

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2025 / V 00016	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BBS, BOA, BSO, OVK, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 611-13 Nr. 746/2 / Ke	23.01.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
☐ BM Stauber _____	☒ EBM Müller _____
☐ BM Hein _____	☒ OB Blümcke _____

Betreff: Bebauungsplan Nr. 746/2 "Lachenäcker Erweiterung Ost, 2. Änderung" - Satzungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB			
Anlage(n): Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 746/2 vom 27.03.2025 Anlage 2: Textteil zum Bebauungsplan Nr. 746/2 vom 27.03.2025 Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 746/2 vom 27.03.2025 Anlage 4: Umweltbericht vom 14.03.2025 Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung vom 22.08.2024 Anlage 6: Abwägungsbericht vom 27.03.2025 Anlage 7: Maßnahmenkonzept Artenschutz Anlage 8: Auszug Umweltbericht Maßnahmenbeschreibung und Kosten externe Kompensationsmaßnahmen			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 3 Arbeitstage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm-Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer:	Fritz, Stefanie, 10 Minuten, davon 5 Minuten Sachvortrag
-------------------------	--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	06.05.2025	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	08.05.2025	Vorberatung	öffentlich

Gemeinderat	19.05.2025	Beschluss	öffentlich
-------------	------------	-----------	------------

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☒ ja

☐ nein

Anmerkung: die finanziellen Auswirkungen wurden detailliert in der SV DS-Nr. 2019 / V 00323 dargestellt, im Folgenden wird daher nur auf Veränderungen Bezug genommen, sowie der neue Gesamtbetrag unter Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungsplanänderung genannt.

Kosten:	☒ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	rd. +15.000 EUR
		Neuer Gesamtbetrag:	rd. 100.000 EUR
	Ausgleichsmaßnahmen (ohne Ökopunkte) plangebietsextern	Betrag:	rd. -40.000 EUR
		Neuer Gesamtbetrag:	rd. 280.000 EUR
		Ökopunkte	
		Neuer Gesamtbetrag:	rd. 380.000 EUR
	Ausgleichsmaßnahmen (alle Ausgleichsmaßnahmen incl. Ökopunkte) plangebietsextern	Betrag:	rd. -300.000 EUR
		Neuer Gesamtbetrag:	0 EUR
		Lärmschutzwand	
Einzahlungen:	☒ einmalige Einzahlung		rd. +25.000 EUR
		Neuer Gesamtbetrag:	rd. 225.000 EUR
		Abwasser-Anschlussbeiträge (EigB SE)	rd. -60.000 EUR
		Neuer Gesamtbetrag:	rd. 345.000 EUR
	Kostenerstattung Ausgleichsmaßnahmen (mit und ohne Ökopunkte) plangebietsextern		

Die Finanzierungen im Städt. Haushalt und beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung sind gesichert.

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☒ nein

Begründung:

Der FN!-Check lag beim Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss der DS als Anlage bei.

Zusammenfassende Einschätzung:

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht insbesondere eine Erhöhung der Geschossigkeit in Teilbereichen des bestehenden Bebauungsplanes, die intensivere Ausnutzung der Dachgeschosse, sowie die Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Hierdurch kann das bereits erschlossene Bauland durch Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten intensiver genutzt und hierdurch ggf. an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Neuversiegelung vermieden werden.

☐ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

☐ ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein

Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Amt für Stadtplanung und Umwelt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 6).
2. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 27.03.2025, wird zugestimmt (Anlagen 1 und 2).

3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 27.03.2025 festgelegt (Anlage 2).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 27.03.2025 festgelegt (Anlage 3).
5. Der Gemeinderat beschließt, die unter Punkt 3 der Begründung zur Sitzungsvorlage aufgelisteten externen Maßnahmen K 1 bis K 3 und Ökopunkte der Maßnahme K 4 entsprechend der nachfolgenden Begründung als Kompensationsmaßnahmen an den Bebauungsplan Nr. 746/2 "Lachenäcker Erweiterung Ost, 2. Änderung" zu binden und die Maßnahmen K1 - K3 auf den Kompensationsflächen durchzuführen.
6. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 746-2 "Lachenäcker Erweiterung Ost, 2. Änderung" erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 19.05.2025 den Bebauungsplan Nr. 746-2 "Lachenäcker Erweiterung Ost, 2. Änderung" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einziger Paragraph:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 27.03.2025 und dem Textteil vom 27.03.2025.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan des Bebauungsplanes eingezeichnet.

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ ist seit 05.06.2020 und dessen 1. Teiländerung zur Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses bei der geplanten Kindertagesstätte ist seit 13.10.2023 rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebietes ist mittlerweile nahezu vollständig hergestellt.

Hauptanlass der vorliegenden Änderung ist die Änderung maßgeblicher städtebaulicher Rahmenparameter für die Bebauung mit Wohngebäuden, um insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den Anforderungen kostensparenden Bauens gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, sowie der sozial-gerechten Bodennutzung gem. § 1 Abs. 5 BauGB durch die Bereitstellung geförderten Wohnraumes auf den Grundstücken in städtischem Eigentum gerecht zu werden. Parallel dazu soll die Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen und Ökopunkten zur Bebauungsplanänderung überarbeitet werden.

Die Inhalte der Planänderung umfassen zum einen in nach städtebaulichen Kriterien abgegrenzten Teilbereichen die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Geschossfläche und die in der Folge erforderlichen Wand- und Firsthöhen und zum anderen im gesamten Plangebiet die Regelungen zur Flexibilisierung der Ausnutzung der Staffelgeschosse, sowie die Anpassung des Stellplatzschlüssels.

Um mehr Wohnraum und auch geförderten Wohnraum schaffen zu können, soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Teilbereichen von bisher II+Dachgeschoß auf III+Dachgeschoß erhöht werden. Vorgesehen ist zum einen die Erhöhung der Geschossigkeit ausgehend von der öffentlichen

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz beidseits der Anna-Buchlach-Straße bis zum Kreuzungsbereich mit dem Föhnweg. Hier soll die platzartige Aufweitung durch entsprechende bauliche Höhen betont werden. Dies betrifft das Flurstück 332/21, sowie 332/10 in Privateigentum, und 332/25. Die dort geplante Kindertagesstätte wird 3-geschossig errichtet (s. Bebauungsplanänderung Nr. 746-1, 2024 / V 00104, rechtskräftig seit 13.10.2023). Durch die größeren lichten Höhen in der Kindertagesstätte werden bei der Kindertagesstätte Gebäudehöhen von ca. 12 m und beim Wohnungsbau von bis zu 12,50 m erreicht. Die baulichen Höhen in den beschriebenen Bereichen werden vor dem Hintergrund der Umgebungsbebauung für städtebaulich vertretbar gehalten. So sind in der näheren Umgebung durch die Gebäude Markdorfer Straße 31 und 33 (Mehrfamilienhäuser), sowie Bahnhofstraße 6 (Gewerbepark Kluftern) Gebäude- bzw. Firsthöhen in der festzusetzenden Dimension bereits anzutreffen. Zudem sind entlang der Markdorfer Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 746 Wandhöhen von bis zu 12 m und Gebäudehöhen von bis zu 15 m festgesetzt. Insgesamt könnten durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, sowie Wand- und Firsthöhen ca. 22 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, davon 20 auf städtischen Grundstücken.

Zum anderen soll die Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse in bestimmten Bereichen erhöht werden. Die betroffenen Bereiche im Nordwesten und Süden liegen größtenteils in Ortsrandlage und damit abseits der nach städtebaulichen Kriterien abgegrenzten platzartigen Straßenaufweitung, die zukünftig allseitig von III-geschossigen Gebäuden umgeben sein wird. Hier schlägt die Verwaltung vor, die Geschossigkeit von II+Dachgeschoß nicht zu verändern. Bezüglich der Ausbildung der Dachgeschosse erfolgt eine erhebliche Flexibilisierung. So ist nur noch auf einer Gebäudeseite ein Rücksprung von mindestens 2 m erforderlich, an den übrigen 3 Seiten kein Rücksprung mehr. Hiermit wird auf die Lage und Bebauung in der Umgebung reagiert, die teilweise von I+Dachgeschoß am Ortsrand und teilweise von II+Dachgeschoß abseits des Ortsrandes geprägt ist.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit wird für das Individualwohnen für den Fall, dass eine zweite Wohneinheit im Gebäude geplant wird von bisher 2,0 auf 1,0 reduziert. Bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) werden pro Wohneinheit statt bisher 1,5 nur noch 1,0 – analog zur Landesbauordnung – gefordert. Ergänzend sind bei Mehrfamilienhäusern oberirdische Besucherstellplätze in der Höhe von 20 % der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Vor dem Hintergrund, dass Kluftern mit einem 15-Minuten Takt von den Bussen des Stadtverkehrs angefahren wird und der Bahnhof Kluftern mit ergänzendem Carsharing-Angebot in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet liegt, ist eine Reduktion des Stellplatzschlüssels städtebaulich vertretbar. Zudem befinden sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes, sowie auf Höhe des geplanten Spielplatzes Parkierungsflächen mit einer Kapazität von zukünftig insgesamt ca. 44 für die Allgemeinheit verfügbaren PKW-Stellplätzen.

Weitere Änderungen betreffen den unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzung und die Erhöhung der Wandhöhe in den Bereichen mit einer zulässigen Geschossigkeit von II+D um 0,50 m, da sich hier bei laufenden Baugesuchen herausgestellt hat, dass die Höhenfestsetzungen topographisch bedingt lageabhängig ggf. knapp bemessen sein könnten.

Ergänzende maßgebliche Änderungen betreffen die Anpassung des Schallschutzkonzeptes auf Grundlage der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung, da die an das Plangebiet angrenzende Schlosserei nicht mehr existiert, sowie die Anpassung der externen Kompensationsmaßnahmen und weitere redaktionelle Planänderungen.

Hinsichtlich der externen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich folgende Änderungen: Die Maßnahme K1 (Aufwertung einer Streuobstwiese in Kluftern) wird flächenmäßig vergrößert, weiterhin wird die Maßnahme K 4 (Zuordnung von Ökopunkten) vollständig überarbeitet, dem Eingriff durch den Bebauungsplan werden nun Ökopunkte aus der nahe gelegenen Maßnahme Biotopverbund Riedgraben Efrizweiler zugeordnet.

2. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 18.11.2024. Die

öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.12.2024 bis 17.01.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 03.12.2024 bis 17.01.2025. In Anlage 6 sind sämtliche eingegangene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 746-2 mit Abwägungsvorschlag aufgeführt.

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Entwurfsauslegung wurden gegenüber dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss folgende Änderungen in Textteil, Lageplan bzw. Begründung und Umweltbericht vorgenommen:

- Festsetzung von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen
- Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen
- Ergänzung einer Festsetzung zum Vogelschutz (Gliederung von Glasflächen)
- Ergänzungen im Umweltbericht und Artenschutzgutachten

Zudem gab es redaktionelle Änderungen aufgrund der Verwaltung:

- Darstellung der aktualisierten Höhenlinien
- Redaktionelle Anpassungen in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde (BSO) wurde im Rahmen der internen Ämterbeteiligung eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze als kritisch erachtet. Begründet wurde dies mit den im öffentlichen Raum eingeschränkten Parkmöglichkeiten und der Entfernung von Infrastruktureinrichtungen, sowie dem bestehenden ÖPNV- und Carsharingangebot. Unter den folgenden Bedingungen hält die Straßenverkehrsbehörde die Reduzierung des Stellplatzschlüssels, der über den Anforderungen der LBO bleibt, jedoch für möglich:

- Die Taktung des ÖPNV sollte beibehalten werden.
- Ergänzend sollten weitere Mobilitätsangebote geschaffen werden, z.B. Carsharing im Gebiet.
- Im Rahmen der Konzeptvergabe für die städtischen Mehrfamilienhäuser wurden ergänzende Maßnahmen für die Mobilität gefordert. Dies betrifft z.B. Carsharing-Angebote auf den privaten Baugrundstücken, die das bestehende fußläufig erreichbare Angebot am Bahnhof Kluftern ergänzen werden.

Die vorgenannten Änderungen redaktioneller Art erfordern keine erneute Entwurfsauslegung.

Im Herbst 2024 wandten sich mehrere Angrenzer noch vor der Entwurfsauslegung zunächst über die Untere Naturschutzbehörde an die Stadtverwaltung mit dem Hinweis, dass sich im Baugebiet auf dem Flurstück 332/22 eine Feuchtmulde mit möglichem Amphibienvorkommen gebildet hat. Die Verwaltung hat daraufhin eine Begehung durchgeführt und ein Konzept zum Umgang mit einem möglichen Amphibienvorkommen in der Feuchtmulde entwickelt. Die Angrenzer wurden über die Ergebnisse und Umsetzung des Konzeptes informiert.

Aufgrund der Jahreszeit war keine konkrete und plausible Bestandserfassung von möglichen Amphibienvorkommen möglich. Potentiell wäre ein Vorkommen des Laubfrosches, des Grasfrosches oder der Erdkröte möglich. Es liegen jedoch keine objektiv gesicherten Nachweise vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher folgendes Vorgehen erarbeitet um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) von vorneherein auszuschließen:

1. Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird, die Anlage ist bereits erfolgt.
2. Vermeidung des Einwanderens von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun.
3. Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern).

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden erheblichen Auswirkungen der Planung auf

Natur und Landschaft müssen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden (389.956 Ökopunkte). Hinzu kommen 1.400 ÖP, die durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entstehen (Anlage von Tümpeln). Dadurch ergibt sich ein Gesamteingriff von 391.356 ÖP. Die Kompensation von 169.740 Ökopunkten erfolgt auf den unten genannten Flächen K1 bis K3:

Fläche K 1: Aufwertung einer Streuobstwiese (Flst. 299, Gem. Kluftern), die Umsetzung ist bereits teilweise erfolgt (vorgezogener Artenschutz)

Fläche K 2: Aufwertung von Feuchtwiesen bei Lochbrücke (Teilfläche von Flst. 639, Gem. Kehlen)

Fläche K 3: Aufwertung von neuen Wiesenbereichen im Naturdenkmal Kitzenwiesen (Flst. 114/5, 114/6 und 112/1, Gemarkung Friedrichshafen)

Für die übrige Kompensation (K4) werden 220.216 Ökopunkte der Ökokonto-Maßnahme „Biotopverbund Riedgraben Efrizweiler“, Flurstück gebunden.

Die Gesamtkosten und ausführlichen Maßnahmenbeschreibungen der einzelnen Kompensationsmaßnahmen sind der Anlage 8 zu entnehmen. Um die externen Kompensationsmaßnahmen zu sichern, soll der Bindungsbeschluss getroffen werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließung im Plangebiet ist bereits nahezu vollständig hergestellt. Die Kosten für die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen erhöhen sich um 15.000 EUR von bisher 85.000 EUR auf 100.000 EUR. In der Folge sind damit weniger Punkte aus dem Ökokonto erforderlich, was die Kosten für die Ökopunkte um 40.000 EUR von bisher 320.000 EUR auf 280.000 EUR verringert. In der Gesamtbetrachtung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Verringerung der bisherigen Gesamtkosten von 405.000 EUR auf 380.000 EUR:

Die in 2019 noch eingeplante Lärmschutzwand mit einmaligen Kosten von rd. 300.000 EUR brutto musste nicht errichtet werden, da die Schlosserei als lärmemittierender Betrieb aufgegeben wurde. Die vormals angegebenen Kosten fallen nicht an.

Bezüglich einmaliger Einzahlungen erfolgt hinsichtlich der Abwasser-Anschlussbeiträge eine Nachveranlagung für die Bereiche, welche durch die Bebauungsplanänderung eine höhere bauliche Nutzbarkeit erhalten. Hier ist mit Mehreinnahmen von rd. 25.000 EUR beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu rechnen, die Gesamtsumme beträgt damit 225.000 EUR statt der bisherigen 200.000 EUR. Weitere Veränderungen bei den einmaligen Einzahlungen ergeben sich durch die Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen und die erstattungsfähigen Kosten. Die Gesamtaufwendungen für den externen Ausgleich reduzieren sich von rd. 405.000 EUR auf rd. 380.000 EUR. Hiervon sind voraussichtlich rd. 345.000 EUR statt bisher 405.000 EUR erstattungsfähig.

Die Gesamtsumme der Einnahmen durch Erschließungsbeiträge bleibt unter Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungsplanänderung gleich. Es ändert sich allerdings die grundstücksbezogene Verteilung aufgrund der teilweise höheren baulichen Nutzbarkeit.

5. Weiterer Verfahrensablauf

Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung. Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen entnommen werden. Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.