

|                                                                                                    |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b><br><b>Ergänzungsvorlage</b><br><b>Drucksache-Nr. 2025 / V 00233/1</b> | Ausfertigungen:<br>Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA,<br>BSO, OVA, SBA, SBV, STP |
| Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt<br>Aktenzeichen: SU Web                              | 17.12.2025, Unterschrift:                                                                |

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

|                                           |                                                      |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ | <input checked="" type="checkbox"/> EBM Müller _____ |
| <input type="checkbox"/> BM Hein _____    | <input checked="" type="checkbox"/> OB Blümcke _____ |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                        |                              |                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Betreff: Bebauungsplan "Ortsmitte Ailingen" - Aufstellungsbeschluss</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |                              |                                |
| Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage 1: Lageplan mit Kataster und Geltungsbereich BPlan Nr. 549 Ortsmitte Ailingen vom 17.12.2025</li> <li>Anlage 2: Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich BPlan Nr. 549 Ortsmitte Ailingen vom 17.12.2025</li> <li>Anlage 3: Vorentwurf Begründung BPlan Nr. 549 Ortsmitte Ailingen vom 17.12.2025</li> <li>Anlage 4: Vorgezogene Umweltprüfung BPlan Nr. 549 Ortsmitte Ailingen vom 17.12.2025</li> <li>Anlage 5: Vorprüfung des Einzelfalls BPlan Nr. 549 Ortsmitte Ailingen vom 17.12.2025</li> <li>Anlage 6: FN!-Check für BPlan Nr. 549 Ortsmitte Ailingen vom 23.10.2025</li> </ul> |                                                        |                              |                                |
| <b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>3 Arbeitstage</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                        |                              |                                |
| <input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien | <input type="checkbox"/> DVD | <input type="checkbox"/> Video |

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

| Gremium:                                                      | Datum:     | Zuständigkeit: | Öffentlichkeitsstatus: |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|
| Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE | 27.01.2026 | Vorberatung    | öffentlich             |
| Ortschaftsrat Ailingen                                        | 29.01.2026 | Vorberatung    | öffentlich             |
| Gemeinderat                                                   | 02.02.2026 | Beschluss      | öffentlich             |

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

- Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE, 02.12.2025, 2025 / V 00233)
- Ortschaftsrat Ailingen, 04.12.2025, 2025 / V 00233)

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

☐ ja

☒ nein

Die anfallenden Kosten sind derzeit noch nicht bezifferbar. Eine detaillierte Kostenaufstellung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

|                  |                                                          |         |     |
|------------------|----------------------------------------------------------|---------|-----|
| <b>Kosten:</b>   | <input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)  | Betrag: | EUR |
|                  | <input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv) | Betrag: | EUR |
|                  | <input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand:        |         |     |
|                  | Personalkosten                                           | Betrag: | EUR |
|                  | Sachkosten                                               | Betrag: | EUR |
| <b>Zuschüsse</b> | <input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung            | Betrag: | EUR |
| <b>bzw.</b>      |                                                          |         |     |
| <b>Beiträge:</b> | <input type="checkbox"/> laufende Einzahlungen           | Betrag: | EUR |

### **MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

|                                   |                                      |                                    |               |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> Stadt    | <input type="checkbox"/> Ergebnis-HH | <input type="checkbox"/> Finanz-HH | Kontierungen: |
| <input type="checkbox"/> Stiftung | <input type="checkbox"/> Ergebnis-HH | <input type="checkbox"/> 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:**

Die ökologischen Auswirkungen sind verhältnismäßig gering und lassen sich durch Festsetzungen minimieren. Der Artenschutz muss insbesondere beim Abriss, der Aufstockung und Sanierung von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Klimawirkung ist erst nach Detailkonzeption des Festsetzungskonzeptes zum Bebauungsplan prüfbar. Insgesamt bietet die geplante Innenentwicklung (im Vergleich zu einem Eingriff in den Außenbereich) viele Vorteile bzgl. der Handlungsleitfelder des ISEK, insbesondere aufgrund der im Bestand vorhandenen / vorgesehenen Nutzungsmischung sowie (städtebaulichen) Integrität.

☐ 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:**

☒ nein

**Begründung:**

Belastbare Aussagen können erst nach der Detailkonzeption des Festsetzungskonzeptes zum Bebauungsplan getroffen werden, da dies elementare Auswirkungen auf die Klimawirkung der Planung hat.

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

**Beschlussantrag:**

1. **Für den im geänderten Lageplan im Maßstab 1:2000 vom 17.12.2025 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften (ÖBV) auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.** Weitere Grundlage ist der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3) vom 15.10.2025. Das positive Ergebnis der aufgrund der vorgesehenen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 5) wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vonnöten. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Nicht-Durchführung der Umweltprüfung einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Bekanntmachung, Einstellen auf der Website der Stadt Friedrichshafen für die Dauer von drei Wochen und zusätzlich durch Auslegung im Amt für Stadtplanung und Umwelt im Verwaltungsgebäude Riedleparkstraße 1 durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten (insbesondere zur Vorprüfung des Einzelfalls § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

### **Begründung:**

#### **1. Ausgangssituation / bestehendes Bauplanungsrecht**

Das Ortszentrum Ailingens ist seit vielen Jahren durch eine sehr dynamische heterogene bauliche Tätigkeit geprägt. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2019 durch das Büro Wick + Partner (heute Studio Stadtlandschaften Stadtplanung Architektur GmbH) aus Stuttgart im Auftrag der Stadt Friedrichshafen der Rahmenplan „Ortsmitte Ailingen“ erarbeitet und in einem Grundsatzbeschluss durch die städtischen Gremien bestätigt, um Ziele und Maßnahmen für die zukünftige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung aufzuzeigen und den Ortskern in seiner Rolle als Versorgungsbereich zu stärken. Nach einer intensiven Bestandsanalyse wurden hierbei vor allem beispielhaft Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedenen Teilbereichen definiert und planerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ greift von Nord nach Süd in die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 522 „Eckmähde“ aus dem Jahr 1976, Nr. 533 „Tobelesch-Ost“ aus dem Jahr 1983, Nr. 522/2 „Änderung Eckmähde“ aus dem Jahr 1986, Nr. 528 „Heiligasse-Weiherstraße“ aus dem Jahr 1975 sowie in die Abrundungssatzung Nr. 500 „Ittenhauser Straße-Bodenseestraße“ aus dem Jahr 1997 ein. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bislang jedoch dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

#### **2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planung**

Die Festsetzungen der genannten bauplanungsrechtlichen Satzungen bieten bezüglich der im Rahmenplan identifizierten Innenentwicklungspotenziale nur unzureichende Umsetzungsmöglichkeiten für bauliche Weiterentwicklungen. Im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die örtliche Bautätigkeit erstmals gezielt bauplanungsrechtlich gesteuert werden. Insgesamt ist es das Ziel der Planung, ein an den aktuellen baulichen Nutzungserfordernissen ausgerichtetes Festsetzungskonzept zu entwickeln und die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte von Ailingen strategisch und rechtssicher zu lenken.

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ist im beigefügten Lageplan festgelegt (Anlage 1). Er umfasst das Zentrum des Kernortes der Ortschaft Ailingen entlang der beiden Hauptachsen Hauptstraße-Bodenseestraße (Nord-West-Richtung) sowie Ittenhauser Straße-Hirschlatte Straße (Ost-West-Richtung).

**Die im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 02.12.2025 vorgeschlagenen Änderungen des Geltungsbereiches wurden durch die Abteilung Stadtplanung fachlich geprüft. Hinsichtlich der Aufnahme des Grundstückes mit dem ehemaligen Kindergarten in der Ittenhauser Straße 20/22 (Flst. 806, Gemarkung Ailingen) empfiehlt die Stadtplanung aus Flexibilitätsgründen ein Belassen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, da die zukünftige städtebauliche Nutzung noch nicht eindeutig definiert ist (soziale Nutzung, eventuell auch wieder Gemeinbedarf). Festsetzungen im Bebauungsplan müssen gemäß BauGB eindeutig sein. Aus rechtlichen Gründen ist die Eindeutigkeit der Nutzung noch**

nicht gegeben. Eine unerwünschte Entwicklung auf dieser Fläche ist unwahrscheinlich, da die öffentliche Hand über das Grundstück verfügt.

Der ebenfalls diskutierte Parkplatz des Hotels Gerbe am Ortsausgang in Richtung Hirschlatt (Flst. 856/6, Gemarkung Ailingen) liegt sowohl außerhalb der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsfläche (Mischbaufläche Bestand) als auch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, sodass mit dem vorgesehenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB verfahrensrechtlich keine Überplanung möglich ist. Die nicht vorhandene städtebauliche Zugehörigkeit zur Ortsmitte ist hier an den rechtlichen Vorgaben ablesbar. Des Weiteren fehlt auch hier bislang eine klare städtebauliche Richtung, welche in der Zukunft zum Beispiel mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesondert bauplanungsrechtlich ermöglicht werden kann.

Hinsichtlich der zu überprüfenden Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Norden bzw. Nordosten wurde, wie angeregt, das Grundstück Sambethstraße 11 (Flst. 460/1, Gemarkung Ailingen) in den Geltungsbereich aufgenommen, da ansonsten eine bauplanungsrechtlich wenig sinnvolle „§34 BauGB-Insel“ entstehen würde (Anlage 1 und 2). Eine weiträumige Erweiterung in Richtung Norden wird jedoch nicht gesehen, da einerseits städtebaulich die Ortsmitte am Tobelbach endet (vergleiche auch Rahmenplan) sowie aufgrund der sodann voraussichtlich notwendig festzusetzenden Grundfläche ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht mehr aufstellbar wäre, da der Geltungsbereich die zulässige gesetzlich Maximalgröße sprengen würde. Darüber hinaus befinden sich hier bereits zum Teil bestehende Bebauungspläne, die die städtebauliche Entwicklung wirksam steuern.

Die Themen „Begrünter Platz“ an den beiden Einmündungen der Eckmähde sowie „Bauminselfen auf der Hauptstraße“ werden im Zuge der eigentlichen Entwurfserstellung zum Bebauungsplan geprüft. Insgesamt ist es das Ziel, eine klimangepasste Planung zu entwickeln, die einen angemessenen Mittelweg zwischen Schaffung von Bebauungspotenzialen und Wahrung notwendiger Freiflächen im Innenbereich definiert. Auch das Thema Ausschluss von Ferienwohnungen bedarf einer intensiven städtebaulichen sowie bauplanungsrechtlichen Betrachtung im Entwurf, wobei das Label Ailingens als Erholungs- beziehungsweise Tourismusort der Notwendigkeit der Wohnraumschaffung außerhalb der Tourismusnutzung gegenübergestellt werden muss. Im Planverfahren werden hierzu weitere Erhebungen erforderlich werden.

Ausgehend von den im Rahmenplan beschriebenen Gestaltungszielen (Verdichtungsgebiete mit verstärkter Nicht-Wohnnutzung und 3- bis in Teilen 4-geschossiger und weniger dichte Bereiche mit 2- bis 3-geschossiger Bebauung) soll ein differenziertes bauplanungsrechtliches Regelwerk entwickelt werden. Bezüglich Art der baulichen Nutzung wird in Orientierung am Bestand ein gemischter Baugebietstypus gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit passendem Dichtewert (Grundflächenzahl von vsl. 0,6) angestrebt.

**Aussagen zum Ortsbild werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls eruiert und entsprechende Vorschläge in der dafür vorgesehenen Satzung, als Örtliche Bauvorschriften, erarbeitet. Auch hierzu ist in der weiteren Erarbeitung eine Aufnahme der besonderen Merkmale des Ortes erforderlich, die dann in die Satzung Einzug finden können.** In diesem Zusammenhang soll in Rücksichtnahme auf die örtliche Prägung und Ergebnisse aus dem Rahmenplandialog auch die Aufnahme von Regelungen zur Sicherung des geeigneten Daches intensiv geprüft werden.

### 3. Weiteres Vorgehen / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll als ein solcher der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wurde aufgrund der vorgesehenen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a

Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt (Anlage 5). Diese kommt zur Einschätzung, dass der betreffende Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Es ist keine Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vonnöten. Der Bebauungsplan kann demnach im abgestrebten Verfahren durchgeführt werden.

Es folgen die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 (Öffentlichkeit inklusive Bekanntmachung) sowie § 4 Abs. 1 (Träger öffentlicher Belange) BauGB auf Grundlage der bislang erarbeiteten Unterlagen, letztere insbesondere zur Vorprüfung des Einzelfalls § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Weitere Informationen können den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.