eine zeitgemäße, verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hierdurch können innerhalb des Geltungsbereiches je nach Grundstücksaufteilung ca. 9 Einfamilienhäuser, 6 Doppelhaushälften und 9 Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich im Osten des Geltungsbereichs und grenzen an dort bereits bestehende Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptstraße und des Reinachwegs an. Richtung Westen schließen sich dann die Doppelhäuser und Einzelhäuser an.

Ein wichtiger Bestandteil des zukünftigen Quartiers ist die relativ zentral gelegene öffentliche Grünfläche, welche als Spielplatz gestaltet wird und zudem unterirdisch als Retention fungiert.

Die Erschließung erfolgt weitgehend über das bestehende Straßensystem und somit über die Straßen „Wolfenesch“ und „Reinachweg“. Diese werden ertüchtigt und teilweise um einen Gehweg ergänzt. Es wird lediglich eine untergeordnete zusätzliche Wohnstraße geplant, welche in das Quartier führt. Straßenbegleitend sollen gemäß Planteil zum Bebauungsplan u.a. mehrere öffentliche Baumscheiben mit Einzelbäumen entstehen.

Über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegeverbindungen wird das Neubaugebiet mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpft und auch an das angrenzende Wegenetz zu den Naherholungsgebieten angebunden (z. B. Weilerühle).

Im Plangebiet ist eine Fläche für eine Trafostation des Stadtwerks am See vorgesehen.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Geltungsbereich insgesamt:	ca. 14.595 m²
Wohnbauflächen	ca. 10.899 m ²
Öffentliche Grünflächen:	ca. 588 m ²
Verkehrsflächen (inkl. Gehweg):	ca. 3.075 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung:	ca. 33 m ²

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem übergeordneten Ziel der Planung (Wohnraumschaffung) und in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete werden aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (u.a. Gebäudehöhen, Wandhöhen, Anzahl Vollgeschosse) sowie u.a. des teils unterschiedlichen Umgangs dem Niederschlagswasser gegliedert in WA 1 bis WA 5.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig, da der vorgesehene Zuschnitt der Baugrundstücke und die Erschließungssituation für die Aufnahme solcher Betriebe nur bedingt geeignet ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird der Umgehungsbebauung angepasst. Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsdichte wären zudem tendenziell Nutzungs- und Flächenkonflikte im Neubaugebiet zu erwarten, welche vermieden werden sollen.

Ferienwohnungen sind gem. § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen, sollen jedoch im Neubaugebiet "Reinachweg Süd" ausgeschlossen werden. Im Stadtgebiet von Friedrichshafen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach regulärem Wohnraum. Dies ist belegt durch eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen beim städtischen Amt für Vermessung und Liegenschaften. Bei den beiden zuletzt vergebenen Baugebieten in Ailingen-Berg und Ettenkirch gab es ein Vielfaches an Bewerbern im Verhältnis zu den angebotenen Bauplätzen. Ferner zeigt sich dies durch steigende Bodenrichtwerte und eine steigende Anzahl an gemeldeten Wohnungssuchenden. Im

Bereich des geförderten Wohnraums hat sich die Nachfrage, zählbar durch die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, in den vergangenen beiden Jahren mehr als verdoppelt (WBS 2016: 231; WBS 2018: 539). Insbesondere die Schaffung von Ferienwohnungen anstelle regulären Wohnraumes und die Umwandlung von regulärem Wohnraum in Ferienwohnungen führt im gesamten Bodenseeraum zu einer weiteren Verknappung des benötigten Wohnraumangebotes, weshalb solche möglicherweise auftretenden Entwicklungen im Bereich der Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vermieden werden sollen, zumal einige der Bauplätze in städtischem Eigentum sind und von der Stadt an Bauwillige zur Eigennutzung vergeben werden sollen. Die preisdämpfende Wirkung durch ein qualitativ und quantitativ angemessenes Bauplatzangebot kann nur auf diese Weise sichergestellt werden. Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Ferienwohnungen liegen damit vor.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ für Hauptgebäude liegt im WA1 bis WA4 beim in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Maximalwert von 0,4, um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten. Im WA5 wurde eine GRZ von 0,3 gewählt, da die dort bestehenden Grundstücke relativ groß sind und somit eine GRZ von 0,3 städtebaulich hier ausreichend ist. Zudem wird damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Insbesondere im Bereich von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten ist mit der Errichtung von Tiefgaragen zu rechnen. Diese sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen, wenn sie eine Erdüberdeckung von mind. 70 cm aufweisen und damit einen Großteil des anfallenden Regenwasser zurückgehalten werden kann. Daher sind diese nicht zur Grundfläche anzurechnen.

Zudem berücksichtigt diese Regelung mögliche flächensparende Grundstückszuschnitte. Durch die Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragengeschosse erfolgt eine Integration der Tiefgaragen in das Baugebiet, sodass diese städtebaulich weniger stark in Erscheinung treten. Neben den ortsgestalterischen Gründen erfolgt die Begrünung aufgrund kleinklimatischer und lufthygienischer Aspekte. Zudem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert und ein ökologischer Beitrag geleistet.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ korrespondiert mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den jeweiligen Baufenstern und gewährleistet ebenso eine optimale Ausnutzung der Flächen, ohne jedoch den städtebaulichen Rahmen zu übersteigen.

Im WA1 ist Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Kubatur der Umgebungsbebauung aufzugreifen und fortzuführen. Denn die Bebauung nördlich, südlich und westlich des Plangebietes ist überwiegend durch zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt. Zusätzlich sind Doppelhäuser zulässig, um auch kleinere Gebäudeeinheiten und Grundstückszuschnitte und somit eine flächensparende Bebauungsdichte zu ermöglichen.

Im WA2 bis WA5 und damit im Bereich des Geschosswohnungsbau wurden entsprechend der städtebaulichen Situation Einzelhausbebauung mit drei Vollgeschosse festgesetzt. Zudem ist im WA4 zusätzlich jeweils ein Staffelgeschoss je Gebäude zuläs-

sig. Dies entspricht der städtebaulichen Fortsetzung der bestehenden Geschosswohnungsbauten Reinachweg 1 und 3, welche ebenfalls jeweils 3 Geschosse sowie ein Staffelgeschoss mit Rücksprung aufweisen. Zudem markieren die beiden Baufenster im WA4 die Eingangssituation des Neubauquartiers, weshalb hier eine städtebauliche Akzentuierung durch einen Hochpunkt in Form eines zusätzlichen Staffelgeschosses städtebaulich vorstellbar ist. Im WA 2,3 und 5 sind keine Staffelgeschosse zulässig, da diese als städtebaulich verträglicher Übergang zu den niedrigeren geplanten und bestehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern fungieren.

Die Wand- und Gebäudehöhen sind derart bemessen, dass diese städtebauliche Konzeption ermöglicht wird und im Zusammenspiel mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Staffelgeschosse zweckmäßige Wohnungsbauten errichtet werden können.

Die Regelung hinsichtlich der Erhöhung des unteren Bezugspunktes für die Wand- und Gebäudehöhe ist der topographischen Situation (Geländeversprung u.a. zwischen Reinachweg und südlich davon gelegenen Gelände) geschuldet und sollen eine Benachteiligung bei der Einhaltung der max. Wand- und Gebäudehöhen aufgrund von Geländeversprüngen verhindern. Die maximale Erhöhung um 1 m wurde gewählt, da dies den höchsten ermittelten Geländeversprung darstellt und dies eine noch städtebaulich vertretbare Erhöhung ist.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wurde an die wasserdurchlässige Ausführung bzw. einen Grünanteil bzw. Dachbegrünung aus stadtoökologischen Gründen (u.a. Verdunstung des Niederschlagswassers, Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) sowie aus stadtgestalterischen Gründen (Durchgrünung des Plangebietes) gekoppelt.

Bauweise

Im WA1 ist Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Körnung der Umgebungsbebauung aufzugreifen und fortzuführen. Denn die Bebauung nördlich, südlich und westlich des Plangebietes ist überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Zusätzlich sind Doppelhäuser zulässig, um auch kleinere Gebäudeeinheiten und Grundstückszuschnitte und somit eine flächensparende Bebauungsdichte zu ermöglichen.

Im WA2 bis WA5 wurden entsprechend der städtebaulichen Situation Einzelhausbebauung festgesetzt, um Geschosswohnungsbau in Anlehnung an die bestehenden Mehrfamilienhäuser nordwestlich des Plangebietes (Reinachweg 1 und 3) zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung. Während im westlichen Teilbereich ein durchgängiges Baufenster eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht, wurden für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA2 bis WA5) einzelne Baufenster festgesetzt, um die Lage der zukünftigen Mehrfamilienhäuser, u.a. um die öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) herum, städtebaulich zu ordnen.

Die Baufenster wurden hinsichtlich deren Dimensionen so gewählt, dass die Hauptbaukörper realisiert werden können. Die Überschreitungsmöglichkeiten für die im Textteil genannten Vorhaben wurden gewählt, um auch diesen untergeordneten Überschreitungen Rechnung zu tragen, welche das städtebauliche Bild nur unwesentlich prägen bzw. verändern. Diese Festsetzungen sind damit städtebaulich begründet.

Die Regelungen zu Stellplätzen und Garagen wurden getroffen, um eine möglichst flexible Lage und Anordnung dieser Anlagen auf den privaten Baugrundstücken zu ermöglichen. So kann in Abhängigkeit von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen und den jeweiligen Gebäudetypen/-grundrissen dann der jeweils bevorzugte Standort für diese Anlagen gewählt werden. Der Abstand für Garagen und Carports von 1,50 Meter zur jeweiligen Erschließungsstraße ist einzuhalten, um angrenzend an die Erschließungsstraßen jeweils einen städtebaulich geordneten und übersichtlichen, möglichst von Bebauung freizuhaltenden Freiraum, zu gewährleisten. Ebenso ist der Abstand dieser Anlagen auch aus Gründen der Verkehrssicherheit relevant, damit beim Ausfahren aus der Garage oder dem Carport das Fahrzeug nicht direkt auf der Erschließungsstraße oder dem Gehweg steht, wodurch Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern (z.B. Fußgänger) vorgebeugt werden sollen.

5.5 Weitere Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Anders als im östlichen Teilbereich des Plangebietes, wo gemäß dem städtebaulichen Konzept auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird im westlichen Teilbereich eine abnehmende Wohndichte durch Ein- und Zweifamilienhäuser angestrebt. Ebenso werden durch die geringere Anzahl an Wohneinheiten auch weniger Flächen für z.B. Stellplätze oder Garagen benötigt. Die möglichen Grundstücke werden auf dieser Grundlage zugeschnitten. Deshalb sind im WA1 bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen sowie bei Doppelhäusern ebenfalls bis zu 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche sowie die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung des Gebietes und der Parkierung durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Verkehrsgrün wurde festgesetzt, um eine Durchgrünung des Quartiers und eine Begrünung des überwiegend versiegelten Verkehrsraumes zu gewährleisten. Die variablen Standorte für die Einzelbäume wurden gewählt, um auf evtl. Anpassungen, die sich ggfs. im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließung oder bei der Grundstücksaufteilung ergeben, flexibel reagieren zu können.

Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen ermöglicht die Errichtung einer Trafostation, welche aufgrund der Energie- und Mobilitätswende zur Versorgung des Gebietes und des Umfelds notwendig ist.

Untergeordnete Versorgungsanlagen können im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gibt die Möglichkeit, neue Technik und Infrastruktur zur Versorgung des Gebietes zu ermöglichen.

Notwendige Verteilerkästen sind zu dulden, da sie der Versorgung und somit der Funktion des Plangebietes dienen.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Leitungen sollen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unterirdisch geführt werden.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurde festgesetzt, um den Bedarf im Neubaugebiet zu decken und der bisherigen Unterversorgung an Spielflächen sowie Parkanlagen im westlichen Bereich Ailingens entgegenzuwirken. Hier besteht gemäß Klimaanpassungskonzept FN ein sehr hoher Handlungsbedarf bzgl. der Versorgung mit Spielplätzen. Unterirdisch unterhalb des Spielplatzes ist die zentrale öffentliche Retentionsanlage für das Niederschlagswasser vorgesehen, in die ein Teil der Baugrundstücke einleiten kann.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 BNatSchG wurden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die jeweilige Begründung der einzelnen Maßnahmen kann dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung entnommen werden.

Diese Maßnahmen dienen darüber hinaus auch der Be- und Durchgrünung des Neubaugebietes und erfüllen sowohl ökologische als auch stadtgestalterische Funktionen.

Behandlung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen wurden getroffen, um die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes umzusetzen. Aus topographischen Gründen können nur die Baugrundstücke in WA1 und WA2 in die zentrale Retention für Niederschlagswasser einleiten. In den anderen Bereichen ist das Niederschlagswasser dezentral zu behandeln. Ggfs. können auch Zisternen verwendet werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Leitungsrechte „LR1“ und „LR2“ wurden aufgenommen, um die Belange der Stadt Friedrichshafen hinsichtlich der Errichtung, Haltung und Unterhaltung erforderlicher Kanäle bzw. des verdolten Tobelbaches zu berücksichtigen.

Pflanzgebote und Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen der Be- und Durchgrünung des Neubauquartiers und erfüllen sowohl ökologische als auch stadtgestalterische Funktionen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 BNatSchG wurden Pflanzgebote und -bindungen festgesetzt.

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen

Die Festsetzung wurde aufgenommen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrsflächen sicherzustellen.

Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnungsfestsetzung wurde getroffen, um die jeweiligen Maßnahmen bei der Kostentragung und Abrechnung mit den Eigentümern / Planbegünstigten zu berücksichtigen.

5.6 Erschließung und Verkehr

5.6.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist über die Straßen „Reinachweg“ sowie die „Wolfenesch“ in Richtung Osten an die „Hauptstraße“ angeschlossen. Diese ist als Landesstraße (L 328 a) kategorisiert. In Richtung Westen führt der "Reinachweg" dann über den Siedlungsrand außerorts u.a. über Reinach zur Teuringer Straße (K7735). Somit ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Im Bereich des Plangebietes und im Umfeld ist kein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Mit der Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Wohneinheiten (Anzahl abhängig von Gebäudetyp und Grundstücksaufteilung, geschätzt ca. 70 Wohneinheiten), wodurch Mehrverkehre entstehen. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Straßennetz diese Mehrverkehre aufnehmen kann. Der verkehrliche Einfluss des relativ kleinen Baugebiets auf die Immissionsbelastung und auf das umgebende Straßennetz wird als gering eingestuft. Die mit der Entwicklung des Plangebiets verbundene Zunahme des Verkehrslärms auf den umgebenden Straßenabschnitten wird als nicht wesentlich und somit zumutbar eingeschätzt.

5.6.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung übernehmen vorwiegend die vorhandenen Straßen „Reinachweg“ und „Wolfenesch“. Zur verkehrlichen Erschließung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist nur eine untergeordnete zusätzliche Wohnstraße erforderlich. Diese wird aufgrund eines erwarteten geringen Verkehrsaufkommens ohne separaten Gehweg geplant. Durchgangsverkehre aus Richtung Südwesten vom bestehenden Wohnweg (Flurstück Nr. 437/27) sind nicht oder nur in Ausnahmefällen zu erwarten (z.B. Rettungseinsätze, Müllabfuhr). Zudem wird im Südwesten des Plangebietes beim

Anschluss der Planstraße an den bestehenden Wohnweg (Flurstück Nr. 437/27) ein Durchfahrtsverbot aus Richtung Südwesten geprüft werden. Verkehrsordnerische Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

5.6.3 ÖPNV-Anbindung

Ailingen ist sehr gut an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs Friedrichshafen angeschlossen. In fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) liegt die Haltestelle „Hauptstraße“. Diese wird von den Linien 3, 13, 14 und 15 angedient, wodurch sich enge Taktungen, z.B. in Richtung Stadtmitte und Stadtbahnhof, ergeben.

5.6.4 Ruhender Verkehr

Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung (siehe 5.6.3) und der nur begrenzten Flächenverfügbarkeit im Plangebiet ist die Anzahl an öffentlichen PKW-Stellplätzen im Plangebiet reduziert.

Darüber hinaus ergibt sich die reduzierte Anzahl an öffentlichen Parkierungsflächen u.a. auch aus dem „Maßnahmenplan Friedrichshafen klimaneutral 2040“. U.a. folgende Grundsätze sind damit verbunden:

- Neue Stadtquartiere gewähren dem Umweltverbund Vorrang.
- Öffentlicher Verkehrsraum wird auch als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für alle gestaltet.
- Verkehrsberuhigungen und Begegnungszonen werden bei allen verkehrsplanerischen Projekten berücksichtigt.

Diese Punkte sind bei der Entscheidung, nur wenige öffentlicher Parkierungsflächen vorzusehen, miteingeflossen.

Neben der Trafostation wurde eine Öffentliche Parkierungsfläche festgelegt. Diese kann zusätzlich auch im Zuge der Wartung der Trafostation genutzt werden. Ebenfalls soll im Bereich des öffentlichen Spielplatzes ein öffentlicher Behindertenparkplatz entstehen, um eine inklusive Teilhabe und Erreichbarkeit des Spielplatzes zu ermöglichen.

5.6.5 Fuß- und Radwegeerschließung

Die Fußwegeerschließung erfolgt über zwei 2,5 m breite Gehwege in Nord-Süd-Richtung in und aus dem Neubauquartier und knüpft an geplante bzw. bestehende Gehwege entlang des Reinachwegs und der Hauptstraße an. Somit ist eine Verknüpfung an bestehende Wegeverbindungen gegeben. Der Radverkehr kann die geplante Wohnstraße sowie den Reinachweg mitnutzen, um im Anschluss auf das bestehende Wegenetz zu gelangen.

5.6.6 Technische Erschließung und Infrastruktur

Die Strom- und Wasserversorgung kann durch neu herzustellende Leitungen durch das Stadtwerk am See und Anbindung an das Bestandsnetz sichergestellt werden. Zudem ist die Errichtung einer Trafostation durch das Stadtwerk am See vorgesehen.

Die das Baugebiet derzeit querende Wasserleitung wird aufgrund der Erschließung nicht mehr benötigt und rückgebaut. Eine weitere, bereits still gelegte Wasserleitung kann ebenfalls rückgebaut werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit getrennten Regenwasser- und Schmutzwasserkanälen der Stadt Friedrichshafen. Aufgrund topographischer Gründe können nur die Baugrundstücke WA1 und WA2 in die zentrale Retention für Niederschlagswasser einleiten. Die anderen Bereiche müssen eine dezentrale Retention des Niederschlagswassers vorsehen. Ggfs. können auch Zisternen verwendet werden. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist sicherzustellen.

Die Stadtverwaltung erarbeitet derzeit für die Ortschaft Ailingen eine Vorstudie zur Erstellung eines Wärmenetzes auf Grundlage der Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung. Inwieweit ein Netz in Ailingen umgesetzt werden kann und inwieweit dann das zukünftige Plangebiet eingebunden werden kann, ist Bestandteil weiterer Untersuchungen (u.a. Machbarkeitsstudie).

Seitens Stadtwerk am See ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Wärmeversorgung (z.B. Gas oder ähnliches) für das Gebiet vorgesehen, sodass ggf. dezentrale Erzeugungsanlagen (z.B. Wärmepumpe) durch die Bauherren bereitzustellen wären.

Die detaillierten Ausführungen und Anschlussmöglichkeiten des Plangebietes erfolgen im Zuge der weiteren Planung und in Abstimmung mit den verschiedenen Versorgungs- und Leitungsträgern.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.7.1 Dächer / Dachaufbauten / Solaranlagen

Im WA1: Die Dachform ist freigestellt, lediglich die Dachneigung darf maximal 15° betragen, damit die Retentionsfunktion der zu begrünenden Dachflächen sichergestellt ist. Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 BNatSchG wurde eine Dachbegrünung festgesetzt. Die sind insbesondere stadtökologische Gründe (u.a. Verdunstung des Niederschlagswassers, Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) sowie stadtgestalterische Gründe (Durchgrünung des Plangebietes).

Im WA2 bis WA5: Im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sind nur Flachdächer zulässig. Hier wurde die Gestaltung der angrenzend vorhandenen Mehrfamilienhäuser (Reinachweg 1 und 3) aufgegriffen und fortgesetzt, um städtebaulich und stadtgestalterisch an den Bestand anzuknüpfen.

Auch hier wurde die vorgeschriebene Dachbegrünung aus stadtökologischen Gründen (u.a. Verdunstung des Niederschlagswassers, Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) sowie aus stadtgestalterischen Gründen (Durchgrünung des Plangebietes) festgelegt. Im WA3 bis WA5 ist diese zudem auch aus entwässerungstechnischen Gründen zwingend erforderlich, da die Retention aus topographischen Gründen nicht zentral stattfinden kann.

Die festgelegte Regelung der Dachbegrünung für Nebenanlagen wurde u.a. auch aus statischen Gründen gewählt, da ggf. nur ein geringerer Aufbau bzw. geringere Substratstärken möglich sind.

Solaranlagen sind nur aufgeständert und mit Abstand zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die Pflanzen auf den Gründächern ausreichend Licht und Wasser bekommen.

Aufgrund der festgesetzten Dachformen und -neigungen sind städtebaulich und stadtgestalterisch keine Dachaufbauten zulässig.

5.7.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nur im WA4 zulässig, da hier städtebauliche Hochpunkte vorstellbar sind und sich diese an den Mehrfamilienhäusern um Umfeld (u.a. Reinachweg 1 und 3) orientieren.

Der allseitige Rücksprung wurde zum einen festgelegt, damit es zu keiner durchgängigen Wand- bzw. Fassadenhöhe kommt und damit dadurch keine massive optische Wirkung entsteht und die Fassade durch den Rücksprung aufgelockert und gegliedert wird. Zum anderen ist der Rücksprung auch in Bezug auf die Lage und die Abstände zwischen den Baufenstern und die einzuhaltenden landesbaurechtlichen Abstandsflächen gewählt.

5.7.3 Fassaden

Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere baugestalterische Anforderungen an die Gebäudefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung bzw. eine fehlende stadtgestalterische Integration hervorrufen könnten.

Die Fassadenbegrünung wurde so geregelt, dass durchgängige Wandflächen mittels Durchgrünung gegliedert und aufgelockert werden und diese zudem eine ökologische Funktion im Sinne einer Minimierungsmaßnahme (Begründung siehe Umweltbericht) einnimmt.

5.7.4 Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden

Die Bauvorschrift wurde gewählt, um eine gestalterische Homogenität von aneinander zu bauenden Gebäude sicherzustellen.

5.7.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Bauvorschrift wurde gewählt, um das Ziel einer möglichst ökologisch gestalteten und durchgrünten Quartiersentwicklung zu unterstützen.

Die Gestaltungsvorschrift der Einfriedung wurde geregelt, um die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereiche homogen zu gestalten. Die Höhenbegrenzung für

Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch geordnet und durchgrünt.

5.7.6 Werbeanlagen

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung und Anordnung eine visuelle Störwirkung, insbesondere in Wohngebieten, ausgehen kann, sind u.a. die Art, Anzahl, Höhe und Dimension von Werbeanlagen geregelt.

5.7.7 Stellplätze

Es wurden gesonderte Regelungen bzgl. der notwendigen Stellplätze getroffen.

Das Plankonzept orientiert sich an aktuellen Bedürfnissen flächensparender Bebauung.

Es ist eine zeitgemäße, verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

U.a. aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen können Regelungen im Bebauungsplan bzgl. des Stellplatzschlüssels erfolgen.

Regelung im WA1:

In Einzel- und Doppelhaushälften ist erst bei Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche ein bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplatz nachzuweisen.

Aus der angestrebten verdichteten Bauweise resultieren kleinere aber zeitgemäße Grundstücksgrößen.

Beispielsweise reichen die vorgesehenen Grundstücksgrößen für die sechs Doppelhaushälften von ca. 230 m² bis ca. 250 m² (in Abhängigkeit vom tatsächlichen Grundstückszuschnitt).

In Bezug auf das WA1 mit den vorgesehenen Einzel- und Doppelhaushäusern kann die gesonderte Regelung begründet werden, da z.B. bei den 2 zulässigen Wohneinheiten je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte eine erhöhte Bebauungs- und Wohndichte sowie eine sparsame Flächennutzung auf den relativ kleinen Grundstücken verfolgt wird.

Insgesamt besteht eine gute ÖPNV-Anbindung mit der Bushaltestelle Hauptstraße (siehe Begründung, Kapitel Erschließung und Verkehr), weshalb eine Anpassung des Stellplatzschlüssels begründet werden kann.

Die vorgeschlagene Anpassung des Stellplatzschlüssels innerhalb des WA1 ist an die Wohnungsgröße geknüpft. Die Wohnungsgröße errechnet sich nach der Nettowohnfläche gem. DIN 277.

D.h. bei der in einer Doppelhaushälfte aufgrund der reduzierten Platzverhältnisse zu erwarteten kleineren zweiten Wohnung ist bis einschließlich 50 m² Wohnfläche kein bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplatz nachzuweisen. Eine freiwillige Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen für Wohnungen bleibt weiterhin möglich (z.B. auch „gefangene“ Stellplätze).

Diese Regelung soll u.a. Praxisfälle abdecken, bei denen die kleinere Wohnung dann z.B. von Familienangehörigen (Großeltern, Jugendliche und junge Erwachsene etc.) oder einer Pflegekraft genutzt wird, die nicht zwingend ein eigenes Auto besitzen oder auch auf das der anderen Wohnpartei zurückgreifen können. Erst bei größeren Wohnungen mit mehr als 50 m², in denen dann auch mehrere Personen wohnen könnten und dadurch auch der Bedarf nach einem PKW und einem Stellplatz wächst, ist ein bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplatz nachzuweisen.

Die Regelung begünstigt hinsichtlich der Schaffung von Stellplätzen im WA1 eine zweite, kleinere Wohnung, bei der nicht zwingend ein bauordnungsrechtlicher Stellplatz nachgewiesen werden muss. Eine freiwillige Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen für Wohnungen bleibt weiterhin möglich (z.B. auch „gefangene“ Stellplätze). Bei größeren Wohnungen, welche in der Regel auch durch Mehrpersonenhaushalte bewohnt werden und häufig über einen PKW verfügen, greift dann wiederum die Verpflichtung zur Schaffung eines Stellplatzes.

Regelung im WA2 bis WA5:

Bei Mehrfamilienhäusern (WA 2 bis 5) ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Ergänzend sind bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich oberirdische Besucherstellplätze in der Höhe von 20 % der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch 1 Besucherstellplatz.

Diese Regelung orientiert sich hinsichtlich 1 Wohnung = 1 Stellplatz an der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Die zusätzlichen Besucherstellplätze werden als städtebaulich notwendig erachtet, da bei den Mehrfamilienhäusern aufgrund der Grundstückszuschnitte und -größen vorrangig Tiefgaragen entstehen sollen, aber dennoch auch ein Bedarf an oberirdischen Stellplätzen, insbesondere für Besucher, gesehen wird. Zudem stehen im öffentlichen Raum nur begrenzt Stellplätze zur Verfügung. Durch die Besucherstellplätze auf den privaten Baugrundstücken soll der Parkdruck im öffentlichen Raum entgegengewirkt werden und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefördert werden.

6. Umwelt und Artenschutz

Auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung wird verwiesen.

Außerhalb des im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Bereichs werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- A 1: Neuanlage einer Streuobstwiese in Ettenkirch (Ökokontomaßnahme, Flst-Nr. 648, Gemarkung Ettenkirch)
- A 2: Sanierung Obstwiese Wannenhäusern (Ökokontomaßnahme, Flst-Nr. 376/1, Gemarkung Ettenkirch).

Der Umweltbericht umfasst auch ein Kapitel zur Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG.

Eine ausführliche Beschreibung ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

7. Bodenordnung

Die überplanten Flurstücke befinden sich bereits zum größten Teil im Eigentum der Stadt Friedrichshafen, mit den Privateigentümern werden einvernehmliche Regelungen angestrebt.

8. Kosten

Straßenbaumaßnahmen

Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Plangebiet belaufen sich voraussichtlich auf ca. 948.000 € netto. Ein Teil der Kosten kann voraussichtlich über den Straßenerschließungsbeitrag refinanziert werden.

Entwässerung

Die Kosten für die Entwässerung, sprich für die Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation und Regenrückhaltung beträgt ca. 720.000 € netto.

Anlegung Spielplatz

Für den anzulegenden Spielplatz (ca. 473 m²) sind Kosten von ca. 350.000 € netto anzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen betragen rund 230.000 €.

Eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1 a Satz 2 BauGB wurde festgesetzt und dient dazu, die finanziellen Kosten auf die jeweiligen Vorhabenträger / Grundstückseigentümer aufzuteilen. Damit soll insbesondere die Refinanzierung über Erstattungsbeiträge nach §§ 135 a ff BauGB vorbereitet werden.

Anlagen

Der Umweltbericht vom 28.11.2024 (Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen) ist Bestandteil der Begründung.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Friedrichshafen
SU-PL / We