STADT FRIEDRICHSHAFEN **Sitzungsvorlage** **Drucksache-Nr. 2026 / V 00005**	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, BOA, OVA, OVE, OVK, OVR, RA, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU Web	08.01.2026, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber	_____	☒ EBM Müller	_____
☐ BM Hein	_____	☒ OB Blümcke	_____

Betreff: Satzung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) über die (Änderung) der Zulässigkeit von Dachaufbauten im geneigten Dach sowie gemäß § 1 Abs. 8 hinsichtlich der Aufhebung von bisherigen Örtlichen Bauvorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Dachaufbauten im geneigten Dach(Dachaufbautensatzung im geneigten Dach) – Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan mit Kataster und Geltungsbereich Dachaufbautensatzung im geneigten Dach vom 29.12.2025
Anlage 2: Textteil mit Satzung Dachaufbautensatzung im geneigten Dach vom 29.12.2025
Anlage 3: Begründung mit schematischen Ansichten Dachaufbautensatzung im geneigten Dach vom 29.12.2025
Anlage 4: FN!-Check Dachaufbautensatzung im geneigten Dach vom 29.12.2025
Anlage 5: Klima-Check Dachaufbautensatzung im geneigten Dach vom 29.12.2025

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**

Referent und Zeitdauer: Rosol, Adam; ca. 10 Minuten, davon 5 Minuten Sachvortrag

Gremium:	**Datum:**	**Zuständigkeit:**	**Öffentlichkeitsstatus:**

Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	10.02.2026	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	11.02.2026	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	11.02.2026	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	11.02.2026	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Raderach	11.02.2026	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	23.02.2026	Beschluss	öffentlich

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

- Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE, 08.04.2025, 2025 / V 00025)
- Gemeinderat, 28.04.2025, 2025 / V 00025

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ☐ ja ☒ nein

Kosten:	☐ einmaliger Aufwand (konsumtiv)		Betrag:	EUR
	☐ einmalige Auszahlung (investiv)		Betrag:	EUR
	☐ jährlicher Folgeaufwand:	Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	☐ einmalige Einzahlung		Betrag:	EUR
	☐ laufende Einzahlungen		Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

☐ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	EUR
Noch bereitzustellen:	EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☒ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)
Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:
Es sind zusätzliche ökologische Auswirkungen inkl. THG/CO2-Bilanz durch Ankurbelung der Bautätigkeit im geneigten Dach zu erwarten. Der Artenschutz muss insbesondere bzgl. älterer Bausubstanz besonders berücksichtigt werden. Insgesamt bietet der durch die Satzung begünstigte Dachausbau im geneigten Dach (im Vergleich zu einem Eingriff mit kompletten Baukörpern insbesondere in den Außenbereich) jedoch Vorteile.

☐ nein
Begründung:

☐ 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:
Langfristige und deutliche zusätzliche CO2/THG-Emissionen durch Bautätigkeit bzgl. Dachausbau im geneigten Dach zu erwarten

☐ nein
Begründung:

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

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung und dem Entwurf der Satzung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) über die (Änderung) der Zulässigkeit von Dachaufbauten im geneigten Dach sowie gemäß § 1 Abs. 8 hinsichtlich der Aufhebung von bisherigen Örtlichen Bauvorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Dachaufbauten im geneigten Dach (Dachaufbautensatzung im geneigten Dach) in Friedrichshafen einschließlich den Entwürfen Lageplan mit Kataster und Geltungsbereich, Textteil mit Satzung, Begründung mit Schematischen Ansichten, FN!-Check sowie Klima-Check vom 29.12.2025 (Anlagen 1 – 5) zu.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu

geben.

3. Der Satzungsentwurf ist dem Gemeinderat zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung erneut vorzulegen.

Begründung:

1. Ausgangssituation / früherer Rechtsstand

   Im Gemeindegebiet existieren bisher unterschiedlichste Vorschriften zu Dachaufbauten im geneigten Dach im Rahmen rechtskräftiger Satzungen. Dies umfasst Regelungen in übergeleiteten Baulinienplänen mit Ortsbausatzungen nach der Bauordnung des Königsreichs Württemberg von 1910 (mit diversen Änderungen) sowie ab 1964 Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der LBO (mit diversen Änderungen). Des Weiteren existieren auch entsprechende Vorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen, da es von 1977 bis 1995 rechtlich möglich war, örtliche Bauvorschriften als solche in Bebauungspläne aufzunehmen (§ 111 Abs. 6 LBO 1977 sowie § 73 Abs. 6 LBO 1984). Im Übrigen seien die Bereiche genannt, in welchen bislang keinerlei entsprechende rechtliche Regelungen definiert wurden.

   Insbesondere ist noch die Gestaltungssatzung Friedrichshafen aus dem Jahr 2011 zu nennen, welche als bauordnungsrechtliche Satzung gem. 74 LBO unter anderem Regelungen zu Dächern im Bereich der ehemaligen Altstadt, südlich der Friedrich- und Olgastraße bis zum Bodenseeufer sowie südlich der Charlottenstraße bis zum Bahnareal von der Ailinger Straße im Osten bis zum Depot der Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH im Westen formulierte. Die Liberalisierung der Ausbaumöglichkeiten im Vergleich zu den bisherigen Regelungen (insbesondere Ermöglichung von Zwerchgiebeln, Wiederkehren, breiterer Dachaufbaulängen, höherer Dachaufbauten, Dachgauben in 2. Reihe, eines geringeren Firstabstandes sowie springender Traufen, Gaubenbrüstungen (Schnittpunkt Dachhaut mit aufgehender Gaubenwand) und Leistbrüche (Schnittpunkt Gauben- mit Hauptdach) beziehungsweise Firste) werden vor dem Hintergrund der genannten insbesondere Wohnraum-bedingten Dachausbauoffensive sowie weitestgehenden Nicht-Existenz historischer Bausubstanz als vertretbar erachtet.

2. Anlass, Ziel, Inhalt und Grenzen der Planung

   Zur Schaffung und Erleichterung von Wohnraum wurde im Zuge des Innenentwicklungskonzeptes der Stadt Friedrichshafen im April 2025 durch den Gemeinderat die Maßnahme der Ermöglichung von Dachgeschossausbauten durch punktuelle Änderungen von Vorschriften zu Dachgauben oder der Aufstellung einer Satzung für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

   Das vorliegende gesamtstädtische Konzept stellt den entsprechenden Umsetzungsvorschlag dieser kommunalpolitischen Vorgabe durch die Fachverwaltung dar, da das Erfordernis der (Neu-)Regelung des Dachausbaus im geneigten Dach durch Dachaufbauten im sich zuspitzenden Spannungsfeld zwischen insbesondere notwendiger Wohnraumschaffung und städtebaulich-gestalterischen Ansprüche flächendeckend gleichermaßen gesehen wird. Folglich wird der gesamte beplante und unbeplante Innenbereich sowie Außenbereich des Gemeindegebietes erfasst (vgl. Anlage 1).

   Die zentrale städtebaulich-gestalterische Zielsetzung der Satzung ist es, das geneigte Hauptdach prioritär in seiner visuellen Wirkung zu erhalten sowie die Dachlandschaft nicht baulich zu überfrachten. Die Satzung erfüllt hierbei eine Ausgleichsfunktion zwischen den wachsenden Erfordernissen der Nutzbarmachung insbesondere stark geneigter Dächer (zu Wohnzwecken) (im Rahmen des städtischen Innenentwicklungskonzeptes) durch das Instrument der Dachaufbauten

und dem Erhalt des geneigten Daches als identitätsstiftendem Merkmal der mitteleuropäischen Kulturlandschaft mit seinen wichtigen qualitativen Eigenschaften (gliedernd in der Fernwirkung sowie Reduktion der wahrnehmbaren Höhe in der Nahwirkung).

Das genannte Ziel wird mit den folgenden konkreten inhaltlichen Regelungen angestrebt (vgl. Anlagen 2 und 3):

- Ausschluss von Dachaufbauten auf Pultdächern
- Beschränkung der Gesamtlänge von Dachaufbauten auf 70 % (Dachgauben und -einschnitte) bzw. 50 % (Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie andere Dachaufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten)) der zugrunde liegenden Gebäudelänge
- Beschränkung auf eine Form von Dachaufbauten je Dachfläche (Dachgauben oder Wiederkehre / Zwerchgiebel oder andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte), wobei Dachgauben <u>oder alternativ</u> -einschnitte mit anderen Dachaufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten) bis zu einer Gesamtlänge von maximal 70 % der zugrunde liegenden Gebäudelänge kombinierbar sind
- Erstrecken von Dachaufbauten auf lediglich eine Ebene oberhalb der Traufe
- Ausschluss von Dachbalkonen mit Traufdurchbrechung bei Dachgauben, anderen Dachaufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten) und -einschnitten
- Einhaltung folgender Mindestabstände (gemessen auf Dachfläche)
    - 0,70 m zum First
    - 1,00 m zum Ortgang (Außenkante Dachaufbau zu Außenkante Außenwand)
    - 1,00 m zu Kehlen und Graten
    - 1,00 m zwischen Dachaufbauten (jeweilige Außenkanten)

Die vorliegende Satzung definiert Gestaltungsziele für Dachausbauten im geneigten Dach auf bauordnungsrechtlicher Ebene gemäß § 74 Abs. 1 LBO. Auch wenn ergänzend § 1 Abs. 8 BauGB zugrunde gelegt wird, ist kein direkter Zugriff auf bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Vollgeschossen / Stockwerken in den einzelnen städtischen Satzungen möglich, vielmehr gelten diese unverändert fort. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass hier gebietsspezifisch städtebauliche Zielsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich definiert wurden, welche sich nicht pauschal gemeindeweit z. B. durch die Umstellung auf die aktuellste Vollgeschoss-Definition ändern lassen. Je nach individueller Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. Stockwerke kann der Fall eintreten, dass die mit der vorliegenden Satzung möglichen Dachausbauten nicht in vollem Umfang möglich sind, da die Regelung zu Vollgeschossen bzw. Stockwerken einen lediglich weniger umfangreichen Dachbausbau zulässt.

Vielmehr ist es erforderlich, bei der Entstehung eines zusätzlichen Vollgeschosses die Möglichkeiten einer Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Vorgaben im Einzelfall zu prüfen.

3. Angestrebte Satzungs- und Verfahrensart

Beim vorliegenden Regelwerk handelt es sich primär um eine Satzung gem. 74 Abs. 1 LBO, für Bereiche mit bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten im geneigten Dach im Sinne einer Änderung, für Bereiche ohne bisherige Örtliche Bauvorschriften im Sinne einer Neudefinition. Hinsichtlich der Aufhebung von Örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten im geneigten Dach als bauplanungsrechtliche Festsetzungen stellt es ergänzend eine Satzungsteilaufhebung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 8 BauGB dar.

Sowohl die Änderung / Neudefinition Örtlicher Bauvorschriften (vgl. § 74 Abs. 6 LBO) als auch die Aufhebung Örtlicher Bauvorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen (vgl. 1 Abs. 8 BauGB) wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB angestrebt.

Weitere Informationen können den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.